

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund

จัดตั้งและจัดการโดย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

มูลค่าโครงการ

จำนวนเงินทุนของโครงการ 9,815,050,000 บาท จำนวนหน่วยลงทุน 967,000,000 หน่วย

ราคาเสนอขาย 10.15 บาทต่อหน่วย

ระยะเวลาเสนอขาย

ระหว่างวันที่ 18 พฤศจิกายน 2556 ถึงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2556

ระยะเวลาเสนอขายเป็นไปตามเวลาที่ระบุไว้ในข้อ 21.1.2 ของเอกสารฉบับนี้

- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) จึงไม่มีการผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการเช่นเดียวกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น เพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทร. 02-686-6100 ผู้จัดการจำหน่าย หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้แนะนำการลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน
- บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่าง ๆ ที่สำคัญ คณะกรรมการ ก.ล.ด. และสมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้
- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- กองทุนรวมนี้มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้วมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้
- ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

- การลงทุนในหน่วยลงทุนมีใช้การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- กองทุนรวมนี้มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายคืนเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายคืนเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้
- ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมี 2 ส่วน คือส่วนข้อมูลโครงการและส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
ทั้งนี้ ผู้สนใจลงทุนควรร้องขอหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญจากบริษัทจัดการ ผู้จัดการจำหน่าย หรือ
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยผู้สนใจลงทุนควรศึกษารายละเอียดในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
อาทิ วัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุน ความเสี่ยง และค่าเตือน เป็นต้น ก่อนตัดสินใจลงทุน

ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

ชื่อโครงการ (ไทย):	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ ไกรท
ชื่อโครงการ (อังกฤษ):	C.P. Tower Growth Leasehold Property Fund
ชื่อย่อ:	CPTGF
ประเภทโครงการ:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
ลักษณะโครงการ:	ระบุเฉพาะเจาะจง
ประเภทการลงทุน:	สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
อายุโครงการ:	30 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เว้นแต่บริษัทจัดการอาจพิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม ภายใต้บังคับของกฎหมายและประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้บังคับอยู่ ณ เวลานั้น

**จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน
และราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย**

จำนวนเงินทุนของโครงการไม่เกิน:	9,815,050,000 บาท (เก้าพันแปดร้อยสิบห้าล้านห้าหมื่นบาท)
เงื่อนไขอื่น ๆ :	ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะเช่าสังหาริมทรัพย์ได้ครบทุกรายการตามที่ระบุไว้ในโครงการนี้ หรือเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งจะทำให้กองทุนรวมไม่สามารถเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครบทุกรายการได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเลิกกองทุนรวมโดยหากในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอ ให้เป็นไปตามรายละเอียดเงื่อนไขการลงทุน ในหน้า 12 ข้อ (2)
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน:	10.15 บาท (สิบบาทสิบห้าสตางค์)
จำนวนหน่วยลงทุน:	967,000,000 หน่วย (เก้าร้อยหกสิบล้านเจ็ดแสนหน่วย)
ประเภทหน่วยลงทุน:	ระบุชื่อผู้ถือ
การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	
(1) จำนวนเงินทุนที่เสนอขาย:	9,815,050,000 บาท (เก้าพันแปดร้อยสิบห้าล้านห้าหมื่นบาท)
(2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย:	967,000,000 หน่วย (เก้าร้อยหกสิบล้านเจ็ดแสนหน่วย)
(3) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน:	10.15 บาท (สิบบาทสิบห้าสตางค์)
(4) ราคาจองซื้อหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป:	10.15 บาท (สิบบาทสิบห้าสตางค์)
ราคาจองซื้อหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ:	10.15 บาท (สิบบาทสิบห้าสตางค์)
(5) มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ:	2,000 หน่วย (สองพันหน่วย) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย (หนึ่งร้อยหน่วย)

(6) วัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

จำนวนเงินทั้งหมดโดยประมาณที่กองทุนรวมจะได้รับจากการออก และเสนอขายหน่วยลงทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก จำนวน 967,000,000 หน่วย ก่อนหักค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายทางธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวมและการนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และภาษีมูลค่าเพิ่ม และสำรองเพื่อการปรับปรุงสภาพลักษณะโครงการ จำนวน 9,815,050,000 บาท (เก้าพันแปดร้อยสิบห้าล้านห้าหมื่นบาท) โดยบริษัทจัดการคาดว่าจะใช้เงินสุทธิซึ่งคือจำนวนดังกล่าวภายหลังหักค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายทางธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวมและการนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว ดังนี้

- เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะกองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก คิดเป็นเงินจำนวนไม่เกิน 9,587,050,000 บาท⁽¹⁾
- ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายทางธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวม และการนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวนประมาณ 128,000,000 บาท
- เพื่อการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) คิดเป็นเงินจำนวน 100,000,000 บาท

หมายเหตุ: เงินลงทุนจำนวน 9,587,050,000 บาทรวมค่าตอบแทนในสิทธิการใช้เครื่องหมายความการค้า และเครื่องหมายบริการจำนวน 1,000,000 บาท

การพิจารณามูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่กองทุนเข้าลงทุนตามเกณฑ์การอนุญาตตามประกาศที่ สน.25/2552 หากพิจารณาราคาสูงสุดที่เป็นไปได้ของราคาเสนอขายหน่วยลงทุน 10.15 บาทต่อหน่วยแล้ว มูลค่าสูงสุดของทรัพย์สินสุทธิที่กองทุนเข้าลงทุนเมื่อพิจารณาบวกกับเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) จำนวน 100,000,000 บาท จะมีค่าเท่ากับ 9,687,050,000 บาท ซึ่งเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับราคาประเมินต่ำสุดของผู้ประเมินรวมทั้ง 3 อาคาร จำนวน 9,531,000,000 บาท คิดเป็นมูลค่าสูงกว่าร้อยละ 101.64 และหากพิจารณาหักเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารของทั้ง 3 อาคาร จำนวน 100,000,000 บาทออกจากราคาประเมินต่ำสุดของผู้ประเมิน ซึ่งจะทำให้ราคาประเมินคงเหลือ 9,431,000,000 บาท โดยมูลค่าของทรัพย์สินสุทธิสูงสุดยังคงมากกว่าราคาประเมินเพียงร้อยละ 102.71 ทำให้ราคาทรัพย์สินสุทธิที่กองทุนเข้าลงทุนไม่สูงกว่าราคาทรัพย์สินที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของทั้ง 3 อาคารเกินกว่าร้อยละ 10 สำหรับทั้งสองกรณีซึ่งเป็นไปตามเกณฑ์การอนุญาตข้างต้น (โปรดพิจารณารายละเอียดราคาประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินเพิ่มเติมในส่วนข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท))

แผนการใช้เงินสุทธิที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกที่กล่าวไปข้างต้น เป็นไปตามความตั้งใจ ณ ปัจจุบันของบริษัทจัดการ และตามประมาณการของการจัดสรรจำนวนเงินสุทธิที่จะได้รับที่จัดทำอย่างดีที่สุดของบริษัทจัดการตามแผนงานและประมาณการรายจ่ายปัจจุบันของกองทุนรวม

หนังสือชำนับนับรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวม

1. กองทุนรวมนี้ระดมทุนเพื่อวัตถุประสงค์ใด ?

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามกำหนดกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

2. กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด ?

เงินที่นำมาลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ควรจะเป็นเงินลงทุนในระยะปานกลางถึงระยะยาว เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนอาจขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

การลงทุนของกองทุนรวม

1. กองทุนรวมนี้นำเงินที่ได้จากการลงทุนครั้งแรกไปลงทุนในทรัพย์สินใด และมีรายละเอียดการลงทุนเป็นอย่างไร ?

1.1 การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้จากการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยเป็นกลุ่มอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าจำนวน 3 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

(1) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 2 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 557 และ 2587 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินรวมประมาณ 3 ไร่ 1 งาน 3 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน

(2) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 557 และ 2587 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ มีจำนวนชั้นทั้งสิ้น 29 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 91,664 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน

(3) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) และงานระบบที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน พร้อมซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว

(ข) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

(1) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 10 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 13243, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่ารวมประมาณ 15 ไร่ 3 งาน 3.8

ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน

- (2) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ ยกเว้นชั้น 10 และ ชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ และไม่รวมพื้นที่ของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 13243, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3114, 3116 และ 3117 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และลานจอดรถ มีจำนวนชั้นทั้งสิ้น 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน
- (3) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และงานระบบที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน พร้อมซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว

(ค) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

- (1) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าที่ดินตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน จำนวน 2 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่ารวมประมาณ 4 ไร่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน
- (2) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 9355 และ 9356 โดยเป็นอาคารที่ใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ มีจำนวนชั้นทั้งสิ้น 15 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์เป็น อาคาร A จำนวน 15 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B จำนวน 7 ชั้น และอาคาร C จำนวน 5 ชั้น โดยมีขนาดพื้นที่อาคารรวมประมาณ 29,656 ตารางเมตร โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน

- (3) กองทุนรวมจะลงทุนโดยการเช่าส่วนควบของที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) และงานระบบที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ โดยมีระยะเวลาการเช่า 30 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง พร้อมซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามสภาพปัจจุบันและปราศจากภาระติดพันใดๆ จาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าว

โดยจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน จะกำหนดจากจำนวนเงินที่สามารถระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งนี้ กองทุนรวมจะเข้าซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เพื่อความจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เนื่องจากเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องดังกล่าวมีความจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารและเหมาะสมต่อการบริหารจัดการของกองทุนรวมมากกว่าการเช่าเครื่องมือ และอุปกรณ์ดังกล่าว ทั้งนี้ ในการทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร และซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องนั้นรวมแล้วเป็นราคาที่ไม่เกินกว่าราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งนี้ เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 30 ปีนับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกตามสัญญาเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ซี.พี.แลนด์ จะดำเนินการซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องดังกล่าวคืนจากกองทุนรวมในราคามูลค่าตามบัญชี (Book Value)

เงื่อนไขในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

- (1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ครบทุกรายการตามที่ระบุไว้ในโครงการนี้ หรือเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ครบทุกรายการได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเลิกกองทุนรวม
- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกรายการได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่ (ก) ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นส่วนหรือทั้งหมด เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้หรือมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดในโครงการ หรือมีเหตุอื่นใดอันทำให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ และ/หรือ (ข) เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และ/หรือ (ค) มีเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน และบริษัทจัดการเห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะพิจารณาว่าจะสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเลิกกองทุนรวม หรือลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์โดยการคัดเลือกทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนบางรายการต่อไป ทั้งนี้ ในการพิจารณาการเข้าลงทุน บริษัทจัดการจะพิจารณาจากมูลค่าทรัพย์สินแต่ละโครงการ จุดเด่น ความน่าสนใจของทรัพย์สินดังกล่าว โดยบริษัทจัดการจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวมตามข้อ (1) หรือ (2) ข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับคืนจะเป็นไปตามยอดเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน พร้อมผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

1.2 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

กองทุนรวมจะระดมทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารประเภทสำนักงานและศูนย์การค้าจำนวนรวมทั้งสิ้น 3 อาคาร โดยมีพื้นที่ดินรวมประมาณ 23 ไร่ 6.8 ตารางวา และพื้นที่อาคารรวมประมาณ 315,975.35 ตารางเมตร รวมถึงลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารดังกล่าวโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าสำหรับลูกค้าทั่วไปและบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์ โดยมีที่ตั้งอยู่บนถนนสีลมซึ่งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร อาคารมีลักษณะเป็นอาคารสูง 29 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าส่วนสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีกและลานจอดรถ ตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 3 ไร่ 1 งาน 3 ตารางวา มีพื้นที่รวม (Gross Floor Area) ประมาณ 91,664 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 จำนวนรวม 44,304.37 ตารางเมตร เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2532 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) จึงเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ที่อยู่คู่กับถนนสีลมเป็นเวลานานกว่า 24 ปี

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลางพร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในอาคารที่ได้รับการวางผังและออกแบบเพื่อให้ได้มาตรฐานระดับสากล ด้วยการตกแต่งที่สวยงามซึ่งจะช่วยเสริมภาพพจน์ให้กับร้านค้าและผู้มาติดต่อใช้บริการ รวมทั้งอาคารยังตั้งอยู่ใจกลางแหล่งเศรษฐกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร รายรอบไปด้วยบริษัทห้างร้าน อาคารสำนักงาน สถาบันการเงิน และโรงแรมชั้นนำที่เรียงรายไปตลอดสองข้างทาง ผู้มาติดต่อสามารถเดินทางได้ทั้งรถยนต์ส่วนบุคคล และรถสาธารณะ นอกจากนี้ อาคารยังตั้งอยู่ไม่ไกลจากสถานีรถไฟฟ้า (BTS) และมีสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) ที่ให้ความสะดวกสบายในการเดินทางมากยิ่งขึ้น

รายละเอียดเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร: บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

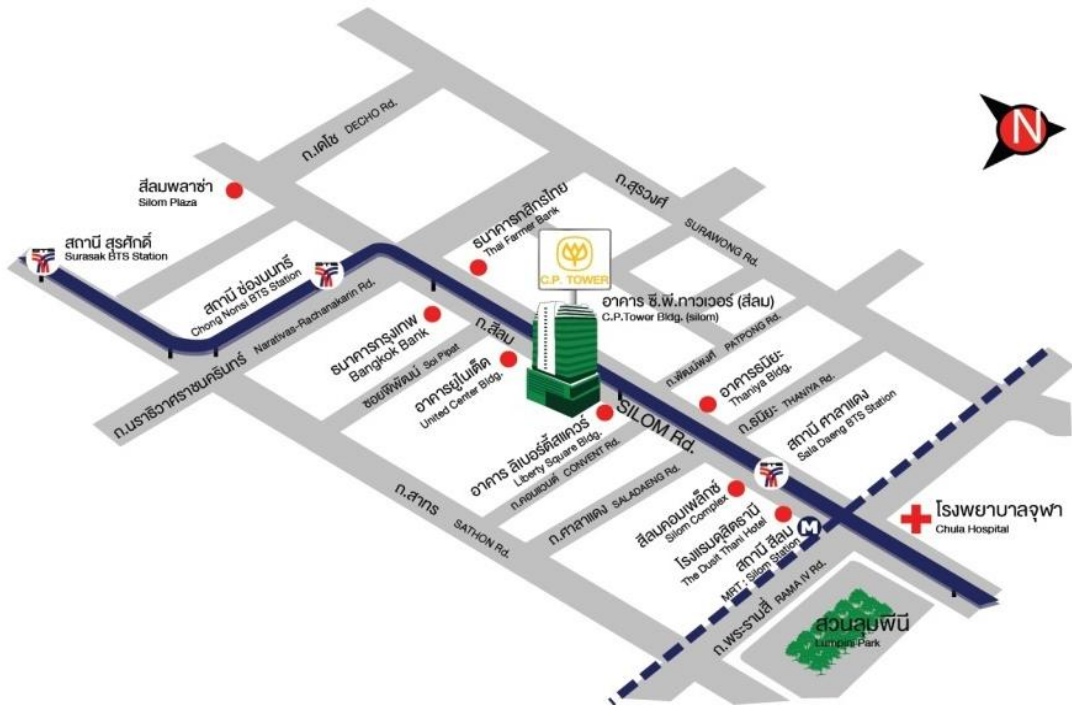
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ที่ดิน

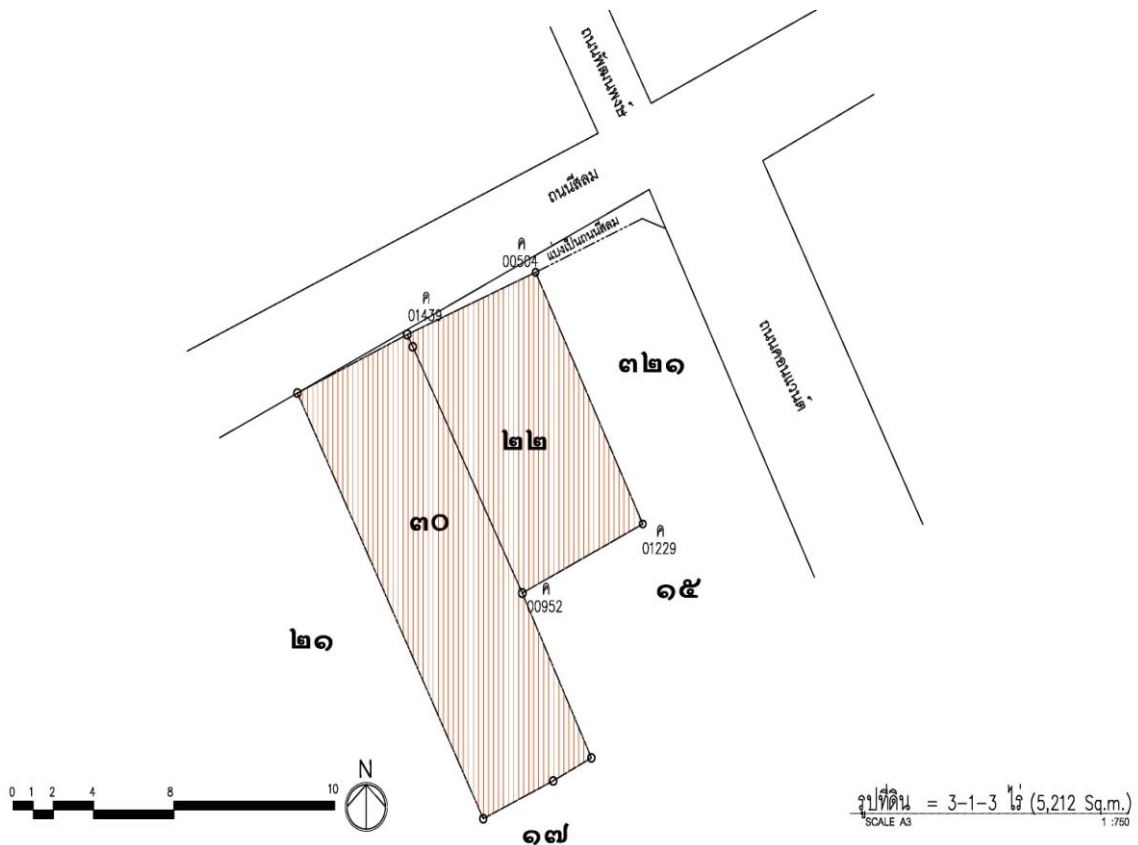
ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ์ ⁽¹⁾			เนื้อที่ดินตาม สิทธิ การเช่า ⁽²⁾		
				ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา
1	557	99	215	1	1	11	1	1	11
2	2587	98	362	1	3	92	1	3	92
รวมทั้ง 2 แปลง				3	1	3	3	1	3

- หมายเหตุ:
1. ข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ระบุตามหน้าเอกสารสิทธิ
 2. เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
 3. ในปัจจุบัน ซี.พี.แลนด์ ได้มีการนำโฉนดที่ดิน เลขที่ 557 และ 2587 ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินเป็นประกันไว้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โดย ซี.พี.แลนด์ ได้แจ้งให้ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ได้ทราบแล้วว่ก่อนหรือ ณ วันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนนั้น ซี.พี.แลนด์ จะดำเนินการปลดจำนองในโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)



ผังระวางที่ดิน อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556

ที่ดินของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)		
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	ลงทุนในสิทธิการเช่า	
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ	3-1-3 ไร่	
เนื้อที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุน	3-1-3 ไร่	
ทางเข้า-ออกติดกับ	ถนนสีลม	
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)		
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ลงทุนในสิทธิการเช่า	
ที่ตั้ง	อาคารตั้งอยู่เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	
ลักษณะอาคาร	อาคารสูง 29 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	
การใช้ประโยชน์	อาคารสำนักงาน / ศูนย์การค้า	
อายุของอาคาร	24 ปี เริ่มเปิดใช้งานตั้งแต่ปี 2532	
พื้นที่แบ่งตามการใช้สอย		
พื้นที่อาคาร	การใช้สอย	
ชั้น 1 – 10	พื้นที่จอดรถ	
ชั้น B – 4	พื้นที่ศูนย์การค้า	
ชั้น 11 – 30 (ไม่มีชั้น 13)	พื้นที่สำนักงาน	
พื้นที่แบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอย		
พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
1. พื้นที่สำนักงานให้เช่า	35,716.72	38.96
2. พื้นที่ศูนย์การค้า	8,081.67	8.82
3. พื้นที่ติดตั้ง Kiosk	32.18	0.04
4. พื้นที่ติดตั้งเสาศาสดและระบบเครือข่าย	75.95	0.08
5. พื้นที่เก็บของ	355.05	0.39
6. ตู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์อาหาร	23.91	0.03
7. ATM	18.89	0.02
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	44,304.37	48.33
8. พื้นที่จอดรถ (จอดรถยนต์ได้ 881 คัน) ⁽³⁾	25,942.00	28.30
9. พื้นที่ส่วนกลาง	21,417.63	23.37
รวมพื้นที่ใช้สอย	91,664.00	100.00
พื้นที่นอกอาคาร	1,170.00	
ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์		
ระบบปรับอากาศ	แบบ Package Water Cool	
ระบบป้องกันอัคคีภัย	ตู้ดับเพลิง Fire Pump Jockey Pump ถังดับเพลิง สปริงเกอร์ และระบบ Fire Alarm	

หนังสือคำนวณฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด ชุด SCBA และลานจอดเฮลิคอปเตอร์			
ระบบโทรศัพท์	ระบบ PABX จำนวน 1,500 คู่สาย			
ลิฟท์โดยสาร	10 ชุด			
บันไดเลื่อน	6 ชุด			
ระบบไฟฟ้าและน้ำประปา	มิเตอร์ไฟฟ้า 1 ชุด และมิเตอร์น้ำประปา 1 ชุด			
ผลการดำเนินงานสำหรับรอบ 12 เดือน				
ผลการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ม.ค. - พ.ค. ปี พ.ศ. 2556
จำนวนผู้เช่าพื้นที่ของอาคาร	116 ราย 140 สัญญา	119 ราย 139 สัญญา	124 ราย 141 สัญญา	121 ราย 138 สัญญา
ผลการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ม.ค. - พ.ค. ปี พ.ศ. 2556
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่	303	329	334	139
รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ(1)	58	62	67	28
รายได้รวม(2)	361	391	401	167
กำไรจากการดำเนินงาน	277	305	303	125

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

- หมายเหตุ:
- 1) รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ประกอบด้วยรายได้จากค่าจอดรถ ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการแอร์นอกเวลา ค่าบริการพื้นที่อื่น อาทิ พื้นที่วางอุปกรณ์ธนาคารและสื่อสาร ค่าเช่าพื้นที่ห้องเก็บของ และค่าบริการอื่น ๆ
 - 2) รายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ตามข้อ 1
 - 3) ที่จอดรถของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มีจำนวนเพียงพอตามที่ กฎหมายกำหนด

การประเมินค่าทรัพย์สิน	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด 3,957 ล้านบาท
	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด 4,023 ล้านบาท
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีรายได้ (Income Approach)
ราคาที่ยกมาลงทุนรวมจะเข้าลงทุน	ไม่เกิน 3,979.86 ล้านบาท
วันที่ประเมินค่า	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด: วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด: วันที่ 5 กรกฎาคม 2556

บริษัทจัดการได้สรุปความเห็นของบริษัทจัดการต่อสมมติฐานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน รายละเอียดปรากฏตามภาคผนวกของหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ

อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในทรัพย์สินใน อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สี่ลม)

ปี	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)			อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)		
	สำนักงาน	พลาซ่า	รวม	สำนักงาน	พลาซ่า	รวม
2553	100.00	97.66	99.57	562.38	545.45	559.31
2554	100.00	98.59	99.74	613.39	568.98	605.31
2555	100.00	100.00	100.00	616.75	592.24	612.23
2556*	100.00	98.88	99.79	619.80	596.23	615.49

* ปี 2556 ข้อมูลเดือนมกราคม – พฤษภาคม 2556

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ระยะเวลาที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่าในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

ปีที่สัญญาเช่าครบกำหนด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	จำนวนสัญญาเช่า ที่จะครบกำหนด (สัญญา)	สัดส่วนรายได้ ของสัญญาเช่าที่ครบ กำหนด* (ร้อยละ)
2556	86	85.74
2557	26	8.14
2558	22	5.49
2559	4	0.63

* คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเดือนพฤษภาคม 2556

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ข้อมูลผู้เช่า

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มีผู้เช่ารวมทั้งสิ้นจำนวน 121 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรกของอาคาร คิดเป็นร้อยละ 79.39 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด รายละเอียดของผู้เช่า 10 อันดับแรกมีดังนี้

ผู้เช่า	ประเภท พื้นที่	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่า เมื่อเปรียบเทียบกับ พื้นที่เช่ารวมที่ กองทุนรวมจะเช่า ลงทุน (ร้อยละ)
1. บมจ. ซี.พี.ฮออลล์	สำนักงาน	11,761.33	26.55
2. บมจ. เจริญโภคภัณฑ์อาหาร	สำนักงาน	8,684.83	19.60
3. บจ. เครือเจริญโภคภัณฑ์	สำนักงาน	4,321.00	9.75
4. บจ. ซีพีเอฟ ไอทีเซ็นเตอร์	สำนักงาน	2,234.80	5.04
5. บจ. ซี.พี.อินเตอร์เทรด	สำนักงาน	2,198.00	4.96
6. บจ. อลิอันซ์ ซี.พี.ประกันภัย	สำนักงาน	1,833.00	4.14
7. บมจ. กรุงเทพโปรดิ๊วส	สำนักงาน	1,300.00	2.93
8. บมจ. ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)	สำนักงาน	1,150.32	2.60
9. บจ. อดีพี เอดยูเคชั่น เซอร์วิสเซส	สำนักงาน / พลาซ่า	966.00	2.18
10. บจ. ออลนิปปอนแอร์เวย์	พลาซ่า	724.39	1.64

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ทั้งนี้ ผู้เข้าสืบทอดอันดับแรกของอาคารนี้ ไม่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มีการให้เช่าพื้นที่จำนวน ร้อยละ 81.24 ให้แก่บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ (ซึ่งหมายถึงบริษัทที่เข้าค่านำหน้าหรือชื่อที่ ขึ้นต้นด้วย ซี.พี.) จำนวน 27 ราย (รวมเรียกว่า “บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์”) ซึ่งบริษัทจัดการ ได้ดำเนินการตรวจสอบโครงสร้างการถือหุ้นและรายละเอียดของคณะกรรมการของ ซี.พี.แลนด์ และ บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์แล้ว บริษัทจัดการมีความเห็นดังต่อไปนี้

ก) บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ดังกล่าวไม่ถือเป็นบุคคลกลุ่มเดียวกันของ ซี.พี.แลนด์ ตาม นิยามข้อ 23 ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สน. 22/2552 เรื่องการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล (“ประกาศ สน. 22/2552”) ซึ่งให้ความหมายของ “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” ว่าหมายถึงนิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าว ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือ ความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด ดังนั้น จึงไม่ใช้การให้เช่าพื้นที่ให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกัน ตามนิยาม กลุ่มบุคคลเดียวกันข้างต้น

ทั้งนี้ โครงสร้างการถือหุ้นและคณะกรรมการของบริษัทผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ 5 รายแรก มี รายละเอียดปรากฏ ดังนี้

ผู้เช่า 5 อันดับแรก	สัดส่วนการเช่าพื้นที่ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) (%)	โครงสร้างผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	คณะกรรมการ	ผู้มีอำนาจลงนาม
1 บมจ. ซี.พี.ฮออลล์	26.55	บจก. ซี.พี. เมอร์แซนโคซึ่ง บจก. เครือเจริญโภคภัณฑ์ บจก. ไทยเอ็นวีดีอาร์ State Street Bank Europe Limited อื่นๆ	31.83 11.29 5.15 2.91 48.82	1. นายปรีดี บุญยัง 2. นายพิทยา เจียรวิวสกุล 3. ปิยะวัฒน์ รุ่งตะสัถยาวรกุล 4. นายโกเมน ภัทรภิรมย์ 5. นายศุภชัย พิเศษฐานิช 6. นายธานินทร์ บุรณมานิต 7. พลตำรวจเอกพัชรวาท วงษ์สุวรรณ 8. นายผดุง เศษะศรีรินทร์ 9. นายธนิษฐ์ เจียรนวนท์ 10. นายก่อศักดิ์ ไชยรัศมีศักดิ์ 11. นายสุกิต เจียรนวนท์ 12. นายอดิเรก ศรีประทักษ์ 13. นายอำรุง สรรพสิทธิ์วงศ์ 14. นายณรงค์ เจียรนวนท์ 15. นายประเสริฐ จารุพนิช	นายก่อศักดิ์ ไชยรัศมีศักดิ์ หรือนายพิทยา เจียรวิวสกุล หรือ นายปิยะวัฒน์ รุ่งตะสัถยาวรกุล หรือนายธานินทร์ บุรณมานิต คนใดคนหนึ่งลงนามร่วมกับนายสุกิต เจียรนวนท์ หรือ นายอำรุง สรรพสิทธิ์วงศ์ หรือนายณรงค์ เจียรนวนท์ หรือ นายประเสริฐ จารุพนิช หรือ นายอดิเรก ศรีประทักษ์ รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

ผู้เข้า 5 อันดับแรก	สัดส่วนการเข้าพื้นที่ในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) (%)	โครงสร้างผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	คณะกรรมการ	ผู้มีอำนาจลงนาม
2 บมจ. เจริญโภคภัณฑ์อาหาร	19.6	บจ. เครือเจริญโภคภัณฑ์ บจ. เจริญโภคภัณฑ์โฮลดิ้ง Littledown Nominees Limited	25.00 11.38 6.35	1. นายธนินท์ เจียรวนนท์ 2. ศาสตราจารย์อรุณสิทธิ์ เวชชาชีวะ 3. ศาสตราจารย์กิตติคุณสุภาพพรรณรัตน์	นายธนินท์ เจียรวนนท์ นายชิงชัย โลหะวัฒนะกุล นายพงษ์เทพ เจียรวนนท์ นายวีรวัฒน์ กาญจนกุล นายสุนทร อรุณานนท์ชัย นายอดิเรก ศรีประทักษ์ นายพงษ์วิเศษไพฑูรย์ นายอรุณี วัชรานานนท์ กรรมการสองในแปดคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
		บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด UBS AG Hong Kong Branch	6.12 4.15	4. นายสุนทร อรุณานนท์ชัย 5. นางอรุณี วัชรานานนท์ 6. นายชัยวัฒน์ วิบูลย์สวัสดิ์ 7. นายประเสริฐ พุ่งกุमार 8. นายมิน เขียววร 9. นายชิงชัย โลหะวัฒนะกุล 10. นายวีรวัฒน์ กาญจนกุล 11. นายพงษ์เทพ เจียรวนนท์ 12. นายพงษ์วิเศษไพฑูรย์ 13. นายอดิเรก ศรีประทักษ์ 14. นายอาสา สารสิน	
3 บจ. เครือเจริญโภคภัณฑ์	9.75	นายสุเมธ เจียรวนนท์ นายธนินท์ เจียรวนนท์ นายจรัญ เจียรวนนท์ นายมนตรี เจียรวนนท์ นายเกียรติ์ เจียรวนนท์ อื่นๆ	12.96 12.96 12.75 12.63 5.76 42.94	1. นายจรัญ เจียรวนนท์ 2. นายชิงชัย โลหะวัฒนะกุล 3. นายเอี่ยม งามดำรงค์ 4. นายสุเมธ เจียรวนนท์ 5. นายมนตรี เจียรวนนท์ 6. นายธนินท์ เจียรวนนท์ 7. นายวัลลภ เจียรวนนท์ 8. นายประเสริฐ พุ่งกุमार 9. นายมิน เขียววร 10. นายธีรยุทธ พิทยาอิสกุล 11. นายพงษ์เทพ เจียรวนนท์	นายจรัญ เจียรวนนท์ นายมนตรี เจียรวนนท์ นายสุเมธ เจียรวนนท์ นายธนินท์ เจียรวนนท์ นายวัลลภ เจียรวนนท์ นายประเสริฐ พุ่งกุमार นายมิน เขียววร นายธีรยุทธ พิทยาอิสกุล นายพงษ์เทพ เจียรวนนท์ นายชิงชัย โลหะวัฒนะกุล นายเอี่ยม งามดำรงค์ สองในสิบแปดคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
4 บจ. ซีพีเอฟ โอทีเซ็นเตอร์	5.04	บมจ. เจริญโภคภัณฑ์อาหาร อื่นๆ	99.99 0.01	1. นายอดิเรก ศรีประทักษ์ 2. นายวรวิทย์ เจนธนากุล 3. นายไพศาล จิระกิจเจริญ 4. นางสาวพัชรา ซาติบัญญัติชัย 5. นายประเดิม ชาติศุภราช	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
5 บจ. ซี.พี. อินเทอร์เน็ต	4.96	นายธนินท์ เจียรวนนท์ นายสุเมธ เจียรวนนท์ นายจรัญ เจียรวนนท์ นายมนตรี เจียรวนนท์ นายเกียรติ์ เจียรวนนท์ อื่นๆ	12.95 12.95 12.75 12.62 5.75 42.98	1. นายสุเมธ เจียรวนนท์ 2. นายประสิทธิ์ ดำรงชิตานนท์ 3. นายวัลลภ เจียรวนนท์ 4. นายประเสริฐ พุ่งกุमार 5. นายมิน เขียววร 6. นายธีรยุทธ พิทยาอิสกุล 7. นายธนากร เจริญบุรี	นายสุเมธ เจียรวนนท์ นายวัลลภ เจียรวนนท์ นายประเสริฐ พุ่งกุमार นายมิน เขียววร นายธีรยุทธ พิทยาอิสกุล นายพงษ์เทพ เจียรวนนท์ นายเอี่ยม งามดำรงค์ กรรมการสองในเจ็ดคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ผู้เข้า 5 อันดับแรก	สัดส่วนการเข้าพื้นที่ในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) (%)	โครงสร้างผู้ถือหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	คณะกรรมการ	ผู้มีอำนาจลงนาม
				8. นายพงษ์เทพ เจียรนวนนท์ 9. นายชิงชัย โลหะวัฒน์กุล 10. นายเอี่ยม งามดำรงค์	
บมจ. ซี.พี. แลนด์		บจก. เครือเจริญโภคภัณฑ์ บจก. เจริญโภคภัณฑ์อิน-เอ็กซ์ บมจ. เจริญโภคภัณฑ์อาหาร บมจ. ซีทีเอฟ (ประเทศไทย) อื่นๆ	46.44 1.07 1.05 5.44 46.00	1. นายธนิษฐ์ เจียรนวนนท์ 2. นายประเสริฐ พงษ์กumar 3. นายวีรวัฒน์ กาญจนคุณ 4. นายสุนทร อรุณานนท์ชัย 5. นายมิน เขียววรรณ	คณะกรรมการสองในห้าคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ที่มา: ข้อมูลจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้พิจารณาความสัมพันธ์ของ ซี.พี.แลนด์ และบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ เพิ่มเติมนอกเหนือจากนิยามของ คำว่า “กลุ่มบุคคลเดียวกัน” ตามประกาศ ส.น. 22/2552 แล้วพบว่า บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ รวมถึงคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทดังกล่าว ไม่มีอำนาจในการครอบงำ ซี.พี.แลนด์ ในการเข้าทำสัญญาเช่าดังกล่าว

ข) นอกเหนือจากเหตุผลและข้อเท็จจริงในข้อ ก) บริษัทจัดการเชื่อว่าการดำเนินกิจการของ ซี.พี.แลนด์ เป็นอิสระและมิได้ถูกควบคุมโดยบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์แต่อย่างใด ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

1. คณะกรรมการบริษัทของ ซี.พี. แลนด์ ประกอบด้วยบุคคลที่มีประสบการณ์และความสามารถอันเป็นที่ยอมรับในวงการธุรกิจสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจากซี.พี. แลนด์ ว่าการคัดเลือกคณะกรรมการบริษัทของ ซี.พี. แลนด์ จะคัดเลือกจากบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ และมีความเป็นกลางในการบริหารกิจการ และการดำเนินกิจการของซี.พี. แลนด์ นั้นเป็นอิสระ และเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ โดยมีได้ถูกควบคุมโดยบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์แต่อย่างใด อีกทั้งการคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการบริษัทของแต่ละบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์จะเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และในกรณีที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทดังกล่าวจะคัดเลือกและแต่งตั้งกรรมการจากบุคคลที่มีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งรวมถึงพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และกฎระเบียบต่างๆ ที่ออกตามกฎหมายดังกล่าว

2. การตกลงเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์เพื่อเช่าพื้นที่ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ทั้งในเรื่องของการเจรจา สัญญา การเสนอราคา และบทลงโทษของผู้เช่าหากผู้เช่าผิดสัญญา อยู่บนพื้นฐาน ขั้นตอน และมาตรฐานเดียวกับที่ซี.พี. แลนด์ เจรจากับผู้เช่าพื้นที่รายอื่น โดยปราศจากการครอบงำจากกรรมการหรือกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการของซี.พี. แลนด์ รวมทั้งบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ และเป็นไปตามคู่มือการบริหารงานเช่าพื้นที่ของซี.พี. แลนด์ และจากข้อมูลย้อนหลังไม่ปรากฏว่าซี.พี. แลนด์ มีการเลือกปฏิบัติหรือให้สิทธิแก่บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์มากกว่าผู้เช่าพื้นที่รายอื่น

3. ซี.พี. แลนด์ คิดอัตราค่าเช่าพื้นที่ในส่วนของสำนักงานอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) จากบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ในอัตราระดับเดียวกับที่ซี.พี. แลนด์ คิดจากผู้เช่าพื้นที่รายอื่น (arm's length basis) โดยในปัจจุบัน อัตราค่าเช่าและค่าบริการของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เท่ากับ 615 – 645 บาท/ตารางเมตร/เดือน (ขึ้นกับชั้นที่เช่า) ซึ่งอยู่ในระดับใกล้เคียงกับอาคารที่มีลักษณะและมาตรฐานระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) โดยบริษัทจัดการจะกำหนดนโยบายการกำหนดค่าเช่าของพื้นที่ให้เป็นอัตราระดับมาตรฐาน ซึ่งใช้บังคับกับผู้เช่าพื้นที่ทั่วไปและผู้เช่าพื้นที่ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ในลักษณะมาตรฐานระดับเดียวกันทุกราย

ทั้งนี้ ราคาเช่าและค่าบริการของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ข้างต้นเป็นอัตราที่เรียกเก็บตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 และตามสัญญาจะมีได้มีการปรับค่าเช่าขึ้นสำหรับระยะเวลา 3 ปี ซึ่งเมื่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการสิ้นสุดอายุลงในเดือนธันวาคม 2556 บริษัทจัดการจะมีการเจรจากับผู้เช่าพื้นที่เพื่อปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวขึ้นโดยจะใช้กลไกของตลาดในเรื่องอุปสงค์และอุปทาน และเทียบเคียงกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการกับอาคารอื่นที่อยู่บริเวณข้างเคียงและมีคุณภาพในระดับใกล้เคียงกัน ซึ่งบริษัทจัดการคาดว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่จะอยู่ในระดับเดียวกับค่าเช่าและค่าบริการของอาคารอื่นในย่านเดียวกันซึ่งมีลักษณะและมาตรฐานระดับเดียวกันหรือใกล้เคียงกับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

4. สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ซี.พี. แลนด์ ทำกับบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์เพื่อเช่าพื้นที่ในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มีระยะเวลา 3 ปี ซึ่งเป็นมาตรฐานทางธุรกิจและหลักการปฏิบัติโดยทั่วไป โดยเป็นสัญญาที่มีเนื้อหาสาระไม่แตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ซี.พี. แลนด์ ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน) และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ก็ตามค) บมจ. เจริญโภคภัณฑ์อาหาร และ บมจ. ซี.พี.ฮออล์ ซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ โดยมีพื้นที่

เช่าคิดเป็นร้อยละ 46.15 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด มีฐานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นของบมจ. เจริญโภคภัณฑ์อาหาร และ บมจ. ซี.พี. ออลล์ ที่มีส่วนได้เสียในการเข้าทำสัญญาเช่าระหว่าง บมจ. เจริญโภคภัณฑ์อาหาร กับ ซี.พี. แลนด์ และ บมจ. ซี.พี. ออลล์ กับ ซี.พี.แลนด์ ก็ย่อมจะไม่มีสิทธิออกเสียงคะแนนในวาระที่เกี่ยวข้องกับการเช่าดังกล่าว ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประเภทของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงประเภทของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่เช่า (ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก	33,535.16	75.69
ผู้เช่ารายย่อย	10,263.23	23.17
ผู้เช่าประเภทอื่นๆ	505.98	1.14
รวม	44,304.37	100.00

หมายเหตุ: ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) คือ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ผู้เช่าทั่วไป (General Tenants) คือ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร ผู้เช่าประเภทอื่น ๆ เช่น ตู้ ATM Kiosk Storage เป็นต้น

ที่มา: ข้อมูลจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ประเภทธุรกิจ	จำนวน สัญญาเช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่า (ร้อยละ)
1. ทรัพยากร	-	-	-
2. ธุรกิจการเงิน	22	2,618.61	5.91
3. อสังหาริมทรัพย์ก่อสร้าง	1	130	0.30
4. สินค้าอุตสาหกรรม	1	139	0.31
5. เทคโนโลยี	2	2,234.8	5.04
6. เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร	31	19,353.06	43.68
7. บริการ	58	18,925.02	42.72
8. สินค้าอุปโภคบริโภค	2	611	1.38
9. หน่วยงานราชการ	-	-	-

ประเภทธุรกิจ	จำนวน สัญญาเช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่า (ร้อยละ)
10. สื่อสาร	21	213.153	0.48
11. อื่นๆ	-	79.73	0.18
รวม	138	44,304.37	100.00

ที่มา: ข้อมูลจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

พื้นที่ศูนย์การค้าบางส่วนของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) คิดเป็นพื้นที่รวม 1,397.40 ตารางเมตร ได้มีการให้เช่าระยะยาวให้แก่ผู้เช่าบางราย โดยผู้เช่าดังกล่าวได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าบางส่วนให้แก่ ซี.พี.แลนด์ แล้ว จึงทำให้อัตราค่าเช่าต่อเดือนสำหรับพื้นที่ดังกล่าวมีอัตราน้อยกว่าพื้นที่ให้เช่าส่วนอื่นซึ่งได้มีการชำระค่าเช่าล่วงหน้าบางส่วน ดังนั้น เพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากพื้นที่ให้เช่าระยะยาวดังกล่าวเสมือนว่าได้รับอัตราค่าเช่าต่อเดือนในอัตราตลาด (Market rate) เทียบเคียงได้กับพื้นที่ให้เช่าในส่วนของศูนย์การค้าในพื้นที่อื่นๆ ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซี.พี.แลนด์ ตกลงว่านับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 หรือวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (แล้วแต่วันใดจะเกิดขึ้นหลัง) จนถึงวันที่กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่สำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะยาวดังกล่าว แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซี.พี.แลนด์ ตกลงที่จะชำระเงินในส่วน of พื้นที่ให้เช่าระยะยาวให้แก่กองทุนรวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 30,337,200 บาทต่อปี หรือคิดเป็นจำนวนเงิน 2,528,100 บาทต่อเดือน โดยจะชำระเป็นรายเดือนตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) นอกจากนี้ ซี.พี.แลนด์ จะจัดให้มีหนังสือค้ำประกัน จำนวน 12 ฉบับที่ออกโดยธนาคารให้กับกองทุนรวม เพื่อรับประกันการชำระเงินรายเดือนสำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะยาว (พื้นที่ 1,397.40 ตารางเมตร) ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคารของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ในช่วงระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

ทั้งนี้ สัญญาเช่าสำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะยาวข้างต้นจะสิ้นสุดลงไม่พร้อมกัน โดยสัญญาเช่าดังกล่าวจะทยอยสิ้นสุดตั้งแต่เดือนตุลาคม 2556 ถึงเดือนมิถุนายน 2557 และเมื่อสัญญาเช่าแต่ละฉบับสิ้นสุดลงแล้ว กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าฉบับใหม่โดยใช้สัญญาเช่าที่มีลักษณะเดียวกับสัญญาเช่าพื้นที่อื่นๆ ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

แผนการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ระหว่างปี 2556 - 2559

ชื่อโครงการ	แผนงาน	ผลที่คาดว่าจะได้รับ
โครงการจัดทำ Signage ภายในอาคาร	ปี 2556 (ไตรมาสที่ 4)	อำนวยความสะดวกให้ผู้ใช้บริการและบุคคลทั่วไป
โครงการปรับปรุงระบบสัญญาณทางตั้ง ส่วนจอดรถ ชั้น 1 - 10	ปี 2556 - 2557	เพิ่มช่องทางการสัญจรภายในอาคารให้รวดเร็วยิ่งขึ้น
โครงการปรับปรุงห้องนำสำนักงาน ชั้น 11 - 18	ปี 2556 - 2557	ปรับปรุงสภาพห้องนำสำนักงานให้สวยงาม ทันสมัย
โครงการปรับปรุงพื้นที่ส่วนพลาซ่า ชั้น 1	ปี 2556 - 2557	ปรับปรุงการใช้ประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางให้สวยงามและทันสมัย
โครงการทาสีพื้นที่ลานจอดรถ ชั้น 1 - 10	ปี 2557 (ไตรมาสที่ 1 - 2)	ปรับปรุงสภาพพื้นที่ลานจอดรถให้ สว่าง, สะอาดและปลอดภัย
โครงการปรับปรุง Facade หน้าอาคาร	ปี 2557	เพื่อให้สภาพภายนอกของอาคารมีภาพลักษณ์โดดเด่นและทันสมัย
โครงการปรับปรุงห้องนำส่วนลานจอดรถ	ปี 2558	เพื่อปรับปรุงสภาพห้องนำส่วนลานจอดรถให้ปลอดภัย ทันสมัย ถูกสุขอนามัย
โครงการติดตั้งระบบกล้องวงจรปิดและอุปกรณ์แจ้งเหตุฉุกเฉินเพิ่มเติม	ปี 2558	เพิ่มความปลอดภัยภายในอาคารเพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้เช่าและผู้มาใช้บริการ
โครงการติดตั้งระบบนำน้ำทิ้งกลับมาใช้ใหม่	ปี 2559	เพื่อส่งเสริมการใช้ทรัพยากรน้ำอย่างมีประสิทธิภาพโดยการนำน้ำกลับมาใช้ใหม่

ที่มา : จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) แล้ว กองทุนรวมมีแผนที่จะปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซึ่งนอกเหนือไปจากงบประมาณค่าใช้จ่ายเพื่อการปรับปรุงประจำปีของกองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมยังจะใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ จำนวนประมาณ 76.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามรายละเอียดการปรับปรุง ดังนี้

1. ปรับปรุงงานตกแต่งภายนอกอาคาร (Facade) ด้านหน้าอาคารเพื่อให้สภาพภายนอกของอาคารมีภาพลักษณ์ที่โดดเด่นและทันสมัยและปรับปรุงห้องนำใหม่ให้มีความสวยงาม
2. ปรับปรุงอาคารและระบบวิศวกรรม งานเปลี่ยนท่อน้ำ ปรับปรุงระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบปรับอากาศ ระบบอากาศภายในอาคารและระบบลิฟท์
3. ปรับปรุงพื้นที่ส่วนพลาซ่า ชั้น 1 เพื่อให้พื้นที่ส่วนกลางมีความสวยงามและทันสมัย ก่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ส่วนกลางสูงสุด รวมทั้งปรับปรุงระบบสัญญาณรถยนต์/ รถจักรยานยนต์ และพื้นที่จอดรถ

ซึ่งจะช่วยเพิ่มช่องทางในการสัญจรภายในอาคารให้รวดเร็ว และทำให้ลานจอดรถสว่าง สะอาด และปลอดภัยมากยิ่งขึ้น

4. ติดตั้งสื่อประชาสัมพันธ์ภายในอาคาร อาทิเช่น สื่อประชาสัมพันธ์ทางจอภาพดิจิทัลเพื่ออำนวยความสะดวก สะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการและบุคคลทั่วไป

การปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ข้างต้นนี้ ตามแผนงานคาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุงทั้งสิ้น ประมาณ 12 เดือน โดยเริ่มตั้งแต่ มกราคม 2557 ถึง ธันวาคม 2557 โดยสามารถแบ่งลักษณะค่าใช้จ่ายออกเป็น ประเภทต่าง ๆ ได้ดังนี้

รายการลงทุน	เงินลงทุน (ล้านบาท)	ภาษีมูลค่าเพิ่ม ร้อยละ 7 (ล้านบาท)	เงินลงทุน รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (ล้านบาท)
ค่าก่อสร้าง	67.9	4.8	72.7
ค่าออกแบบและที่ปรึกษา	0.7	0.0	0.7
เงินสำรองการก่อสร้าง	2.8	0.2	3.0
รวม	71.4	5.0	76.4

สำหรับแผนการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) นี้ ได้มีการตระหนักถึงผลกระทบต่อผู้ประกอบการซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ โดยจะมุ่งเน้นให้การปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวมีผลกระทบต่อผู้เช่าน้อยที่สุด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากแผนการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) แล้ว บริษัทจัดการเห็นว่างานปรับปรุงจะดำเนินการเฉพาะในช่วงเวลากลางคืน และมีได้มีการรบกวนผู้เช่าพื้นที่แต่อย่างใด อย่างไรก็ตามในกรณีที่การปรับปรุงทรัพย์สินอาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่าบางราย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดเตรียมตารางกำหนดวันและเวลาที่ชัดเจนในการปรับปรุงพื้นที่และประกาศให้แก่ผู้เช่าที่อาจได้รับผลกระทบเป็นการทั่วกัน ดังนั้น การปรับปรุงดังกล่าวจึงไม่กระทบต่อผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) และไม่กระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมในช่วงระยะเวลาที่ดำเนินงานปรับปรุงดังกล่าว

ในส่วนการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) จะผ่านการตรวจรับมอบงานตามขั้นตอน และกองทุนรวมจะชำระเงินให้กับผู้รับเหมาตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง ทั้งนี้ จะเป็นไปตามรายละเอียดของงานก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ตามตารางข้างต้น

- **อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)**

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) เป็นอาคารเพื่อการพาณิชย์ขนาดใหญ่ซึ่งเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี 2535 ประกอบไปด้วยส่วนอาคารสำนักงาน และอาคารศูนย์การค้าฟอร์จูนทาวน์ โดย อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกพระราม 9 บนถนนรัชดาภิเษก มีลักษณะเป็นอาคารสูง 30 ชั้นและชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อยู่บนที่ดินขนาด 15 ไร่ 3

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

งาน 3.8 ตารางวา มีพื้นที่รวม (Gross Floor Area) 194,655.35 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 เท่ากับ 72,385.17 ตารางเมตร

กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าของอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) อันประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลาง พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ยกเว้นชั้น 10 และ ชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ และไม่รวมพื้นที่ของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว โดยอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีการขยายตัวอย่างรวดเร็วของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้าและอาคารชุดพักอาศัยที่มีศักยภาพ ซึ่งการขยายตัวของอาคารประเภทดังกล่าวจะส่งผลดีต่อพื้นที่ย่านรัชดาภิเษกโดยรวม โดยเฉพาะในส่วนของจำนวนผู้คน (Traffic) และกำลังซื้อ ที่จะเพิ่มมากยิ่งขึ้นในบริเวณดังกล่าว โดยในปี 2555 ที่ผ่านมา ได้มีการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ครั้งใหญ่ ให้มีภาพลักษณ์และสิ่งอำนวยความสะดวกตรงกับความต้องการ และรูปแบบการดำเนินชีวิตของกลุ่มลูกค้าในปัจจุบันทำให้มีการจับจ่ายใช้สอยในอาคารมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ยังอยู่ในทำเลที่สะดวกต่อการเดินทาง โดยมีสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินพระราม 9 (MRT) ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของอาคาร และอยู่ไม่ไกลจากทางขึ้นลงทางด่วน ชั้นที่ 2 และใกล้กับสถานีแอร์พอร์ตลิงค์ (ARL) มักกะสัน ซึ่งห่างจากตัวอาคารเพียง 600 เมตร และ 1,300 เมตร ตามลำดับ

ทั้งนี้ พื้นที่บางส่วนของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว และชั้น 10 และชั้น 29 ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของซี.พี.แลนด์ ตั้งอยู่ในที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่ารวมทั้งที่จอดรถ และทางเข้าออกของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว มีพื้นที่คาบเกี่ยวอยู่ในส่วนของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ซึ่งกองทุนรวมจะเช่า ดังนั้น ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) แล้วกองทุนรวมจะอนุญาตให้ ซี.พี.แลนด์ ใช้พื้นที่ในชั้น 10 และชั้น 29 ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ได้ตามปกติของการทำธุรกิจของ ซี.พี.แลนด์ โดยไม่คิดค่าตอบแทนจากซี.พี.แลนด์ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะคิดค่าบริการส่วนกลางกับ ซี.พี.แลนด์ ดังมีรายละเอียดดังนี้

- ก) ค่าบริการส่วนกลางสำหรับการใช้ไฟฟ้า (ระบบลิฟท์ ระบบหมุนเวียนอากาศ ที่จอดรถ) และการใช้น้ำประปา (ระบบสุขาภิบาลและห้องน้ำส่วนกลาง) รวมทั้งค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการพื้นที่ส่วนกลางที่กองทุนรวมจ่ายสำหรับส่วนสำนักงาน ตามสัดส่วนพื้นที่ชั้น 10 และ ชั้น 29 ที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุนต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด
- ข) ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาตามปริมาณการใช้งานจริงในราคาต้นทุน(ตามยอดค่าใช้จ่ายที่กองทุนรวมเป็นผู้ชำระให้กับหน่วยงานราชการ รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ใน

ส่วนพื้นที่ชั้น 10 และ ชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ ที่กองทุนรวม
ไม่ได้ลงทุน

ในส่วนของพื้นที่จอดรถในอาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ซี.พี.แลนด์ในฐานะ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้มีระบบคอมพิวเตอร์ที่เป็นระบบสากลในการบริหารจัดการ
และดูแลจัดเก็บรายได้ในที่จอดรถอย่างมีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะไม่ลงทุน
ในพื้นที่จอดรถชั้น 4.5 และ ชั้น 5 (บางส่วน) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว
โดยทางโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียวจะจัดให้มีพื้นที่จอดรถเฉพาะสำหรับลูกค้าและผู้มาใช้
บริการของโรงแรมในพื้นที่ดังกล่าวแยกต่างหาก และจัดให้มีป้ายระบุพื้นที่จอดรถเฉพาะ
สำหรับลูกค้าและผู้มาติดต่อของโรงแรมอย่างชัดเจน รวมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่รักษาความ
ปลอดภัยเพื่ออำนวยความสะดวกให้ลูกค้าและผู้มาติดต่อนำรถเข้าไปจอดในที่จอดรถสำหรับ
ลูกค้าของโรงแรมในบริเวณที่จัดไว้แล้ว แต่เนื่องจากทางเข้าที่จอดรถส่วนโรงแรมไม่ได้มีการ
แยกออกจากทางเข้าที่จอดรถของกองทุนรวมอย่างเบ็ดเสร็จ ลูกค้าและผู้มาใช้บริการของ
โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียวจึงอาจนำรถไปจอดในพื้นที่อื่นนอกเหนือจากชั้น 4.5 และชั้น 5
(บางส่วน) ก่อนนำบัตรจอดรถไปประทับตราที่โรงแรม แกรนด์ เมอร์เคียว เพื่อใช้สิทธิจอด
รถโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย ดังนั้น กองทุนรวมจึงได้มีข้อตกลงที่จะให้สิทธิการจอดรถแก่ ซี.พี.
แลนด์ และโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว จำนวน 180,720 ชั่วโมงต่อเดือน สำหรับพื้นที่จอดรถ
ดังกล่าว (คำนวณจาก ที่จอดรถจำนวน 251 คัน*24 ชั่วโมง*30 วัน) ซึ่งในกรณีที่มีจำนวน
ชั่วโมงสิทธิใช้บริการที่จอดรถของ ซี.พี.แลนด์ และโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ในเดือนใดเกิน
กว่าสิทธิที่กองทุนรวมได้ให้ไว้ กองทุนรวมจะเรียกเก็บค่าบริการส่วนเกินตามการใช้งานจริง
กับ ซี.พี.แลนด์ และ โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ในอัตรารายชั่วโมงเช่นเดียวกับที่กองทุนเรียก
เก็บจากลูกค้าภายนอก ซึ่งบริษัทจัดการร่วมกับ ซี.พี.แลนด์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ได้มีการพิจารณาถึงทางเลือกอื่น ๆ ในการบริหารจัดการที่จอดรถระหว่างกองทุนรวมและ
โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียวแล้วพบว่า การใช้ระบบสิทธิการจอดรถเป็นระบบที่มีประสิทธิภาพ
และยุติธรรม รวมทั้งช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้มาใช้บริการพื้นที่จอดรถทั้งของกองทุน
รวมและโรงแรมเป็นอย่างดี ป้องกันการซ้ำซ้อน และไม่ก่อให้เกิดต้นทุนการบริหารจัดการที่ไม่
จำเป็น

ทั้งนี้ การให้สิทธิการจอดรถแก่ ซี.พี.แลนด์ และโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว ดังกล่าว บริษัท
จัดการเห็นว่าอยู่ในเกณฑ์ที่ยอมรับได้ เนื่องจากหากคำนวณสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยของอาคารซี.
พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนจำนวน 194,655.35 ตารางเมตร ต่อ
พื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุนในอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และโรงแรมแ
กรนด์ เมอร์เคียว รวมจำนวน 49,081.15 ตารางเมตร (อ้างอิงข้อมูลจากรายงานผู้ประเมิน) คิด
เป็นสัดส่วนเท่ากับ 1: 0.25 เท่า ซึ่งมากกว่าสัดส่วนจำนวนที่จอดรถของกองทุนรวมต่อ
จำนวนที่จอดรถของซี.พี.แลนด์และโรงแรมแกรนด์เมอร์เคียวที่มีสัดส่วนเท่ากับ 1: 0.09 เท่า
(คำนวณมาจำนวนที่จอดรถของกองทุนรวม จำนวน 2,766 คัน ต่อจำนวนที่จอดรถในส่วนที่
กองทุนไม่ได้ลงทุนจำนวน 251 คัน) รวมถึงในการคำนวณสิทธิจอดรถของโรงแรมแกรนด์

เมอร์เคียวได้พิจารณาถึงปัจจัยทางธุรกิจสำหรับธุรกิจโรงแรมที่มีความจำเป็นต้องให้บริการ การจอดรถข้ามคืนสำหรับลูกค้าและผู้มาใช้บริการ ดังนั้นการคำนวณสถิติโดยใช้จำนวน ชั่วโมงที่ 24 ชั่วโมงต่อหนึ่งวันจึงมีความเหมาะสมเมื่อพิจารณาถึงลักษณะการประกอบธุรกิจ ของโรงแรม

นอกจากนี้ ในส่วนของการคำนวณเบี้ยประกันภัยในส่วนของชั้น 10 และชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วน สำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ ที่ไม่ได้นำเข้ากองทุนรวมด้วย ซี.พี.แลนด์ จะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่าย ในส่วนของเบี้ยประกันภัยสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance) และเบี้ย ประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) ให้กับกองทุน รวมโดยคำนวณตามสัดส่วนพื้นที่ใช้สอยในส่วนพื้นที่ชั้น 10 และชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงาน ของ ซี.พี.แลนด์ ต่อพื้นที่อาคารทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ในส่วนของค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับความ รับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) นั้น ซี.พี.แลนด์ ในฐานะผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการจัดให้มีการประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ต่อไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันภัยในวันที่ 31 กรกฎาคม 2557 ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้ ชำระค่าใช้จ่ายในส่วนของเบี้ยประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกให้กับ ซี.พี.แลนด์ โดยคำนวณตามสัดส่วนพื้นที่ที่กองทุนรวมเช่าลงทุน

รายละเอียดเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร: บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ที่ดิน

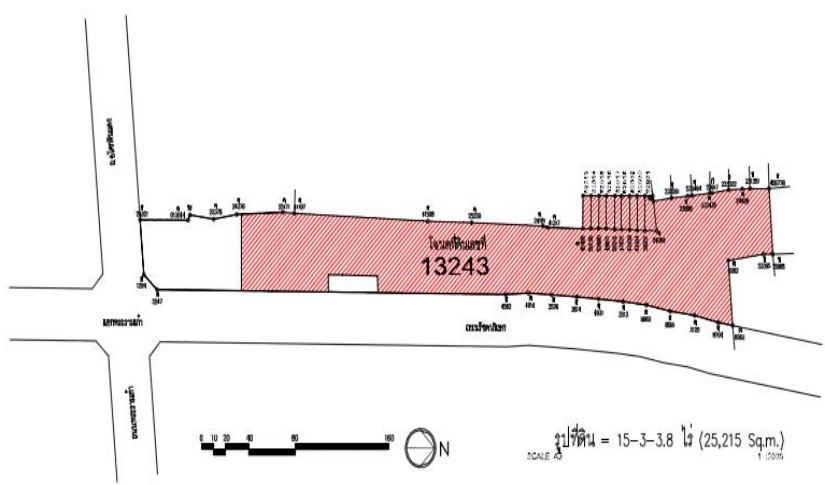
ที่ดิน ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สี่ารวจ	เนื้อที่ดินตาม เอกสารสิทธิ์ ⁽¹⁾			เนื้อที่ดินตามสิทธิ การเช่า ⁽²⁾		
				ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา
1	13243	37	544	17	2	58	14	3	49.8
2	3106	34	3925	0	0	40	0	0	40
3	3107	33	3926	0	0	37	0	0	37
4	3108	32	3927	0	0	37	0	0	37
5	3109	31	3928	0	0	38	0	0	38
6	3110	30	3929	0	0	38	0	0	38
7	3112	29	3931	0	0	38	0	0	38
8	3114	28	3933	0	0	38	0	0	38
9	3116	27	3935	0	0	38	0	0	38
10	3117	26	3936	0	0	50	0	0	50
รวมทั้ง 10 แปลง				18	2	12	15	3	3.8

- หมายเหตุ: 1. ข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ระบุตามหน้าเอกสารสิทธิ
2. เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
3. ในปัจจุบัน บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้มีการนำโฉนดที่ดินทั้ง 10 แปลง ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) เป็นประกันไว้กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) โดย ซี.พี.แลนด์ ได้แจ้งให้ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ทราบแล้วว่าก่อนหรือ ณ วันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนนั้น ซี.พี.แลนด์ จะดำเนินการปลดจำนองโฉนดที่ดินทั้ง 10 แปลงดังกล่าว กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งโครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)



ผังระวางที่ดินอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556

ที่ดินของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)		
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	ลงทุนในสิทธิการเช่า	
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์	18-2-12 ไร่	
เนื้อที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุน	15-3-3.8 ไร่	
ทางเข้า-ออกติดกับ	ถนนรัชดาภิเษก และถนนพระราม 9	
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)		
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ยกเว้นชั้น 10 ชั้น 29 และ โรงแรมแกรนด์เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอร์จูน	
ที่ตั้ง	อาคารตั้งอยู่เลขที่ 3 5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400	
ลักษณะอาคาร	อาคารสูง 30 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น พร้อมอาคารติดตั้งอุปกรณ์ควบคุมไฟฟ้า	
การใช้ประโยชน์	อาคารสำนักงาน / ศูนย์การค้า	
อายุของอาคาร	ประมาณ 21 ปี เริ่มเปิดใช้งานตั้งแต่ปี 2535 ปรับปรุงอาคารปี 2555	
พื้นที่แบ่งตามการใช้สอย		
พื้นที่อาคาร	การใช้สอย	
ชั้น G - 4	พื้นที่ศูนย์การค้า	
ชั้น 4 - 10	พื้นที่จอดรถ	
ชั้น 11 - 31 (ไม่มีชั้น 13)	พื้นที่สำนักงาน	
พื้นที่แบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอย		
พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
1. พื้นที่สำนักงานให้เช่า	25,413.69	13.06
2. พื้นที่ศูนย์การค้า	30,077.36	15.45
3. ห้างค้าปลีกเทสโก้ โลตัส	13,805.00	7.09
4. พื้นที่ติดตั้ง Kiosk	679.13	0.35
5. อุปกรณ์ธนาคาร (ATM)	20.50	0.01
6. พื้นที่เก็บของ	1,905.25	0.98

พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย		
7. พื้นที่ติดตั้งเสาอากาศ และระบบเครือข่าย	184.24	0.09		
8. พื้นที่กิจกรรมส่งเสริมการขาย	300.00	0.15		
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	72,385.17	37.19		
9. พื้นที่จอดรถ (จอดรถได้ 2,766 คัน) ⁽³⁾	92,083.00	47.31		
10. พื้นที่ส่วนกลาง	30,187.18	15.51		
รวมพื้นที่ใช้สอย	194,655.35	100.00		
พื้นที่นอกอาคาร	10,058.00			
ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์				
ระบบปรับอากาศ	ส่วนสำนักงานและไอทีมอลล์ ใช้ระบบ Package Water Cool ส่วนศูนย์การค้า ใช้ระบบ Central Water Chiller			
ระบบป้องกันอัคคีภัย	ตู้ดับเพลิง Fire Pump Jockey Pump ถังดับเพลิง สปริงเกอร์ และระบบ Fire Alarm			
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด ชุด SCBA และลานจอดเฮลิคอปเตอร์			
ระบบโทรศัพท์	ส่วนสำนักงาน ระบบ PABX จำนวน 240 คู่สาย ส่วนศูนย์การค้า ระบบ PABX จำนวน 900 คู่สาย			
ลิฟต์โดยสาร	ทั้งหมด 19 ชุด ดังนี้ ส่วนสำนักงาน จำนวน 7 ชุด ส่วนศูนย์การค้า จำนวน 8 ชุด			
บันไดเลื่อน	ส่วนศูนย์การค้า จำนวน 46 ชุด			
ระบบไฟฟ้าและน้ำประปา	มิเตอร์ไฟฟ้า 3 ชุด และมิเตอร์น้ำประปา 3 ชุด			
ผลการดำเนินงานสำหรับรอบ 12 เดือน				
ผลการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ม.ค. - พ.ค. ปี พ.ศ. 2556
จำนวนผู้เช่าพื้นที่ของอาคาร	557 ราย 590 สัญญา	479 ราย 516 สัญญา	541 ราย 586 สัญญา	488 ราย 619 สัญญา
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่	425	431	465	213
ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานอื่น ๆ(1)	114	121	133	58
ค่าใช้จ่ายรวม(2)	539	552	598	271
กำไรจากการดำเนินงาน	342	354	377	179

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

ที่มา : ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

- หมายเหตุ: 1) รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ประกอบด้วยรายได้จากค่าจอตรถ ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการแอร์นอกเวลา ค่าบริการพื้นที่อื่น อาทิ พื้นที่วางอุปกรณ์ธนาคารและสื่อสาร ค่าเช่าพื้นที่ห้องเก็บของ ค่าบริการอื่น ๆ อาทิ สื่อโฆษณา และพื้นที่แสดงสินค้า
- 2) รายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ รายได้จากการดำเนินงานอื่นตามข้อ 1
- 3) ที่จอตรถของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) มีจำนวนเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด

การประเมินค่าทรัพย์สิน	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด 4,725 ล้านบาท บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด 4,895 ล้านบาท
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีรายได้ (Income Approach)
ราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน	ไม่เกิน 4,752.29 ล้านบาท
วันที่ประเมินค่า	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด: วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด: วันที่ 5 กรกฎาคม 2556

บริษัทจัดการได้สรุปความเห็นของบริษัทจัดการต่อสมมติฐานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน รายละเอียดปรากฏตามภาคผนวกของหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ

อัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในทรัพย์สินในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

ปี	อัตราค่าเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)			อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)		
	สำนักงาน	พลาซ่า	รวม	สำนักงาน	พลาซ่า	รวม
2553	100.00	99.17	99.47	400.96	481.02	451.61
2554	96.20	92.95	94.15	434.44	537.48	498.58
2555	100.00	98.36	98.96	452.01	557.18	518.22
2556 *	100.00	97.72	98.56	470.62	602.46	553.38

*ข้อมูล ปี 2556 เดือนมกราคม – พฤษภาคม

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

ระยะเวลาที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่าในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

ปีที่สัญญาเช่าครบกำหนด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	จำนวนสัญญาเช่า ที่จะครบกำหนด (สัญญา)	สัดส่วนรายได้ ของสัญญาเช่าที่ครบ กำหนด* (ร้อยละ)
2556	118	17.30
2557	303	50.63
2558	154	25.91
2559	44	6.16

* คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเดือนพฤษภาคม 2556

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ข้อมูลผู้เช่า

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) มีผู้เช่าจำนวน 488 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรกของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) คิดเป็นร้อยละ 44.60 ของพื้นที่ให้ผู้เช่าทั้งหมด รายละเอียดของผู้เช่า 10 อันดับแรกมีดังนี้

ผู้เช่า	ประเภท พื้นที่	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนของพื้นที่เช่า เมื่อเปรียบเทียบกับ พื้นที่เช่ารวมที่กองทุน รวมจะเข้าลงทุน เพิ่มเติม (ร้อยละ)
1. บจ.เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม	ปลาซ่า	13,805.00	19.07
2. บจ.ทรู มูฟ	สำนักงาน	4,146.00	5.73
3. บจ.ทรู ทักซ์	สำนักงาน	2,878.38	3.98
4. บจ.ทรู อินเทอร์เน็ต	สำนักงาน	2,213.30	3.06
5. บมจ.ทรู คอร์ปอเรชั่น	สำนักงาน	2,183.53	3.02
6. บจ.ซีพี-เมจิ	สำนักงาน	1,802.80	2.49
7. บมจ.ไอที ซีที	ปลาซ่า	1,461.00	2.02
8. บมจ.ซีพีเอฟ (ประเทศไทย)	สำนักงาน	1,382.00	1.91
9. คุณธัญลักษณ์ เหลืองวิสุทธิ	ปลาซ่า	1,260.00	1.74
10. บมจ.เจริญโภคภัณฑ์อาหาร	สำนักงาน	1,142.00	1.58

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ทั้งนี้ ผู้เช่าลำดับแรกของอาคารนี้ไม่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

อาคารประเภทของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงประเภทของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่า(ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก	33,954.01	46.91
ผู้เช่ารายย่อย (ทั่วไป)	34,735.04	47.99
ผู้เช่าประเภทอื่น ๆ	3,089.12	4.27

หมายเหตุ: ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) คือ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป ผู้เช่าทั่วไป (General Tenants) คือ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร ผู้เช่าประเภทอื่น ๆ เช่น ตู้ ATM Kiosk และ Storage เป็นต้น

ที่มา: ข้อมูลจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ประเภทธุรกิจ	จำนวนสัญญาเช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนของพื้นที่ เช่า(ร้อยละ)
1. ทรัพยากร	11	4,227.00	5.84
2. ธุรกิจการเงิน	26	1,119.30	1.55
3. อสังหาริมทรัพย์ก่อสร้าง	-	-	-
4. สินค้าอุตสาหกรรม	1	70.00	0.10
5. เทคโนโลยี	308	17,174.40	23.72
6. เกษตรและอุตสาหกรรม	18	6,801.48	9.40
7. บริการ	192	13,029.01	18.00
8. สินค้าอุปโภคบริโภค	4	14,400.00	19.89
9. หน่วยงานราชการ	3	347.00	0.48
10. สื่อสาร	56	14,916.98	20.61
11. อื่นๆ	-	300.00	0.41
รวม	619	72,385.17	100.00

ที่มา: ข้อมูลจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

แผนการปรับปรุงภาพลักษณ์ (Renovation) ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ระหว่างปี 2556 - 2559

ชื่อโครงการ	แผนงาน	ผลที่คาดว่าจะได้รับ
โครงการปรับปรุงโถงลิฟต์สำนักงาน 16 ชั้น	ปี 2556 (มิถุนายน - ธันวาคม)	ปรับเปลี่ยนสภาพแวดล้อมให้ปลอดภัยและทันสมัย
โครงการติดตั้งอุปกรณ์อำนวยความสะดวกสำหรับผู้พิการ	ปี 2556 (ไตรมาสที่ 4)	เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พิการล้อเลื่อน
โครงการปรับปรุงระบบสัญญาณทางตั้งโซนไอที	ปี 2556 - 2557	เพิ่มช่องทางการสัญญาณให้กับร้านค้าในการขนถ่ายสินค้า
โครงการปรับปรุงโถงบันไดเลื่อนไอทีมอลล์	ปี 2557 (ไตรมาสที่ 1 - 2)	ปรับปรุงสภาพไฟฟ้าเพดานให้ดูใหม่และทันสมัย
โครงการติดตั้งระบบรักษาความปลอดภัยบริเวณพื้นที่จอดรถ	ปี 2557	เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้เช่าและผู้ที่มาใช้บริการ
โครงการปรับปรุงห้องน้ำส่วนลานจอดรถ ชั้น 5 - 10	ปี 2558 - 2559	เพื่อปรับปรุงสภาพห้องน้ำส่วนลานจอดรถให้ปลอดภัย ทันสมัย ถูกสุขอนามัย
โครงการปรับปรุงผนังหน้าลิฟต์โลดิส ชั้น 5 - 9	ปี 2558 - 2559	ปรับเปลี่ยนสภาพแวดล้อมให้ทันสมัย

ที่มา : จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) แล้ว กองทุนรวมมีแผนที่จะปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ซึ่งนอกเหนือไปจากงบประมาณค่าใช้จ่ายเพื่อการปรับปรุงประจำปีของกองทุนแล้ว กองทุนรวมจะใช้จ่ายเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้จำนวนประมาณ 16.7 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามรายละเอียดการปรับปรุงดังนี้

1. ปรับปรุงงานตกแต่งภายใน อาทิเช่น ปรับปรุงโถงลิฟต์ส่วนสำนักงาน 16 ชั้น เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เช่าในการใช้สอยพื้นที่ รวมถึงซ่อมแซมฝ้าเพดานโถงบันไดเลื่อนไอทีมอลล์ให้ดูใหม่และทันสมัย
2. ติดตั้งอุปกรณ์เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้พิการล้อเลื่อน และปรับปรุงระบบสัญญาณในโซนไอทีเพื่อเพิ่มช่องทางการสัญญาณให้กับร้านค้าในการขนถ่ายสินค้า และงานปรับปรุงพื้นบันไดแกรนิตใหม่
3. งานทำลิฟท์ไอที มอลล์ งานติดตั้งระบบ BAS ติดตั้งระบบ SPK เปลี่ยนท่อน้ำดี ส่วนสำนักงาน และงานติดตั้ง Air Blower
4. งานติดตั้งระบบ CCTV เพื่อความปลอดภัยบริเวณพื้นที่ลานจอดรถ

การปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ข้างต้นนี้ ตามแผนงานคาดว่าจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุงประมาณ 6 เดือน โดยเริ่มตั้งแต่ มกราคม 2557 ถึง มิถุนายน 2557 โดยสามารถแบ่งรายละเอียดค่าใช้จ่ายประเภทต่าง ๆ ได้ดังนี้

รายการลงทุน	เงินลงทุน (ล้านบาท)	ภาษีมูลค่าเพิ่ม ร้อยละ 7 (ล้านบาท)	เงินลงทุน รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (ล้านบาท)
ค่าก่อสร้าง	14.4	1.0	15.4
ค่าออกแบบและที่ปรึกษา	0.3	0.0	0.3
เงินสำรองการก่อสร้าง	0.9	0.1	1.0
รวม	15.6	1.1	16.7

สำหรับแผนการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) นี้ ได้มีการตระหนักถึงผลกระทบต่อผู้ประกอบการซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ โดยจะมุ่งเน้นให้การปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวมีผลกระทบต่อผู้เช่าน้อยที่สุด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากแผนการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) แล้ว บริษัทจัดการเห็นว่าการปรับปรุงจะดำเนินการเฉพาะในช่วงเวลากลางคืน และมีได้มีการรบกวนผู้เช่าพื้นที่แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การปรับปรุงทรัพย์สินอาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่าบางราย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดเตรียมตารางกำหนดวันและเวลาที่ชัดเจนในการปรับปรุงพื้นที่และประกาศให้แก่ผู้เช่าที่อาจได้รับผลกระทบเป็นการทั่วกัน ดังนั้น การปรับปรุงดังกล่าวจึงไม่กระทบต่อผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และไม่กระทบต่ออายุได้ของกองทุนรวมในช่วงระยะเวลาที่ดำเนินงานปรับปรุงดังกล่าว

ในส่วนการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) จะผ่านการตรวจรับมอบงานตามขั้นตอน และกองทุนรวมจะชำระเงินให้กับผู้รับเหมาตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง ทั้งนี้ จะเป็นไปตามรายละเอียดของงานก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ตามตารางข้างต้น

- **อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)**

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าสำหรับลูกค้าทั่วไป เปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2552 ซึ่งภายหลัง ซี.พี.แลนด์ ได้เข้าซื้ออาคารในปี 2552 และมีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ไปเมื่อปี 2554 โดยมีที่ตั้งอยู่บนถนนพญาไท ซึ่งเป็นศูนย์รวมของระบบขนส่งมวลชนใจกลางกรุงเทพ ไม่ว่าจะเป็นรถไฟฟ้า (BTS) รถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ (ARL) และตั้งอยู่ใกล้กับอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งเป็นศูนย์รวมระบบขนส่งมวลชนทางบกที่ใหญ่แห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) มีลักษณะเป็นอาคารสูง 15 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์เป็น อาคาร A จำนวน 15 ชั้น พร้อมด้วยชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B จำนวน 7 ชั้น และอาคาร C จำนวน 5 ชั้น อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

3 (พญาไท) ตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 4 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ มีพื้นที่รวม (Gross Floor Area) 29,656 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่เช่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 15,225.96 ตารางเมตร

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลางพร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในอาคารที่ได้รับการวางออกแบบตามมาตรฐานสากล โดยอาคารดังกล่าวครบครันไปด้วยร้านค้าและบริการต่าง ๆ ได้แก่ สถาบันการเงิน ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร โดยเฉพาะอย่างยิ่งสถาบันกวดวิชาที่เป็นจุดเด่นของอาคาร ซึ่งทำให้มีผู้ใช้บริการหลากหลายไม่ว่าจะเป็นนักเรียนนักศึกษา และผู้ประกอบการ ทำให้มีลูกค้าหมุนเวียนตลอดทุกวัน

ทั้งนี้ ในส่วนของพื้นที่บางส่วนของอาคารในบริเวณชั้น 2 ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) นั้นเป็นทางเชื่อม (Skywalk) ระหว่างตัวอาคารเข้ากับสถานีรถไฟฟ้าพญาไทโดยตรง ซึ่งกองทุนรวมมีสิทธิใช้ทางเชื่อมตั้งแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก จนถึงวันที่ 4 ธันวาคม 2572 ซึ่งจะเหลือกำหนดระยะเวลาในการใช้ทางเชื่อมประมาณ 16 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมจะเข้าเจรจากับบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือ กรุงเทพมหานคร หรือหน่วยงานราชการหรือบริษัทอื่นใดผู้มิอำนาจ เพื่อเข้าทำสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่ฉบับใหม่ต่อไปจนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับสิทธิในการใช้ทางเชื่อมดังกล่าว กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาทางเชื่อม เช่น ค่าทำความสะอาดทางเชื่อม และค่าดูแลรักษาความปลอดภัย โดยกองทุนรวมจะดำเนินการทำประกันสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance) เพื่อให้ครอบคลุมถึงทางเชื่อมดังกล่าวภายหลังจากที่มีการโอนสิทธิการเช่าให้กับกองทุนรวมแล้ว

รายละเอียดเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร: บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์: บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ที่ดิน

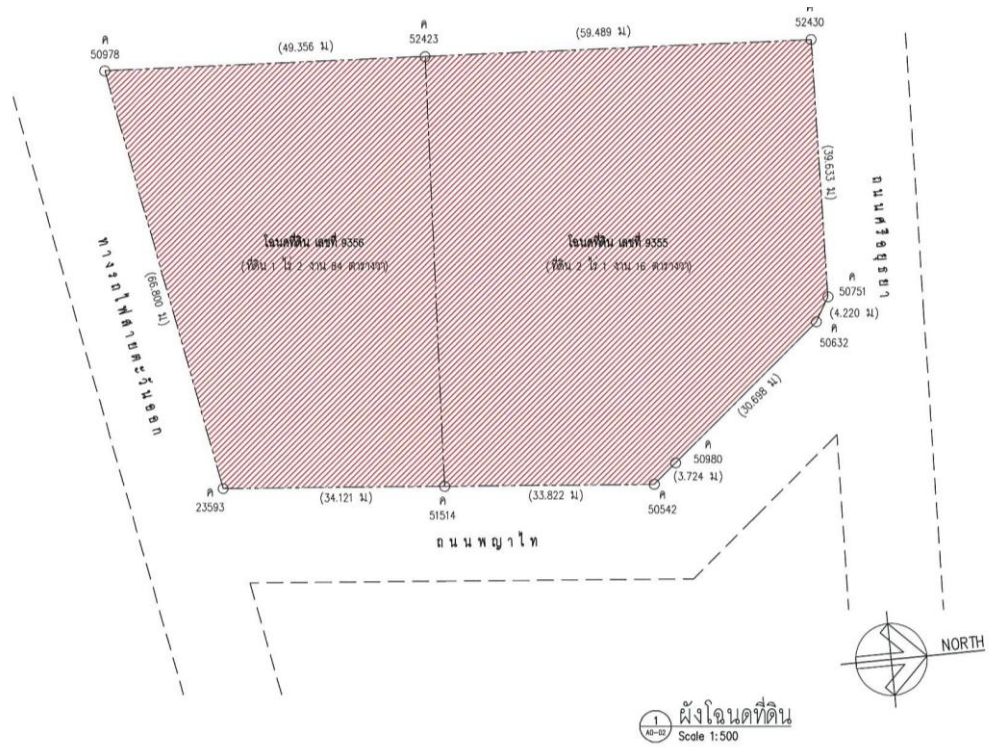
ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ⁽¹⁾			เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่า ⁽²⁾		
				ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา
1	9355	90	2372	2	1	16	2	1	16
2	9356	136	2373	1	2	84	1	2	84
รวมทั้ง 2 แปลง				4	0	0	4	0	0

- หมายเหตุ: 1. ข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ระบุตามหน้าเอกสารสิทธิ์
 2. เนื้อที่ดินตามสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)



ผังระวางที่ดิน อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)



ที่ดินของ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	ลงทุนในสิทธิการเช่า
เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์	4-0-0 ไร่
เนื้อที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุน	4-0-0 ไร่
ทางเข้า-ออกติดกับ	ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ลงทุนในสิทธิการเช่า
ที่ตั้ง	อาคารตั้งอยู่เลขที่ 34 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
ลักษณะอาคาร	อาคาร A จำนวน 15 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B จำนวน 7 ชั้น อาคาร C จำนวน 5 ชั้น
การใช้ประโยชน์	อาคารสำนักงาน / ร้านค้า
อายุของอาคาร	ประมาณ 34 ปี เริ่มเปิดใช้งานตั้งแต่ปี 2522 ปรับปรุงอาคาร ปี 2554

พื้นที่แบ่งตามการใช้สอย		
พื้นที่อาคาร	การใช้สอย	
อาคาร B ชั้น 1 – 7	พื้นที่จอดรถ	
อาคาร A ชั้น 1, M, 2 อาคาร B ชั้น 1 – 4 อาคาร C ชั้น 1 – 5	พื้นที่สำนักงานและร้านค้า	
อาคาร A ชั้น 3 – 14	พื้นที่สำนักงานและร้านค้า	
พื้นที่แบ่งตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอย		
พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
1. พื้นที่สำนักงานให้เช่า	9,162.53	30.90
2. พื้นที่สำนักงานและร้านค้า	5,698.27	19.21
3. พื้นที่ติดตั้ง Kiosk	79.00	0.27
4. พื้นที่ติดตั้งเสอากาศและระบบเครือข่าย	124.31	0.42
5. พื้นที่เก็บของ	155.85	0.53
6. อุปกรณ์ธนาคาร (ATM)	6.00	0.02
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	15,225.96	51.34
7. พื้นที่จอดรถ (จอดรถได้ 320 คัน) ⁽³⁾	9,630.00	32.47
8. พื้นที่ส่วนกลาง	4,800.04	16.18
รวมพื้นที่ใช้สอย	29,656.00	100.00
พื้นที่นอกอาคาร	2,621.00	
ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์		
ระบบปรับอากาศ	จำนวน 3 ชุด แบบ Central Water Chiller	
ระบบป้องกันอัคคีภัย	ตู้ดับเพลิง, Fire Pump, Jockey Pump, ถังดับเพลิง, สปริงเกอร์, ระบบ Fire Alarm	
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบกล้องโทรทัศน์วงจรปิด, ชุด SCBA	
ระบบโทรศัพท์	ระบบ PABX จำนวน 400 คู่สาย	
ลิฟต์โดยสาร	8 ชุด ประกอบด้วย อาคาร A จำนวน 5 ชุด อาคาร B จำนวน 1 ชุด อาคาร C จำนวน 2 ชุด	

บันไดเลื่อน	4 ชุด			
ระบบไฟฟ้าและน้ำประปา	มิเตอร์ไฟฟ้า 1 ชุด และมิเตอร์น้ำประปา 1 ชุด			
ผลการดำเนินงานสำหรับรอบ 12 เดือน				
ผลการดำเนินงาน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ม.ค. - พ.ค. ปี พ.ศ. 2556
จำนวนผู้เช่าพื้นที่ของอาคาร	38 ราย 38 สัญญา	45 ราย 48 สัญญา	52 ราย 59 สัญญา	64 ราย 67 สัญญา
รายได้จากการให้เช่าพื้นที่	28	54	84	39
รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ(1)	8	14	20	10
รายได้รวม(2)	36	68	104	49
กำไรจากการดำเนินงาน	13	37	65	31

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

- หมายเหตุ:
- 1) รายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ประกอบด้วยรายได้จากค่าจอดรถ ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการแอร์นอกเวลา ค่าบริการพื้นที่อื่น อาทิ พื้นที่วางอุปกรณ์ร้านค้าและสื่อสาร ค่าเช่าพื้นที่ห้องเก็บของ และค่าบริการอื่น ๆ
 - 2) รายได้รวมประกอบด้วยรายได้จากค่าเช่า ค่าบริการพื้นที่ และรายได้จากการดำเนินงานอื่น ๆ ตามข้อ 1
 - 3) ที่จอดรถของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) มีจำนวนเพียงพอตามที่กฎหมายกำหนด

การประเมินค่าทรัพย์สิน	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด 912 ล้านบาท
	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด 849 ล้านบาท
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีรายได้ (Income Approach)
ราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน	ไม่เกิน 853.90 ล้านบาท
วันที่ประเมินค่า	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด: วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด: วันที่ 5 กรกฎาคม 2556

บริษัทจัดการได้สรุปความเห็นของบริษัทจัดการต่อสมมติฐานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินรายละเอียดปรากฏตามภาคผนวกของหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ

อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในทรัพย์สินในอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ปี	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)			อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)		
	สำนักงาน	พลาซ่า	รวม	สำนักงาน	พลาซ่า	รวม
2553	53.25	46.36	50.41	283.84	454.76	348.63
2554	83.27	81.39	82.56	351.33	397.89	368.67
2555	100.00	97.11	98.89	408.44	526.19	452.82
2556 *	100.00	100.00	100.00	446.95	578.61	497.43

*ข้อมูล ณ เดือนพฤษภาคม 2556

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ระยะเวลาที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่าในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ปีที่สัญญาเช่าครบกำหนด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	จำนวนสัญญาเช่า ที่จะครบกำหนด (สัญญา)	สัดส่วนรายได้ ของสัญญาเช่าที่ครบ กำหนด* (ร้อยละ)
2556	26	52.57
2557	25	27.25
2558	12	17.53
2559	4	2.65

* คำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเดือนพฤษภาคม 2556

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ข้อมูลผู้เช่า

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) มีผู้เช่าจำนวน 64 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรกของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) คิดเป็นร้อยละ 80.20 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด รายละเอียดของผู้เช่า 10 อันดับแรกมีดังนี้

ผู้เช่า	ประเภทพื้นที่	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่าเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เช่ารวมที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติม (ร้อยละ)
1. สนง.ปลัดกระทรวงพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์	สำนักงาน	2,358.00	15.45
2. บมจ.พุกษาเรียลเอสเตท	สำนักงาน	1,529.00	10.02
3. นายนพดล เหล่าดี	สำนักงาน	1,511.00	9.90
4. นายมนตรี นิรมิตศิริพงศ์	สำนักงาน	1,412.00	9.25
5. บมจ.ธนาคารทหารไทย	สำนักงาน / พลาซ่า	1,142.05	7.48
6. นายอำนาจ มุจนานนท์	สำนักงาน	1,137.56	7.45
7. รร.กวดวิชาดังใจ สาขา ซี.พี.ทาวเวอร์ 3	สำนักงาน	1,057.00	6.92
8. บมจ.ซีพีออลล์	สำนักงาน / พลาซ่า	965.00	6.32
9. นายธนพงษ์ กวีธาดำรงเดช	สำนักงาน	772.00	5.06
10. บจ.แฮาส์ ออฟ กริฟฟิน	สำนักงาน	360.00	2.35

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ทั้งนี้ ผู้เช่าสิบอันดับแรกของอาคารนี้ไม่เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ประเภทของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงประเภทของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ประเภทผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนของพื้นที่เช่า (ร้อยละ)
ผู้เช่าหลัก	10,198.60	66.98
ผู้เช่ารายย่อย	4,662.20	30.62
ผู้เช่าประเภทอื่น ๆ	365.16	2.40
รวม	15,225.96	100.00

หมายเหตุ: ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants) คือ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตร ขึ้นไป
ผู้เช่าทั่วไป (General Tenants) คือ ผู้เช่าพื้นที่ขนาดต่ำกว่า 1,000 ตารางเมตร
ผู้เช่าประเภทอื่น ๆ เช่น ตู้ ATM, Kiosk และ Storage เป็นต้น

ที่มา: ข้อมูลจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

ประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่า

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูล ณ 31 พฤษภาคม 2556 ซึ่งแสดงถึงประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่เช่า

ประเภทธุรกิจ	จำนวน สัญญาเช่า	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)	สัดส่วนของ พื้นที่เช่า(ร้อยละ)
1. ทรัพยากร	1	102.50	0.67
2. ธุรกิจการเงิน	9	1,468.05	9.64
3. อสังหาริมทรัพย์ก่อสร้าง	1	1,529.00	10.04
4. สินค้าอุตสาหกรรม	-	-	-
5. เทคโนโลยี	-	-	-
6. เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร	-	-	-
7. บริการ	42	8,097.63	53.18
8. สินค้าอุปโภคบริโภค	6	1,335.00	8.77
9. หน่วยงานราชการ	1	2,358.00	15.49
10. สื่อสาร	7	192.31	1.26
11. อื่นๆ	-	143.47	0.94
รวม	67	15,225.96	100.00

ที่มา: ข้อมูลจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556

แผนการปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) ของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ระหว่างปี 2556 - 2559

ชื่อโครงการ	แผนงาน	ผลที่คาดว่าจะได้รับ
โครงการจัดทำกันซึมพื้นลาดฟ้าชั้น 15 อาคาร A	ปี 2556 (ไตรมาสที่ 3 - 4)	เพิ่มความมั่นใจให้ผู้ใช้บริการและเป็นการลดความเสี่ยง ในการรั่วซึมและเสริมสภาพลักษณะอาคาร
โครงการปรับปรุงงานระบบวิศวกรรม (รายละเอียดตามข้อ 1-2)	ปี 2556 – ปี 2557 (ไตรมาส 1-2)	เพื่อปรับปรุงงานระบบต่าง ๆ
โครงการติดตั้ง Bulletin Boards ชั้น 1 อาคาร A-B และ C	ปี 2557	ลูกค้าทราบข้อมูลข่าวสารที่ทางอาคารได้ตีพิมพ์ประกาศ
โครงการเปลี่ยนผนังกระจกชั้น 5 อาคาร A	ปี 2557 – 2558	ปรับปรุงสภาพกระจกให้ทันสมัย สร้างภาพลักษณ์ที่ดี

ที่มา : จากบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์)

ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) แล้ว กองทุนรวมมีแผนที่จะปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ซึ่งนอกเหนือไปจากงบประมาณค่าใช้จ่ายเพื่อการปรับปรุงประจำปีของกองทุนแล้ว กองทุนรวมจะใช้เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ จำนวนประมาณ 6.9 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามรายละเอียดการปรับปรุงดังนี้

1. ปรับปรุงงานระบบวิศวกรรม ได้แก่ ติดตั้งลิฟท์โดยสารภายในอาคาร A ปรับปรุงระบบปรับอากาศภายในอาคาร C และปรับปรุงระบบหล่อเย็น
2. ติดตั้งไฟส่องประดับอาคาร ระบบไฟกระพริบรอบกระยะบนอาคาร ชุดม่านอากาศ เครื่องปรับอากาศภายในห้องเครื่อง และเครื่องดักจับแมลง
3. ติดตั้ง Bulletin และ Directory Board สำหรับทุกอาคารเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าและผู้ที่มาติดต่อ
4. ติดตั้งระบบน้ำหล่อเย็นจำนวน 3 ตัว

การปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ดังกล่าวนี กองทุนรวมจะใช้ระยะเวลาในการปรับปรุงประมาณ 6 เดือน โดยเริ่มตั้งแต่ มกราคม 2557 ถึง มิถุนายน 2557 โดยสามารถแบ่งรายละเอียดค่าใช้จ่ายประเภทต่าง ๆ ได้ดังนี้

รายการลงทุน	เงินลงทุน (ล้านบาท)	ภาษีมูลค่าเพิ่ม ร้อยละ 7 (ล้านบาท)	เงินลงทุน รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม (ล้านบาท)
ค่าก่อสร้าง	5.4	0.4	5.8
ค่าออกแบบและที่ปรึกษา	0.1	0.0	0.1
เงินสำรองการก่อสร้าง	0.9	0.1	1.0
รวม	6.4	0.5	6.9

สำหรับแผนการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) นี้ ได้มีการตระหนักถึงผลกระทบต่อผู้ประกอบการซึ่งเป็นผู้เช่าพื้นที่ โดยจะมุ่งเน้นให้การปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวมีผลกระทบต่อผู้เช่าน้อยที่สุด ซึ่งเมื่อพิจารณาจากแผนการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) แล้ว บริษัทจัดการเห็นว่างานปรับปรุงจะดำเนินการเฉพาะในช่วงเวลากลางคืน และมีได้มีการรบกวนผู้เช่าพื้นที่แต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การปรับปรุงทรัพย์สินอาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่าบางราย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดเตรียมตารางกำหนดวันและเวลาที่ชัดเจนในการปรับปรุงพื้นที่และประกาศให้แก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบเป็นการทั่วกัน ดังนั้น การปรับปรุงดังกล่าวจึงไม่กระทบต่อผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) และไม่กระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมในช่วงระยะเวลาที่ดำเนินงานปรับปรุงดังกล่าว

ในส่วนการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) จะผ่านการตรวจรับมอบงานตามขั้นตอน และกองทุนรวมจะชำระเงินให้กับผู้รับเหมาตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาก่อสร้าง ทั้งนี้ จะเป็นไปตามรายละเอียดของงานก่อสร้างและค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ตามตารางข้างต้น

2. การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการโดยผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับการลงทุน (ปรับ Portfolio) โดยอาจทำการซื้อ ขาย หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้กับกองทุนรวม และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ ขอบเขตและทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของโครงการ และนโยบายการลงทุนในการลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม ในเรื่องดังกล่าว จะต้องผ่านการพิจารณาเพื่อขอแนวทางจากคณะกรรมการกองทุนรวม และได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน โดยเป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และในกรณีที่การลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว เกิดขึ้นภายหลังจากที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถเพิ่มทุนได้ตามประกาศจากทางสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กองทุนรวมจะดำเนินการในการขอแปรสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก่อน โดยแนวทางในการแปรสภาพจะเป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

อนึ่ง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะคำนึงถึงผลประโยชน์ของกองทุนรวมโดยรวมเป็นสำคัญ และการลงทุนของกองทุนรวมจะเป็นไปตามขอบเขตที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้

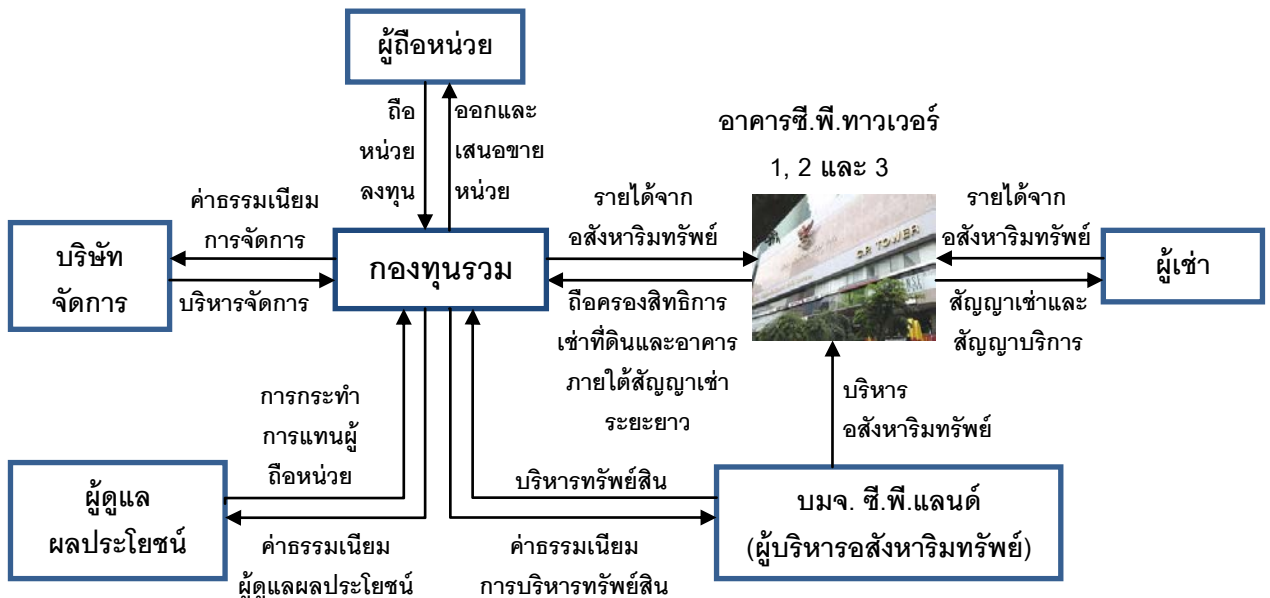
การจัดการผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

1. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร ?

กองทุนรวมและบริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยนำพื้นที่เช่าทั้งส่วนอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าภายในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1, 2 และ 3 ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่าง ๆ โดยภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมจะดำเนินการเช่าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาเช่าช่วง โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าช่วงทุกราย อาทิ การกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการ ซึ่งส่วนใหญ่มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี การกำหนดให้ผู้เช่าช่วงวางเงินมัดจำและผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนมีจำนวนของผู้เช่ารายย่อยรวม 673 ราย หรือ 824 สัญญา แยกตามอาคาร ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 ได้ดังนี้ 1) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) จำนวน 121 ราย หรือ 138 สัญญา 2) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) จำนวน 488 ราย หรือ 619 สัญญา และ 3) อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) จำนวน 64 ราย หรือ 67 สัญญา

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ ซี.พี.แลนด์ มีสิทธิในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

แผนภาพการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกออกหาประโยชน์



2. นโยบายและกลยุทธ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเป็นอย่างไร ?

บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์หลักที่จะให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับผลตอบแทนจากเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอในระยะยาว โดยมุ่งเน้นการเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนและการพัฒนาผลการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง โดยมีกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ดังนี้

กลยุทธ์ในการบริหารจัดการผลการดำเนินการทรัพย์สิน

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินการ เพื่อให้แผนการดำเนินงานมีความเหมาะสมกับการใช้งานได้จริงมากที่สุด โดยเนื้อหาในแผนการดำเนินงานนี้จะรวมไปถึงนโยบายราคาเช่าในส่วนต่างๆ ของทรัพย์สิน โดยเทียบเคียงกับผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกัน และการจัดทำงบประมาณประจำปี ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะติดตามและควบคุมผลการดำเนินงานของทรัพย์สินในแต่ละปี เพื่อให้ผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเป็นไปตามงบประมาณที่ได้ตั้งไว้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนมีผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย บริษัทจัดการจะทำการวิเคราะห์ถึงสาเหตุ และพัฒนาแผนงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานต่อไป

การบริหารจัดการนโยบายค่าเช่าและกลยุทธ์การตลาด

กองทุนรวมมีนโยบายที่จะรักษาระดับผลตอบแทนของกองทุนให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมดูแลอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม และมีความสอดคล้องกับสถานการณ์ทางตลาด นอกจากนี้ กองทุนรวมยังพิจารณาถึงการพัฒนาพื้นที่เช่าอย่างสม่ำเสมอ และการดำเนินกิจกรรมการตลาดในรูปแบบที่เหมาะสม เพื่อพัฒนาความสัมพันธ์กับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของกองทุน และการให้ความร่วมมือกับหน่วยงานต่างๆ ทั้งภาครัฐและเอกชน ทั้งนี้ กลยุทธ์ดังกล่าวจะเป็นการสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน และมีส่วนช่วยสนับสนุนให้กองทุนสามารถดำรงผลการดำเนินการให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม โดยเป็นไปตามวิธีปฏิบัติที่ดำเนินการอยู่แล้วก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการโดยการควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการวางแผนค่าใช้จ่ายให้เป็นไปตามความเหมาะสม และไม่เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ เพื่อเพิ่มผลการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุน

การรักษาคุณภาพของการลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อพัฒนาและเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยกลยุทธ์ในการเพิ่มศักยภาพดังกล่าวจะรวมถึง

- การตรวจสอบและประเมินกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สิน โดยปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดระดับการบริการ และกำหนดราคาเช่า ให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้า

- การเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ ด้วยการบริหารช่องทางการดำเนินกิจกรรมทางการตลาดและช่องทางการจัดจำหน่ายที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
- การดูแลรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะ และพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้เหมาะสมกับการใช้งาน
- การจัดให้มีแผนการดูแลรักษา ซ่อมแซมทรัพย์สิน และการปรับปรุงสภาพลักษณะของทรัพย์สินอย่างเหมาะสม เพื่อรักษาศักยภาพและความได้เปรียบในการแข่งขันของสินทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้งให้ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่โดยสรุปดังนี้

1. กำหนดนโยบายการบริหารโครงการ
2. กำหนดแผนธุรกิจโครงการ
3. แนะนำช่องทางในการเพิ่มผลตอบแทน
4. ประเมินและวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและรายงานผลตอบแทนเสนอกองทุนรวม
5. ให้คำปรึกษากองทุนรวมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินประจำปี เพื่อหามูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน
6. วิเคราะห์ และให้คำแนะนำแก่กองทุนรวมเพื่อหาช่องทางการลงทุนเพิ่มเติม
7. ปฏิบัติตามนโยบายที่ได้รับการอนุมัติโดยกองทุนรวม
8. ดูแลรักษาทรัพย์สิน และความเรียบร้อยภายในโครงการ
9. จัดหาประโยชน์ให้แก่กองทุนรวม
10. ดูแลการให้บริการแก่ผู้เช่า และผู้ใช้พื้นที่ในโครงการ
11. จัดเก็บค่าเช่าเพื่อนำส่งกองทุนรวม
12. จัดให้มีการประกันภัยสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอก(Public Liabilities Insurance) สำหรับทุกอาคารที่กองทุนรวมลงทุนต่อไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันภัยในวันที่ 31 กรกฎาคม 2557 ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในส่วนของเบี้ยประกันสำหรับความรับผิดต่อบุคคลภายนอกให้กับ ซี.พี.แลนด์ โดยคำนวณตามสัดส่วนพื้นที่ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

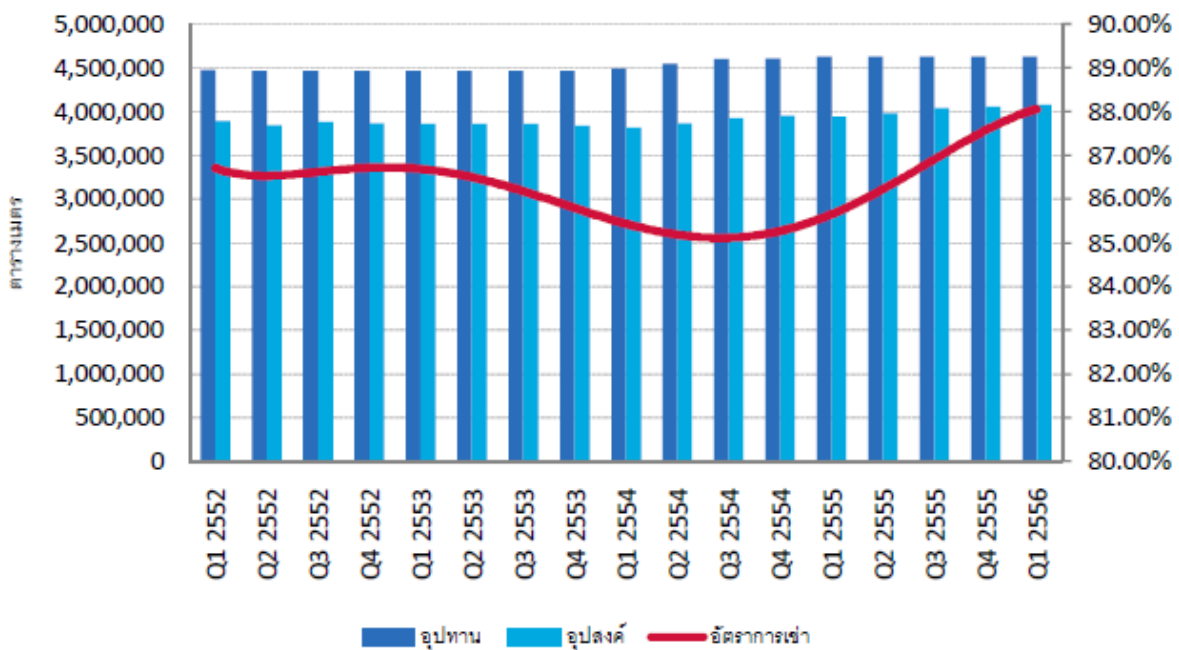
ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ภาพรวมธุรกิจอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครไตรมาส 1 ปี 2556

อุปสงค์

เศรษฐกิจไทยสดใสในช่วงไตรมาสแรกของปี 2556 ดังนั้นดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจจึงยังคงเป็นบวกนับตั้งแต่เหตุการณ์น้ำท่วมเมื่อปี 2554 แม้ว่าจะเริ่มติดลบเล็กน้อยจากความกังวลเรื่องผลค่าเงินบาทแข็งที่อาจมีผลต่อภาคส่งออก อุปสงค์ความต้องการพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร ยังคงเติบโตต่อเนื่องตั้งแต่การเลือกตั้งเมื่อกลางปี 2554 กลุ่มอาคารสำนักงานที่ได้รับความต้องการสูงจะเป็นอาคารสำนักงานที่สามารถเดินทางเชื่อมโยงกับทางด่วนและบริการขนส่งมวลชนต่างๆ ตลอดจนห้างสรรพสินค้า มีระดับราคาที่แข่งขันได้ และอาคารมีคุณภาพ

ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราเช่าสำนักงานในกรุงเทพมหานคร ในไตรมาสที่ 1 ปี 2556 อยู่ที่ร้อยละ 88.02 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.88 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.45 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา อาคารสำนักงานที่อยู่ในย่านธุรกิจกลางเมือง (ซีบีดี) และอาคารสำนักงานที่อยู่ใกล้กับแนวบริการขนส่งมวลชนเป็นที่ต้องการสูงสุด อาคารสำนักงานเกรดเอเป็นที่ต้องการมากเป็นพิเศษโดยมีอัตราเช่าสูงขึ้นเป็นอย่างมากหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.20 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.99 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

อุปทาน

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2556 อุปทานของสำนักงานในกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 4,628,564 ตารางเมตร ซึ่งตัวเลขนี้ไม่ได้เปลี่ยนแปลงมานานหลายไตรมาสแล้ว แต่คาดว่าจะมีพื้นที่อุปทานใหม่ประมาณ 57,000 ตารางเมตร เข้าสู่ตลาดในช่วงครึ่งหลังของปี 2556 และเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 200,529 ตารางเมตรในปี 2557

หมายเหตุ: ตัวเลขนี้ไม่รวมอาคารที่มีหลายเจ้าของและอาคารสำนักงานที่มีขนาดเล็กกว่า 5,000 ตารางเมตร

อุปทานในอนาคต

อุปทานในอนาคตส่วนมากจะอยู่นอกพื้นที่ที่จัดว่าเป็นย่านธุรกิจกลางเมือง (ซีบีดี) จากยอดพื้นที่ทั้งหมด 200,529 ตารางเมตร ซึ่งจะเข้าสู่ระบบในปีหน้านั้นจะมีพื้นที่ประมาณ 56,000 ตารางเมตร ที่อยู่ในย่านธุรกิจกลางเมือง (ซีบีดี) ส่วนที่เหลือจะอยู่ในย่านถนนพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกและถนนพหลโยธิน

อุปทานในอนาคต	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	สร้างเสร็จ	ถนน
The 9th Tower A	33,898	2556	พระราม 9
The 9th Tower B	23,530	2556	พระราม 9
	57,428		
Equinox	19,205	2557	พหลโยธิน วิกาวดี
AIA Capital Center	59,694	2557	รัชดาภิเษก
UBC III (Bhiraj Tower)	50,000	2557	สุขุมวิท
Magnolia Ratchadamri Boulevard	6,000	2557	ราชดำริ
G-Land Tower	65,630	2557	พระราม 9
	200,529		
Golden Land Rama IV	48,071	2558	รัชดาภิเษก-พระราม 4
	48,071		
AIA Sathorn	38,500	2559	สาทร
Central Lumpini Park	40,000	2559	พระราม 4
	78,500		

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

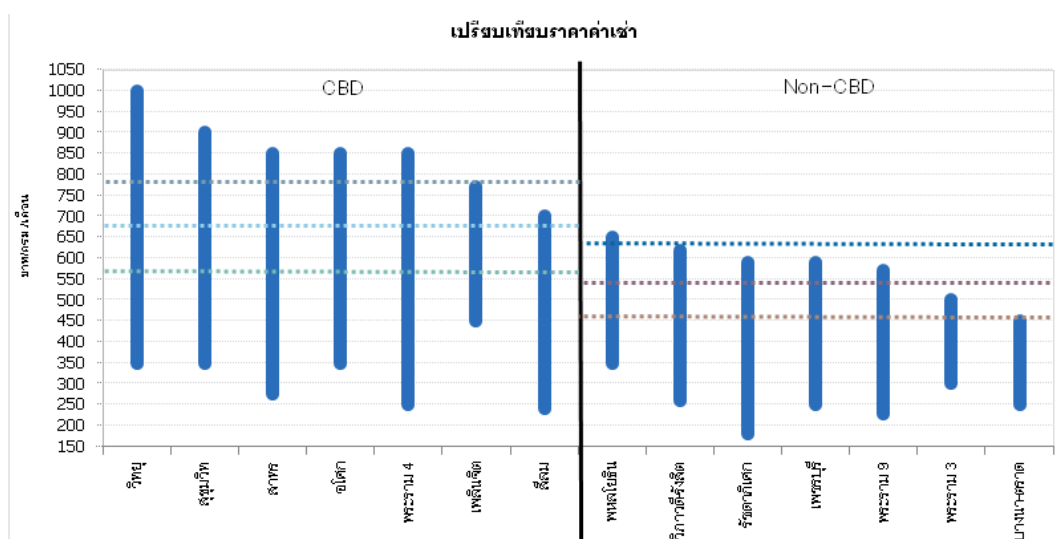
อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)				
เกรด	เอ	บี	ซี	ทั้งหมด
Q2 2555	642.84	533.81	399.62	525.42
Q3 2555	646.51	533.81	402.78	527.70
Q4 2555	652.44	536.09	404.15	530.89
Q1 2556	669.72	539.89	410.94	540.18
Q-o-Q	2.65%	0.71%	1.68%	1.75%
Y-o-Y	5.76%	2.05%	3.63%	3.96%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงขึ้นร้อยละ 3.96 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือสูงขึ้นร้อยละ 1.75 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีการเติบโตในทุกภาคส่วนของตลาดอาคารสำนักงาน อาคารสำนักงานเกรดเอ ปรับตัวขึ้นสูงสุดที่ร้อยละ 2.65 จากไตรมาสก่อน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.76 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งถือว่าเป็นตัวเลขการเติบโตแบบปีต่อปีที่สูงที่สุดเท่าที่เราเคยพบมา เนื่องจากเจ้าของอาคารตอบสนองต่ออุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นและอัตราการเช่าที่สูงขึ้น

กราฟข้างใต้แสดงอัตราค่าเช่าต่ำสุดและสูงสุดที่ประกาศของอาคารสำนักงานบนถนนสายหลักในย่านธุรกิจกลางเมือง

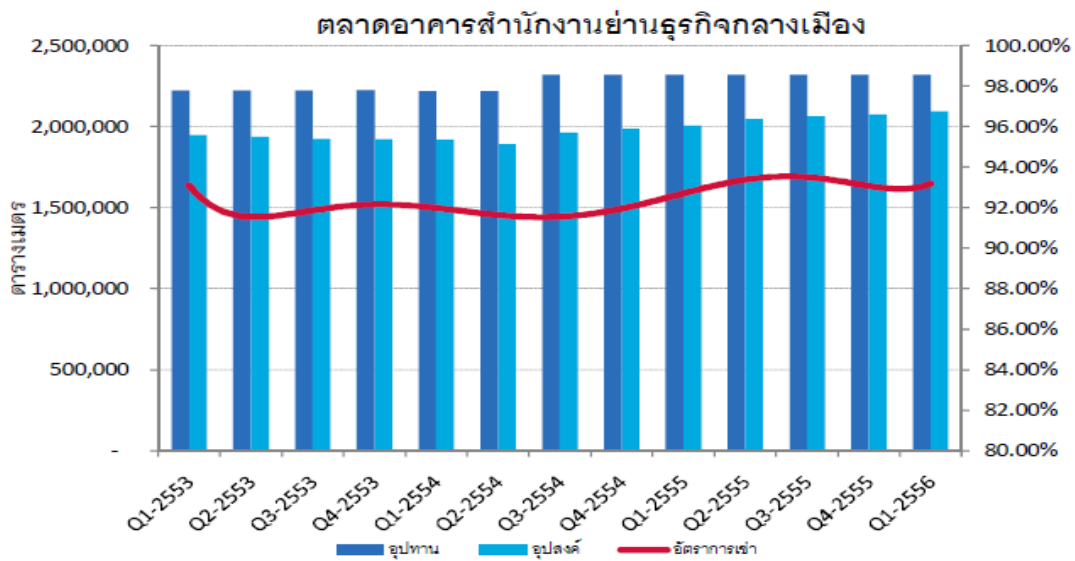


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: อัตราค่าเช่านี้เป็นอัตราค่าเช่าที่ทางอาคารเสนอเช่า

ตลาดอาคารสำนักงานย่านธุรกิจกลางเมือง

ตลาดอาคารสำนักงานย่านธุรกิจกลางเมือง



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทาน

อุปทานในตลาดสำนักงานย่านธุรกิจกลางเมืองยังคงที่อยู่ 2,319,550 ตารางเมตร คงที่มานับตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2554

หมายเหตุ: ตัวเลขนี้ไม่รวมอาคารที่มีหลายเจ้าของและอาคารสำนักงานที่มีขนาดเล็กกว่า 5,000 ตารางเมตร: อาคารสำนักงานย่านธุรกิจกลางเมืองนั้นหมายถึงอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในถนนสาทร สีลม วิฑูย ซิดลม หลังสวน เพลินจิต ราชดำริ พระราม 1 พระราม 4 อโศก-รัชดา สุขุมวิทตอนต้น สุรวงศ์

อุปสงค์

อัตราการใช้สำนักงานในธุรกิจกลางเมือง อยู่ที่ร้อยละ 90.28 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.78 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.85 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ตลาดอาคารสำนักงานย่านธุรกิจกลางเมือง (ซีบีดี) มีความต้องการใช้พื้นที่สูง เนื่องจากทำเลที่ตั้งกลางเมืองจะทำเลซึ่งอยู่ใกล้กับแนวบริการขนส่งมวลชน

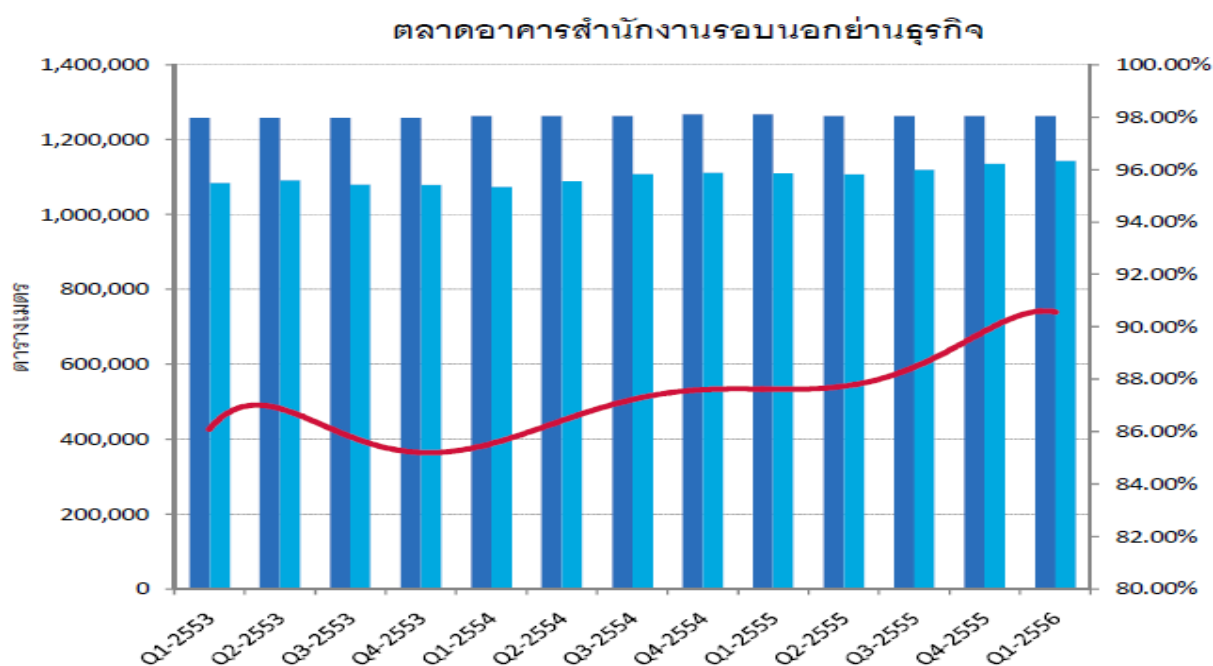
อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่าในอาคารสำนักงานย่านธุรกิจกลางเมืองมีการเติบโตในทุกไตรมาสอย่างต่อเนื่อง และมีแนวโน้มที่จะเติบโตต่อไปอีกในอนาคต และหากมองถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าในแต่ละไตรมาสนั้น เราจะพบว่าไตรมาสนั้นมีการเติบโตเพิ่มขึ้นมากเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสถัดไป โดยที่เพิ่มไปถึงร้อยละ 7.15 ในปีที่แล้วและเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.79 ในไตรมาสก่อน

ราคาเช่า (บาท/ตรม/เดือน)			
ไตรมาส	เอ	บี	ซี
Q2-2555	673.03	604.10	462.79
Q3-2555	677.78	604.10	470.08
Q4-2555	685.85	608.17	470.08
Q1-2556	711.82	613.60	487.38
Q-o-Q %	3.79%	0.89%	3.68%
Y-o-Y %	7.15%	2.49%	5.92%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดอาคารสำนักงานรอบนอกย่านธุรกิจ



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทาน

อุปทานในตลาดสำนักงานรอบนอกย่านธุรกิจยังคงที่อยู่ 1,262,830 ตารางเมตร แต่ทว่าในอนาคตอันใกล้นี้จะมีอาคารสำนักงานขึ้นโดยประมาณ 200,000 ตารางเมตร

หมายเหตุ: ตัวเลขนี้ไม่รวมอาคารที่มีหลายเจ้าของและอาคารสำนักงานที่มีขนาดเล็กกว่า 5,000 ตารางเมตร: อาคารสำนักงานรอบนอกย่านธุรกิจนั้นหมายถึงอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในถนนสาทร รัชดาภิเษกพญาไท เพชรบุรี อโศก รัชโยธิน ศรีอยุธยา วิชาวิดี พระราม 9 เอกมัย พหลโยธิน สุขุมวิทตอนปลาย

อุปสงค์

อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานนอกย่านธุรกิจในไตรมาส 1 นั้นเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 90.56 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนร้อยละ 0.73 และเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้วร้อยละ 3.12

อัตราค่าเช่า

ค่าเช่าในอาคารสำนักงานนอกย่านธุรกิจนั้นมีการเพิ่มขึ้นทุกภาคส่วน โดยเกรดซีนั้นเพิ่มขึ้นมากที่สุดตามด้วยเกรดบีและเกรดเอ

ราคาค่าเช่า (บาท/ตรม/เดือน)			
เกรด	เอ	บี	ซี
Q2-2555	584.68	441.38	394.63
Q3-2555	586.41	441.38	395.18
Q4-2555	586.41	441.38	395.40
Q1-2556	595.05	446.50	402.31
Q-o-Q %	1.47%	1.16%	1.75%
Y-o-Y %	2.07%	1.83%	2.47%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บทสรุป

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เข้ายังคงดีอย่างต่อเนื่อง จากภาวะเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยอุปทานในตลาดในขนาดค่อนข้างน้อยมีอยู่ไม่มากนัก ประกอบกับอุปสงค์ในตลาดที่ยังดีอย่างต่อเนื่องจะส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราการปรับขึ้นค่าเช่าอยู่ในระดับดี และเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารสำนักงานในเขตซีบีดี และอาคารสำนักงานที่อยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน ในส่วนตลาดที่นำจับตามองในช่วงครึ่งหลังของปี 2556 คือ อาคารสำนักงานในทำเลธุรกิจใหม่ ๆ อย่างรัชดาภิเษกเนื่องจากเป็นทำเลที่จะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดส่งผลให้เป็นทำเลที่น่าสนใจเพิ่มขึ้นเนื่องจากเป็นทำเลที่สามารถเชื่อมโยงกับทางด่วนและแนวบริการของระบบขนส่งมวลชนต่างๆ ตลอดจนห้างสรรพสินค้า ร้านค้าปลีก ทำให้ผู้เช่าพิจารณาว่าอาจเป็นทำเลที่มีศักยภาพในอนาคตมากขึ้น

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556

อุปทานธุรกิจค้าปลีก ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 มีจำนวน 5,921,226 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่เป็นประเภทศูนย์การค้า มีจำนวนพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 3,628,255 ตารางเมตร รองลงมาได้แก่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และ คอมมิวนิตีมอลล์ ซึ่งมีจำนวนพื้นที่ 679,950 ตารางเมตร และ 640,109 ตารางเมตร ตามลำดับ

สถานที่ตั้ง	บริเวณใจกลางเมือง (ตารางเมตร)	บริเวณรอบใจกลางเมือง (ตารางเมตร)	บริเวณชอปปิงกรุงเทพมหานคร (ตารางเมตร)			รวมพื้นที่ (ตารางเมตร)
			เหนือ	ตะวันตก	ตะวันออก	
ประเภทธุรกิจค้าปลีก						
ศูนย์การค้า	1,036,030	904,472	659,545	164,190	864,018	3,628,255
ห้างสรรพสินค้า	58,000	231,842	0	0	0	289,842
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	40,000	184,450	185,500	140,000	130,000	679,950
สเปเชียลตี้ สโตร์	4,300	60,000	72,000	61,000	77,500	274,800
เอนเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์	0	74,200	25,748	10,000	12,000	121,948
คอมมิวนิตีมอลล์	78,740	166,776	131,976	147,955	114,662	640,109
ธุรกิจค้าปลีกสนับสนุน	189,925	63,745	0	0	32,652	286,322
รวม (ตารางเมตร)	1,406,995	1,685,485	1,074,769	523,145	1,230,832	5,921,226

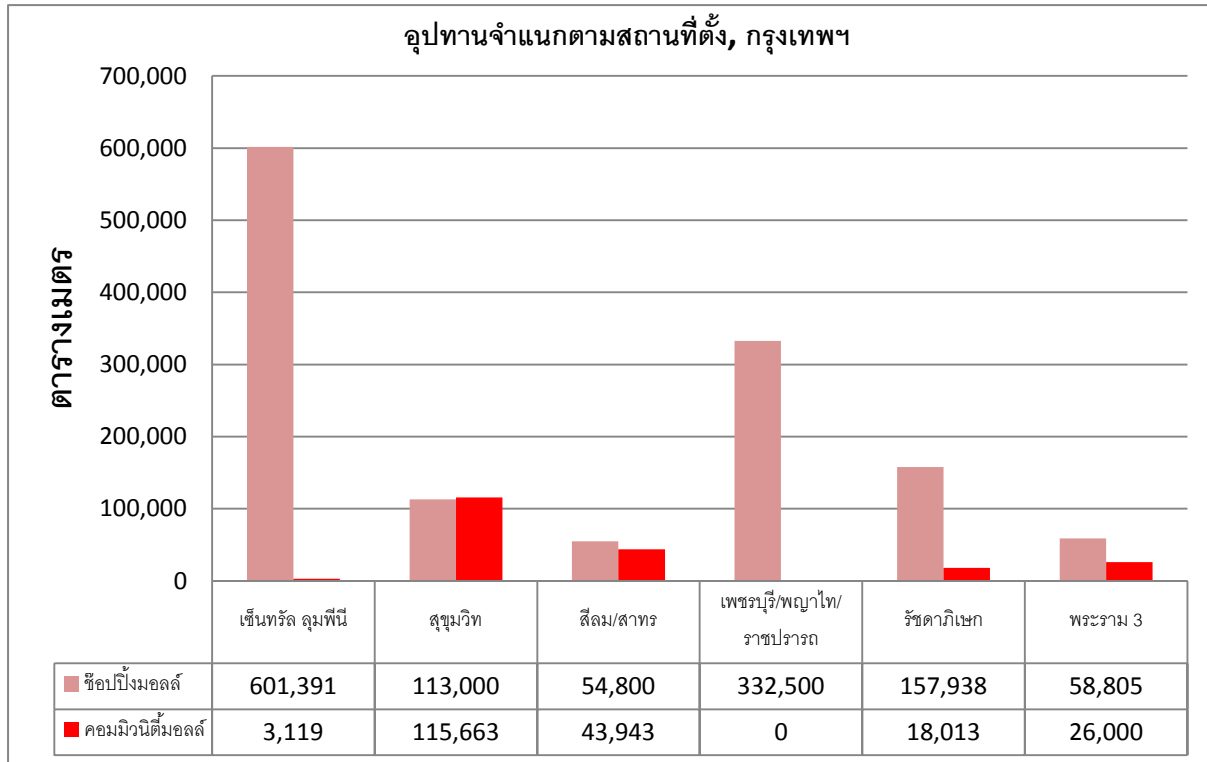
ที่มา ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานธุรกิจค้าปลีกจำแนกตามประเภท

อุปทานธุรกิจค้าปลีกประเภทศูนย์การค้ามีสัดส่วนถึงร้อยละ 61 ของอุปทานทั้งหมด ซึ่งเป็นพื้นที่ห้างสรรพสินค้าร้อยละ 5 คอมมิวนิตีมอลล์ มีสัดส่วนร้อยละ 11 ของอุปทานทั้งหมด ไลฟ์สไตล์ คอมมิวนิตีมอลล์ ได้กลายเป็นวิถีชีวิตที่ติดปากของผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกเนื่องจากแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของ ธุรกิจค้าปลีกประเภทนี้ในกรุงเทพฯซึ่งมักตั้งอยู่ในย่านชุมชนต่างๆ

อุปทานธุรกิจค้าปลีกจำแนกตามสถานที่ตั้ง

บริเวณที่มีศูนย์การค้ามากที่สุดอยู่ในบริเวณลุมพินี มีจำนวนอุปทานศูนย์การค้าประมาณ 601,391 ตารางเมตร รองลงมา ได้แก่บริเวณถนนเพชรบุรี/พญาไท/ราชปรารภ มีจำนวนศูนย์การค้าประมาณ 332,500 ตารางเมตร และบริเวณรัชดาภิเษก มีอุปทานศูนย์การค้ามากเป็นอันดับที่ 3 หรือมีประมาณ 157,938 ตารางเมตร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานใหม่

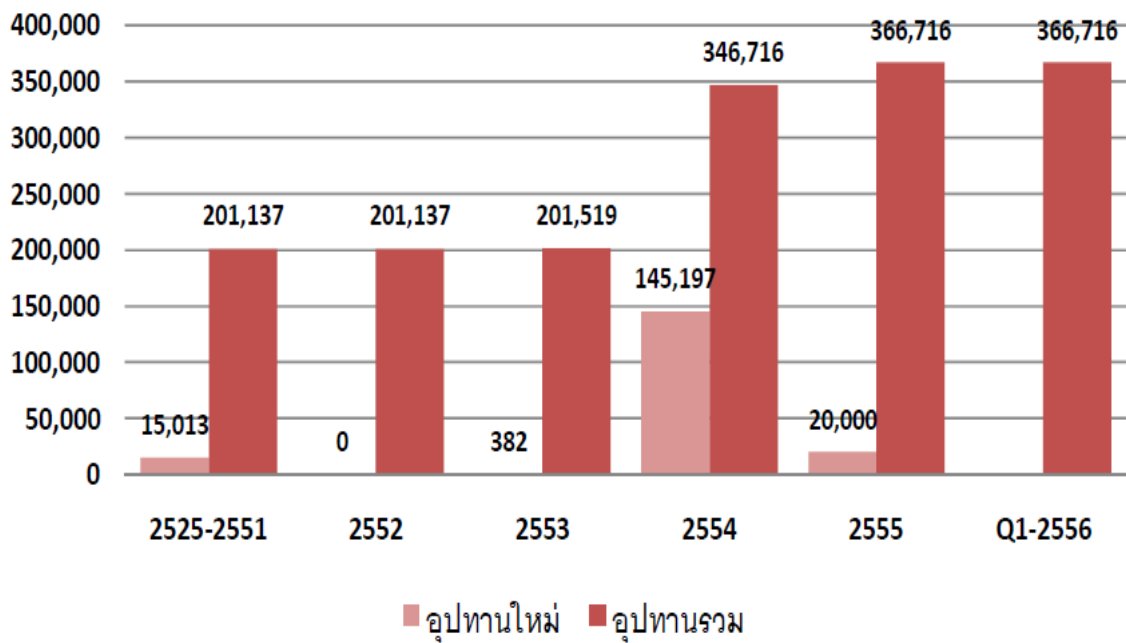
อุปทานพื้นที่ค้าปลีกในอนาคต ณ ปี 2556					
ชื่อโครงการ	รูปแบบ	ทำเลที่ตั้ง	โซน	พื้นที่เช่า	ประมาณการ ก่อสร้างแล้ว เสร็จ
Central Embassy	ห้างสรรพสินค้า	เพลินจิต	ย่านธุรกิจ	70,000	Q4 2556
Siam Square 1	ห้างสรรพสินค้า	พระราม 1	ย่านธุรกิจ	35,000	Q4 2556
Emquartier	ห้างสรรพสินค้า	สุขุมวิท 35	ย่านธุรกิจ	50,000	Q4 2556- Q 2557
Mahanakorn Terrace	ห้างสรรพสินค้า	สาทร	ย่านธุรกิจ	10,000	Q4 2556
W District	ตลาดค้าปลีก	สุขุมวิท 71	ตัวเมืองชั้นใน	4,520	Q4 2556

อุทยานพื้นที่ค้าปลีกในอนาคต ณ ปี 2556					
ชื่อโครงการ	รูปแบบ	ทำเลที่ตั้ง	โซน	พื้นที่เช่า	ประมาณการก่อสร้างแล้วเสร็จ
The 9th Tower Retail	ห้างสรรพสินค้า	รัชดาภิเษก	ตัวเมืองชั้นใน	6,347	Q1 2556
G-Land Tower Retail	ห้างสรรพสินค้า	รัชดาภิเษก	ตัวเมืองชั้นใน	13,140	Q4 2557
Raffle @ Nara คอมมิวนิตี มอลล์	ตลาดค้าปลีก	นราธิวาส	ย่านธุรกิจ	1,152	Q4 2556
Quiss	ตลาดค้าปลีก	สุขุมวิท 42	ย่านธุรกิจ	3,300	Q3 2556
Canapaya พระราม 3 - Sathorn (Canali)	ห้างสรรพสินค้า	พระราม 3	ตัวเมืองชั้นใน	40,000	H2 2559
Zy Walks	ตลาดค้าปลีก	จุฬา ซอย 5	ย่านธุรกิจ	25,027	2557
The Up พระราม 3	ตลาดค้าปลีก	นราธิวาส-พระราม 3	ตัวเมืองชั้นใน	6,000	Q4 2556
Vanilla Moon	ตลาดค้าปลีก	ถนนจันทร์	ตัวเมืองชั้นใน	6,000	Q3 2556
Retail project by Streadgy 613 Co.,Ltd	ตลาดค้าปลีก	พระราม 4	ย่านธุรกิจ	N/A	N/A
Gaysorn 2	ห้างสรรพสินค้า	ราชประสงค์	ย่านธุรกิจ	7,000	2558
Siamkij Building (Chula block L)	ห้างสรรพสินค้า	พระราม 1	ย่านธุรกิจ	9,500	2558
Nihonmura Mall	ตลาดค้าปลีก	สุขุมวิท 55	ย่านธุรกิจ	2,000	Q4 2556

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

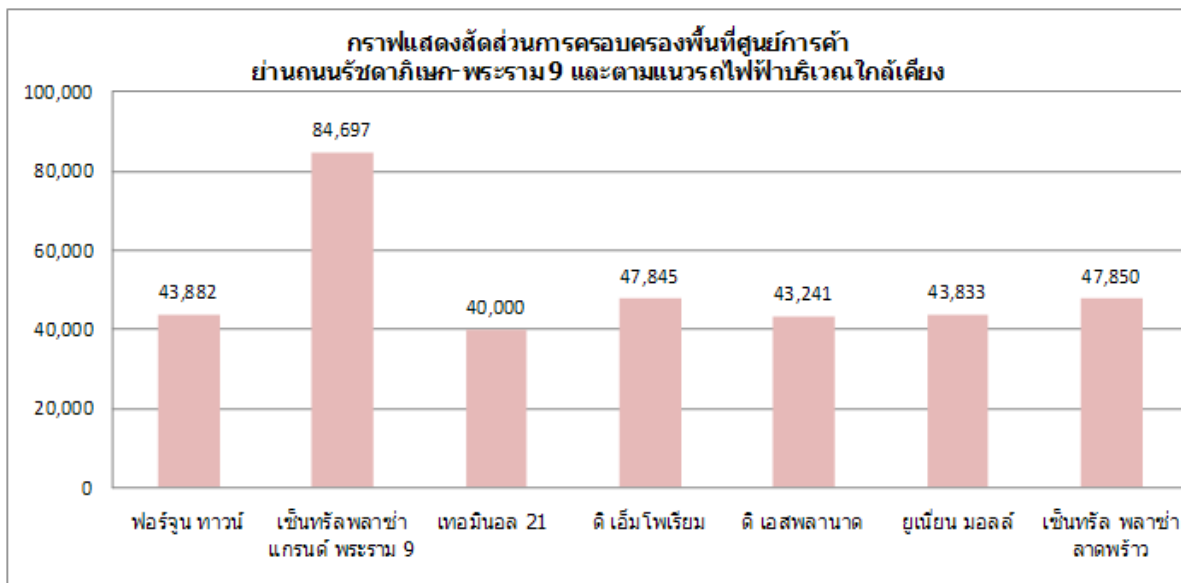
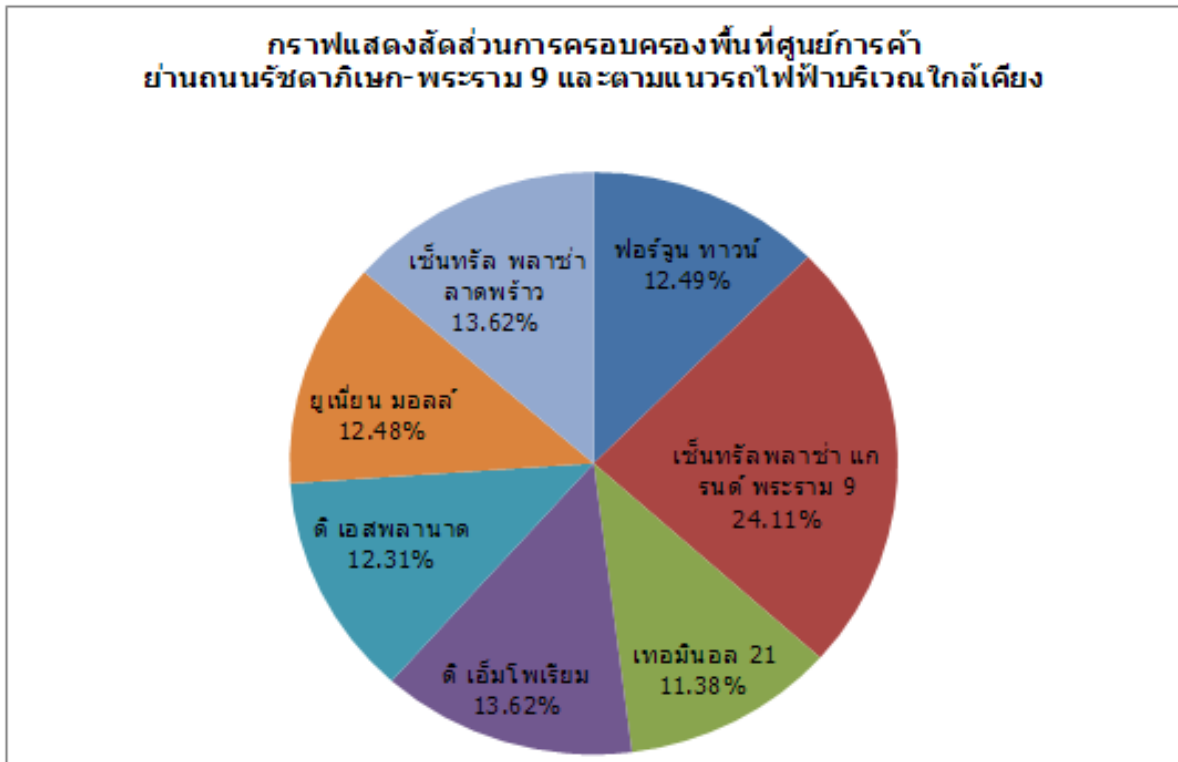
อุปทานย่านถนนรัชดาภิเษก

อุปทานของพื้นที่เช่าศูนย์การค้าในย่านรัชดาภิเษก - พระราม 9 และตามแนว
รถไฟฟ้าบริเวณใกล้เคียง ตั้งแต่ปี 2551 - Q1-2556



ในปี 2525 - 2551 อุปทานรวมของตลาดศูนย์การค้าและคอมมูนิตี้ออลล์ในย่านถนนรัชดาภิเษกอยู่ที่ 201,137 ตารางเมตร ส่วนในปี 2552 ไม่มีอุปทานเพิ่มขึ้นโดยในปี 2553 มีอุปทานใหม่ของศูนย์การค้าและคอมมูนิตี้ออลล์เพิ่มขึ้นจาก 201,137 ตารางเมตร เป็น 201,519 ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 382 ตารางเมตร ซึ่งยังเป็นพื้นที่ที่น้อยมาก หลังจากนั้นได้เกิดอุปทานรายใหม่ขึ้นจำนวนมาก โดยในปี 2554 เพิ่มขึ้นประมาณ 145,197 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ตามแนวรถไฟฟ้าและพื้นที่ชุมชนหลักๆ ส่วนในปี 2555 อุปทานของศูนย์การค้าและคอมมูนิตี้ออลล์ในเขตรอบใจกลางกรุงเทพมหานคร 20,000 ตารางเมตร สำหรับ ไตรมาสที่ 1 ปี 2556 ยังไม่มีอุปทานใหม่ที่จะเกิดขึ้นในบริเวณใกล้เคียง

อุปทานผู้ประกอบการศูนย์การค้าย่านถนนรัชดาภิเษก



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

จากกราฟดังกล่าวข้างต้นแสดงให้เห็นว่าบริเวณถนนรัชดาภิเษก-พระราม 9 และตามแนวรถไฟฟ้าบริเวณใกล้เคียง โดยศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สุดในบริเวณดังกล่าวด้วยพื้นที่รวมร้อยละ 24.11 หรือ 84,697 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่จะอยู่ในขนาดที่ใกล้เคียงกันที่ 40,000 – 47,850 ตารางเมตร สำหรับโครงการเทอมินอล 21 มีพื้นที่น้อยที่สุด โดยมีส่วนแบ่งพื้นที่ดังกล่าวที่ร้อยละ 11.38 หรือประมาณ 40,000 ตารางเมตร

อุปสงค์

อุปสงค์ธุรกิจค้าปลีกบริเวณใจกลางเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมืองมีอัตราการใช้พื้นที่ค่อนข้างสูง โดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 94.5 หากแต่อัตราการใช้พื้นที่ศูนย์การค้าในบริเวณนี้มีอัตราการใช้พื้นที่ค่อนข้างสูงกว่าคอมมิวนิตีมอลล์ โดยอัตราการใช้พื้นที่ศูนย์การค้าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 95 ส่วนอัตราการใช้พื้นที่คอมมิวนิตีมอลล์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 88.9

พื้นที่ให้เช่าจำแนกตามรูปแบบ				
รูปแบบพื้นที่เช่า	รวม อุปทาน	รวม มากขึ้น	อัตราการครอบครอง ต่อ ปี	อัตราว่าง ต่อ ปี
ซีอปปิงมอลล์	1,318,434	1,252,502	95.0%	5.0%
คอมมิวนิตีมอลล์	206,738	183,696	88.9%	11.1%
รวม	1,525,172	1,436,198	94.2%	5.8%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริเวณถนนรัชดาภิเษกมีอัตราการใช้พื้นที่สูงที่สุดคิดเป็นร้อยละ 95.9 เนื่องจากศูนย์การค้าโดยส่วนใหญ่อยู่ในแนวรถไฟฟ้าใต้ดินซึ่งสามารถเข้าถึงได้ง่ายสะดวกสบาย รองลงมาได้แก่บริเวณลุมพินี อยู่ที่ร้อยละ 95.2 บริเวณที่มีอัตราการใช้พื้นที่ต่ำที่สุดคือ บริเวณถนนสีลมสาทรมีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 86.6

ชุมชน	อุปทานทั้งหมด (ตรม)	อุปสงค์ทั้งหมด (ตรม)	อัตราเช่า
ลุมพินี	604,510	575,695	95.2%
สุขุมวิท	228,663	213,401	93.3%
สีลม สาทร	98,743	85,520	86.6%
เพชรบุรี ญาไท	332,500	314,470	94.6%
รัชดาภิเษก	175,951	168,807	95.9%
พระราม 3	84,805	78,305	92.3%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่า

อัตราเฉลี่ยของราคาเช่าในธุรกิจค้าปลีกค่อนข้างเท่ากันในแง่ของสถานที่ตั้งผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกสามารถคิดอัตราค่าเช่าที่สูงในพื้นที่ที่มีจำนวนคนเดินมากที่สุดในบริเวณใจกลางเมืองโดยเป็นพื้นที่ที่อยู่ในชั้นล่าง (G) อยู่ระหว่าง 1,000 ถึง 3,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนชั้นที่สูงขึ้นไปอัตราค่าเช่าจะลดลงอยู่ที่ประมาณ 350 ถึง 2,600 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน ส่วนอัตราค่าเช่าบริเวณชั้นล่าง (G) ในเขตรอบกลางใจเมืองมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 800 ถึง 2,680 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน หากชั้นที่สูงคิดอัตราค่าเช่าจะอยู่ระหว่าง 250 ถึง 2,100 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน

ทำเลที่ตั้ง	ชั้นล่าง (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	ชั้นที่สูงขึ้นไป (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)
พื้นที่ย่านธุรกิจ	1,000-3,500	350-2,600
พื้นที่ตัวเมืองชั้นใน	800-2,680	250-2,100

* อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอ้างอิงพื้นที่ในชั้น 1 ของอาคาร สำหรับพื้นที่ร้านค้าโดยเฉลี่ยที่ 50 ตารางเมตร

** อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นมาตรฐานของร้านค้าหรือแบรนด์ที่มีประสบการณ์

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกในปีพ.ศ. 2556

บริเวณใจกลางเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมืองเป็นบริเวณที่มีศักยภาพสำหรับธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบศูนย์การค้าค่อนข้างสูง เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นบริเวณที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจดังนั้นกลุ่มลูกค้าในบริเวณดังกล่าวนอกจากจะเป็นนักท่องเที่ยว ชาวต่างชาติแล้ว ยังเป็นคนที่ทำงานในบริเวณนี้และใช้ชีวิตในการทำงานในบริเวณนี้ อย่างน้อย 5 วัน ต่อสัปดาห์ อุปทานศูนย์การค้าที่จะเกิดขึ้นใหม่ในบริเวณนี้มีค่อนข้างน้อยเนื่องจากข้อจำกัดเกี่ยวกับที่ดิน ที่หายากและที่ดินที่มีขนาดใหญ่ตั้งอยู่ในเมืองมีจำนวนน้อยมาก แต่อัตรานักท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทำให้ในอนาคตความต้องการพื้นที่ธุรกิจค้าปลีกบริเวณนี้ค่อนข้างสูงมาก ระดับราคาเช่ามีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจากจำนวนอุปทานที่มีลดน้อยลง ในขณะที่อุปสงค์มีจำนวนมาก นอกจากนี้ราคาเช่ามีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นเนื่องมาจากค่าก่อสร้างและราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นสินค้าที่มีความต้องการใช้พื้นที่ธุรกิจค้าปลีกในบริเวณนี้มีค่อนข้างหลากหลาย ตั้งแต่สินค้าที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิต อันได้แก่ ร้านอาหาร จนไปถึงสินค้าประเภทแฟชั่นหรือสินค้าไอที ทั้งนี้เนื่องจากเป็นบริเวณที่ผู้พักอาศัยในพื้นที่ พนักงานบริษัท และนักท่องเที่ยวสามารถแวะเวียนเข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและบริการได้อย่างสะดวกสบาย

การประกันภัย

1. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนแล้ว ซี.พี.แลนด์ จะทำการสลักหลังกรมธรรม์ประกันภัยของแต่ละโครงการสำหรับปี 2556 ให้แก่กองทุนรวมเพื่อให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ โดยส่งคำบอกกล่าวไปยังบริษัทประกันภัยที่เกี่ยวข้องโดยมิชักช้า แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 30 วันนับจากวันจดทะเบียนการเช่าที่ดินและอาคาร และภายหลังจากกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับปี 2556 สิ้นสุดลง กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ตลอดระยะเวลาในการเป็นเจ้าของสิทธิการเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance)

- กองทุนรวม และ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้เอาประกันภัยร่วมกัน
- กองทุนรวม เป็นผู้รับประโยชน์
- กองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกัน
- ทุนประกันจำนวนไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์ต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ตามที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุดในขณะที่ได้เข้าทำสัญญาประกันภัยหรือในขณะที่มีการต่ออายุกรมธรรม์ประกันภัยนั้น ๆ

2. ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

- กองทุนรวม และ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม
- กองทุนรวม เป็นผู้รับประโยชน์
- กองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกัน
- ระยะเวลาคุ้มครอง 24 เดือน

3. ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

- กองทุนรวม และ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้เอาประกันภัยร่วม
- กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์
- ซี.พี.แลนด์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ในลักษณะการเอาประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลภายนอก (Public Liabilities Insurance) สำหรับทุกอาคารที่กองทุนรวมเข้าลงทุนต่อไปเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันภัยในวันที่ 31 กรกฎาคม 2557 ภายใต้อำนาจของกองทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมและ/หรือผู้ดูแลผลประโยชน์ให้ความเห็นชอบ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการเห็นว่ากรรมธรรม์ประกันภัยข้างต้นมีความคุ้มครองเพียงพอต่อความเสี่ยงสำคัญที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน และเป็นไปตามมาตรฐานของตลาด นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจจะพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยธรรมชาติ และ/หรือการประกันภัยพิบัติสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยในการพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยธรรมชาติ และ/หรือการประกันภัยพิบัติดังกล่าว บริษัทจัดการจะพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลและค่านึงถึงประโยชน์ของกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นที่ลงทุนเป็นสำคัญ

จุดเด่นของกองทุนรวม

บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีจุดเด่นต่าง ๆ ดังนี้

- **ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าที่มีคุณภาพ ตั้งอยู่ในเขตธุรกิจการค้าที่สำคัญ มีการคมนาคมที่สะดวกและอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) และสถานีรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ (ARL)**

โครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 อาคารเป็นอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าชั้นนำของกรุงเทพมหานคร ที่มีความโดดเด่นในด้านทำเลที่ตั้ง ตัวอาคาร และการจัดการ อาคารแต่ละแห่งมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจนและตั้งอยู่ในเขตธุรกิจการค้าที่สำคัญและเป็นทำเลที่มีศักยภาพ กล่าวคือ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เป็นอาคารสำนักงานและตั้งอยู่ในเขตใจกลางธุรกิจ (CBD) สามารถตอบสนองความต้องการในการเช่าพื้นที่สำนักงานได้เป็นอย่างดี ประกอบกับการมีร้านค้าด้านล่างให้ผู้ใช้อาคารสำนักงานสามารถใช้บริการได้อย่างสะดวกสบาย จึงทำให้มีลูกค้าและผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (พอร์จูนทาวน์) มีจุดเด่นในด้านการเป็นศูนย์รวมสินค้าไอที และมีอาคารสำนักงานอยู่ด้านบน ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษกซึ่งเป็นเขตที่ตั้งของอาคารสำนักงาน ศูนย์การค้า และที่พักอาศัยที่มีศักยภาพ และเป็นเขตใจกลางธุรกิจ (CBD) แห่งใหม่ของกรุงเทพมหานคร

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) มีกลุ่มเป้าหมายหลักเป็นสำนักงานให้เช่าและโรงเรียนกวดวิชา อาคารนี้ตั้งอยู่ในแหล่งการค้าและธุรกิจใจกลางเมือง และเป็นศูนย์กลางการคมนาคม

อาคารทั้งสามแห่งตั้งอยู่ในแหล่งที่มีการคมนาคมสะดวกตั้งอยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน กล่าวคือ รถไฟฟ้า BTS รถไฟฟ้ามหานคร MRT และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ (ARL) ที่เชื่อมต่ออาคารทั้งสามแห่งกับพื้นที่ต่าง ๆ ของกรุงเทพมหานครได้อย่างรวดเร็ว รวมถึงการเดินทางโดยรถยนต์ส่วนบุคคลหรือระบบคมนาคมสาธารณะ เช่น รถแท็กซี่ รถประจำทาง จึงทำให้อาคารทั้งสามแห่งเป็นบริเวณที่มีบุคคลสัญจรไปมาไม่ขาดสายไม่ว่าจะเป็นผู้พักอาศัยในพื้นที่ พนักงานบริษัท หรือนักท่องเที่ยว ซึ่งส่งผลให้การทำธุรกิจการค้าเกิดความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพสูง

นอกจากนี้ อาคารทั้งสามแห่งยังได้รับการดูแลบำรุงรักษาสภาพอาคารและการบริหารที่เน้นด้านคุณภาพ มีระบบสาธารณูปโภคหลักครบถ้วนอันได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศ ระบบโทรคมนาคม และสื่อสาร ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบลิฟท์โดยสาร และที่จอดรถที่มีจำนวนเพียงพอต่อการให้บริการ นอกจากนี้อาคารทั้งสามแห่งยังได้รับการบำรุงรักษาโดยช่างผู้ชำนาญการด้านการดูแลระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องตามระยะเวลาที่กำหนดตามมาตรฐาน รวมไปถึงการดูแลรักษาความสะอาดและความเรียบร้อยของพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคาร

- **ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการประกอบด้วยอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ซึ่งช่วยเสริมสร้างฐานลูกค้าซึ่งกันและกัน**

โครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 3 อาคาร ประกอบด้วยอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าซึ่งช่วยเสริมฐานลูกค้าซึ่งกันและกัน กล่าวคือ ผู้เช่าของอาคารสำนักงานเป็นฐานลูกค้าที่ใช้บริการของศูนย์การค้าด้วย จึงช่วยทำให้ผู้เช่าพื้นที่ของศูนย์การค้ามีรายได้อย่างสม่ำเสมอ ส่งเสริมอัตราการเช่า ในขณะที่เดียวกันศูนย์การค้าก็มีผู้ให้บริการทางด้านอาหาร ธนาคาร และร้านค้าต่างๆ ทำให้ผู้เช่าอาคารสำนักงานมีความสะดวกสบาย จึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานตัดสินใจเช่าพื้นที่ของผู้เช่าอาคารสำนักงาน เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารอื่นที่อาจไม่มีศูนย์การค้าหรือร้านค้าในอาคารเดียวกัน

จากเหตุดังกล่าว โครงการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนี้จึงมีความโดดเด่นและมีศักยภาพในการให้เช่ามากกว่าสินทรัพย์ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ประกอบด้วยสินทรัพย์ประเภทเดียว

- **ลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ 3 อาคารที่กระจายอยู่ในทำเลที่ตั้งแตกต่างกัน และมีสัดส่วนพื้นที่เช่าทั้งอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนอันเนื่องมาจากปัจจัยเชิงลบและก่อให้เกิดความมั่นคงของอัตราผลตอบแทนในปัจจุบันและอนาคต**

กองทุนรวมได้รับการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 3 อาคารในที่ตั้งที่กระจายกันในประเทศกรุงเทพมหานครที่สำคัญ กล่าวคือ สีลม รัชดาภิเษก และ พญาไท รวมถึงลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ต่างประเทศกัน 2 ประเภท คือ โครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ซึ่งโดยปกติลูกค้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองได้รับการกระทบจากปัจจัยที่ต่างกัน กล่าวคือ อาคารสำนักงาน จะพึ่งพาผู้เช่าบริษัทซึ่งจะได้รับผลกระทบจากภาวะธุรกิจทางการค้าของบริษัทที่ประกอบธุรกิจเป็นหลัก ในขณะที่ ศูนย์การค้าจะพึ่งพาผู้เช่าร้านค้า ซึ่งจะได้รับผลกระทบจากการจับจ่ายใช้สอยของผู้บริโภคที่ซื้อสินค้าและบริการภายในศูนย์การค้า

ดังนั้น การลงทุนของโครงการในสินทรัพย์ในทำเลหลายที่ตั้งและธุรกิจที่แตกต่างกัน จึงช่วยลดความเสี่ยงจากปัจจัยที่อาจกระทบอสังหาริมทรัพย์อาคารใดอาคารหนึ่ง หรือประเภทใดประเภทหนึ่ง ซึ่งในกรณีเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์อาคารใดอาคารหนึ่ง อาคารอื่นๆ ที่ไม่ได้รับผลกระทบก็สามารถช่วยชดเชยสร้างผลตอบแทนให้กับกองทุนรวมได้เช่นเดิม

วัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุนของกองทุนรวมในลักษณะดังกล่าวนอกจากจะเป็นการกระจายความเสี่ยงแล้ว ยังส่งผลให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับอัตราผลตอบแทนที่มีความมั่นคงและมีแนวโน้มอัตราการเช่าและค่าเช่าที่สูงกว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาคารเดียวหรืออาคารประเภทเดียวอีกด้วย

- **ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนได้รับการบริหารจัดการโดย ซี.พี.แลนด์ (C.P. LAND) ซึ่งมีประสบการณ์และชื่อเสียงในด้านการพัฒนา บริหาร และให้เช่าพื้นที่มายาวนาน**

ก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก อาคารทั้ง 3 แห่งได้รับการพัฒนาและบริหารงานโดย ซี.พี.แลนด์ (C.P. LAND) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์ C.P. LAND เป็นผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และมีชื่อเสียงในการพัฒนาและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ในกรุงเทพมหานครและจังหวัดอื่น ๆ ในประเทศไทยมานานมากกว่า 25 ปี

หนังสือชำนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

- **ทรัพย์สินทั้ง 3 โครงการมีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่อง**

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก เป็นทรัพย์สินที่มีผลการดำเนินงานที่พิสูจน์แล้ว และมีผลการดำเนินงานที่มั่นคง โดยตั้งแต่ปี 2553 จนถึงเดือนพฤษภาคม ปี 2556 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มีอัตราการเข้าพื้นที่ในส่วนอาคารสำนักงานร้อยละ 100 เช่นเดียวกับกับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ที่มีอัตราการเข้าพื้นที่ในส่วนอาคารสำนักงานโดยเฉลี่ยมากกว่าร้อยละ 99 ซึ่งมากกว่าอัตราการเข้าพื้นที่โดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานอื่น ๆ ในพื้นที่เดียวกัน สำหรับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ที่เริ่มให้บริการในเชิงพาณิชย์ในปี 2553 นั้นมีอัตราการเข้าที่เพิ่มสูงขึ้นนับแต่เริ่มดำเนินการเป็นต้นมา โดยในปี 2555 และเดือนพฤษภาคม 2556 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ได้มีอัตราการเข้าร้อยละ 100 เต็มพื้นที่ นอกจากนี้ในระหว่างปี 2553 ถึงเดือนพฤษภาคม ปี 2556 โครงการอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1, 2 และ 3 ยังมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในส่วนสำนักงาน (Compound Annual Growth Rate: CAGR) เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 3.3, 5.5 และ 16.3 ตามลำดับ

สำหรับอัตราการเข้าพื้นที่ในส่วนศูนย์การค้า ในปี 2553 2554 2555 และเดือนพฤษภาคม ปี 2556 อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มีอัตราการเข้าพื้นที่ในส่วนศูนย์การค้าร้อยละ 97.7, 98.6, 100 และ 98.9 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) มีอัตราการเข้าพื้นที่ในส่วนศูนย์การค้าเฉลี่ยร้อยละ 99.2, 93.0, 98.4 และ 97.7 ตามลำดับ สำหรับอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) นั้นมีอัตราเข้าพื้นที่ในส่วนศูนย์การค้าเพิ่มสูงขึ้นนับตั้งแต่เริ่มดำเนินการเป็นต้นมา โดยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 46.4 และร้อยละ 81.4 ในปี 2553 และปี 2554 เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 97.1 และร้อยละ 100 ในปี 2555 และในเดือนพฤษภาคม 2556 โดยในช่วงระยะเวลาดังกล่าวอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ทั้ง 3 แห่ง มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในศูนย์การค้า (Compound Annual Growth Rate: CAGR) เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0, 7.8 และ 8.4 ตามลำดับ

- **มีกลุ่มผู้เช่าที่มีคุณภาพสูง โดยมีความหลากหลายในประเภทของธุรกิจ รวมถึงมีผู้เช่าประจำที่เป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงและมีความมั่นคง**

โครงสร้างรายได้ของกองทุนรวมมีความมั่นคง เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกมีหลายประเภทธุรกิจซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงของรายได้ที่จะได้รับจากผู้เช่า โดยผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นบริษัทไทยที่มีชื่อเสียงในหลากหลายประเภทธุรกิจ อาทิเช่น สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย สถาบันกวดวิชา ส่วนงานราชการ ผู้ให้บริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น โดยส่วนใหญ่เป็นบริษัทและผู้ประกอบการที่มีผลประกอบการที่ดี และได้มีการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนมาอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังมีกลุ่มผู้เช่าบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์ และบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งประกอบกิจการไฮเปอร์มาร์เก็ต เทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าประจำที่มีความมั่นคงสูงอันเป็นการช่วยลดภาระในการจัดหาผู้เช่าของกองทุนรวมไปบางส่วน ปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลดีต่อผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุน

- **แนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า**

จากการวิเคราะห์ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดการณ์ว่า อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานยังคงสูงขึ้นและต้องการอาคารสำนักงาน ในย่านธุรกิจกลางเมือง (CBD) ของกรุงเทพมหานคร ยังคงอยู่ในระดับสูง โดยคาดการณ์ว่าจะมีการกระจายตัวของอุปสงค์ไปสู่ย่านธุรกิจใหม่มากขึ้น โดยกระจายไปในเขตพื้นที่ที่มีการบริการขนส่งมวลชนต่าง ๆ และมีอัตราค่าเช่าในระดับที่แข่งขันได้ โดยอัตราการเช่าสำนักงานในเขตธุรกิจกลางเมือง เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 90.3 ในไตรมาส 1 ปี 2556 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่อาคารสำนักงานในเขตถนนรัชดาภิเษก และพหลโยธินนั้น ได้รับความนิยมเพิ่มขึ้นเนื่องจาก พื้นที่ดังกล่าวยังคงเป็นจุดที่มีศักยภาพในการแข่งขัน จากการคมนาคมขนส่งที่สะดวกอยู่ในแนวรถไฟฟ้า BTS รถไฟฟ้ามหานคร MRT และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ (ARL) ตลอดจนมีห้างสรรพสินค้าและร้านค้าปลีกในการให้บริการ โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 93.7 ในไตรมาส 1 ปี 2556

ในส่วนของศูนย์การค้าในธุรกิจค้าปลีก จากการวิเคราะห์ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ พบว่า ระดับราคาเช่ามีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในบริเวณใจกลางเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมืองซึ่งเป็นบริเวณที่มีศักยภาพค่อนข้างสูงสำหรับธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบศูนย์การค้า แต่อุปทานศูนย์การค้าที่จะเกิดขึ้นใหม่ในบริเวณนี้มีค่อนข้างน้อย เนื่องจากข้อจำกัดเกี่ยวกับที่ดินที่หายาก และที่ดินที่มีขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่ในเมืองนั้นมีจำนวนน้อยมาก โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าในบริเวณใจกลางเมืองอยู่ระหว่าง 1,000 ถึง 3,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่อัตราค่าเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าบนถนนรัชดาภิเษก-พระราม 9 และศูนย์การค้าตามแนวรถไฟฟ้าบริเวณใกล้เคียง อยู่ที่ประมาณ 1,000 – 3,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยระหว่าง 1,000 – 1,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม ในส่วนของการใช้พื้นที่ พบว่าบริเวณถนนรัชดาภิเษกมีอัตราการใช้พื้นที่สูงที่สุดคิดเป็นร้อยละ 96 เนื่องจาก อุปทานศูนย์การค้าที่จะเกิดขึ้นใหม่ในบริเวณนี้ยังมีค่อนข้างน้อย ในขณะที่อุปสงค์ความต้องการเช่าพื้นที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามจำนวนผู้พักอาศัย บุคคลทำงาน และนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในบริเวณพื้นที่ดังกล่าว ทำให้ยังคงเป็นโอกาสสำหรับผู้เช่าที่จะเริ่มมีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นเพื่อให้สอดคล้องกับพื้นที่โดยรอบในอนาคต ในขณะที่เดียวกันพื้นที่รองลงมาได้แก่ บริเวณลุมพินีอยู่ที่ร้อยละ 95 บริเวณที่มีอัตราการใช้พื้นที่ต่ำที่สุดคือ บริเวณถนนสีลม สาทร มีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 87

- **โอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนที่สูงขึ้นทั้งจากการบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก**

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ทั้ง 3 อาคาร มีทำเลที่ตั้งกระจายตัวและครอบคลุมจุดต่าง ๆ ที่สำคัญทางธุรกิจของกรุงเทพมหานครโดยสามารถเดินทางเข้าถึงได้อย่างสะดวกสบายผ่านระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้า BTS รถไฟฟ้ามหานคร MRT และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ (ARL) ส่งผลให้เป็นที่ตั้งทางยุทธศาสตร์ที่มีศักยภาพในการเติบโตและมีโอกาสทางธุรกิจสูง รวมทั้งอัตราค่าเช่าพื้นที่ปัจจุบันของอาคารทั้ง 3 แห่งนั้นอยู่ในระดับราคาตลาดจึงเป็นจุดเด่นที่ทำให้สามารถมั่นใจได้ว่าจะสามารถปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นได้อีกในอนาคต และจะสามารถหาผู้เช่าใหม่มาทดแทนผู้เช่าเดิมในกรณีที่ผู้เช่าเดิมตัดสินใจไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงได้ ตลอดจน C.P. LAND ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่โดยมีโครงสร้างผลตอบแทนที่สัมพันธ์กับผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก จึงก่อให้เกิดแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด

1. นักลงทุนจะได้อะไรจากการลงทุน?

นักลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และอาจจะได้รับกำไรจากการขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์หลังจากที่มีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

2. กองทุนรวมนี้มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลอย่างไร ?

2.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบระยะเวลาบัญชี

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายถึง กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนดเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม

- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้นแล้วแต่กรณี

โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

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

2.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นรายละ

(1) ผู้ถือหุ้นรายละที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหุ้นรายละที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นรายละของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนรายละรายละเพื่อจ่ายปันผลตามสัดส่วนการถือหุ้นรายละของผู้ถือหุ้นรายละแต่ละราย ในกรณีที่ปรากฏชื่อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นรายละของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยรายละที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายปันผลให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของรายละเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยรายละที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยรายละที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหุ้นรายละรายละแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหุ้นรายละของผู้ถือหุ้นรายละรายละ (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยรายละที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยรายละที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

(2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหุ้นรายละเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยรายละที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 8.1 (1) ของโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายปันผลให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของรายละร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยรายละที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยรายละที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหุ้นรายละรายละแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหุ้นรายละของผู้ถือหุ้นรายละรายละ (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยรายละที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยรายละที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 8.1 (2) ของโครงการจัดการกองทุนรวม ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่ได้รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน
- บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเข้าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม
- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
 3. ส่งหนังสือแจ้ง ผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วย ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- (8) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ตาม (1) (2) และ (4) บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมจนกว่าจะเลิกกองทุนรวม และกองทุนรวมจะไม่นำเงินปันผลดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดเป็นอย่างอื่น

3. กองทุนรวมนี้มีนโยบายการกู้ยืมเงินอย่างไร ?

ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ
- (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันกองทุนรวมยังไม่มียกนโยบายในการกู้ยืมเงินดังกล่าว

4. นักลงทุนสามารถซื้อ-ขายหน่วยลงทุนได้ที่ใด ?

ภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ นักลงทุนสามารถซื้อ หรือขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ผ่านตลาดหลักทรัพย์ซึ่งเป็นตลาดรองของกองทุนรวมได้

5. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นอย่างไร ?

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- 5.1. บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
- (1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
 - (2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- 5.2. เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 5.3. ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 8.1 และข้อ 8.2 ของโครงการจัดการกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 22/2552 เรื่อง การจัดตั้งกองทุนรวม และการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนรวมส่วนบุคคล และที่แก้ไขเพิ่มเติม
- 5.4. ภายใต้บังคับข้อ 8.5 และข้อ 8.6 ของโครงการจัดการกองทุนรวม ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

- (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

5.5 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 8.1 (1) ของโครงการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
- (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

5.6 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 8.1 (2) ของโครงการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหุ้นของบุคคลนั้น

5.7 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเข้าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 8.4 ของโครงการจัดการกองทุนรวมโดยอนุโลม

5.8 บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

(1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อกำหนดพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้ว คิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

5.9 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 8.4 (3) ข้อ 8.5 (3) และข้อ 8.7 ของโครงการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดินโดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

6. ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิประโยชน์ อย่างไร ?

1. สิทธิในการรับเงินปันผล สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

2. สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้บริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามหัวข้อ “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

3. สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ชำระบัญชีแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมเฉพาะเมื่อเลิกโครงการเท่านั้น

4. สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

5. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

5.1 สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

5.2 สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

5.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

7. รายชื่อหรือลักษณะผู้จองซื้อประเภทกองทุนผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด ?

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังต่อไปนี้
- (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้
- (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ
- (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน ให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)
- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ
- (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
- (ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว
- (ค) บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

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

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

8. บริษัทจัดการ ผู้บริหารของบริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน มีความสัมพันธ์กับเจ้าของหรือผู้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนจะลงทุนหรือไม่ อย่างไร ?

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีลักษณะเป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ ซี.พี.แลนด์ เป็นเจ้าของ โดยกองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนแล้วเสร็จ โดยสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวมกับ ซี.พี.แลนด์ จะมีการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและค่าตอบแทนที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้แก่ ซี.พี.แลนด์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางค้ำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นทั่วไป

นอกจากนี้ ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนแล้ว ในส่วนของอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน) กองทุนรวม และซี.พี.แลนด์ จะเข้าทำสัญญาบริการสำหรับพื้นที่ชั้น 10 บางส่วน และ ชั้น 29 ของอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน) ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ เพื่อที่กองทุนรวมจะให้บริการส่วนกลาง และ/หรือระบบสาธารณูปโภคแก่ ซี.พี.แลนด์ สำหรับพื้นที่ดังกล่าว โดยสัญญาบริการดังกล่าวจะมีรูปแบบเหมือนกับสัญญาบริการที่กองทุนรวมจะทำกับผู้เช่าพื้นที่รายอื่นทั่วไป

ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อย่างสิ้น ซี.พี.แลนด์ จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม โดยจะถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

นอกจากนี้ ภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน และตลอดระยะเวลาที่ ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม การทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนระหว่างกองทุนรวมและ ซี.พี.แลนด์ จะทำได้ต่อเมื่อมีลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้ำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ และดำเนินการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549

ทั้งนี้ ในส่วนของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ได้มีการให้เช่าพื้นที่บางส่วนให้แก่บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการเชื่อว่าการดำเนินกิจการของ ซี.พี.แลนด์ เป็นอิสระและมิได้ถูกควบคุมโดยบริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์แต่อย่างใด โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.1.2 “รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน” ในส่วนของ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ของโครงการจัดการกองทุนรวม

9. ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไรในกรณีที่เป็นกรณี่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าในอาคารโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์และหากต่อมาผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญาโดยมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว ?

เนื่องจากกองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากผู้มีกรรมสิทธิ์โดยตรง ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่มีผลกระทบดังกล่าว

10. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน ?

กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนไปด้วย

กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม มูลค่าหน่วยลงทุน และ/หรือการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวม แม้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะมีผู้เช่าหลายราย แต่หากผู้เช่าดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ไม่ชำระค่าเช่า หรือ ยอมเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและริบเงินประกันจากผู้เช่า ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3 เดือน ซึ่งกองทุนรวมสามารถริบเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้ หากกองทุนไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด

โปรดดูหัวข้อความเสี่ยงของกองทุนรวมในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้

11. การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร ?

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความแตกต่างจากกองทุนรวมอื่นๆ เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเท่านั้น ผลตอบแทนจากการลงทุนจึงขึ้นอยู่กับประกอบการจากการให้เช่า และ/หรือผลดำเนินงานในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเป็นหลัก ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยงอย่างไรก็ตาม แม้ว่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจมีความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ที่น้อยกว่าการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ทั่วไป ผู้ลงทุนควรตระหนักถึงปัญหาสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนอันเนื่องมาจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วย

แผนภาพแสดงตำแหน่งความเสี่ยงของกองทุนรวม ดังนี้
 ความเสี่ยงต่ำ/มีความซับซ้อนต่ำ

ความเสี่ยงสูง/มีความซับซ้อนสูง



กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

1. วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจอชื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจอชื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

ผู้สนใจลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ใบจอชื้อหน่วยลงทุน และใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน ได้ที่บริษัทจัดการผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

1.2 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

ระหว่างวันที่ 18 พฤศจิกายน 2556 ถึงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2556 ภายในเวลาทำการของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้จัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และวันที่ 26 พฤศจิกายน 2556 ระหว่างเปิดทำการของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้จัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึงเวลา 15.30 น.

ทั้งนี้ การจอชื้อหน่วยลงทุนตั้งแต่เวลา 12.00 น. ของวันที่ 25 พฤศจิกายน 2556 เป็นต้นไปนั้น ผู้จอชื้อจะต้องชำระเงินค่าจอชื้อด้วยวิธีเงินสด หรือโอนบัญชีเท่านั้น

2. วิธีการจอชื้อหน่วยลงทุน

2.1 การกำหนดราคาขายหรือราคาจอชื้อหน่วยลงทุน

ราคาขายหน่วยลงทุนเท่ากับ 10.15 บาท (สิบบาทสิบห้าสตางค์) ต่อหน่วย

2.2 วิธีการเสนอขายหรือจอชื้อหน่วยลงทุน

ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุน ดังนี้

(1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จอชื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จอชื้อทั่วไปและผู้จอชื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จอชื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังต่อไปนี้

(ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้

- (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ
- (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน ให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)
- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตาม อัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ
- (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
- (ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดินหรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว
- (ค) บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

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

ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยรายใด ที่เป็นผลให้การเสนอขายหรือจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะมีผลให้กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับอื่นใดเพิ่มเติมนอกเหนือไปจากกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามกฎหมายไทยที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามอยู่แล้ว

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้ตามวัน เวลา ที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นมูลค่าไม่ต่ำกว่า 2,000 หน่วย (สองพันหน่วย) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย (หนึ่งร้อยหน่วย) โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยลงทุนที่จะจองซื้อต่อ 1 ใบจองซื้อ โดยผู้จองซื้อสามารถยื่นใบจองซื้อรวมได้มากกว่า 1 ใบจองซื้อ

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน
- (3) กรณีที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 4 คนถือหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัทจัดการจะจัดแจ้งชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเหล่านั้นเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกันในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและจะถือเอาบุคคลที่มีชื่อแรกในคำขอเปิดบัญชีกองทุนเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตาม หากผู้จองซื้อประสงค์เป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการอาจพิจารณาตามที่เห็นสมควร
- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง
- (5) สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน กับบริษัทจัดการ จะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนก่อน
- (6) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น ในขณะที่จองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้จองซื้อสามารถเลือกที่จะ:
 - ฝากไว้ที่บริษัทหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้นๆ หรือ
 - ออกใบหน่วยลงทุนในชื่อของผู้จองซื้อ ตามชื่อที่ระบุในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน โดยบริษัทจัดการจะส่งมอบใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

3. การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนสามารถชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่สั่งซื้อ ทั้งนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะเห็นสมควรกำหนดเป็นประการอื่น โดยวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อให้ชำระด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

(1.1) กรณีจองซื้อระหว่างวันที่ 18 พฤศจิกายน 2556 - 25 พฤศจิกายน 2556 (ก่อนเวลา 12.00 น.)

ชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟต์ หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ตามวันที่สั่งซื้อและขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่าย ดังนี้

กรณีผู้จองซื้อผ่านบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ดังต่อไปนี้

- กรณีจองซื้อผ่านบริษัทจัดการ ชื่อบัญชี “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท” เลขที่ 153-6-10832-4 ประเภทบัญชี กระแสรายวัน ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสวนมะลิ
- กรณีจองซื้อผ่านธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ชื่อบัญชี “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท” เลขที่ 153-6-10832-4 ประเภทบัญชีกระแสรายวัน ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสวนมะลิ
- กรณีจองซื้อผ่านธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ชื่อบัญชี “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท” เลขที่ 850-0-00154-4 ประเภทบัญชีกระแสรายวัน ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสำนักงานใหญ่ (หลังสวน)

หรือบัญชีอื่นๆ ตามที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน กำหนด

ทั้งนี้ผู้จองซื้อต้องระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สั่งซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุน

กรณีสั่งซื้อด้วยวิธีอื่นที่ไม่ใช่เงินสด ผู้สั่งซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง

(1.2) กรณีจองซื้อในวันที่ 25 พฤศจิกายน 2556 (หลังเวลา 12.00 น.) - วันที่ 26 พฤศจิกายน 2556 (เวลา 15.30 น.)

ชำระด้วยเงินสด เงินโอนบัญชีไปที่บัญชีดังมีรายละเอียดตามข้อ 3 (1.1) หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคารเท่านั้น และไม่รับจองซื้อทางไปรษณีย์

- (2) หลังจากที่บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้รับการจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนจากผู้จองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ ตั๋วแลกเงินธนาคาร ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้
- ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น
- ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือตั๋วแลกเงินธนาคารดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น
- (4) ในการชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าหน่วยลงทุนด้วยเงินจุนเต็มค่า จะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้
- (5) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (6) บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งดอกเบี้ย (ถ้ามี) ในช่วงดังกล่าวทั้งหมดจะนำเข้าเป็นผลประโยชน์ของกองทุนรวม

4. เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

- (1) ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการสามารถที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน
- ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบดีการยุติการขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานทราบดี
- (2) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ :-

- (2.1) กรณีที่การจูงซื้อหน่วยลงทุนนั้นมีผลทำให้จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนของโครงการตามที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือเกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย
- (2.2) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจูงซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2.3) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ประสงค์จะจูงซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2.4) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างด้าวประสงค์จะจูงซื้อหน่วยลงทุนเกินร้อยละสี่สิบเก้าของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่สำนักงานประกาศกำหนด
- (2.5) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จูงซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
- (2.6) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการจูงซื้อหน่วยลงทุนของผู้จูงซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (2.7) ในกรณีที่มีเหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่า จะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจูงซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี
- (2.8) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจูงซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจูงซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวม หรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

5. การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีต่าง ๆ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน
- (2) กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (2.1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนได้ไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 22.2 (2) (ข) และ (ค) ของโครงการจัดการกองทุนรวม
 - (2.2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึง 250 ราย
 - (2.3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่า 500 ล้านบาท
 - (2.4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 8.1 และ 8.2 ของโครงการจัดการกองทุนรวม
 - (2.5) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 8.8 ของโครงการจัดการกองทุนรวม
 - (2.6) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ
- (3) กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือมีคำสั่งให้เพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติโครงการ
- (4) กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น ทั้งนี้ การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านตน และดำเนินการให้ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แต่ละราย ส่งเงินค่าจองซื้อหน่วย

ลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อผ่านผู้จัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยจะดำเนินการส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวตามสัดส่วนของเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนซึ่งจองซื้อผ่านบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หรือภายใน 14 วันนับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตาม (5) ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการคืนเงินตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายใด ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายเอง บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายแล้วแต่กรณี จะชำระดอกเบี้ยในอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทชำระเงินค่าจองซื้อดังกล่าวจนครบถ้วน

6. เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการมาก่อนจะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในคำขอเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบ ส่งให้บริษัทจัดการ ผู้จัดจำหน่าย (ถ้ามี) หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการเปิดบัญชีดังนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณี ๆ ไป : (บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร)

เอกสารการเปิดบัญชีกองทุน

1. กรณีบุคคลธรรมดา

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง หรือ
- สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง

2. กรณีนิติบุคคล

- สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ อายุไม่เกิน 1 เดือน ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- ข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองความถูกต้อง และ

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง และ
- หนังสือมอบอำนาจกระทำการ สำหรับกรณีที่มีการมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทน พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ อนึ่ง หากหนังสือมอบอำนาจกระทำการเป็นฉบับสำเนา เอกสารฉบับสำเนาดังกล่าวต้องลงนามรับรองโดยผู้มอบอำนาจด้วย และ
- บัตรตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

3. กรณีบุคคลต่างด้าว

- เอกสารหลักฐานการแสดงสถานภาพการเป็นต่างด้าว และถิ่นที่อยู่ และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร
- สำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมลงนามรับรองความถูกต้อง

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศ กำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า
- ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องปฏิบัติตามกระบวนการตรวจสอบความมีตัวตนของลูกค้า (KYC/CDD) และได้รับการประเมินระดับความเสี่ยงของผู้ลงทุน (Risk Profile)
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรื่องเอกสารหลักฐานอื่นๆ ทดแทนหรือเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

7. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อและได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้
 - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ
 - (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน ให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)
- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ
 - (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
 - (ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว
 - (ค) บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

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

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษ หมายความว่า บุคคลตามที่ได้ระบุไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน หมายความว่า ผู้จองซื้อพิเศษที่เป็นบุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้จองซื้อประเภทกองทุน หมายถึงเฉพาะ กรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษเท่านั้น หากทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ให้ถือเป็น “ผู้จองซื้อทั่วไป”

การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลาย

ในกรณีที่มิบุคคลใดจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขายต่อ หรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่ง และข้อ 22.2 (1) ของโครงการจัดการกองทุนรวม โดยอนุโลม

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 22.2(2)(ข) และ (ค) ของโครงการจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

การจัดสรรรอบแรก

- (ก) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ
- (ข) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนโดยใช้หลัก “small lot first” ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปโดยในการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวิธีดังกล่าวในรอบแรกจะจัดสรรตามจำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำของผู้จองซื้อ โดยใช้จำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำเป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย

การจัดสรรในรอบต่อ ๆ ไป

ในรอบต่อๆไปบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปข้างต้นที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยจะใช้ค่าต่ำสุดของมูลค่าจองซื้อคงเหลือที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรจากรอบที่แล้ว เป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนในรอบต่อไปโดยจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวนเป็นรอบไปเรื่อย ๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และสำหรับการจัดสรรในรอบสุดท้าย หากมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรปรากฏโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (random) และ/หรือ ตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อ โดยใช้บัญชีกองทุนหรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวเท่านั้น

ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 แต่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนเกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ และสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนของจำนวนที่จองซื้อ ซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจะมีจำนวนหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

นอกจากนี้ ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จอง

ซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนของจำนวนที่จองซื้อเป็นจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข) ดังกล่าวข้างต้น อนึ่ง ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อประเภทกองทุนซึ่งจองซื้อไม่ถึงร้อยละ 25 มารวมจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปพร้อมกัน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข) ดังกล่าวข้างต้น โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนในสองกรณีดังกล่าวในย่อหน้านี้ จะมีจำนวนหน่วยลงทุนรวมนั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการเสนอขายหน่วยลงทุนจากการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อพิเศษและ/หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 22.1 (3) ของโครงการจัดการกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการมีดุลพินิจจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจนครบจำนวนก่อนจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุน (ถ้ามี) หรือจัดสรรตามวิธีการอื่นใดที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันเสร็จสิ้นการเสนอขายหน่วยลงทุน

8. ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ได้กำหนดไว้ดังนี้

- (1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังนี้
- บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
- (1.1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (1.2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกัน) จะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- (2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค)
 - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ
 - (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วย

ลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)

บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิใน อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

9. ข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุน

ภายหลังการปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ และการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว ซี.พี. แลนด์ จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33.33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดย ซี.พี.แลนด์ ได้ตกลงรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้อยู่ในความครอบครองของ ซี.พี.แลนด์ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของ ซี.พี.แลนด์ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมดในขณะเวลาใดๆ เป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มมีการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก เว้นแต่เป็นกรณีได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม

10. ช่องทางที่ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุน

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้จาก

- Website: www.ktam.co.th และ www.set.or.th

11. ช่องทางและวิธีการร้องเรียน

ผู้ลงทุนสามารถส่งข้อร้องเรียนได้ที่หน่วยงานดังต่อไปนี้

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ (02) 686 6100 โทรสาร (02) 670 0430
- สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (Help Center) โทรศัพท์ 0 2263 6000 หรือ www.sec.or.th

12. ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ: ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่: เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์: 02-296-3582

โทรสาร: 02-683-1298

13. ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ: บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

ที่อยู่ เลขที่ 121 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์ ชั้น 8 ห้อง 36 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงห้วยขวาง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์: 02 641 3800

โทรสาร: 02 641 3801

ชื่อ: บริษัท โน้ตแฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 65/192 อาคารชำนาญ เพ็ญชาติ บิสเนส เซ็นเตอร์ ชั้น 23
ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10320

โทรศัพท์: 02 643 8223

โทรสาร: 02 643 8224

14. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

ชื่อ: บริษัท วีระวงศ์, ชินวัฒน์ และเพียงพนอ จำกัด

ที่อยู่: เลขที่ 540 อาคารเมอริควี ทาวเวอร์ ชั้น 22
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์: 02 264 8000

โทรสาร: 02 657 2222

15. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ: บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่: 313 อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)
ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์: 02 625 7000

โทรสาร: 02 625 7027

16. นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่: เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์: 02-686-6100
โทรสาร: 02-670-0430

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยบริษัทจัดการ จะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

17. ผู้จัดการหน่วยลงทุนและรับประกันการจำหน่าย

ชื่อ : ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : เลขที่ 35 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 02-208-7346-50
โทรสาร : 02-256-8619
ชื่อ : ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : เลขที่ 44 อาคารหลังสวน ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 0-2626-7000
โทรสาร : 0-2657-3236

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดการจำหน่ายในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ หลักทรัพย์ประเภทการจำหน่ายหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งผู้จัดการจำหน่ายให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

18. ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัท หลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : เลขที่ 287 อาคารลิเบอร์ตีสแควร์ ชั้น 16
ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์ : 02-695-5962, 02-695-5032
โทรสาร : 02-695-5912

ชื่อ : บริษัท หลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : 175 ชั้น 3 อาคารสารคดีที่ท่าเวออร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 02-680-1111
โทรสาร : 02-285-1901
ชื่อ : บริษัท หลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : 191 ชั้น 29 อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ : 02-618-1018-24
โทรสาร : 02-618-1015

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายอื่นเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

19. ผู้สอบบัญชีของกองทุน

ชื่อ: คุณรัตนา จาละ (เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 3734)
คุณสมใจ คุณปสุต (เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4499) หรือ
คุณรัชดา ยงสวัสดิ์วาณิชย์ (เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4951)
แห่งบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยิง จำกัด
ที่อยู่: 193/136-137 อาคารเลครัชดา ชั้น 33
ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย
กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์: 02 264 0777
โทรสาร: 02 264 0789-90

ความเสี่ยงของกองทุนรวม

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้อาจมีความเสี่ยงผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดในโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยง ดังรายละเอียดข้างทำยนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ นอกเหนือจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญแต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปในอนาคตความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถึงเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ระบุในโครงการฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนรวม

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้เช่นการใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” เป็นต้นหรือประมาณการทางการเงินโครงการในอนาคตการคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจแผนการขยายธุรกิจการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวมนโยบายของรัฐ และอื่น ๆ เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตอันเป็นความเห็นของกองทุนรวมในปัจจุบันและมีได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัทจัดการได้ดำเนินการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนโดยตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ก่อนการตัดสินใจเข้าลงทุน โดยบริษัทจัดการได้ศึกษารายงานของผู้ประเมินราคา รายงานทางวิศวกรรม และรายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ไม่มีความเสียหายหรือชำรุดบกพร่องอันอาจทำให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมในจำนวนที่สูงกว่าจำนวนที่ระบุในโครงการฉบับนี้

นอกจากนี้ รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานทางวิศวกรรม และรายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน อาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง ทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากความบกพร่องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนที่ตรวจสอบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจพบได้ และทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอาจมีลักษณะหรือถูกนำไปใช้ประโยชน์ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งที่เป็นที่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยการตรวจสอบข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ โดยที่บริษัทจัดการมิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมของสังหาริมทรัพย์เป็น ผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนี้ ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์ซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาผู้ประกอบการวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

(ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ความผันผวนของเศรษฐกิจ การเมือง สังคมและธุรกิจโดยทั่วไปของประเทศไทยซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายต่าง ๆ ทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น มีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและการลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจ โดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลกระทบบนทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวมหรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของกองทุนรวม

2. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัยและการก่อวินาศภัย

หากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ประสบภัยธรรมชาติ อาทิ แผ่นดินไหว หรือน้ำท่วม เป็นต้น หรือการก่อวินาศภัยต่าง ๆ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอาจเกิดความเสียหาย ซึ่งจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมเพื่อแก้ไขความเสียหายของทรัพย์สิน โดยอาจมีค่าใช้จ่ายสูงและต้องใช้เวลาอันยาวนาน รวมถึงอาจทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ในจำนวนที่มีนัยสำคัญในช่วงระยะเวลาดังกล่าวซึ่งทำให้การดำเนินงานของกองทุนรวมหยุดชะงัก ดังนั้น เหตุการณ์ร้ายแรง และ/หรือความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน อาทิ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอกโดยมีความคุ้มครองและวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน รวมถึงได้จัดให้มีมาตรการป้องกันเหตุการณ์ร้ายแรงบางประการที่อาจเกิดขึ้น อาทิ อัคคีภัยและได้จัดให้มีการซักซ้อมการดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เช่น การทดสอบสัญญาณเตือนภัย การซักซ้อมการอพยพหนีภัย เป็นต้น

3. ความเสี่ยงทางการเมือง

ความไม่แน่นอนในสภาวะทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อ การดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

4. ความเสี่ยงจากการเข้าลงทุนของกองทุนรวม

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ อย่างละเอียด รวมถึงการแต่งตั้งที่ปรึกษา กฎหมาย เพื่อศึกษาตรวจสอบใบอนุญาต เอกสารที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่องที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบ อสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์ อาจจะไม่ตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมถึงไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่น ๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคา และวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว ในการทำ Due Diligence ต่างๆ ได้มีการแต่งตั้งที่ปรึกษากฎหมายเพื่อทำการตรวจสอบใบอนุญาตก่อสร้าง รวมถึงกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูล รายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) นั้น บริษัทจัดการอาจไม่สามารถครอบคลุมได้ทั้งหมด ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการ ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องได้

5. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม ภาวะภาษีและค่าธรรมเนียมสำหรับการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ภาวะภาษีในส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม หรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

6. ความเสี่ยงเกี่ยวกับหน่วยลงทุน อาทิ (ก) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ภายหลังจากการเสนอขาย (ข) การใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน หรือ (ค) การขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

ภายหลังจากจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจประสบกับเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังจากจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อันได้แก่ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศ และระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ปัจจัยทางการเมือง ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาลรวมถึง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การวางผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น

ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวมรวมถึง ไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

(ข) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรองซึ่งขึ้นอยู่กับความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์ และความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) อาจเกิดขึ้นได้จากปัจจัยหลายประการซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ปริมาณความต้องการของตลาด หรือขนาดของกองทุนรวม

7. ความเสี่ยงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมีความเสี่ยงดังต่อไปนี้

- ก. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม
- ข. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม อาจมิใช่มูลค่าของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายกันจริงในตลาดหลักทรัพย์

8. ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความแตกต่างจากกองทุนรวมอื่น ๆ เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเท่านั้น ผลตอบแทนจากการลงทุนจึงขึ้นอยู่กับผลประกอบการจากการให้เช่า และ/หรือผลดำเนินงานในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเป็นหลัก ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ ซึ่งเป็นการกระจายความเสี่ยง อย่างไรก็ตาม แม้ว่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อาจจะมี ความผันผวนของราคาหลักทรัพย์ที่น้อยกว่าการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ทั่วไป ผู้ลงทุนควรตระหนักถึงปัญหาสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุน อันเนื่องมาจากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ด้วย

9. กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ และจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามส่วนไปด้วย

กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ อันเนื่องมาจากการประเมินค่าของสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าพื้นที่ และ/หรืออัตราค่าเช่า และ/หรือค่าบริการสาธารณูปโภค หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม มูลค่าหน่วยลงทุน และ/หรือการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

10. ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

11. **ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

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

12. **ความเสี่ยงจากผลประกอบการจริงของกองทุนรวมอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในเอกสารฉบับนี้**

รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ ซึ่งไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่นๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคต หรือสภาพทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐาน หรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใดๆ) แต่เป็นการประมาณการและไม่มีการรับประกันว่าจะเป็นจริงตามนั้น ซึ่งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นจริง หรือการลงทุนและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจจะแตกต่างจากสิ่งที่ได้คาดการณ์ไว้ ณ ที่นี้ อนึ่งการประมาณการดังกล่าว มีพื้นฐานจากข้อมูลและความเชื่อที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน เพื่อทำการคาดการณ์วางแผนงาน ประเมิน ตั้งข้อสมมติฐาน ออกไปในอนาคต ดังนั้น การประมาณการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการแฝงอยู่ นอกจากนี้การตั้งสมมติฐานดังกล่าวเป็นสิ่งที่ต้องใช้ดุลยพินิจปัจจัยต่างๆ หลากหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงภาวะทางเศรษฐกิจ การแข่งขัน ภาวะตลาด และการตัดสินใจทางธุรกิจในอนาคต ซึ่งในหลายๆ ปัจจัยเป็นสิ่งที่อยู่เหนือความควบคุมของกองทุนรวม ดังนั้นจึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปได้ที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้น สมมติฐานภายใต้การประมาณการของกองทุนรวมนี้ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องได้

13. **ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม**

แม้ในปัจจุบันไม่ปรากฏว่ามีการเวนคืนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตหากมีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกไม่ว่าทั้งหมดหรือในบางส่วนที่เป็นสาระสำคัญ สัญญาที่เกี่ยวข้องกำหนดให้กองทุนรวมดำเนินการต่างๆ เพื่อให้ได้รับค่าทดแทนตามจำนวน หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง) (“กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน”)

ในกรณีดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าตอบแทนภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนเลย เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าวหรือกองทุนรวมอาจได้รับค่าชดเชย ในจำนวนที่น้อยกว่า (ก) ค่าตอบแทนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน และ/หรือ (ข) ค่าขาดประโยชน์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม อาทิ อาจส่งผลให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ได้ตามวัตถุประสงค์ในการลงทุน และรายได้ที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

(ข) **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน**

1. **ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของประเทศ และอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโดยรวม

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การว่างผังเมือง การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด ตลอดจนกรณีการเกิดความไม่สงบในประเทศ เป็นต้น อันอาจจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อหรือปริมาณผู้เช่า

2. **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการตลาด การเพิ่มขึ้นหรือลดลง ของความต้องการเช่า การที่มีจำนวนตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้การแข่งขันในการจัดหาผู้เช่าเพิ่มขึ้น

3. **ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน**

สำหรับธุรกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและศูนย์การค้า มีความจำเป็นที่จะต้องมีการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินให้ดูใหม่ ทันสมัยและสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ ซึ่งส่งผลให้ผู้ใช้บริการและลูกค้าสนใจเข้ามาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างต่อเนื่อง

ในกรณีปกติ การปรับปรุงหรือการบำรุงรักษาประจำปีหรือการตรวจสอบและการซ่อมบำรุงย่อยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก แต่หากมีการตรวจสอบหรือซ่อมบำรุงใหญ่ซึ่งเป็นการซ่อมแซมในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีความเสียหายเกิดขึ้น หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนที่อาจจะเกิดขึ้นนั้นจะส่งผลที่ดีในการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในระยะยาว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการให้มีการกำหนดงบประมาณสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง การวางแผนงาน กำหนดระยะเวลาล่วงหน้า ศึกษาผลกระทบต่อรายได้และประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ หรือการปรับปรุงโครงสร้างหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพลักษณะ รวมถึงการปรับปรุงหรือเปลี่ยนระบบสาธารณูปโภคที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ทั้งนี้ เพื่อลดระยะเวลาในการดำเนินการและลดผลกระทบที่อาจมีขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนและลูกค้า รวมถึงในการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน จะดำเนินการเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับผลกระทบดังกล่าวเฉพาะพื้นที่ที่มีการปรับปรุงซ่อมแซมเท่านั้น

(ค) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวม แม้ว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะมีผู้เช่าหลายราย แต่หากผู้เช่าดังกล่าวมีปัญหาด้านการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ไม่ชำระค่าเช่า หรือ ยอมเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้ ถึงแม้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและริบเงินประกันจากผู้เช่า ทั้งนี้ โดยปกติผู้เช่าจะต้องวางเงินประกันการเช่าเป็นมูลค่าเท่ากับค่าเช่าประมาณ 3 เดือน ซึ่งกองทุนรวมสามารถริบเงินประกันการเช่าดังกล่าวได้ หากกองทุนไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าเช่าจากผู้เช่าได้ตามกำหนด

2. ความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก และความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าหลัก อาจทำให้รายได้ของกองทุนรวมได้รับผลกระทบ

หากผู้เช่าหลักยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาให้บริการก่อนครบระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาให้บริการเมื่อสัญญาครบกำหนด หรือประสบปัญหาด้านการเงินจนกระทบความสามารถในการชำระเช่าและค่าบริการ และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

3. ความเสี่ยงในการจัดหาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ เนื่องจากผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารโครงการ

กองทุนรวมจะแต่งตั้ง ซี.พี. แลนด์ ให้เป็นผู้บริหารโครงการ ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอยู่แล้ว โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่าง ๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของ

ทรัพย์สิน ดังนั้นการบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารโครงการ เช่น การรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินให้เป็นที่พึงพอใจของผู้เช่า การให้บริหารแก่ผู้เช่าอย่างมีคุณภาพ การหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบัน การบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี จึงส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

นอกจากนี้ หาก ซี.พี. แลนด์ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารโครงการเนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารโครงการได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของผู้บริหารโครงการรายเดิม ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อทางลอบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์และฐานะการเงินของกองทุนรวม

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับความไม่เพียงพอของพื้นที่จ่อรถยนต์

ในปัจจุบัน แม้ว่าพื้นที่จ่อรถยนต์ของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีมากกว่าจำนวนที่กฎหมายกำหนดแล้วก็ตาม หากผู้ใช้บริการหรือผู้เช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีจำนวนเพิ่มขึ้นหรือมีความต้องการในการจ่อรถยนต์ในโครงการเพิ่มขึ้น อาจส่งผลให้พื้นที่จ่อรถยนต์ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในปัจจุบัน ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ประกอบการ และ/หรือลูกค้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน รวมถึงอาจส่งผลให้จำนวนผู้ประกอบการ และ/หรือผู้ใช้บริการในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และอาจกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

อย่างไรก็ดี ในอนาคตหากพื้นที่จ่อรถยนต์มีจำนวนไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ประกอบการ และ/หรือลูกค้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน และกองทุนรวมเล็งเห็นความจำเป็นในการเสริมศักยภาพของทรัพย์สินดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการดังนี้

1. เลือกวิธีที่ดีที่สุดให้แก่กองทุนรวมในการจัดหาพื้นที่จ่อรถยนต์ให้เพียงพอแก่ความต้องการ
2. การดำเนินการดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

นอกจากนี้ ทั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่างก็ตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับพื้นที่ให้บริการของโครงการรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดิน ซึ่งจะทำให้ลูกค้าและ/หรือผู้ประกอบการสามารถเดินทางได้โดยสะดวกยิ่งขึ้น ดังนั้น ปัจจัยดังกล่าวจะช่วยลดปัญหาพื้นที่จ่อรถยนต์ไม่เพียงพอต่อความต้องการได้

5. ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะเข้าลงทุนไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม หรือไม่ต่อสัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในการเข้าลงทุนของกองทุนรวมนั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะเข้าลงทุน ในฐานะผู้ให้เช่าจะดำเนินการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าให้แก่กองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะรับโอนสิทธิหน้าที่และเข้าผูกพันกับผู้เช่าตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าว ณ วันที่กองทุน

รวมเข้าลงทุน ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ให้ความยินยอมในการโอนสัญญาเช่าและสัญญาบริการ หรือหากผู้เช่าไม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทุนรวมต่อไป และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าดังกล่าวได้ กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ผู้ให้เช่าเดิมซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิมตกลงต่อกองทุนรวมว่าในระหว่างการขอความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่ในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ผู้ให้เช่าเดิมมีหน้าที่ในการนำส่งผลประโยชน์ใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ให้แก่กองทุนรวม โดยจะต้องปฏิบัติตามหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าผู้เช่าพื้นที่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการแก่กองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

6. ความเสี่ยงจากความคุ้มครองจากกรมธรรม์ประกันภัย

กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ ดังเช่น ภายหลังจากเกิดเหตุการณ์ความไม่สงบทางการเมืองเมื่อปี 2553 และมหาอุทกภัยเมื่อปี 2554 ทำให้บริษัทประกันได้เพิ่มเบี้ยประกันภัย ซึ่งทำให้การประกันภัยความเสียหายบางประเภทไม่คุ้มค่าที่จะทำประกันภัย หรืออาจเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย เช่น การก่อการร้ายหรือการเวนคืน เป็นต้น ความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลประกอบการและสถานะของกองทุนรวม นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในเรื่องของระยะเวลาคุ้มครอง 24 เดือนของการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักอาจไม่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทุนรวม อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการเห็นว่าการจัดทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อกองทุนรวม

ทั้งนี้ กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่าง ๆ ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สิน ได้แก่ การประกันวินาศภัย (ไม่รวมถึงกรณีการก่อการร้าย) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก การประกันภัยธุรกิจเสียหาย และการประกันภัยเพื่อประโยชน์ของบุคคลภายนอก และมีความคุ้มครองความเสียหายในจำนวนที่เหมาะสมแล้ว

7. ความเสี่ยงเกี่ยวกับกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินของ ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจถูกพิจารณาว่าทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของตนเอง และ/หรือบริษัทในเครือ

เนื่องจาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมมีการบริหารโครงการอื่น ๆ นอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ดังนั้น กลยุทธ์และนโยบายการบริหารทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจถูกมองว่าเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อตนเอง และ/หรือบริษัทในเครือด้วยตนเอง หรืออาจถูกมองว่าเป็นการแข่งขันโดยตรงกับกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการได้จัดให้มีแนวทางการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีการกำหนดนโยบาย การเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีสิทธิเปลี่ยนผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติหรือดำเนินการอันก่อให้เกิดความความ ขัดแย้งต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมและส่งผลให้กองทุนรวมได้รับความเสียหาย นอกจากนี้ ใน ปัจจุบัน ซี.พี. แลนด์ มีการบริหารทรัพย์สินอื่นนอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน คือ อาคารราชาสาทร อาคารคิวดล อาคารสีบุญเรือง อาคารเซ็นจูรี่ เดอะ มิวีพลาซ่า และศูนย์ประชุม บริษัท ซี.พี. ออลล์ จำกัด (มหาชน) ณ อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ชั้น 11 โดยเป็นการให้บริการใน รูปแบบการบริหารระบบวิศวกรรม ซึ่งพิจารณาว่าไม่มีความขัดแย้งต่อการจัดหาผลประโยชน์ของ กองทุนรวม นอกจากนี้ ด้วยความที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการ เป็น ทรัพย์สินที่มีศักยภาพตั้งอยู่ในทำเลที่มีระบบคมนาคมที่สะดวกครบครัน จึงเป็นที่น่าสนใจและดึงดูด ลูกค้าผู้เช่าสำนักงาน ร้านค้าปลีกและผู้มาใช้บริการจับจ่ายใช้สอยเป็นอย่างมาก ดังนั้น กลุ่มเป้าหมาย ลูกค้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้ง 3 โครงการจึงแตกต่างจากอาคารอื่นๆ ที่ ซี.พี. แลนด์ ปัจจุบันบริหารทรัพย์สินอยู่ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวม ในสัญญาว่าจ้างบริหาร อสังหาริมทรัพย์มีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ห้ามมิให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะ เป็นการแข่งขันกับกองทุนรวม ดังนั้น จากปัจจัยดังกล่าว การบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะ เข้าลงทุนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงไม่เป็นการก่อให้เกิดการแข่งขันโดยตรงกับกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	เพดาน	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน	ไม่เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	ไม่เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	-	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	ไม่เรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุน	-	ตามอัตราที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง	-	ตามอัตราที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	เพดาน	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาท ต่อปี	-
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม	ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนรวมได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นต้น -

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	เพดาน	ค่าใช้จ่าย ที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี	ไม่เกินร้อยละ 0.10 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ของกองทุนรวม	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	-	-
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ซ้ำจะเป็นรายเดือน	<p>ในอัตราร้อยละ 3.50 ของ รายได้รวมจาก อสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue) รายเดือน</p> <p>“รายได้รวมจาก อสังหาริมทรัพย์ (Gross Property Revenue)” หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่ กองทุนรวมได้รับจากการ จัดหาประโยชน์ในโครงการ รวมถึงรายได้จากค่าบริการ ที่จอดรถ รายได้จากพื้นที่ ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้ จากการจัดกิจกรรมใน โครงการ และรายได้จาก ร้านค้ารถเข็น หรือตู้ จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และ รายได้จากการให้บริการ ระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีโรงเรือนที่เรียก เก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และ รายได้จากการให้บริการ ระบบไฟฟ้าและระบบ น้ำประปา</p>	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	เพดาน	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ชำระเป็นรายเดือน	<p>ในอัตราร้อยละ 0.50 ของรายได้จากการให้บริการระบบสาธารณูปโภค รายเดือน</p> <p>“ระบบสาธารณูปโภค” หมายถึง ระบบไฟฟ้าและระบบน้ำประปา</p>	
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้น โดยจะชำระเป็นรายเดือน</p> <p>“มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ” หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการได้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมซึ่งคำนวณ ณ วันทำการสุดท้ายของเดือน</p>	
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน	<p>ในอัตราร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) รายเดือน</p> <p>“กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)” หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ</p>	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	เพดาน	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
	<p>รวมถึงรายได้จากค่าบริการที่จอตรด รายได้จากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) รายได้จากการจัดกิจกรรมในโครงการ และรายได้จากร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้จากการให้บริการระบบก๊าซหุงต้ม เป็นต้น แต่ไม่รวมถึงดอกเบี้ยรับ รายได้ภาษีโรงเรือนที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ และรายได้จากการให้บริการระบบไฟฟ้า และระบบน้ำประปา หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาประโยชน์ในโครงการ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าตามข้อ 1 ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบ สาธารณูปโภคตามข้อ 2 ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 3 และค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน</p>	
<p>ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fees) จากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า</p>	<p>ก. ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า</p> <p>- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่น</p>	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	พีดาน	ค่าใช้จ่าย ที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
	<p>จะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครั้งเดือน แต่ในกรณีที่มีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครั้งเดือน คุณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว</p> <p>ข. ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน แต่ในกรณีที่มีระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน คุณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 3 ปี ดังกล่าว 	
<p>ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ซึ่งจะถือเป็นค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงอาคาร (Renovation cost)</p>	<p>ในอัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในปรับปรุงอาคารตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการบำรุงรักษาอาคารที่กระทำการเป็นปกติ และต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำ</p>	

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	พีดาน	ค่าใช้จ่าย ที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
	การเป็นปกติ	
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม		
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายปี	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม	-
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง	-
ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้างและ/หรือประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น	-	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน		
ก) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้	
ข) กรณีที่มีการเพิ่มทุน	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง	
ค) กรณีอื่น ๆ		ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 5,000,000 บาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไป	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย	-
ค่าเบี่ยประกันภัย	-	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	เพดาน	ค่าใช้จ่าย ที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน (ยกเว้นกรรมการลงทุนที่เป็นตัวแทนจากบริษัทจัดการ)	ไม่เกิน 20,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย		
ก) ในการเสนอขายครั้งแรก	ไม่เกิน 20,000,000 บาท	-
ข) ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก	ไม่เกิน 5,000,000 บาท ต่อ การเพิ่มทุนแต่ละครั้ง	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้ นักลงทุน ทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวม	ไม่เกิน 1,000,000 บาท ต่อ ปีบัญชี	-

* ค่าธรรมเนียมดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

คำเตือน/ข้อแนะนำ

- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
- ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการเช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 7 พฤศจิกายน 2556

รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ

วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

โดยบริษัทสำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท
รายงาน และ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2557
ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2557



Building a better
working world

Ernst & Young Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 0777
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลคไรซ์ดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ต.ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 0777
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

เสนอ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“บริษัทจัดการฯ”))

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“ซี.พี.แลนด์” หรือ “ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”))

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนฯ”) ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่
เกี่ยวกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติประกอบด้วยงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 และหมายเหตุ
ประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งผู้จัดการกองทุนฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็น
ผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้
ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของ
กองทุนฯ ในอนาคตในช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งแสดงเป็นส่วน
หนึ่งในหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนฯดังกล่าว เนื่องจากกองทุนฯอยู่ระหว่างการจัดตั้ง
และปราศจากข้อมูลทางการเงินในอดีต ข้อมูลทาง การเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์
สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทุนฯหรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่
จำเป็นต้องคาดว่าจะเป็นจริง ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่
เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงิน
ตามสถานการณ์สมมติข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่า สถานการณ์สมมติในการจัดทำข้อมูลทาง
การเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์
สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติและเป็นไปตามนโยบายบัญชีตามที่ปรากฏในหมายเหตุ
ประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่น ๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่แสดงความเห็นใด ๆ ต่อความเป็นไปได้ของความสำเร็จของผลการดำเนินงานที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ข้อมูลทั่วไปสถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

โดยมิได้เป็นการให้ข้อสรุปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อสถานการณ์สมมติในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและมิได้เป็นการแสดงความเห็นแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้ข้อสังเกตหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติข้อ 3.7 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่านโยบายบัญชีที่กองทุนฯ จะใช้ในอนาคตสำหรับการรายงานทางการเงินของกองทุนฯ คือ การแสดงมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นงวดรายงานและปรับปรุงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนผ่านงบกำไรขาดทุน



รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ: 4 กันยายน 2556

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2557

	หมายเหตุ	(ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าและบริการ – อาคารสำนักงาน	3.1	506
รายได้ค่าเช่าและบริการ – พื้นที่ค้าปลีก	3.1	493
รายได้ค่าเช่าและบริการ – พื้นที่อื่น	3.1	48
รายได้อื่น	3.2	102
รายได้ดอกเบี้ย		2
รายได้รวม		1,151
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	3.3	(251)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3.4	(135)
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนฯ	3.5	(24)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจำหน่าย	3.6	(44)
รวมค่าใช้จ่าย		(454)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	3.8	697
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปของเงินปันผลและ การลดทุน	3.8	724

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2557

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนฯ”) อยู่ระหว่างการขออนุญาตจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการระดมเงินลงทุนจากผู้ลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยการเช่าซื้อ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าในอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าจำนวน 3 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุนโดย	
	การเช่า	การซื้อ
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (“สีลม”)	เช่าที่ดิน อาคาร ส่วนควบที่ดินและอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (“สีลม”) งานระบบ จากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ซี.พี.แลนด์”) คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคาร โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี	ซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารจาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (“ฟอร์จูนทาวน์”)	เช่าที่ดินและอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (“ฟอร์จูนทาวน์”) ยกเว้นพื้นที่สำนักงานชั้น 10 และชั้น 29 ซึ่งเป็นส่วนสำนักงานของ ซี.พี.แลนด์ และไม่รวมพื้นที่ของ โรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอร์จูน รวมถึงเช่าส่วนควบของที่ดินและอาคาร และงานระบบ จาก ซี.พี.แลนด์ คิดเป็น ร้อยละ 100.00 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคาร โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี	ซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ในอาคารจาก ซี.พี.แลนด์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน

อสังหาริมทรัพย์	ลักษณะการลงทุน โดย	
	การเช่า	การซื้อ
อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (“พญาไท”)	เช่าที่ดิน อาคาร ส่วนควบที่ดิน และอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (“พญาไท”) งานระบบจาก ซี.พี.แลนค์ คิดเป็นร้อยละ 100.00 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอาคาร โดยมีระยะเวลาเช่า 30 ปี	ซื้อเครื่องมือ อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง และจำเป็นต้องการใช้ประโยชน์ในอาคารจาก ซี.พี.แลนค์ ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน

กองทุนฯ จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนฯ ลงทุนครั้งแรก โดยการให้เช่าช่วง โดยตรงกับผู้เช่าพื้นที่ของทั้ง 3 อสังหาริมทรัพย์ และแต่งตั้งให้บริษัท ซี.พี.แลนค์ จำกัด (มหาชน) (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) มีสิทธิในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการรายได้รายอสังหาริมทรัพย์แสดงดังตารางข้างล่าง

	รายได้ค่าเช่าและบริการ - อาคารสำนักงาน		รายได้ค่าเช่าและ บริการ - พื้นที่ค้าปลีก		รายได้ค่าเช่าและ บริการ - พื้นที่อื่น		รวม	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
	สีลม	296	58.5	109	22.1	9	18.8	414
พอร์จูนทาวน์	156	30.8	338	68.6	34	70.8	528	50.4
พญาไท	54	10.7	46	9.3	5	10.4	105	10.0
รวม	506	100.0	493	100.0	48	100.0	1,047	100.0

กองทุนฯ มีลักษณะเป็น โครงการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและไม่มีการกำหนดอายุโครงการ ซึ่งจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการฯ”) และ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯ คือ ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ บริษัทจัดการฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยลงทุนของกองทุนฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

2. วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ของกองทุนฯและหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนฯต่อนักลงทุนในประเทศไทยและเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น จึงไม่เหมาะที่จะนำไปใช้ในประเทศอื่นและไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนและจัดทำขึ้นตามนโยบายบัญชีตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายบัญชีที่คาดว่ากองทุนฯจะใช้ในอนาคตเพื่อจัดทำรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการ ข้อมูลทั่วไป เกณฑ์ในการจัดทำ ข้อสมมติฐานภายใต้สถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงประมาณการงบแสดงฐานะการเงิน ประมาณการงบแสดงส่วนเปลี่ยนแปลงของส่วนเจ้าของและประมาณการงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปิดเศษเพื่อให้เห็นตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

3. สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งบริษัทจัดการฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวตลอดจนข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนฯ

3.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ

องค์ประกอบหลักของรายได้ค่าเช่าและบริการรวมทั้งสมมติฐานที่เกี่ยวข้องได้แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

3.1.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ – อาคารสำนักงาน

รายได้ค่าเช่าและบริการอ้างอิงจากค่าเช่าและบริการที่ชำระโดยผู้เช่าตามสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ โดยมีสมมติฐานว่าผู้เช่ารายเดิมทั้งหมดต่อสัญญา ทำให้ไม่มีช่วงเวลาที่ทำให้พื้นที่เช่าว่างลง

อัตราค่าเช่าและบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่จะหมดอายุในปีของประมาณการข้อมูลทางการเงิน ซึ่งกำหนดสมมติฐานอัตราการเพิ่มของ ค่าเช่าและบริการ โดยเฉลี่ยของทั้ง 3 แห่งเท่ากับอัตราร้อยละ 10 ทุก 3 ปี

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยตลอดระยะเวลาประมาณการ เป็นดังนี้

	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ย ⁽¹⁾ (บาท / ตร.ม. / เดือน)
สีลม	100.00	690
ฟอร์จูนทาวน์	100.00	511
พญาไท	100.00	491

⁽¹⁾ อัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ยคำนวณจาก รายได้ค่าเช่าและบริการของพื้นที่สำนักงานให้เช่าตลอดระยะเวลาประมาณการหารด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า (ตร.ม.)

3.1.2 รายได้ค่าเช่าและบริการ – พื้นที่ค้าปลีก

		ล้านบาท
รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่ค้าปลีกทั่วไป	(ก)	442
รายได้ค่าเช่าและบริการพื้นที่ค้าปลีกภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว (เช่า)	(ข)	51
รวม		<u>493</u>

(ก) รายได้ค่าเช่าและบริการจากพื้นที่ค้าปลีกทั่วไป

รายได้ค่าเช่าและบริการอ้างอิงจากค่าเช่าและบริการที่ชำระโดยผู้เช่าตามสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2556 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสมมติฐานว่าผู้เช่ารายเดิมทั้งหมดต่อสัญญาทำให้ไม่มีช่วงเวลาที่ทำให้พื้นที่เช่าว่างลง

อัตราค่าเช่าและบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าใหม่และ/หรือสัญญาเช่าที่จะหมดอายุในปีของประมาณการข้อมูลทางการเงิน ซึ่งกำหนดสมมติฐานอัตราการเพิ่มของค่าเช่าและบริการโดยเฉลี่ยของทั้ง 3 แห่งแตกต่างกันดังนี้

	อัตราการเพิ่มของค่าเช่า (ร้อยละ)
สีลม	10.0 ทุก 3 ปี
ฟอร์จูนทาวน์	
- ห้างค้าปลีก	10.0 ทุก 3 ปี
- พื้นที่ค้าปลีกอื่น ๆ	5.0 ทุก 1 ปี, 15.0 ทุก 3 ปี
พญาไท	10.0 ทุก 3 ปี

ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยตลอดระยะเวลาประมาณการเป็นดังนี้

	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย ⁽¹⁾ (บาท / ตร.ม. / เดือน)
สีลม	100.00	1,124
ฟอร์จูนทาวน์	100.00	642
พญาไท	100.00	675

(1) อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยคำนวณจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่ค้าปลีกตลอดระยะเวลาประมาณการหารด้วยพื้นที่ค้าปลีก (ตร.ม.)

(ข) รายได้ค่าเช่าและบริการจากพื้นที่ค้าปลีกภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว (เช่า)

พื้นที่บางส่วนของอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์สีลมประมาณ 2,039.40 ตารางเมตรให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว (เช่า) ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะสิ้นสุดสัญญาในเดือนพฤษภาคมและเดือนมิถุนายนของปี 2557 ประมาณการรายได้ค่าเช่าและบริการภายใต้สัญญาดังกล่าวประกอบด้วย

- รายได้ค่าเช่าและบริการตามอัตราค่าเช่าและบริการเฉลี่ย 91.12 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราที่เรียกเก็บจากผู้เช่าตามระยะเวลาที่ระบุในสัญญาเช่าระยะยาว (เช่า)
- รายได้ส่วนเพิ่มในอัตรา 1,500 – 2,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนสำหรับระยะเวลา 12 เดือนตลอดระยะเวลาประมาณการ ซึ่งรับประกันโดยบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ซึ่งรับประกันรายได้ค่าเช่าของพื้นที่ระยะยาว (เช่า) เป็นเงินจำนวนประมาณ 50 ล้านบาท

3.1.3 รายได้ค่าเช่าและบริการ – พื้นที่อื่น

ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่สำหรับร้านค้าชั่วคราว (KIOSK) พื้นที่ติดตั้งเสาอากาศและระบบเครือข่าย พื้นที่วางอุปกรณ์ธนาคาร และค่าบริการอื่น ๆ อาทิ สื่อโฆษณาและพื้นที่แสดงสินค้า โดยสมมติฐานอัตราการเพิ่มของค่าเช่าและบริการในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีสำหรับอาคารฟอร์จูนทาวน์และพญาไท และร้อยละ 10 ทุก 3 ปีสำหรับอาคารสีลม

3.2 รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าที่จอดรถ ค่าแก๊ส ค่าโทรศัพท์ ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บจากผู้เช่า รายได้จากการส่งเสริมการขายและค่าโฆษณา และรายได้อื่น

ทั้งนี้ ประมาณการและสมมติฐานรายได้อื่นที่สำคัญ แสดงตามตารางด้านล่าง ดังนี้

ประเภท	ล้านบาท	สมมติฐาน
รายได้ค่าที่จอดรถ	42	อ้างอิงจากรายได้ค่าที่จอดรถในปี 2555 และปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 2.0 - 3.0 ต่อปีจากปีก่อนหน้า
รายได้สิทธิค่าสาธารณูปโภค	26	<u>ค่าไฟฟ้า</u> อ้างอิงจากจำนวนหน่วยการใช้ไฟฟ้าจริงเฉลี่ยต่อเดือนของผู้เช่าในปี 2555 และอ้างอิงอัตราค่าไฟฟ้าต่อหน่วยที่เรียกเก็บจากผู้เช่าในปี 2556 และปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 7.0 ต่อปีตลอดระยะเวลาประมาณการสุทธิจากค่าไฟฟ้าที่ถูกเรียกเก็บจากการไฟฟ้า

ประเภท	ล้านบาท	สมมติฐาน
		<u>ค่าน้ำประปา</u>
		อ้างอิงจากจำนวนหน่วยการใช้น้ำประปาจริงเฉลี่ยต่อเดือนของผู้เช่าในปี 2555 และอ้างอิงอัตราค่าน้ำประปาต่อหน่วยที่เรียกเก็บจากผู้เช่าในปี 2556 และปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 7.0 ต่อปีตลอดระยะเวลาประมาณการสุทธิจากค่าน้ำประปาที่ถูกเรียกเก็บจากการประปา
รายได้ค่าแอร์ล่วงหน้า	16	อ้างอิงจากรายได้ค่าแอร์ล่วงหน้าในปี 2555 และปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 2.0 ต่อปีจากปีก่อนหน้า
รายได้ค่าโทรศัพท์	9	อ้างอิงจากรายได้ค่าโทรศัพท์ในปี 2555 และไม่มีการปรับเพิ่ม
รายได้ค่าแก๊ส	4	เท่ากับร้อยละ 0.4 ต่อปีของรายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับอาคารสีลมและฟอร์จูนทาวน์ และเท่ากับร้อยละ 0.14 ต่อปีของรายได้ค่าเช่าและบริการสำหรับอาคารพญาไท
รายได้จากการส่งเสริมการขาย	3	กำหนดรายได้เท่ากับ 3 ล้านบาทต่อปี
รายได้อื่น	2	อ้างอิงจากรายได้อื่นเฉลี่ยในปี 2554 - 2555 และปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 3.0 ต่อปีจากปีก่อนหน้า
รวม	102	

3.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย

ประเภท	ล้านบาท	สมมติฐาน*
ค่าสาธารณูปโภค	92	<u>ค่าไฟฟ้า</u> อ้างอิงจากจำนวนหน่วยการใช้ไฟฟ้าจริงส่วนกลางเฉลี่ยต่อเดือนในปี 2555 และอ้างอิงอัตราค่าไฟฟ้าเดือนมีนาคม 2556 ปรับเพิ่มด้วยค่า Ft 0.07 บาทต่อหน่วยตลอดระยะเวลาประมาณการ
		<u>ค่าน้ำประปา</u>
		อ้างอิงจากจำนวนหน่วยการใช้น้ำประปาจริงส่วนกลางเฉลี่ยต่อเดือนปี 2555 และอ้างอิงอัตราค่าน้ำประปาต่อหน่วยในปี 2556 โดยไม่มีการปรับเพิ่ม
ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัย	43	อ้างอิงจากค่ารักษาความปลอดภัยที่ได้ทำสัญญากับบริษัทรักษาความปลอดภัย

* อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด

ประเภท	ล้านบาท	สมมติฐาน*
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	32	ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินเพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานตามปกติ โดยกำหนดสมมติฐานเท่ากับร้อยละ 3.25 ต่อปีของรายได้รวม (ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ย) สืบจากต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์
ค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวก	23	อ้างอิงจากค่าบริการความสะดวกที่ได้ทำสัญญากับบริษัทที่ให้บริกรความสะดวก
ค่าภาษีโรงเรือน	17	ประกอบด้วย 1) ค่าภาษีโรงเรือนในส่วนที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับภาระสำหรับสัญญาเช่าบางสัญญาที่อาคารพญาไท 2) ค่าภาษีโรงเรือนในอัตราร้อยละ 12.5 ต่อปีของรายได้ค่าเช่าที่ประเมินสำหรับพื้นที่ส่วนกลาง โดยคิดราคาใช้อัตรากับราคาที่ดินประเมินสำหรับปี 2556 โดยไม่มีการปรับเพิ่ม
ค่าใช้จ่ายการใช้วัสดุสิ้นเปลือง	15	อ้างอิงจากค่าใช้จ่ายการใช้วัสดุสิ้นเปลืองในปี 2555 ปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 1.0 – 1.5 ต่อปีจากปีก่อนหน้า
ค่าเบี้ยประกันภัย	9	อ้างอิงจากค่าเบี้ยประกันภัยที่ได้ทำสัญญากับบริษัทประกันภัย
ค่าใช้จ่ายในการสื่อสาร	8	อ้างอิงจากค่าใช้จ่ายในการสื่อสารในปี 2555
ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายทางการตลาด	7	เท่ากับร้อยละ 0.5 – 1.0 ต่อปีของรายได้ค่าเช่าและบริการ
ค่าใช้จ่ายแก๊ส	3	เท่ากับร้อยละ 70 ของรายได้ค่าแก๊ส
ค่าภาษีและค่าธรรมเนียม	1	อ้างอิงจากค่าภาษีและค่าธรรมเนียมในปี 2555 และปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 2.0 ต่อปีจากปีก่อนหน้า
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	1	อ้างอิงจากค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องในปี 2555 และปรับเพิ่มในอัตราร้อยละ 3.0 ต่อปีจากปีก่อนหน้า
รวม	251	

* อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด

3.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญา โดยกองทุนฯจะชำระค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือนตามร่างสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนฯกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

ประเภทของค่าธรรมเนียม	สมมติฐาน*
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	ร้อยละ 3.50 ของรายได้รวมจากอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมรายได้จากค่าสาธารณูปโภคและภาษีโรงเรือน)
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค	ร้อยละ 0.50 ของรายได้ค่าสาธารณูปโภค
ค่าธรรมเนียมเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 2.35 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน)
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน	ร้อยละ 2.00 ของค่าใช้จ่ายในปรับปรุงอาคาร โดยไม่รวมถึงการบำรุงรักษาอาคารและต้นทุนการซื้อทรัพย์สินที่กระทำการเป็นปกติ
ค่านายหน้าจากการจัดหาผู้เช่า	<p><u>กรณีผู้เช่าเดิมต่อสัญญาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับผู้เช่าเดิมที่อายุสัญญาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - 0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการकुณสัดส่วนของระยะเวลาเช่าสำหรับผู้เช่าเดิมที่อายุสัญญาน้อยกว่า 3 ปี <p><u>กรณีทำสัญญากับผู้เช่าใหม่</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับผู้เช่าใหม่ที่อายุสัญญาตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป - 1 เดือนของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการकुณสัดส่วนของสัดส่วนระยะเวลาเช่าสำหรับผู้เช่าใหม่ที่อายุสัญญาน้อยกว่า 3 ปี

* อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด

3.5 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนฯ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนฯ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทุน ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

ทั้งนี้ โดยมีสมมติฐานค่าใช้จ่ายรายปีที่สำคัญในการดำเนินงานของกองทุนฯ ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนฯ	สมมติฐาน*
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทุน	อัตราไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์และ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	อัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	5.05 ล้านบาทต่อปี

* อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด

ประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนั้น ถือเอาจำนวนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาที่ทำกับบริษัทจัดการฯ และข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ และการประเมินค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านี้

3.6 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่จ่ายโดยกองทุนฯ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และกิจการหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการเสนอขายหลักทรัพย์ครั้งแรก ค่าใช้จ่ายทางการตลาดเพื่อประชาสัมพันธ์การขายหน่วยลงทุน ค่าจัดพิมพ์เอกสาร ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น โดยส่วนใหญ่อ้างอิงจากใบเสนอราคาที่ได้รับจากคู่สัญญา หรือตามการคาดการณ์จากประสบการณ์ของบริษัทจัดการฯ ค่าใช้จ่ายเหล่านี้เป็นจำนวนเงินประมาณ 133 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะบันทึกเป็นสินทรัพย์และจะถูกตัดจำหน่ายเข้ากับกำไรขาดทุนของกองทุนฯ โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี

3.7 การประเมินมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมและไม่มี การตัดจำหน่ายมูลค่าตลอดอายุสัญญา บริษัทจัดการฯ จะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุด

ตามหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติข้อ 3 สำหรับวัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ บริษัทจัดการฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เห็นว่า ยังไม่มีเกณฑ์ใดที่เหมาะสมในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ ดังนั้น งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ มิได้รวมกำไรหรือผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันสิ้นงวดบัญชี

ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อ การจ่ายเงินปันผลของกองทุนฯ สำหรับงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่อ การจ่ายเงินปันผลของกองทุนฯ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

3.8 ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้และการวิเคราะห์ความผันผวน

ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน กองทุนมีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในแต่ละรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น

		สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2557
ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้	ก)	697
บวก: ประมาณการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกิน:	ข)	
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจำหน่าย		44
ประมาณการสำรองเงินสดเพื่อรายจ่ายฝ่ายทุน		(17)
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน		<u>724</u>

ก) สมมติฐานให้มีการจ่ายปันผลในอัตราร้อยละ 100

ข) ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ กองทุนรวมจะจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนโดยทำการลดทุนจดทะเบียน ประมาณการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจำหน่ายสำหรับช่วงเวลาประมาณการจำนวน 44 ล้านบาท สุทธิจากประมาณการสำรองเงินสดเพื่อรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวน 17 ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการจัดทำขึ้นตามสมมติฐานสำคัญดังที่กล่าวไว้ข้างต้น งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการอาจเปลี่ยนแปลงเนื่องจากผลกระทบจากอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าบริการ โทของค่าเช่าและบริการ

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจนและตัวเลขที่ประมาณการไว้ในข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างจากที่เกิดขึ้นจริง

เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่แสดงในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการ ตารางด้านล่างแสดงความผันผวนของประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้และอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หากปัจจัยสำคัญบางประการเปลี่ยนแปลงไป

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการอาจมากกว่าช่วงการเปลี่ยนแปลงที่แสดงด้านล่าง นอกจากนี้ผลกระทบจากปัจจัยอื่นอาจทำการหักลบหรือประกอบกันทำให้ผลกระทบอาจแตกต่างจากที่นำเสนอ

การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่อ
ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้และอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้นดังนี้

สำหรับงวด 12 เดือนช่วงเวลาประมาณการ
วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

	ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร		ประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้น		ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้น
	ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร	ประมาณการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกิน	ประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้น	ประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้น	
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
อัตราการเช่าพื้นที่					
ต่ำกว่ากรณีฐาน	631	27	658	6.1	0.3
ร้อยละ 5-10 (แล้วแต่ประเภทของผู้เช่า)					
กรณีฐาน ⁽³⁾	697	27	724	6.7	0.3
อัตราการเติบโตของค่าเช่าและบริการ					
ต่ำกว่ากรณีฐาน	674	27	701	6.5	0.3
ร้อยละ 3					
กรณีฐาน ⁽³⁾	697	27	724	6.7	0.3
สูงกว่ากรณีฐาน	722	27	749	6.9	0.3
ร้อยละ 3					

(1) ร้อยละ 100 ของประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร โดยมีสมมติฐานในเรื่องอื่น ๆ คงเดิม เช่น ประมาณการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินจำนวน 27 ล้านบาทตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

(2) ประมาณการอัตราเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในรูปของเงินปันผลและการลดทุน จำนวนจากประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นในรูปของเงินปันผลและการลดทุนต่อหน่วยหารด้วยราคาต่อหน่วย โดยกำหนดให้เงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นเท่ากับอัตราร้อยละ 100 ของประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร จำนวนหน่วยและราคาเสนอขายหน่วยอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่า กองทุนฯ จะจำหน่ายหน่วยลงทุนครั้งแรก จำนวนประมาณ 967 ล้านหน่วย ราคาหน่วยละ 10.7 บาท โดยมีสมมติฐานว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงในจำนวนหน่วยลงทุนในระหว่างงวด

(3) อัตราการให้เช่าพื้นที่ในกรณีฐานอยู่ที่ร้อยละ 100 อย่างไรก็ตาม สมมติฐานดังกล่าวเป็นเพียงการประมาณการและไม่อาจรับรองผลได้

3.9 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่อกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

3.10 ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับช่วงเวลาประมาณการถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ
- ร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนฯ มีผลบังคับใช้ได้ และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในร่างสัญญา

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทุนฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งหมดที่กองทุนฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการฯ จะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการประเมินค่าทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะจัดให้มีบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

4.3 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนจะถูกคำนวณโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี

4.4 การปันส่วนแบ่งกำไรให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนฯจะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผล

4.5 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

กองทุนฯ ไม่มีภาระหนี้สินจากภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทุนฯได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย ดังนั้นจึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้

5. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยบริษัทจัดการฯและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2556

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis)

ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร สำหรับงวด 12 เดือน

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557

โดยที่ปรึกษาทางการเงิน

(บริษัท กรุงไทยแอดไวซ์เซอร์ จำกัด และธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน))

เรื่อง การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yield) สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ของกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

เสนอ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท (“กองทุนรวม”) ได้แต่งตั้งบริษัท กรุงเทพแอ๊ดไวส์เซอร์ จำกัด และธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงิน”) ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน ในการศึกษาและจัดทำรายงานเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราปันส่วนกำไร (“Projected Distribution Yield”) สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ของกองทุนรวม (“รายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว) โดยพิจารณาจากสมมติฐานด้านการดำเนินงานซึ่งใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคตของกองทุนรวม ซึ่งผ่านการสอบทาน โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ศึกษาจากข้อมูลที่สำคัญซึ่งได้รับจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ดังนี้

1. ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวม สำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งได้รับการสอบทานโดยคุณรัตนา จาละ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 แห่งบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด ซึ่งประกอบด้วยการลงทุนใน สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารประเภทสำนักงานและศูนย์การค้าจำนวนรวมทั้งสิ้น 3 อาคาร ซึ่งประกอบไปด้วยอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)
2. ประมาณการ (Financial Projections) และตัวแบบทางการเงิน (Financial Model) ของกองทุนรวมประจำปี 2557 ซึ่งอ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
3. รายละเอียดและข้อมูลเกี่ยวกับการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ซึ่งรวมถึงข้อมูลเกี่ยวกับการต่อสัญญาเช่า การปรับค่าเช่า และค่าบริการของผู้เช่ารวมถึงนโยบายบริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นๆที่เกี่ยวข้องซึ่งได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4. ข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานย้อนหลังของอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูน ทาวน์) และอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ซึ่งได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
5. ประมาณการค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนและประมาณการสำรอง รับรองโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐาน

(หน่วย: ล้านบาท)	ประมาณการตามสมมติฐาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557
รายได้ของกองทุนรวม	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,047
รายได้อื่น	102
รายได้ดอกเบี้ย	2
รายได้รวม	1,151
ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม	
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	(251)
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(135)
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน	(24)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจำหน่าย	(44)
ค่าใช้จ่ายรวม	(454)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	697
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิของกองทุน (ปันผลร้อยละ 100)	697
ประมาณการการลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกิน	27
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในรูปของเงินปันผลและการลดทุน	724
จำนวนหน่วยลงทุนที่จะเสนอขาย (หน่วย: ล้านหน่วย)	967.00
สมมติฐานราคาเสนอขายต่อหน่วยลงทุน (หน่วย: บาท)	10.70

หมายเหตุ: อ้างอิงจากรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือนซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

กรณีการจ่ายเงินปันผลโดยไม่มีการลงทุนเนื่องจากสภาพคล่องส่วนเกิน

		ประมาณการตามสมมติฐาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (หน่วย: ล้านบาท)		
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิของกองทุนรวม		697
ประมาณการเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกิน		-
รวมเงินที่ปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน		697
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อหน่วยลงทุน (หน่วย: บาท)		
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิของกองทุนรวมต่อหน่วยลงทุน		0.7208
ประมาณการเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินต่อหน่วยลงทุน		-
รวมเงินที่ปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อหน่วย		0.7208
อัตราเงินปันผลที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)		
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิของกองทุนรวมต่อหน่วยลงทุน		6.74
ประมาณการเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินต่อหน่วยลงทุน		-
รวมอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)		6.74
ในกรณีที่กองทุนรวมมี Unrealized Loss จากการด้อยค่าของสิทธิการเข้าแบบเส้นตรง		
อัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)		
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิของกองทุนรวมต่อหน่วยลงทุน		3.41
ประมาณการอัตราดอกเบี้ยคืนทุนด้วยวิธีเส้นตรง		3.33
รวมอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)		6.74

กรณีการจ่ายเงินปันผลโดยมีการลงทุนเนื่องจากสภาพคล่องส่วนเกิน

		ประมาณการตามสมมติฐาน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (หน่วย: ล้านบาท)		
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิของกองทุนรวม		697
ประมาณการเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกิน		27
รวมเงินที่ปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน		724
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อหน่วยลงทุน (หน่วย: บาท)		
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิของกองทุนรวมต่อหน่วยลงทุน		0.7208
ประมาณการเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินต่อหน่วยลงทุน		0.0279
รวมเงินที่ปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อหน่วย		0.7487

อัตราเงินปันผลที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิของกองทุนรวมต่อหน่วยลงทุน	6.74
ประมาณการเงินลดทุนจากสภาพคล่องส่วนเกินต่อหน่วยลงทุน	0.26
รวมอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	7.00
ในกรณีที่กองทุนรวมมี Unrealized Loss จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง*	
อัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิในรูปของเงินปันผลและการลดทุนต่อหน่วยลงทุน	3.67
ประมาณการอัตราดอกเบี้ยคืนทุนด้วยวิธีเส้นตรง	3.33
รวมอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	7.00

หมายเหตุ

* Unrealized Loss จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าจะเกิดขึ้นเมื่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Asset Value) ปลายทางได้รับผลกระทบจากการที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องของหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเดบิตของรายได้ค่าเช่า อัตราส่วนลด (Discount Rate) ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณประมาณการอัตราดอกเบี้ยคืนทุนด้วยวิธีเส้นตรงข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นเพียงการแสดงตัวอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากับตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการศึกษาจากข้อมูลต่างๆ ตามที่ได้แสดงไว้ก่อนหน้านี้ โดยมีสมมติฐานว่าข้อมูลเอกสารที่ได้รับซึ่งเป็นข้อมูลของที่ปรึกษาทางการเงินใช้ในการพิจารณาจัดทำ การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yield) ในช่วงเวลาที่ประมาณการ มีความถูกต้อง เป็นจริง และมีสาระสำคัญที่เพียงพอต่อการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของ ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร โดยการวิเคราะห์นี้ไม่ได้รวมถึงผลกระทบอื่นๆ อันอาจเกิดจากปัจจัยภายนอก เช่น สภาพการแข่งขันในธุรกิจสำนักงานให้เช่าและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า และสภาพความไม่แน่นอนด้านการเมือง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประมาณการ รวมถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้ที่ปรึกษาทางการเงินไม่อาจรับรองหรือรับประกันเกี่ยวกับ ความถูกต้องสมบูรณ์ของข้อมูลและคำรับรองต่างๆ ที่ได้รับ ดังนั้น ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้ จึงมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองความถูกต้องของผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวอันอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปได้ หากปัจจัยหรือสมมติฐานมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

ประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไร (Projected Distribution Yield) ประจำปี 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ของกองทุนรวมในกรณีฐาน (Base Case)

ราคาหน่วย ลงทุนที่เสนอ ขาย (Offering Price) (บาท)	จำนวน หน่วยลงทุน ที่จะเสนอ ขาย (หน่วย)	จำนวนเงินที่ ได้จากการ เสนอขาย หน่วยลงทุน (ล้านบาท)	ประมาณการ การปันส่วน แบ่งกำไร สุทธิของ กองทุนรวม สำหรับงวด 12 เดือน (ล้านบาท)	ประมาณการ อัตราดอกเบี้ย ส่วนแบ่งกำไร สุทธิสำหรับ งวด 12 เดือน (%)	ประมาณการ ปันส่วนแบ่ง จากการลด ทุนจากสภาพ คล่อง ส่วนเกิน สำหรับงวด 12 เดือน (ล้านบาท)	ประมาณการ อัตราดอกเบี้ย ส่วนแบ่งจาก การลดทุน สำหรับงวด 12 เดือน (%)	ประมาณการ อัตราดอกเบี้ย ส่วนกำไรของ กองทุนรวม สำหรับงวด 12 เดือน (%)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4)	(5) = (4) / (3)	(6)	(7) = (6) / (3)	(8) = (5) + (7)
10.7	967,000,000	10,347	697.3	6.74%	27.2	0.26%	7.00%

(1) ข้อมูลที่ได้รับจากผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้ร่วมจัดการจำหน่ายหน่วยลงทุน

(2) ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

(4) จำนวนจากประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้ของกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือนซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

(6) จำนวนจากประมาณการส่วนเกินสภาพคล่องที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรได้ของกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือนซึ่งได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

*** ทั้งนี้ ประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไรนี้ได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น/ลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่าง 1 มกราคม 2557 – 31 ธันวาคม 2557

เพื่อช่วยให้ผู้สนใจจะลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถประเมินผลกระทบต่อประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ของกองทุนรวม (Projected Distribution Yields) จากการที่สมมติฐานของตัวแปรสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีกองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีการแปรผันไปจากสมมติฐานของตัวแปรนั้นๆ ซึ่งใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงิน สมมติฐานปี 2557 ของกองทุนรวม (Base Case Assumptions) ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไรของกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 โดยพิจารณาปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวม โดยมีรายละเอียดการพิจารณาดังต่อไปนี้

จากการศึกษาสมมติฐานที่เกี่ยวกับรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวมที่สำคัญที่ใช้ในการจัดเตรียมข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2557 พบว่าปัจจัยที่มีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทุนรวม อย่างมีนัยสำคัญ ได้แก่

- 1) อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก
- 2) อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

1) อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานอ้างอิงจากรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ปี 2557 นั้น ในกรณีฐาน (Base Case) กำหนดให้แผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาทั้งหมด ทำให้ไม่มีช่วงเวลาที่ทำให้พื้นที่เช่าว่างลง

ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ของกองทุนรวม ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางธุรกิจในการจัดทำกรแปรผันของอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก โดยพิจารณาจากข้อมูลที่สำคัญอันได้แก่ ข้อมูลผู้เช่าที่จะหมดอายุสัญญาลงในปี 2557 การสัมภาษณ์ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับผู้เช่าใหม่ที่รอเข้าทำสัญญา (Waiting List) และประเภทของผู้เช่า จากข้อมูลดังกล่าวที่ปรึกษาทางการเงินได้กำหนดอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกที่ต่ำที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Worst Case) โดยกำหนดให้อัตราการเช่าต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 ในส่วนของพื้นที่สำนักงาน และต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 10 ในส่วนของพื้นที่ค้าปลีก

ตารางที่ 1 ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของอัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

กรณี	ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิสำหรับงวด 12 เดือน (%)	ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งจากการลดทุนสำหรับงวด 12 เดือน (%)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรของกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือน (%)
Best Case	6.7%	0.3%	7.0%
Base Case	6.7%	0.3%	7.0%
Worst Case	6.1%	0.3%	6.4%

2) อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานอ้างอิงจากรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ปี 2557 นั้น ในกรณีฐาน (Base Case) กำหนดให้อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการโดยเฉลี่ยของอาคารสำนักงานทั้ง 3 แห่ง เท่ากับอัตราร้อยละ 10 ทุก 3 ปี ยกเว้นอาคารซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ในขณะที่ส่วนของพื้นที่ค้าปลีกอ้างอิงตามอัตราการเติบโตของค่าเช่าและ

บริการโดยเฉลี่ยของทั้ง 3 แห่งซึ่งแตกต่างกัน โดยอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม), อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) และอาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) มีอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการโดยเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 10, ร้อยละ 5 – 15 และ ร้อยละ 10 ตามลำดับ

อย่างไรก็ตาม ในการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือนระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของอัตราการเพิ่มค่าเช่าของพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกที่สูงที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Best Case) และที่ต่ำที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Worst Case) โดยกำหนดให้สามารถปรับเพิ่มค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยได้สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 30 และต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 30 ของอัตราค่าเช่าของพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานดังกล่าวข้างต้น

- Best Case: การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยทุกพื้นที่ประมาณ 13%
- Base Case: การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยทุกพื้นที่ประมาณ 10%
- Worst Case: การปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยทุกพื้นที่ประมาณ 7%

ตารางที่ 2 ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของอัตราการเพิ่มค่าเช่าของพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

กรณี	ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิสำหรับงวด 12 เดือน (%)	ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งจากการลดทุนสำหรับงวด 12 เดือน (%)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรของกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือน (%)
Best Case	6.9%	0.3%	7.2%
Base Case	6.7%	0.3%	7.0%
Worst Case	6.5%	0.3%	6.8%

3) สรุปการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน

ผลสรุปการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ของกองทุนรวม ภายใต้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ที่สามารถปันผลได้และประมาณการส่วนแบ่งกำไรกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ในแต่ละปัจจัยที่ได้แสดงไว้ก่อนหน้านี้อาจสามารถแสดงได้ดังตารางต่อไปนี้

กรณี	ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิสำหรับงวด 12 เดือน (%)	ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งจากการลดทุนสำหรับงวด 12 เดือน (%)	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรของกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือน (%)
Base Case	6.7%	0.3%	7.0%
ปัจจัยที่ใช้พิจารณาวิเคราะห์ความอ่อนไหว: อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก			
Best Case (อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกเป็นไปตามสมมติฐานในกรณีฐาน)	6.7%	0.3%	7.0%
Worst Case (อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงานต่ำกว่ากรณีฐาน 5% และอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก ต่ำกว่ากรณีฐาน 10%)	6.1%	0.3%	6.4%
ปัจจัยที่ใช้พิจารณาวิเคราะห์ความอ่อนไหว: อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก			
Best Case (อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกสูงกว่ากรณีฐาน 30%)	6.9%	0.3%	7.2%
Worst Case (อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก ต่ำกว่ากรณีฐาน 30%)	6.5%	0.3%	6.8%

จากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ของกองทุนรวม โดยพิจารณาจากสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2557 จะเห็นว่าปัจจัยที่มีผลต่อความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร ของกองทุนรวม มากที่สุดคือ อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก

ตารางสรุปผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการปันส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ของกองทุนรวมข้างต้นกำหนดให้ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ที่สามารถปันผลได้ของกองทุนรวมและประมาณการส่วนแบ่งกำไรนั้นเปลี่ยนแปลงจากกรณีฐานได้เพียงครั้งละปัจจัยเดียว

เพื่อให้รายงานฉบับนี้สมบูรณ์ยิ่งขึ้นตามหลักความเป็นจริงที่ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประมาณการรายได้ที่สามารถบันทึกผลได้และประมาณการส่วนแบ่งกำไรต่าง ๆ นั้น สามารถเกิดขึ้นพร้อมกันได้ ที่ปรึกษาทางการเงินจึงได้จัดทำกรณีวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการบินส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ของกองทุนรวมจากการแปรผันของอัตราค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก และการแปรผันของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก โดยกำหนดสมมติฐานให้ปัจจัยทั้งหมดเกิดขึ้นพร้อมกัน ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในกรณีที่ดีที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Best Case) และกรณีที่เลวร้ายที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้ (Worst Case) จึงเป็นไปตามตารางต่อไปนี้

<p>กรณีที่ดีที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้</p>	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกเป็นไปตามสมมติฐานในกรณีฐาน - อัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีกสูงกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 30
<p>กรณีที่เลวร้ายที่สุดที่คาดว่าจะเป็นไปได้</p>	<ul style="list-style-type: none"> - อัตราค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าในอาคารสำนักงาน ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 5 และอัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 10 - อัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานและพื้นที่ค้าปลีก ต่ำกว่ากรณีฐาน ร้อยละ 30

ตารางที่ 3 ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการบินส่วนกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของทุกปัจจัยที่เกี่ยวข้อง

กรณี	ประมาณการอัตราการบินส่วนแบ่งกำไรสุทธิสำหรับงวด 12 เดือน (%)	ประมาณการอัตราการบินส่วนแบ่งจากการลดทุนสำหรับงวด 12 เดือน (%)	ประมาณการอัตราการบินส่วนกำไรของกองทุนรวมสำหรับงวด 12 เดือน (%)
Best Case	6.9%	0.3%	7.2%
Base Case	6.7%	0.3%	7.0%
Worst Case	5.8%	0.3%	6.1%

บริษัท กรุงไทยแอดไวซ์เซอร์ จำกัด และธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินขอรับรองว่าได้ใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไร (Projected Distribution Yields) สำหรับงวด 12 เดือน ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึง 31 ธันวาคม 2557 ของกองทุนรวม ในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบ ก่อนตัดสินใจซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายในครั้งนี้



นาย สวัสดิ์ ศรีศรีณยพงศ์

First Vice President

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)



นาย วิรัช มรกตกาล

รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัท กรุงไทยแอดไวซ์เซอร์ จำกัด

ภาพรวมของตลาดอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

ในกรุงเทพมหานคร ไตรมาส 1/2556

โดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



OUR MOST VALUABLE PROPERTY: TRUST.
Knight Frank

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร
ไตรมาส 1 ปี 2556

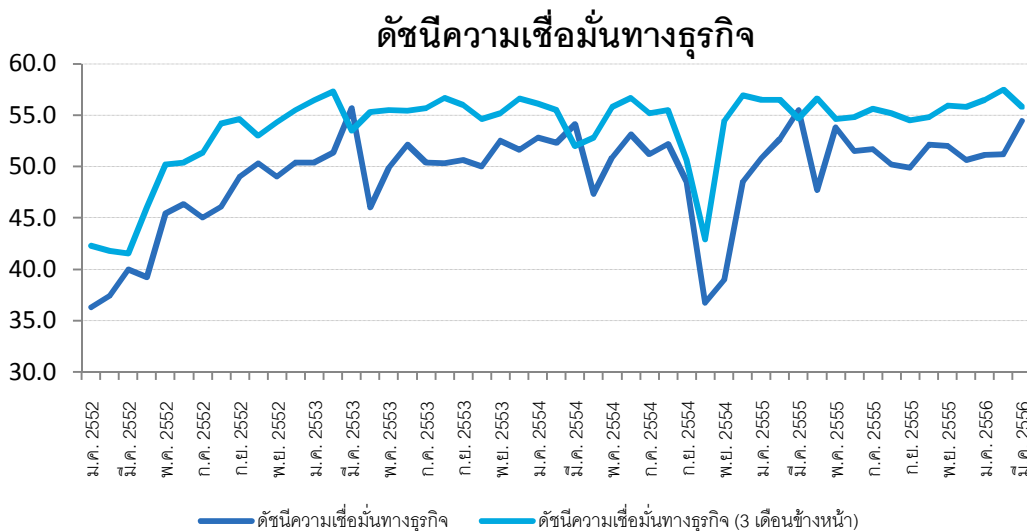
บทสรุปผู้บริหาร

- อัตราค่าเช่ายังคงสูงขึ้นและความต้องการอาคารสำนักงาน ในย่านธุรกิจกลางเมือง (ซีบีดี) ของ กรุงเทพมหานคร ยังคงอยู่ในระดับสูง
- ในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า อุปทานที่เพิ่มขึ้นของอาคารสำนักงานในเขตกรุงเทพมหานครมีอยู่อย่างจำกัด เนื่องจากข้อจำกัดเกี่ยวกับที่ดิน ที่หายาก
- อุปสงค์ของตลาดยังคงแข็งแกร่งจึงคาดการณ์ว่าอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราการขึ้นค่าเช่าของอาคารสำนักงานจะยังคงดีและเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ภาพรวมของตลาด

อุปสงค์

เศรษฐกิจไทยสดใสในช่วงไตรมาสแรกของปี 2556 ดังนั้นดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจจึงยังคงเป็นบวกนับตั้งแต่เหตุการณ์น้ำท่วมเมื่อปี 2554 แม้ว่าจะเริ่มติดลบเล็กน้อยจากความกังวลเรื่องผลค่าเงินบาทแข็งที่อาจมีผลต่อภาคส่งออก

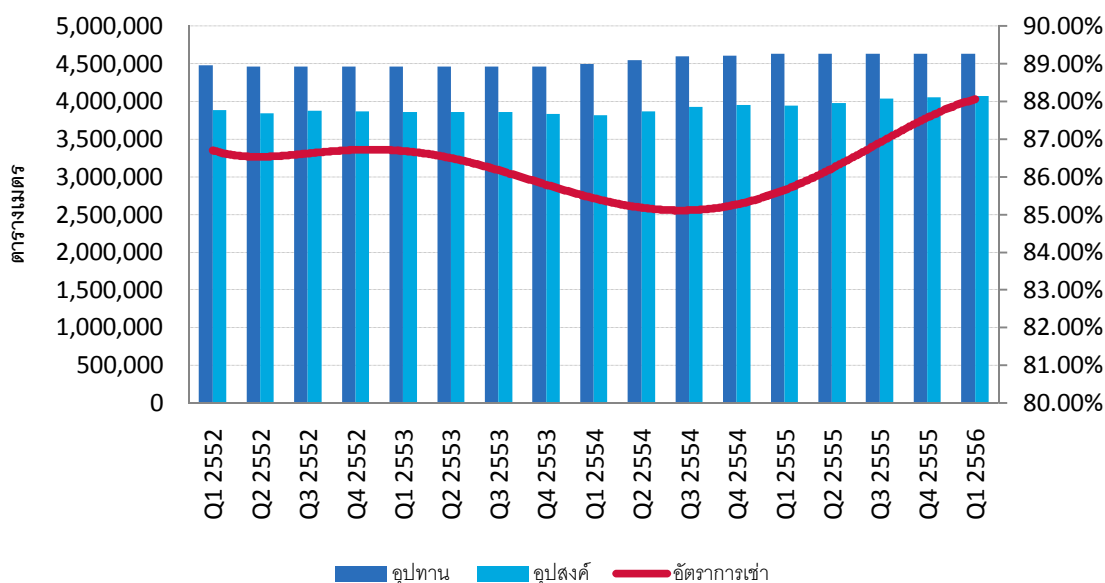


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: ดัชนีมีค่าเท่ากับ 50 หมายถึง ความเชื่อมั่นทางธุรกิจทรงตัว
ดัชนีมีค่ามากกว่า 50 หมายถึง ความเชื่อมั่นทางธุรกิจดีขึ้น
ดัชนีมีค่าน้อยกว่า 50 หมายถึง ความเชื่อมั่นทางธุรกิจลดลง

อุปสงค์ความต้องการพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานคร ยังคงเติบโตต่อเนื่องตั้งแต่การเลือกตั้งเมื่อกลางปี 2554 กลุ่มอาคารสำนักงานที่ได้รับความนิยมสูงจะเป็นอาคารสำนักงานที่สามารถเดินทางเชื่อมโยงกับทางด่วนและบริการขนส่งมวลชนต่างๆ ตลอดจนห้างสรรพสินค้า มีระดับราคาที่เหมาะสมได้ และอาคารมีคุณภาพ

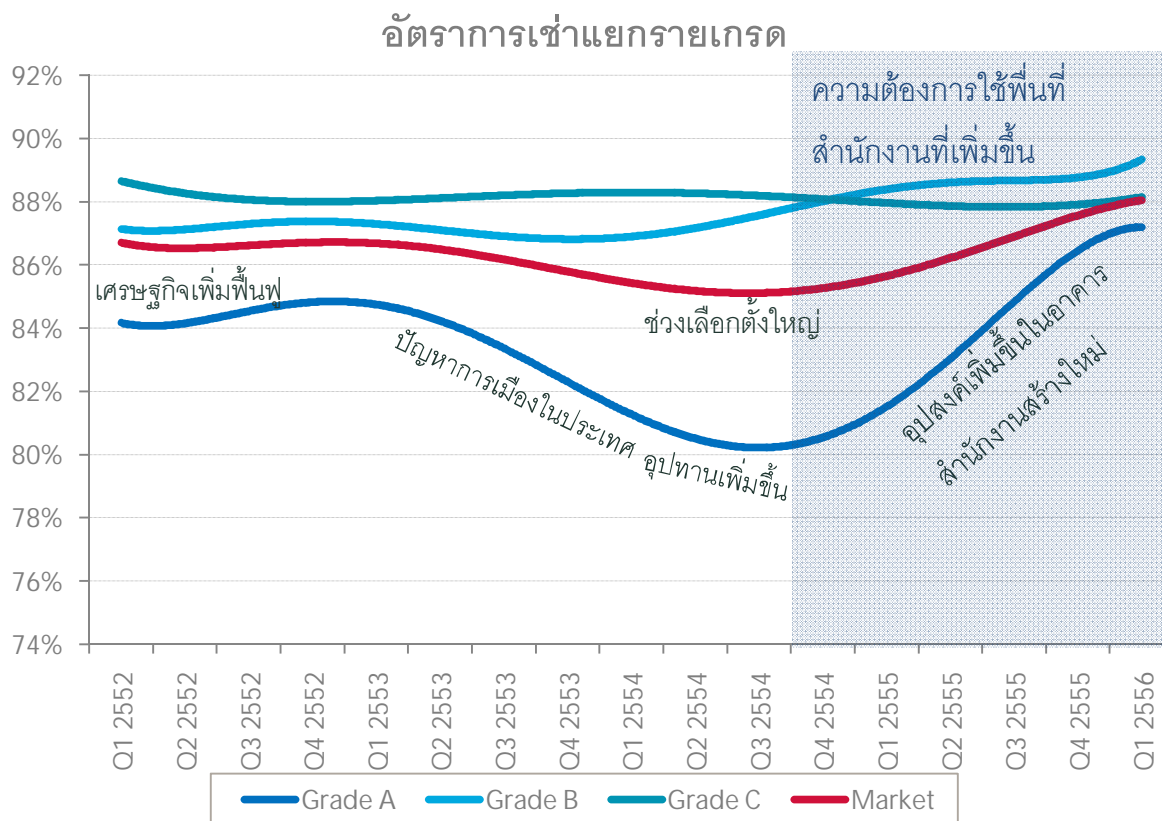
ตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราการใช้เช่าสำนักงานในกรุงเทพมหานครในไตรมาสที่ 1 ปี 2556 อยู่ที่ 88.02% หรือเพิ่มขึ้น 2.88% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหรือเพิ่มขึ้น 0.45% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา อาคารสำนักงานที่อยู่ในย่านธุรกิจกลางเมือง (ซีปดี) และอาคารสำนักงานที่อยู่ใกล้กับแนวบริการขนส่งมวลชนเป็นที่ต้องการสูงสุด อาคารสำนักงานเกรดเอ เป็นที่ต้องการมากเป็นพิเศษโดยมีอัตราการใช้เช่าสูงขึ้นเป็นอย่างมากหรือเพิ่มขึ้น 6.20% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้น 0.99% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

เกรด	อัตราการใช้เช่า (%)			
	เอ	บี	ซี	ทั้งหมด
Q2 2555	83.24%	88.28%	87.33%	86.01%
Q3 2555	85.02%	88.98%	88.18%	87.18%
Q4 2555	86.25%	89.05%	87.97%	87.57%
Q1 2556	87.25%	89.17%	88.09%	88.02%
Q-o-Q	0.99%	0.12%	0.12%	0.45%
Y-o-Y	6.20%	1.64%	0.49%	2.88%



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทาน

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2556 อุปทานของสำนักงานในกรุงเทพฯรวมอยู่ที่ 4,628,564 ตารางเมตร ซึ่งตัวเลขนี้ไม่ได้เปลี่ยนแปลงมานานหลายไตรมาสแล้ว แต่เราคาดว่าจะมีพื้นที่อุปทานใหม่ประมาณ 57,000 ตารางเมตร เข้าสู่ตลาดในช่วงครึ่งหลังของปี 2556 และเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 200,529 ตารางเมตรในปี 2557

หมายเหตุ: ตัวเลขนี้ไม่รวมอาคารที่มีหลายเจ้าของและอาคารสำนักงานที่มีขนาดเล็กกว่า 5,000 ตารางเมตร

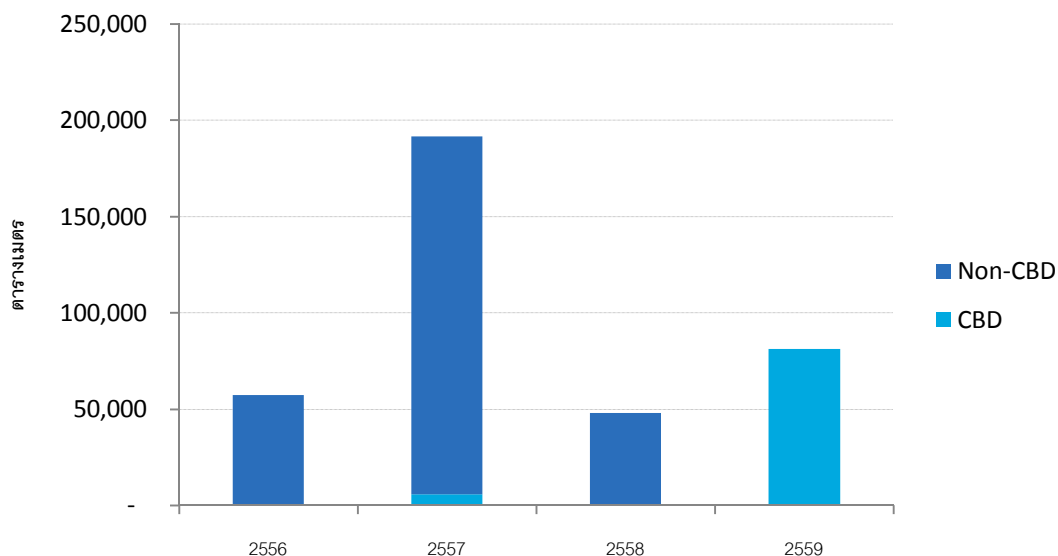
อุปทานในอนาคต

อุปทานในอนาคตส่วนมากจะอยู่นอกพื้นที่ที่จัดว่าเป็นย่านธุรกิจกลางเมือง (ซีบีดี) จากยอดพื้นที่ทั้งหมด 200,529 ตารางเมตร ซึ่งจะเข้าสู่ระบบในปีหน้านั้นจะมีพื้นที่ประมาณ 56,000 ตารางเมตร ที่อยู่ในย่านธุรกิจกลางเมือง (ซีบีดี) ส่วนที่เหลือจะอยู่ในย่านถนนพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษกและถนนพหลโยธิน

อุปทานในอนาคต	เนื้อที่ (ตารางเมตร)	สร้างเสร็จ	ถนน
The 9th Tower A	33,898	2556	พระราม 9
The 9th Tower B	23,530	2556	พระราม 9
	57,428		
Equinox	19,205	2557	พหลโยธิน วิทยาวดี
AIA Capital Center	59,694	2557	รัชดาภิเษก
UBC III (Bhiraj Tower)	50,000	2557	สุขุมวิท
Magnolia Ratchadamri Boulevard	6,000	2557	ราชดำริ
G-Land Tower	65,630	2557	พระราม 9
	200,529		
Golden Land Rama IV	48,071	2558	รัชดาภิเษก-พระราม 4
	48,071		
AIA Sathorn	38,500	2559	สาทร
Central Lumpini Park	40,000	2559	พระราม 4
	78,500		

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานในอนาคต



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

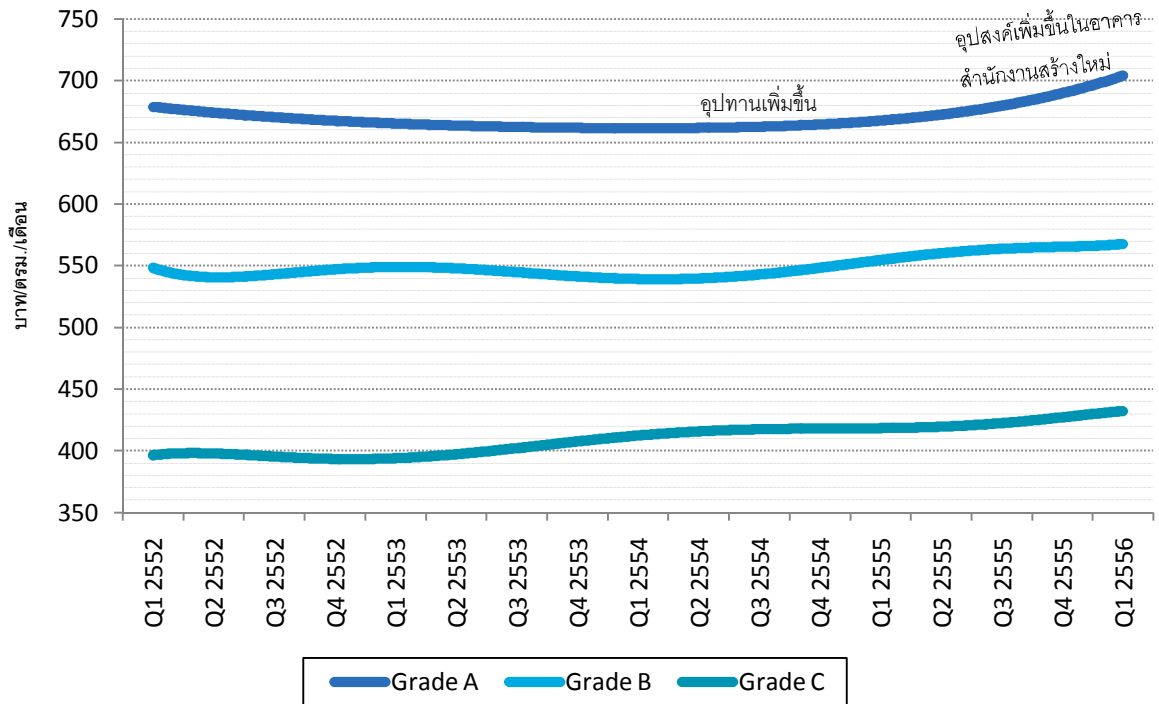
อัตราค่าเช่า

เกรด	อัตราค่าเช่า (บาท/ตรม./เดือน)			
	เอ	บี	ซี	ทั้งหมด
Q2 2555	642.84	533.81	399.62	525.42
Q3 2555	646.51	533.81	402.78	527.70
Q4 2555	652.44	536.09	404.15	530.89
Q1 2556	669.72	539.89	410.94	540.18
Q-o-Q	2.65%	0.71%	1.68%	1.75%
Y-o-Y	5.76%	2.05%	3.63%	3.96%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงขึ้น 3.96% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หรือสูงขึ้น 1.75% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา โดยมีการเติบโตในทุกภาคส่วนของตลาดอาคารสำนักงาน อาคารสำนักงานเกรดเอ ปรับตัวขึ้นสูงสุดที่ 2.65% จากไตรมาสก่อน หรือเพิ่มขึ้น 5.76% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งถือว่าเป็นตัวเลขการเติบโตแบบปีต่อปีที่สูงที่สุดเท่าที่เราเคยพบมา เนื่องจากเจ้าของอาคารตอบสนองต่ออุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นและอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้น

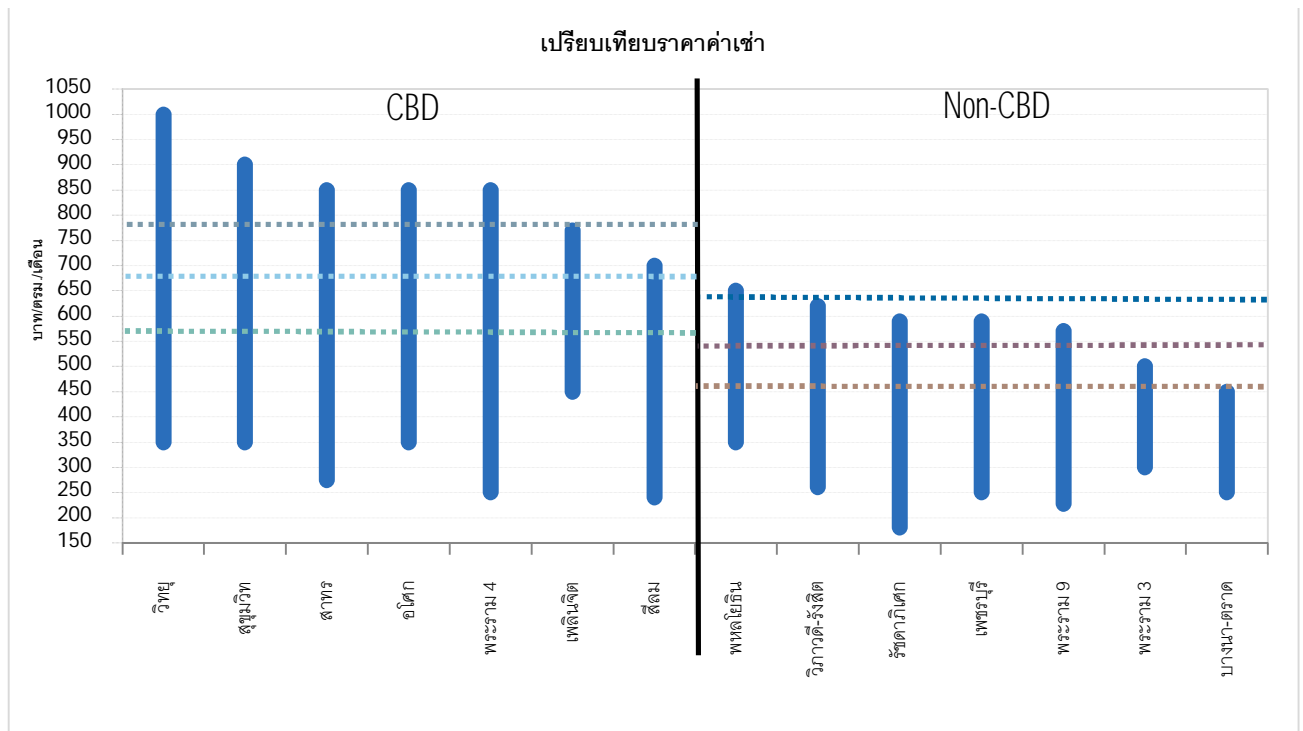
ราคาค่าเช่า



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

แนวโน้มอัตราค่าเช่าในช่วง 2-3 ปีข้างหน้ามีการปรับตัวสูงขึ้นในภาพรวมของอุตสาหกรรม เนื่องจากราคาที่ดินและค่าก่อสร้างที่สูงขึ้น ส่งผลให้อุปทานที่ขึ้นใหม่มีอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้อุตสาหกรรมโดยรวมมีการปรับขึ้นตาม

กราฟข้างต้นนี้แสดงอัตราค่าเช่าต่ำสุดและสูงสุดที่ประกาศของอาคารสำนักงานบนถนนสายหลักในย่านธุรกิจกลางเมือง



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: อัตราค่าเช่านี้เป็นอัตราค่าเช่าที่ทางอาคารเสนอเช่า

สำหรับย่านธุรกิจกลางเมืองนั้นถนนวิฑูย์เป็นถนนสายหลักที่ค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดในกรุงเทพมหานคร ที่ระดับสูงสุด 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งใกล้เคียงจะเป็นระดับที่สูงสุดเป็นประวัติการณ์ ตามด้วยถนนสุขุมวิทที่ 900 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และถนนสาทรที่ 850 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

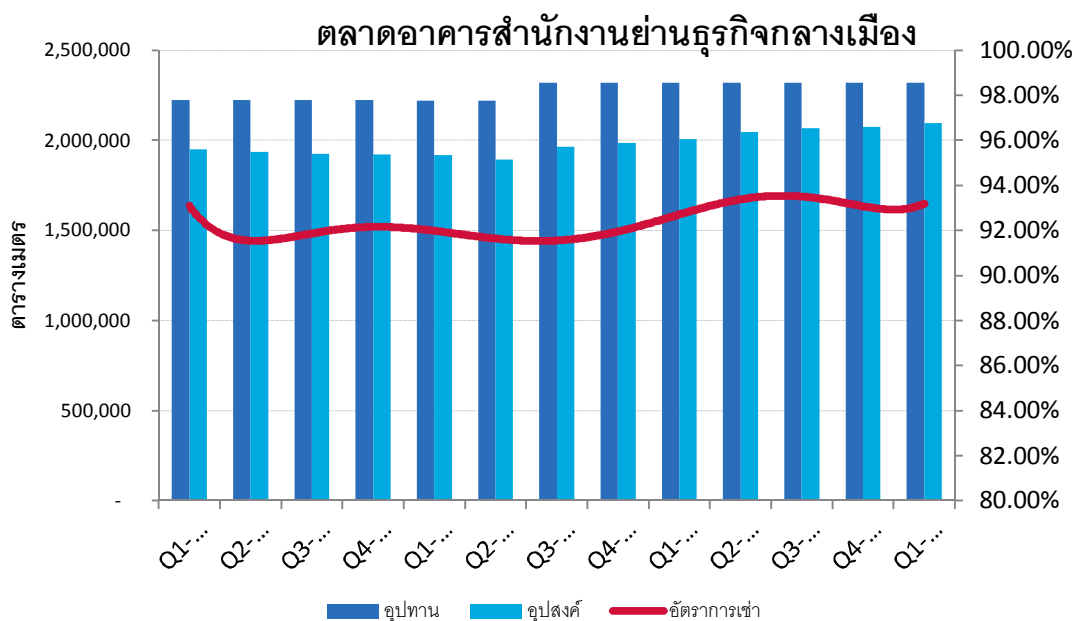
เกรด	CBD	Non-CBD	ความแตกต่าง
เอ	753.14	608.00	145.14
บี	648.52	490.00	158.52
ซี	528.86	381.20	147.66
เฉลี่ย			150.44

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: อัตราค่าเช่านี้เป็นอัตราค่าเช่าที่ทางอาคารเสนอเช่า

โดยเฉลี่ยแล้วอาคารสำนักงานเกรดเอ ในย่านที่ไม่ได้เป็นธุรกิจกลางเมือง จะมีค่าเช่าต่ำกว่าย่านธุรกิจกลางเมือง (ซีบีดี) ประมาณ 150 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หากผู้เช่าใช้พื้นที่ 200 ตารางเมตร ความแตกต่างตรงจุดนี้ก็จะสูงกว่า 1,000,000 บาทเล็กน้อย ตลอดระยะเวลาการเช่าปกติสามปี

ตลาดอาคารสำนักงานย่านธุรกิจกลางเมือง



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทาน

อุปทานในตลาดสำนักงานย่านธุรกิจกลางเมืองยังคงที่อยู่ที่ 2,319,550 ตารางเมตร คงที่มานับตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2554

หมายเหตุ: ตัวเลขนี้ไม่รวมอาคารที่มีหลายเจ้าของและอาคารสำนักงานที่มีขนาดเล็กกว่า 5,000 ตารางเมตร

: อาคารสำนักงานย่านธุรกิจกลางเมืองนั้นหมายถึงอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในถนนสาทร สีลม วิทยุ ชิดลม หลังสวน เพลินจิต ราชดำริ พระราม1 พระราม 4 อโศก-รัชดา สุขุมวิทตอนต้น สุรวงศ์

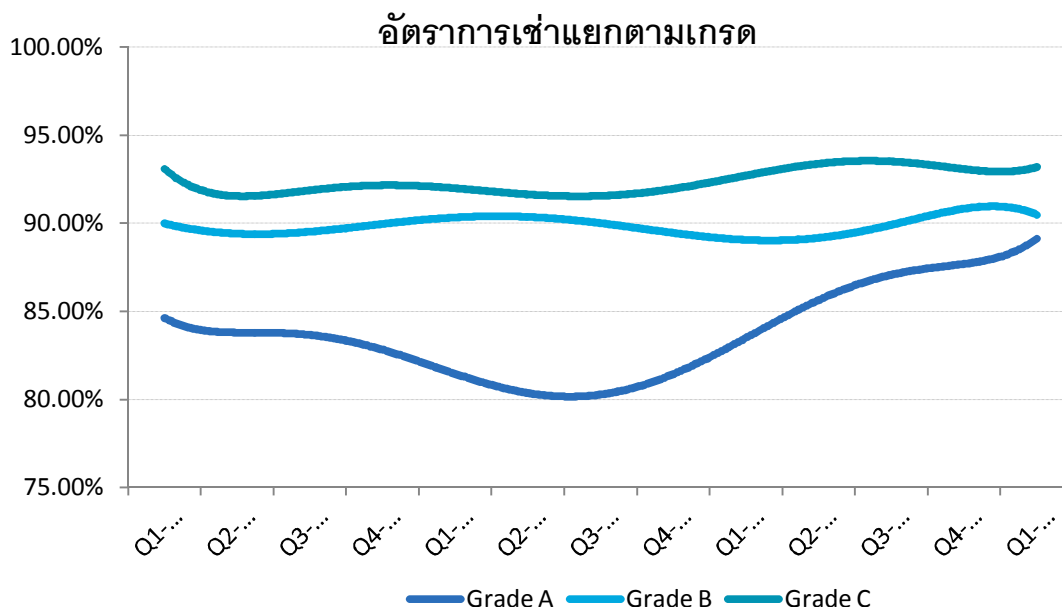
อุปสงค์

อัตราค่าเช่าสำนักงานในธุรกิจกลางเมือง อยู่ที่ 90.28% หรือเพิ่มขึ้น 3.78% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหรือเพิ่มขึ้น 0.85% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา ตลาดอาคารสำนักงานย่านธุรกิจกลางเมือง (ซีบีดี) มีความต้องการใช้พื้นที่สูง เนื่องจากทำเลที่ตั้งกลางเมือง และทำเลซึ่งอยู่ใกล้กับแนวบริการขนส่งมวลชน

อัตราการเช่า (%) - ย่านธุรกิจกลางเมือง				
เกรด	เอ	บี	ซี	รวม
Q2-2555	85.83%	89.44%	93.29%	88.19%
Q3-2555	86.93%	90.35%	93.48%	89.06%
Q4-2555	87.71%	90.38%	93.11%	89.43%
Q1-2556	89.12%	90.59%	93.17%	90.28%
Q-o-Q %	1.41%	0.21%	0.06%	0.85%
Y-o-Y %	5.81%	1.98%	0.33%	3.78%

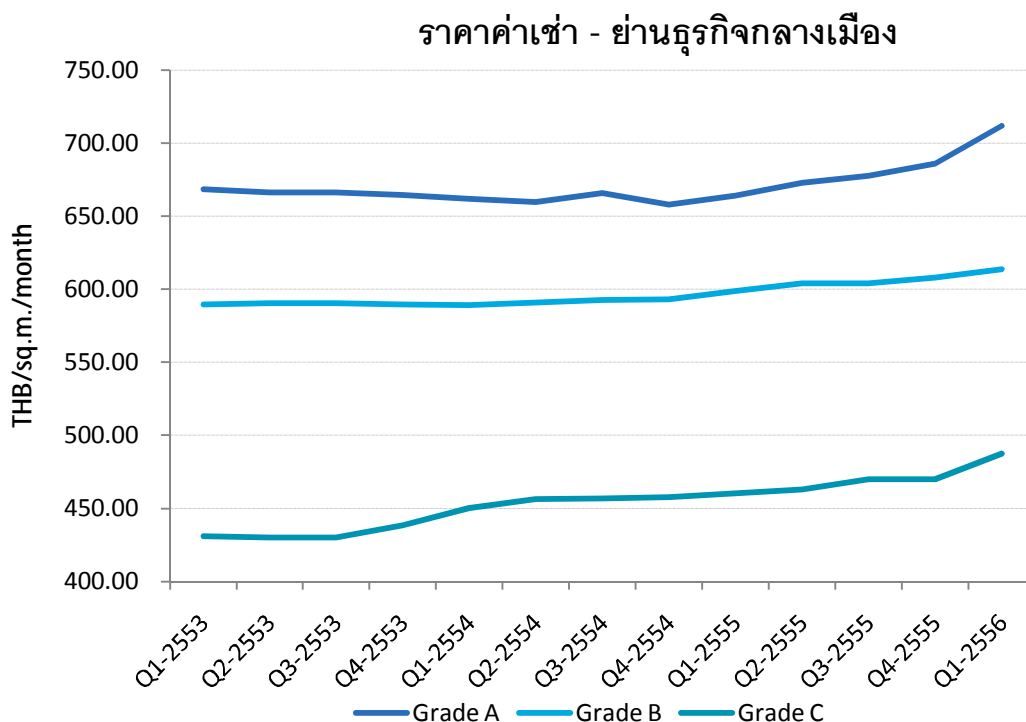
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

เมื่อเราเปรียบเทียบในแต่ละเกรดเราจะเห็นได้ว่า ความต้องการในสำนักงานเกรดซีนั้นสูงที่สุด ตามด้วยเกรดบีและเกรดเอ อย่างไรก็ตามเมื่อเราดู แนวโน้มใน 3 ปีย้อนหลัง จะเห็นได้ว่าอัตราการเช่าในเกรดเอ นั้นมีความผันผวนมากกว่าเกรดอื่น และก็เป็นที่อัตราการเช่าในเกรดเอนั่นเองที่ปรับตัวอย่างเห็นได้ชัดในปีที่ผ่านมา โดยอัตราการเช่าอยู่ที่ 89.12% เพิ่ม 5.81% เมื่อเทียบกับปีที่แล้วและเพิ่มขึ้น 1.41% จากไตรมาสที่ผ่านมา



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่า



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

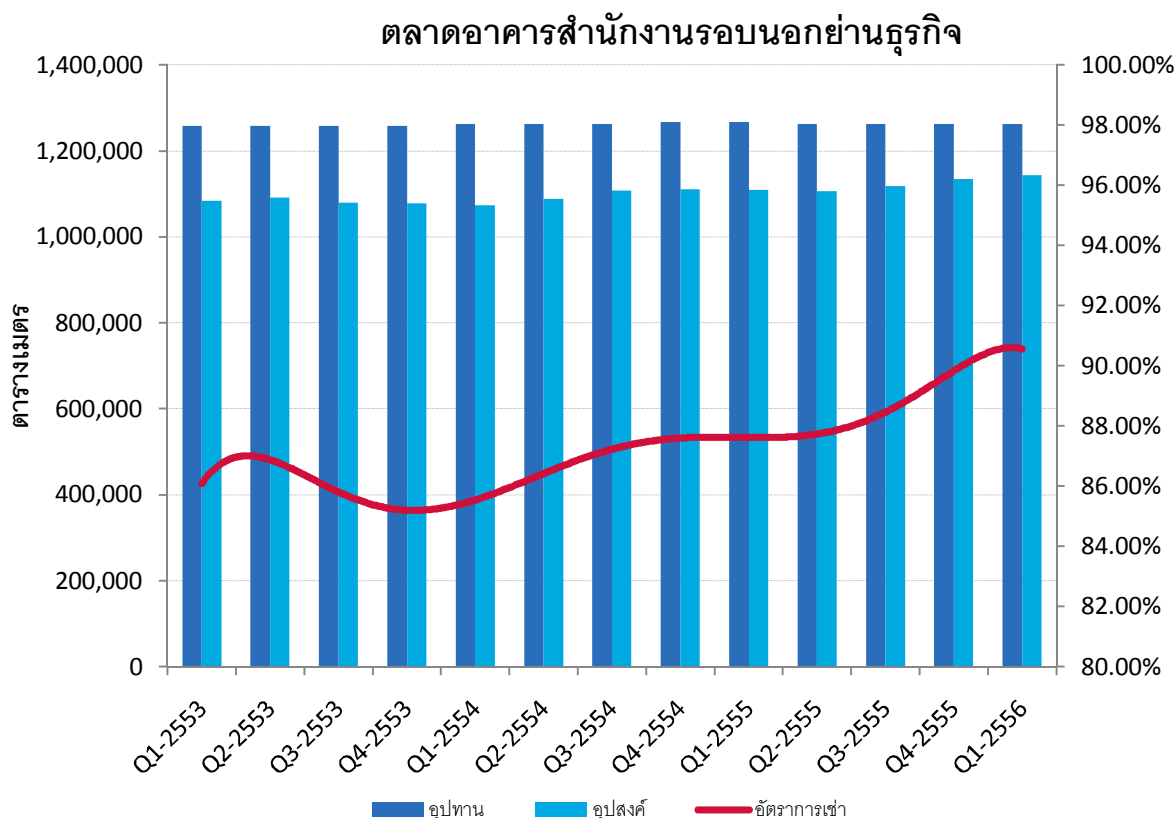
อัตราค่าเช่าในอาคารสำนักงานย่านธุรกิจกลางเมืองมีการเติบโตในทุกไตรมาสอย่างต่อเนื่อง และมีแนวโน้มที่จะเติบโตต่อไปอีกในอนาคต

หากมองถึงการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าในแต่ละเกรดนั้น เราจะพบว่าเกรดเอนั้นมีการเติบโตเพิ่มขึ้นมากเมื่อเปรียบเทียบกับเกรดอื่น โดยที่เพิ่มไปถึง 7.15% ในปีที่แล้วและเพิ่มขึ้น 3.79% ในไตรมาสก่อน

ราคาค่าเช่า (บาท/ตรม/เดือน)			
เกรด	เอ	บี	ซี
Q2-2555	673.03	604.10	462.79
Q3-2555	677.78	604.10	470.08
Q4-2555	685.85	608.17	470.08
Q1-2556	711.82	613.60	487.38
Q-o-Q %	3.79%	0.89%	3.68%
Y-o-Y %	7.15%	2.49%	5.92%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดอาคารสำนักงานรอบนอกย่านธุรกิจ



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทาน

อุปทานในตลาดสำนักงานรอบนอกย่านธุรกิจยังคงที่อยู่ 1,262,830 ตารางเมตร แต่ทว่าในอนาคตอันใกล้นี้จะมีอาคารสำนักงานขึ้นโดยประมาณ 200,000 ตารางเมตร

หมายเหตุ: ตัวเลขนี้ไม่รวมอาคารที่มีหลายเจ้าของและอาคารสำนักงานที่มีขนาดเล็กกว่า 5,000 ตารางเมตร

: อาคารสำนักงานรอบนอกย่านธุรกิจนั้นหมายถึงอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในถนนสาทร รัชดาภิเษก พญาไท เพชรบุรี อโศก รัชโยธิน ศรีอยุธยา วิชาวิดี พระราม 9 เอกมัย พหลโยธิน สุขุมวิทตอนปลาย

อุปสงค์

อัตราเช่าพื้นที่สำนักงานนอกย่านธุรกิจในไตรมาส 1 นั้นเติบโตอยู่ที่ 90.56% เพิ่มขึ้นจาก ไตรมาสก่อน 0.73% และเพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว 3.12%

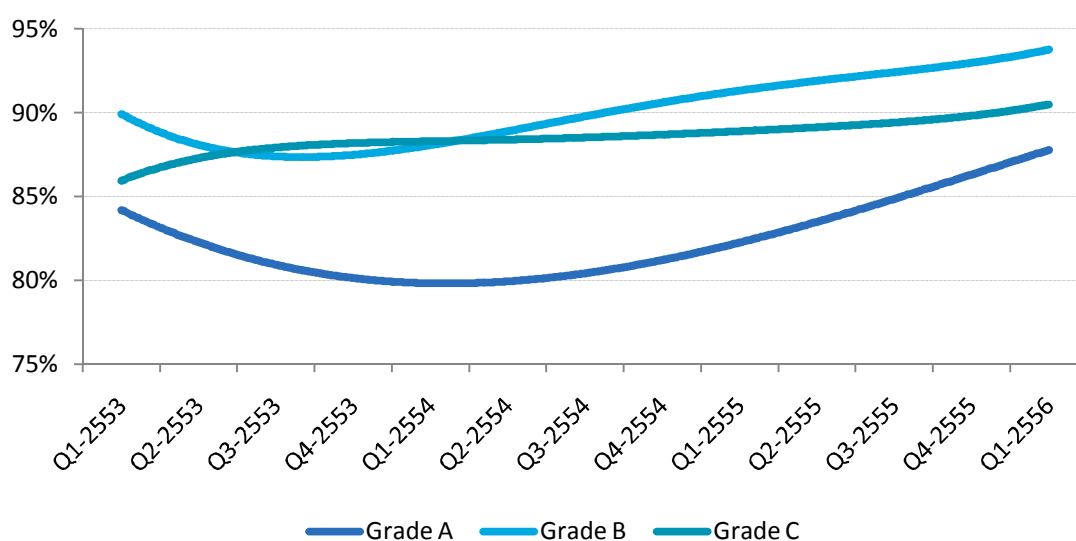
อัตราการเช่า (%) - รอบนอกย่านธุรกิจ				
เกรด	เอ	บี	ซี	รวม
Q2-2555	83.08%	91.66%	88.29%	87.65%
Q3-2555	83.27%	92.27%	89.72%	88.57%
Q4-2555	86.47%	93.36%	90.05%	89.83%
Q1-2556	88.37%	93.65%	90.36%	90.56%
Q-o-Q %	1.90%	0.29%	0.31%	0.73%
Y-o-Y %	6.27%	3.52%	1.33%	3.12%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารสำนักงานเกรดเอรอบนอกนั้นมีความต้องการใช้พื้นที่ต่ำ เมื่อเทียบกับเกรดอื่นๆ โดยอัตราการเช่าที่อยู่ที่ 88.37% แต่ข้อมูลย้อนหลังนั้นแสดงให้เห็นว่าเกรดเอมีความต้องการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ โดยตัวเลขล่าสุดนั้นเพิ่มขึ้นถึง 6.27% จากปีที่แล้วและเพิ่มขึ้น 1.90% จากไตรมาสที่ผ่านมา

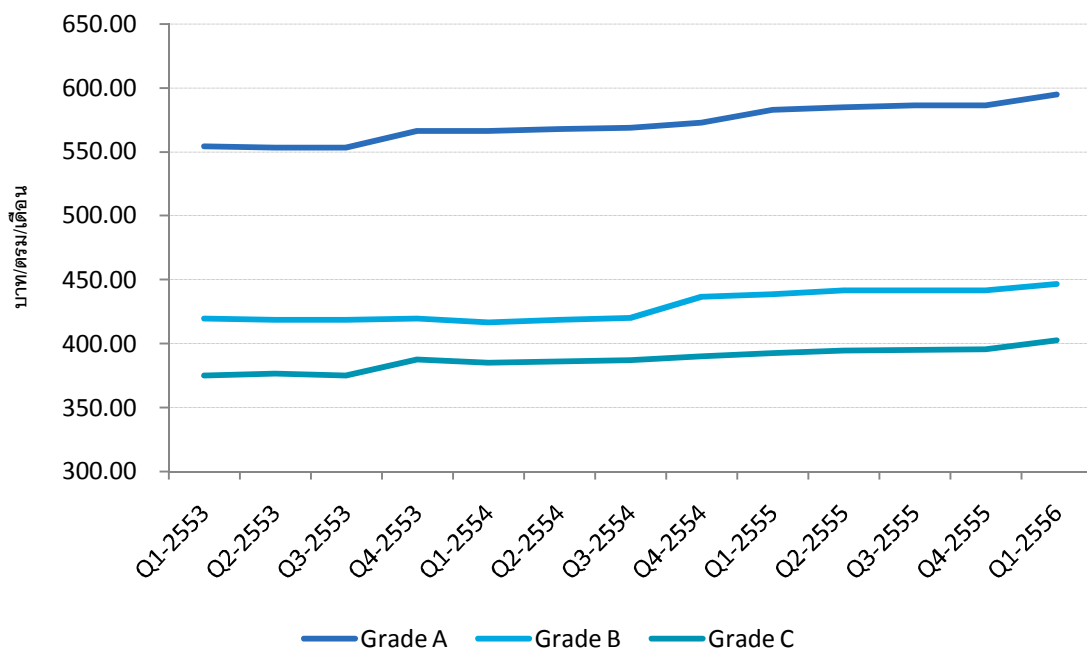
อาคารสำนักงานเกรดบีและซีมีแนวโน้มความต้องการใช้พื้นที่ที่เพิ่มสูงขึ้นเช่นเดียวกัน อัตราการเช่าที่เพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ในช่วงระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

อัตราการเช่าแยกตามเกรด



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ราคาค่าเช่า - รอบนอกย่านธุรกิจ



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราการเช่า

ค่าเช่าในอาคารสำนักงานนอกย่านธุรกิจนั้นมีการเพิ่มขึ้นทุกภาคส่วน โดยเกรดซีนั้นเพิ่มขึ้นมากที่สุดตามด้วยเกรด บีและเกรดเอ

ราคาค่าเช่า (บาท/ตรม/เดือน)			
เกรด	เอ	บี	ซี
Q2-2555	584.68	441.38	394.63
Q3-2555	586.41	441.38	395.18
Q4-2555	586.41	441.38	395.40
Q1-2556	595.05	446.50	402.31
Q-o-Q %	1.47%	1.16%	1.75%
Y-o-Y %	2.07%	1.83%	2.47%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บทสรุป

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานให้เข้ายังคงดีอย่างต่อเนื่อง จากภาวะเศรษฐกิจที่ปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยอุปทานในตลาดในอนาคตอันใกล้ที่มีอยู่ไม่มากนักประกอบกับอุปสงค์ในตลาดที่ยังดีอย่างต่อเนื่องจะส่งผลให้อัตราการเช่าและอัตราการปรับขึ้นค่าเช่าอยู่ในระดับดีและเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งอาคารสำนักงานในเขตซีบีดีและอาคารสำนักงานที่อยู่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน

ในส่วนตลาดที่น่าจับตามองในช่วงครึ่งหลังของปี 2556 คือ อาคารสำนักงานในทำเลธุรกิจใหม่ๆ อย่างรัชดาภิเษก เนื่องจากเป็นทำเลที่จะมีอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดส่งผลให้เป็นทำเลที่น่าสนใจเพิ่มขึ้น เนื่องจากเป็นทำเลที่สามารถเชื่อมโยงกับทางด่วนและแนวบริการของระบบขนส่งมวลชนต่างๆ ตลอดจนห้างสรรพสินค้า ร้านค้าปลีกทำให้ผู้เช่าพิจารณาว่าอาจเป็นทำเลที่มีศักยภาพในอนาคตมากขึ้น

Ref : R0209/2013-1

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ไตรมาส 1 ปี 2556

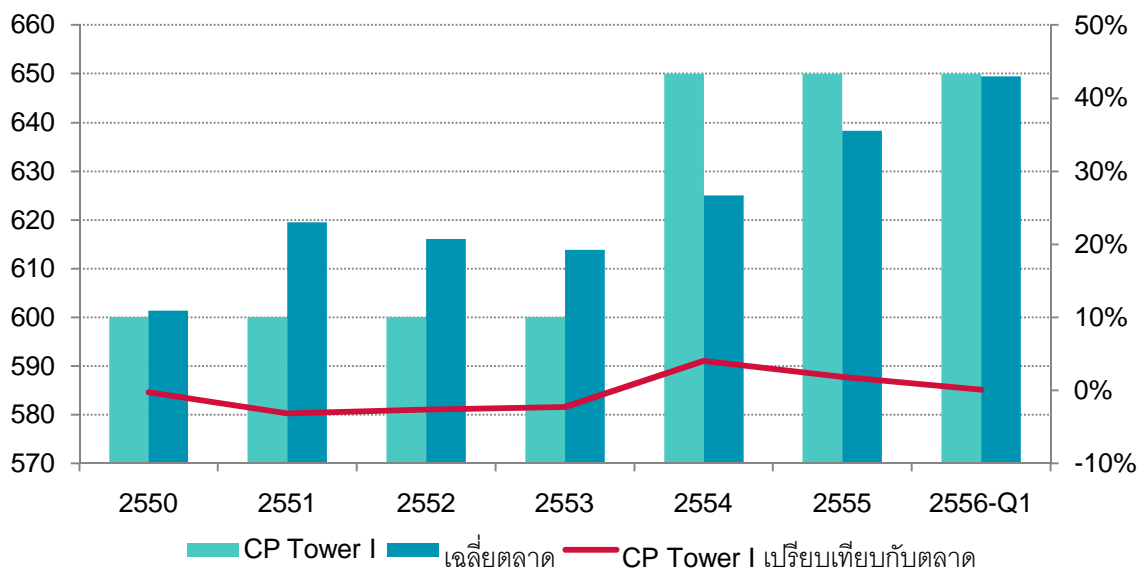
เปรียบเทียบอัตราค่าเช่ากับอาคารสำนักงานใกล้เคียง CP Tower I

	ถนน	BTS or MRT	เปรียบเทียบย้อนหลัง							สร้างเมื่อ	อัตราค่าเช่า	เนื้อที่	พื้นที่ว่าง			
			2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556-Q1					1 ปี	2 ปี	3 ปี
CP Tower I	สีลม	BTS	600	600	600	600	650	650	650	0.00%	0.00%	8.33%	2532	100.00%	36,000.00	0.00
United Center	สีลม	BTS	650	620	620	620	700	670	670	0.00%	-4.29%	8.06%	2536	89.31%	50,000.00	5,344.83
Silom Complex	สีลม	BTS,MRT	680	680	650	680	680	700	700	0.00%	2.94%	2.94%	2534	99.26%	32,580.00	241.00
Liberty Square	สีลม	BTS	525	650	650	600	600	650	650	0.00%	8.33%	8.33%	2537	91.74%	19,500.00	1,610.00
Thaniya Bldg-BTS Wing	สีลม	BTS		650	650	650	650	650	700	7.69%	7.69%	7.69%	-	100.00%	15,000.00	0.00
Zuellig House	สีลม	BTS,MRT	675	675	675	675	675	675	675	0.00%	0.00%	0.00%	2548	87.13%	6,657.00	857.00
Asia Sermkij Tower	สีลม	BTS	-	650	650	650	650	650	650	0.00%	0.00%	0.00%	-	96.35%	19,024.00	694.00
Thaniya Plaza	สีลม	BTS	600	600	600	600	550	600	650	8.33%	18.18%	8.33%	2534	100.00%	15,000.00	0.00
Kamol Sukosol Building	สีลม	BTS	480	450	450	450	470	500	500	0.00%	6.38%	11.11%	2534	98.84%	7,300.00	85.00
เฉลี่ยตลาด			601.43	619.44	616.11	613.89	625.00	638.33	649.44	2.13%	3.98%	3.61%		95.61%	22,340.11	981.31
เปรียบเทียบกับตลาด			-1.43	-19.44	-16.11	-13.89	25.00	11.67	0.56	-0.02	-0.04	0.05				
CP Tower I เปรียบเทียบกับตลาด			-0.24%	-3.14%	-2.61%	-2.26%	4.00%	1.83%	0.09%							

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ ราคาเช่าที่แสดงในตารางเป็นค่าเช่ารวมกับค่าบริการ แต่อย่างไรก็ตาม ยังมีเงื่อนไขอื่น ๆ ของสัญญาเช่าที่เช่น ภาษีโรงเรือน บริการอื่น ๆ ที่ส่งผลต่อการตั้งราคา และเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้เช่าพิจารณาประกอบ

CP Tower I เปรียบเทียบกับตลาด



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารสำนักงาน CP Tower I นั้นมีค่าเช่าเหนือตลาด โดยที่ล่าสุดมีอัตราค่าเช่ามากกว่าประมาณ 7.66% เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารรอบข้าง และอัตราการเช่าที่ 100% ซึ่งอัตราการเช่าของอาคารโดยรอบนั้นเฉลี่ยอยู่ที่ 93.99% เราสรุปได้ว่าอาคาร CP Tower I มีความต้องการเช่าพื้นที่สูง ถึงแม้ว่าค่าเช่าจะแพงกว่าค่าเช่าเฉลี่ยของตลาดอาคารสำนักงานบริเวณนั้นๆ

Ref : R0209/2013-1

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

ไตรมาส 1 ปี 2556

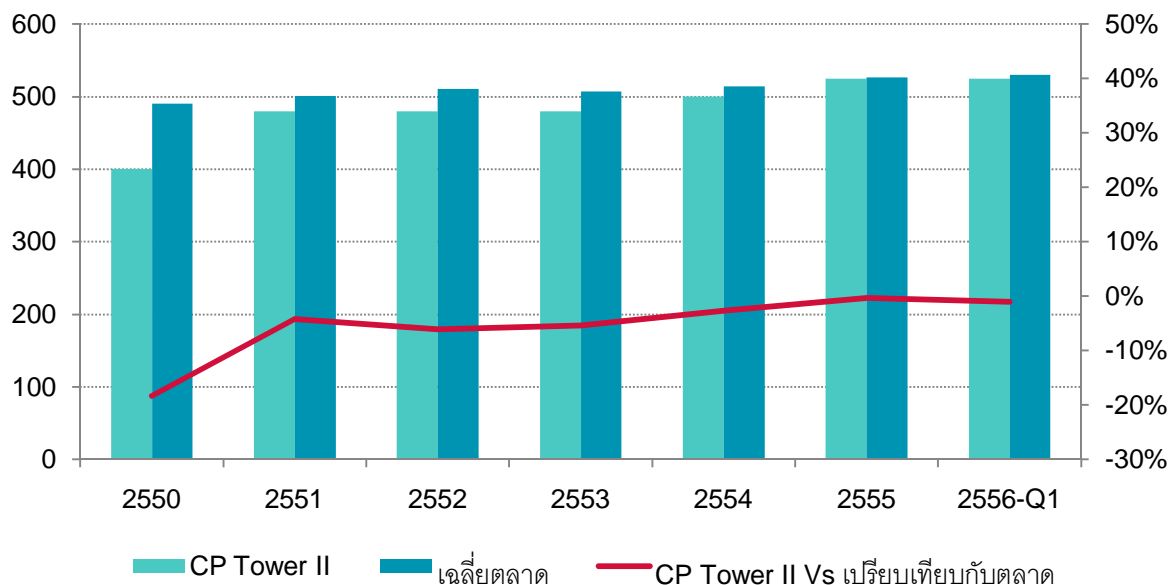
เปรียบเทียบอัตราค่าเช่ากับอาคารสำนักงานใกล้เคียง CP Tower II

	ถนน	BTS or MRT	เปรียบเทียบย้อนหลัง							สร้างเมื่อ	อัตราเช่า	เนื้อที่	พื้นที่ว่าง			
			2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556-Q1					1 ปี	2 ปี	3 ปี
CP Tower II	รัชดาภิเษก	MRT	400	480	480	480	500	525	525	0.00%	5.00%	9.38%	2537	100.00%	50,000.00	0.00
RS Tower	รัชดาภิเษก	MRT	400	400	400	400	430	430	430	0.00%	0.00%	7.50%	2537	100.00%	50,790.00	0.00
Cyber World Tower A (Ratchada Squre)	รัชดาภิเษก	MRT	600	600	600	650	580	590	610	3.39%	5.17%	-6.15%	2550	89.24%	38,306.00	4,122.03
Cyber World Tower B (Ratchada Squre)	รัชดาภิเษก	MRT	600	600	600	600	580	590	610	3.39%	5.17%	1.67%	2550	35.97%	23,509.00	15,052.50
Pakin Building	รัชดาภิเษก	MRT	-	480	500	500	500	500	500	0.00%	0.00%	0.00%	2551	97.30%	34,500.00	933.00
Forum Tower	รัชดาภิเษก	MRT	400	400	400	400	400	400	400	0.00%	0.00%	0.00%	2539	99.06%	27,000.00	253.00
Le Concorde Tower	รัชดาภิเษก	MRT	550	550	580	530	550	550	550	0.00%	0.00%	3.77%	2540	94.78%	26,000.00	1,356.00
Muang Thai Pathara Tower A	รัชดาภิเษก	MRT	480	500	500	480	550	550	550	0.00%	0.00%	14.58%	2537	100.00%	10,176.71	0.00
Muangthai Patthara Tower B	รัชดาภิเษก	MRT	480	500	500	480	500	550	550	0.00%	10.00%	14.58%	2537	99.10%	16,366.90	147.00
Olympia Thai Tower	รัชดาภิเษก	MRT	500	500	550	550	550	580	580	0.00%	5.45%	5.45%	2536	98.23%	14,500.00	257.00
เฉลี่ยตลาด			490.00	501.00	511.00	507.00	514.00	526.50	530.50	2.43%	3.85%	3.03%		92.40%	29,114.86	2,212.05
เปรียบเทียบกับตลาด			-90.00	-21.00	-31.00	-27.00	-14.00	-1.50	-5.50	-2.43%	1.15%	6.34%				
CP Tower II เปรียบเทียบกับตลาด			-18.37%	-4.19%	-6.07%	-5.33%	-2.72%	-0.28%	-1.04%							

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ ราคาเช่าที่แสดงในตารางเป็นค่าเช่ารวมกับค่าบริการ แต่อย่างไรก็ตาม ยังมีเงื่อนไขอื่น ๆ ของสัญญาเช่าที่เช่น ภาษีโรงเรือน บริการอื่น ๆ ที่ส่งผลต่อการตั้งราคา และเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้เช่าพิจารณาประกอบ

CP Tower II เปรียบเทียบกับตลาด



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารสำนักงาน CP Tower II นั้นมีราคาเช่าที่ใกล้เคียงกับอาคารสำนักงานในระแวกนั้น โดยมีค่าเช่าสูงกว่าอัตราค่าเช่าตลาดเพียงเล็กน้อยที่ 2.67%

อัตราการเช่าอาคารสำนักงาน ในพื้นที่นี้อยู่ที่ 91.64% และ อาคาร CP Tower II มีอัตราการเช่าอยู่ที่ 100%

Ref : R0209/2013-1

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

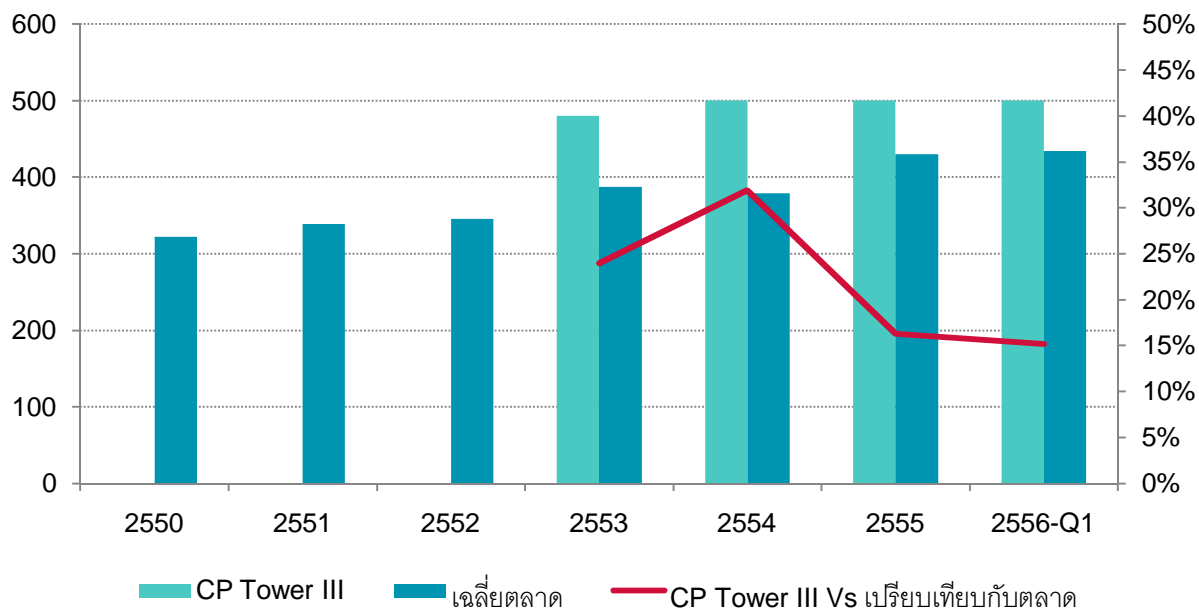
ไตรมาส 1 ปี 2556

	ถนน	BTS or MRT	2550	2551	2552	2553	2554	2555	2556-Q1	เปรียบเทียบกับย้อนหลัง			สร้างเมื่อ	อัตราเช่า	เนื้อที่	พื้นที่ว่าง
										1 ปี	2 ปี	3 ปี				
CP Tower III	พญาไท	BTS			-	480	500	500	500	0.00%	0.00%	4.17%		100.00%	9,800.00	0.00
Phayathai Plaza	พญาไท	BTS	300	300	320	320	320	320	400	25.00%	25.00%	25.00%	2535	97.93%	57,798.00	1,194.00
Wannasorn building	พญาไท	BTS			-	500	350	500	500	0.00%	42.86%	0.00%		100.00%	27,000.00	0.00
Siripinyo Bldg	ศรีอยุธยา	BTS	480	480	480	480	480	450	450	0.00%	-6.25%	-6.25%	2538	100.00%	18,000.00	0.00
Sri Ayutthaya Bldg	ศรีอยุธยา	BTS	380	380	380	380	380	380	400	5.26%	5.26%	5.26%	2534	100.00%	12,600.00	0.00
KSL Tower	ศรีอยุธยา	BTS	300	330	330	330	320	320	350	9.38%	9.38%	6.06%	2536	100.00%	12,500.00	0.00
Bangkok Thai Tower	ศรีอยุธยา	BTS	-	400	400	450	450	450	450	0.00%	0.00%	0.00%	2538	100.00%	10,000.00	0.00
Lertpanya Bldg	ศรีอยุธยา	BTS	280	300	300	320	320	380	380	0.00%	18.75%	18.75%	2541	95.14%	9,410.00	457.00
Evergreen Place	พญาไท	BTS	290	290	290	290	350	550	450	-18.18%	28.57%	55.17%	2543	91.20%	7,000.00	616.00
Phayathai Building	พญาไท	BTS	300	320	360	360	350	380	400	5.26%	14.29%	11.11%	2536	95.43%	5,531.00	253.00
Boonvisut Bldg	ศรีอยุธยา	BTS	250	250	250	350	350	380	380	0.00%	8.57%	8.57%		79.26%	8,000.00	1,659.00
L Building	พญาไท	BTS	-	-	-	-	-	550	550	0.00%			2555	98.09%	5,500.00	105.00
เฉลี่ยตลาด			322.50	338.89	345.56	387.27	379.09	430.00	434.17	13.43%	11.03%	24.44%		97.66%	15,261.58	357.00
เปรียบเทียบกับตลาด						92.73	120.91	70.00	65.83	-13%	-11%	-20%				
CP Tower III เปรียบเทียบกับตลาด						23.94%	31.89%	16.28%	15.16%							

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ ราคาเช่าที่แสดงในตารางเป็นค่าเช่ารวมกับค่าบริการ แต่อย่างไรก็ตาม ยังมีเงื่อนไขอื่น ๆ ของสัญญาเช่าที่เช่น ภาษีโรงเรือน บริการอื่น ๆ ที่ส่งผลต่อการตั้งราคา และเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้เช่าพิจารณาประกอบ

CP Tower III เปรียบเทียบกับตลาด



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อาคารสำนักงาน CP Tower III มีราคาเช่าสูงกว่าราคาตลาดถึง 15.89% ค่าเช่าเฉลี่ยในอาคารสำนักงานบริเวณนี้มีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างเห็นได้ชัด โดยล่าสุดนั้นเพิ่มไปถึง 11.91% จากปีที่แล้ว และเมื่อเราดูที่อัตราการเช่านั้น อาคารสำนักงานบริเวณนี้มีอัตราการเช่าถึง 97.02% แสดงให้เห็นถึงความต้องการของพื้นที่อาคารสำนักงานในย่านนี้อย่างชัดเจน



OUR MOST VALUABLE PROPERTY: TRUST.

Knight Frank

ภาพรวมตลาดศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานคร
ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556

บทสรุปผู้บริหาร

- อุปทานธุรกิจค้าปลีกที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมืองกลุ่มศูนย์การค้าและคอมมิวนิตีมีอลล์ ณ ไตรมาสแรกของปีพ.ศ. 2556 อุปทานธุรกิจค้าปลีก มีจำนวน 1,525,172 ตารางเมตร ณ ไตรมาสแรกของปีนี้ไม่มีจำนวนอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น
- บริเวณที่มีศูนย์การค้ามากที่สุดอยู่ที่บริเวณลุมพินี รองลงมาได้แก่บริเวณถนนเพชรบุรี/พญาไท/ราชปรารภ และบริเวณรัชดาภิเษกมีอุปทานศูนย์การค้ามากเป็นอันดับที่ 3
- อุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ปีพ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2556 พบว่าเป็นอุปทานธุรกิจค้าปลีกประเภทคอมมิวนิตีมีอลล์ถึง 17 แห่ง ส่วนจำนวนศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในช่วงปีพ.ศ. 2550 ถึง 2556 มีจำนวนศูนย์การค้าเปิดใหม่ทั้งสิ้น 7 แห่ง
- บริเวณใจกลางเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมืองเป็นบริเวณที่มีศักยภาพสำหรับธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบศูนย์การค้าค่อนข้างสูง โดยอุปสงค์ในอนาคตมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในย่านรัชดาภิเษก ซึ่งปัจจุบัน มีความต้องการจากผู้เช่าในอัตราที่สูง เนื่องจากการเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องของที่อยู่อาศัยและอาคารสำนักงานในย่านดังกล่าว ในขณะที่อุปทานศูนย์การค้าที่จะเกิดขึ้นใหม่ในบริเวณนี้มีค่อนข้างน้อย เนื่องจากข้อจำกัดเกี่ยวกับที่ดิน ที่หายากและที่ดินที่มีขนาดใหญ่ตั้งอยู่ในเมืองมีจำนวนน้อยมาก
- บริเวณใจกลางเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมืองเป็นบริเวณที่มีศักยภาพสำหรับธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบศูนย์การค้าค่อนข้างสูง แต่อุปทานศูนย์การค้าที่จะเกิดขึ้นใหม่ในบริเวณนี้มีค่อนข้างน้อย เนื่องจากข้อจำกัดเกี่ยวกับที่ดิน ที่หายากและที่ดินที่มีขนาดใหญ่ตั้งอยู่ในเมืองมีจำนวนน้อยมาก
- ระดับราคาเช่ามีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจากจำนวนอุปทานที่มีน้อย ในขณะที่อุปสงค์มีจำนวนมาก นอกจากนี้ราคาเช่ามีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นเนื่องมาจากค่าก่อสร้างและราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น

ภาพรวมตลาดธุรกิจค้าปลีก

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้จำแนกประเภทธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยเป็น 7 ประเภทตามขนาด ลักษณะ ประเภทสินค้า และ ระดับราคา รูปแบบของธุรกิจค้าปลีกแบบต่างๆรองรับความต้องการของผู้บริโภคในแต่ละสถานที่ ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลักสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก กล่าวคือ ที่ดินที่ว่าง พื้นที่ในห้าง รวมถึงโอกาสในการลงทุน ปัจจัยดังกล่าวสามารถแบ่งธุรกิจค้าปลีกออกเป็น 7 ประเภทดังต่อไปนี้

- 1. ศูนย์การค้า** เป็นอาคารขนาดใหญ่ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจค้าปลีกหลากหลายประเภท โดยมีการวางทางเดินเพื่อเชื่อมต่อกันเพื่อความสะดวก ศูนย์การค้าจะประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้า ร้านค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต โดยส่วนใหญ่ศูนย์การค้ามักมีพื้นที่ค่อนข้างใหญ่ นำเสนอสินค้าหลากหลาย และมักตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองหรือรอบๆ ใจกลางเมือง
- 2. ห้างสรรพสินค้า** เป็นธุรกิจค้าปลีกที่นำเสนอสินค้าหลากหลายประเภท โดยปกติห้างสรรพสินค้ามักจะขายสินค้าอุปโภค บริโภค สินค้าตกแต่งบ้าน เครื่องใช้ไฟฟ้า หรือสินค้าจากอุตสาหกรรมหนัก เช่น สีทาบ้าน สุขภัณฑ์ในห้องน้ำ เครื่องสำอาง ตลอดจนสินค้าเล็กๆ เช่น กล้องถ่ายภาพ วิทยุและเครื่องประดับ เสื้อผ้า ของเล่น อุปกรณ์กีฬา เป็นต้น ห้างสรรพสินค้าโดยส่วนใหญ่จะมีพื้นที่ค่อนข้างใหญ่ และนำเสนอสินค้าหลากหลาย มักตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมือง หรือ ในบริเวณรอบๆ ใจกลางเมือง ห้างสรรพสินค้าอาจมีสถานะเป็นทั้งผู้เช่าและผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีก
- 3. ไฮเปอร์มาร์เก็ต** เป็นธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ที่มีการเชื่อมรวมห้างสรรพสินค้าและซูเปอร์มาเก็ตไว้ด้วยกันในห้าง ดังนั้น ไฮเปอร์มาเก็ตจึงเป็นธุรกิจค้าปลีกที่มีขนาดใหญ่ประกอบด้วยสินค้าหลากหลาย ทั้งสินค้าบริโภคและ สินค้าอุปโภค โดยธุรกิจค้าปลีกประเภทนี้จัดเตรียมสินค้าที่จำเป็นในชีวิตประจำวัน ไฮเปอร์มาเก็ตโดยทั่วไปมีรูปแบบทางธุรกิจที่เน้นด้านปริมาณ ดังนั้นผลกำไรที่ได้รับค่อนข้างน้อย เนื่องจากไฮเปอร์มาเก็ตเป็นธุรกิจขนาดใหญ่ ดังจะเห็นได้จากเทสโก้ โลตัสซึ่งใช้พื้นที่ตั้งแต่ 6,000 – 30,000 ตารางเมตร ส่วนบิ๊กซี ใช้พื้นที่ตั้งแต่ 8,500 – 10,000 ตารางเมตร เพื่อรองรับสินค้าจำนวนมากเพื่อจำหน่ายแก่ผู้บริโภค ไฮเปอร์มาเก็ตส่วนใหญ่มีทำเลที่ตั้งในบริเวณชานเมือง เพื่อความสะดวกในการเข้าถึงของรถยนต์
- 4. คอมมิวนิตีมอลล์** เป็นรูปแบบการแข่งขันแบบใหม่ของธุรกิจค้าปลีก ที่มีการปรับแต่งให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลงของวิถีชีวิตของคนส่วนใหญ่ เนื่องจากผู้บริโภคมีความต้องการซื้อสินค้าในสถานที่ที่มีสินค้าครบถ้วนและตั้งอยู่ใกล้บ้าน คอมมิวนิตีมอลล์เป็นธุรกิจค้าปลีกที่พื้นที่ร้านค้าปล่อยเช่าได้อย่างง่ายดาย ทั้งนี้เนื่องจากความสะดวกในการเข้าถึงของลูกค้า โดยขับรถยนต์จากบ้านเพียง 2-5 นาที โดยห้างประเภทนี้มีรูปแบบที่สบายๆ โดยมีสินค้าพร้อม ลูกค้าสามารถดื่มกาแฟ รับประทานอาหารว่าง หรือรับประทานอาหารเย็นในบรรยากาศแบบพักผ่อน

5. **สเปคเชียลตี้ สโตร์** เป็นรูปแบบธุรกิจค้าปลีกที่ประกอบด้วยสินค้ากลุ่มหนึ่งกลุ่มใด หากแต่ว่ามีหลายหมวดหมู่ โดยที่ร้านค้าประเภทนี้จะมีสินค้ากักตุนไว้เป็นจำนวนมาก และหลายประเภท และผู้ประกอบการที่มีความชำนาญในการให้บริการ นโยบายด้านราคาโดยทั่วไปจะอยู่ในระดับราคาปานกลางถึงระดับราคาสูง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับรูปแบบและผู้ประกอบการ ธุรกิจค้าปลีกรูปแบบนี้มีหลายแบบ กล่าวคือ รูปแบบการที่เจ้าของดำเนินการเอง หรือ รูปแบบเครือข่ายโดยที่มีข้อได้เปรียบในการซื้อสินค้าจำนวนมากและมีคลังเก็บสินค้า ความหลากหลายของสินค้าสามารถสร้างความแตกต่างระหว่างธุรกิจค้าปลีกประเภทนี้กับห้างสรรพสินค้า และซูเปอร์มาเก็ต
6. **เอนเตอร์เทนเมนต์ คอมเพล็กซ์** โดยทั่วไปประกอบด้วยส่วนที่สร้างความบันเทิง เช่น โรงภาพยนตร์ ลานโบว์ลิ่ง คาราโอเกะ ร้านค้า และ ร้านอาหาร เป็นต้น
7. **ธุรกิจค้าปลีกสนับสนุน** เป็นธุรกิจค้าปลีกที่เกิดขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับพนักงานบริษัทที่ทำงานในอาคารสำนักงานนั้นๆ หรือ ผู้พักอาศัยในอาคารที่พักอาศัยรวม เช่น โครงการอาคารชุด หรือบ้านจัดสรร ประเภทธุรกิจนี้ในอาคารสำนักงานหรืออาคารที่พักอาศัยรวม โดยส่วนมากได้แก่ ร้านอาหาร ร้านซักแห้ง มินิมาร์ท ซูเปอร์มาเก็ต และ อื่นๆ ซึ่งในปัจจุบันรูปแบบธุรกิจค้าปลีกประเภทนี้มีจำนวนเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในอาคารที่พักอาศัย เช่น อาคารคอนโดมิเนียม และ โรงแรม

อุปทานธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้จำแนกประเภทธุรกิจค้าปลีกตามสถานที่ตั้งเพื่อสะดวกในการวิเคราะห์หรือออกเป็น 2 เขต อันได้แก่

- **บริเวณกลางใจเมือง**

บริเวณนี้เป็นบริเวณที่ได้รับความนิยมจากกลุ่มคนไทย นักท่องเที่ยว รวมถึงชาวต่างชาติที่ทำงานในกรุงเทพฯ บริเวณดังกล่าวครอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่ถนนเพลินจิต ถนนวิฑู ถนนพระราม 1 ถนนพญาไท ถนนสาทร ถนนสีลม ถนนสุรวงศ์ ถนนเพชรบุรีมุ่งหน้าไปแยกคลองตันถึงบริเวณท้ายซอยสุขุมวิท 39 บริเวณสุขุมวิทตั้งแต่ซอย 1 ถึง ซอย 39 และสุขุมวิทขาเข้าตั้งแต่ซอย 2 ถึง ซอย 26 รวมทั้งถนนพระราม 4 ซึ่งเริ่มตั้งแต่บริเวณด้านท้ายซอยสุขุมวิทซอย 26 ถึง สี่แยกพญาไท

- **บริเวณรอบใจกลางเมือง**

บริเวณนี้เป็นบริเวณที่ค่อนข้างสะดวกเนื่องจากตั้งอยู่ในเขตที่พักอาศัยทำให้การจราจรไม่หนาแน่น อยู่รอบนอกบริเวณใจกลางเมือง กล่าวคือ ถนนสุขุมวิท เริ่มต้นจากซอย 39 ถึง ซอย 71 ถนนเพชรบุรี เริ่มต้นจากท้ายซอยสุขุมวิท 39 ไปถึงแยกคลองตัน ถนนรามคำแหงถึงแยกลำสาลี ถนนพระรามที่ 9 ถนนวิภาวดีรังสิตไปถึงแยกหลักสี่ ถนนราชวิถี ถนนกรุงเกษม ถนนเจริญกรุง ผ่านแม่น้ำเจ้าพระยาไปยังถนนจรัลสนิทวงศ์ ถนนรัชดา ท่าพระ ถนนสมเด็จพระปิ่นเกล้า ช่วงต้นของถนนบรมราชชนนี ถนนอิสรภาพ ถนนสิรินธร นอกจากนี้ยังรวมถึงบริเวณถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ถนนพระราม 3 ถนนพระราม 4 จากแยกซอยสุขุมวิท 26 ไปยังแยกซอยสุขุมวิท 46/1

- **บริเวณขอบกรุงเทพมหานคร**

บริเวณนี้เป็นบริเวณที่เป็นขอบของกรุงเทพฯ เป็นบริเวณที่หนาแน่นไปด้วยโครงการบ้านจัดสรร อีกทั้งยังเป็นบริเวณที่เข้าถึงบริเวณกลางใจเมืองได้สะดวก ซึ่งบริเวณขอบนอกกรุงเทพมหานครสามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ส่วนย่อย ดังนี้

บริเวณฝั่งเหนือ เริ่มต้นที่ถนนวิภาวดีรังสิต จากแยกหลักสี่ ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนเกษตรนวมินทร์ ถนนลาดพร้าว ถนนรามอินทรา ถนนรัตนาธิเบศร์ ไปบริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาทางฝั่งตะวันตก

บริเวณฝั่งตะวันออก เริ่มต้นที่สุขุมวิท ซอย 71 ไปยัง ถนนบางนาตราด ศรีนครินทร์ สำโรง เทพารักษ์ และสุขาภิบาล 1, 2 และ 3

บริเวณฝั่งตะวันตก ประกอบด้วยถนนราษฎร์บูรณะ ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนประชาอุทิศ ถนนพระราม 2 ถนนราชพฤกษ์ และ ถนนเพชรเกษม

ภาพรวมธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556

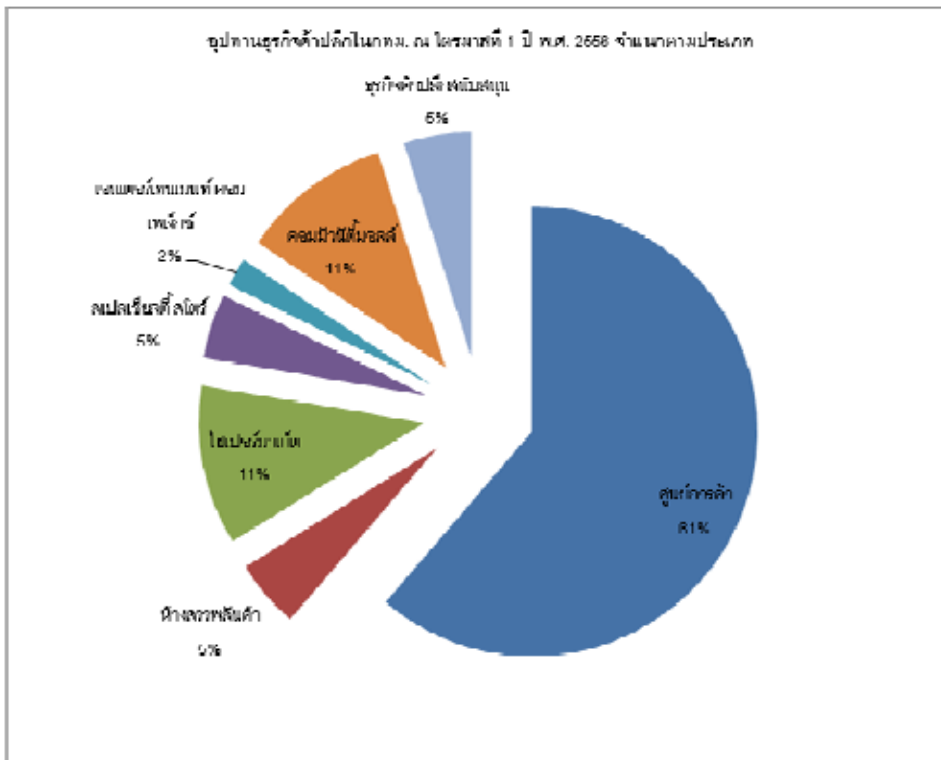
อุปทานธุรกิจค้าปลีก ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 มีจำนวน 5,921,226 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่เป็นประเภท ศูนย์การค้า มีจำนวนพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 3,628,255 ตารางเมตร รองลงมาได้แก่ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และ คอมมิวนิตีมอลล์ ซึ่งมีจำนวนพื้นที่ 679,950 ตารางเมตร และ 640,109 ตารางเมตร ตามลำดับ

สถานที่ตั้ง	บริเวณใจกลางเมือง (ตารางเมตร)	บริเวณรอบ ใจกลางเมือง (ตารางเมตร)	บริเวณชอปปิงกรุงเทพมหานคร (ตารางเมตร)			รวมพื้นที่ (ตารางเมตร)
			เหนือ	ตะวันตก	ตะวันออก	
ประเภทธุรกิจค้าปลีก						
ศูนย์การค้า	1,036,030	904,472	659,545	164,190	864,018	3,628,255
ห้างสรรพสินค้า	58,000	231,842	0	0	0	289,842
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	40,000	184,450	185,500	140,000	130,000	679,950
สเปเชียลตี้ สโตร์	4,300	60,000	72,000	61,000	77,500	274,800
เอนเตอร์เทนเมนท์ คอมเพล็กซ์	0	74,200	25,748	10,000	12,000	121,948
คอมมิวนิตีมอลล์	78,740	166,776	131,976	147,955	114,662	640,109
ธุรกิจค้าปลีกสนับสนุน	189,925	63,745	0	0	32,652	286,322
รวม (ตารางเมตร)	1,406,995	1,685,485	1,074,769	523,145	1,230,832	5,921,226

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- **อุปทานธุรกิจค้าปลีกจำแนกตามประเภท**

อุปทานธุรกิจค้าปลีกประเภทศูนย์การค้ามีสัดส่วนถึงร้อยละ 61 ของอุปทานทั้งหมด ซึ่งเป็นพื้นที่ห้างสรรพสินค้าร้อยละ 5 คอมมิวนิตีมอลล์มีสัดส่วนร้อยละ 11 ของอุปทานทั้งหมด โลฟิสต์ไตร์คอมมิวนิตีมอลล์ได้กลายเป็นวลีที่ติดปากของผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกเนื่องจากแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของธุรกิจค้าปลีกประเภทนี้ในกรุงเทพฯซึ่งมักตั้งอยู่ในย่านชุมชนต่างๆ

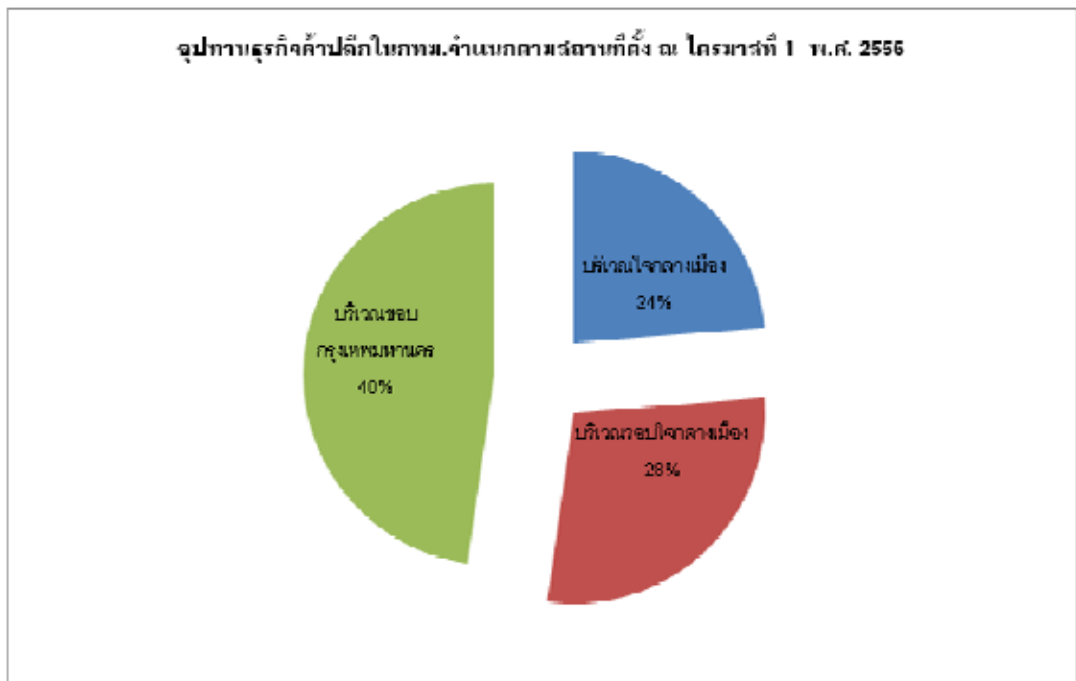


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

- **อุปทานธุรกิจค้าปลีกจำแนกตามสถานที่ตั้ง**

อุปทานโดยส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในบริเวณขอบของกรุงเทพมหานคร จำนวน 2,828,746 ตารางเมตร บริเวณรอบใจกลางเมืองมีประมาณ 1,685,485 ตารางเมตร และ บริเวณใจกลางเมืองประมาณ 1,406,995 ตารางเมตร

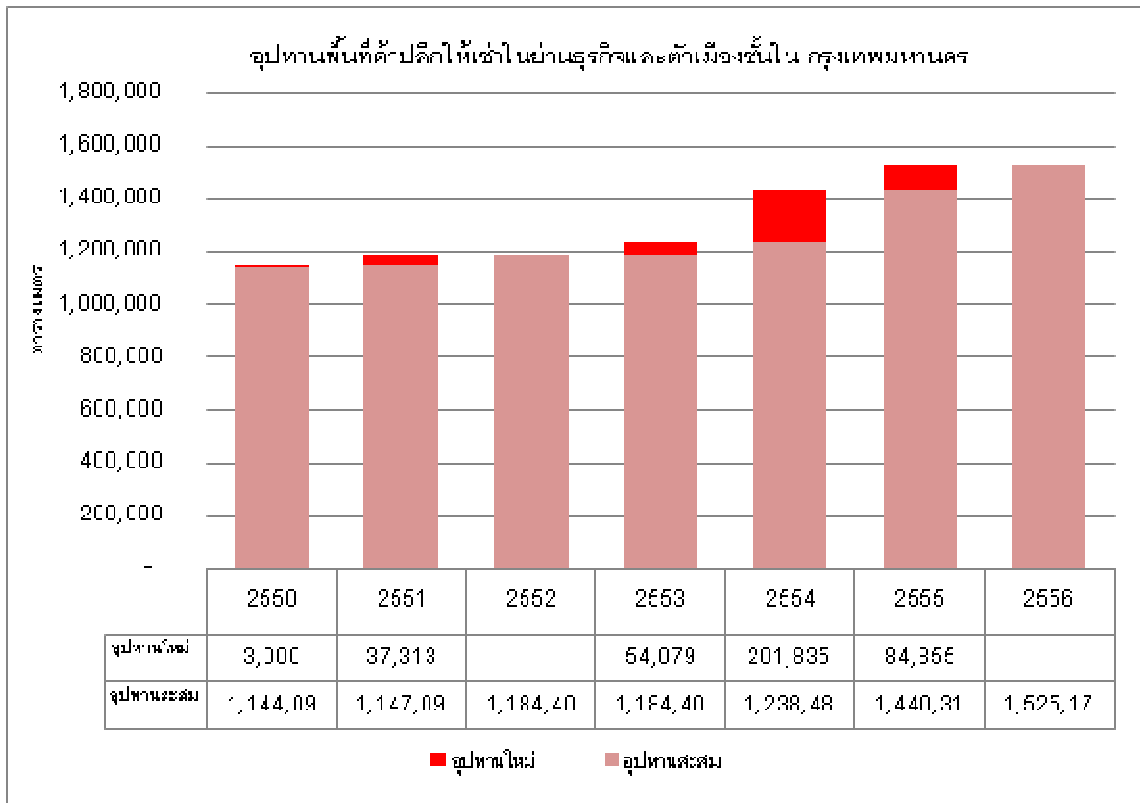
ในปัจจุบัน ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกเริ่มทำการพัฒนาโครงการในบริเวณขอบของกรุงเทพมหานคร ด้านฝั่งตะวันออกอันเนื่องมาจากการขยายตัวของเมืองอีกทั้งการเปิดให้บริการของสนามบินนานาชาติ ซึ่งสามารถเห็นได้ว่าธุรกิจค้าปลีกเริ่มเปิดตัวในบริเวณด้านนี้เพิ่มขึ้นและจะขยายตัวมากขึ้นในอนาคต



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานธุรกิจค้าปลีกบริเวณใจกลางเมืองและรอบใจกลางเมือง

การศึกษาธุรกิจค้าปลีกนี้มุ่งเน้นบริเวณธุรกิจค้าปลีกที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมืองเท่านั้น การศึกษาไม่รวมธุรกิจค้าปลีกที่ตั้งอยู่บริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานคร นอกจากนี้การศึกษาธุรกิจค้าปลีกนี้ศึกษาธุรกิจค้าปลีกในกลุ่มศูนย์การค้าและคอมมิวนิตีมอลล์เท่านั้น ณ ไตรมาสแรกของปีพ.ศ. 2556 อุปทานธุรกิจค้าปลีก มีจำนวน 1,525,172 ตารางเมตร ณ ไตรมาสแรกของปีไม่มีจำนวนอุปทานใหม่เพิ่มขึ้น หากแต่อุปทานใหม่เป็นจำนวนประมาณ 201,835 ตารางเมตร ได้เพิ่มขึ้นในปีพ.ศ. 2554 ส่วนในปีพ.ศ. 2555 มีอุปทานใหม่เพิ่มขึ้นประมาณ 84,855 ตารางเมตร



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

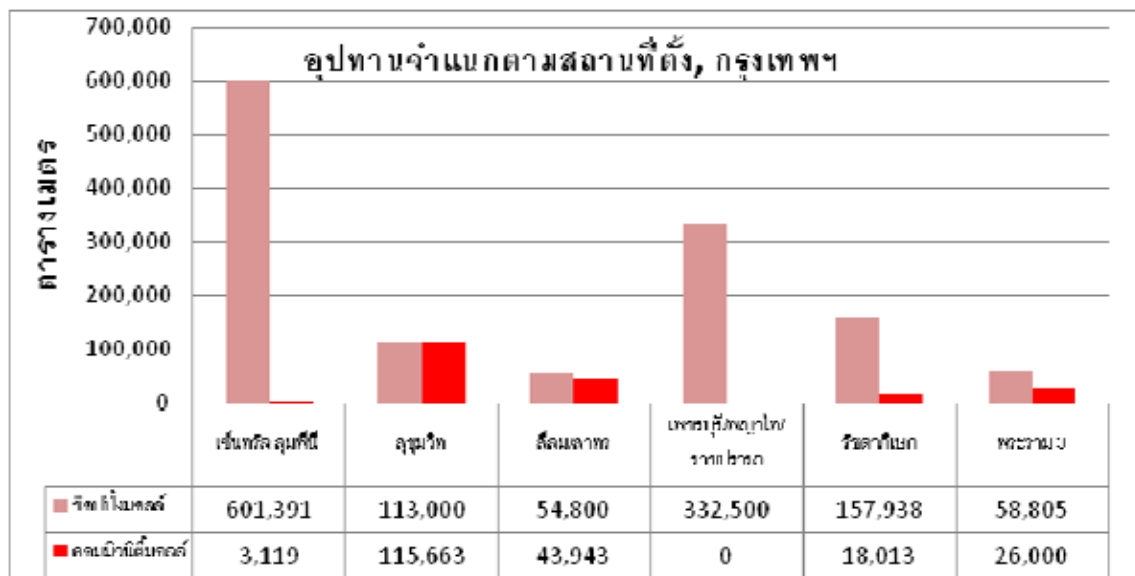
อุปทานจำแนกตามประเภทธุรกิจค้าปลีก

โดยอุปทานธุรกิจค้าปลีกทั้งหมด 1,525,172 ตารางเมตร ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองคิดเป็นอัตราร้อยละ 75 ของอุปทานทั้งหมด หรือ ประมาณ 1,144,668 ตารางเมตร ส่วนที่เหลือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 25 ตั้งอยู่ในบริเวณรอบใจกลางเมือง โดยบริเวณรอบใจกลางเมืองเป็นธุรกิจค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าประมาณ 249,743 ตารางเมตร ส่วนคอมมิวนิตี้ออลล์ประมาณ 130,761 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามธุรกิจค้าปลีกที่ตั้งอยู่ในบริเวณใจกลางเมืองส่วนใหญ่เป็นธุรกิจค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าซึ่งมีอยู่ประมาณ 1,068,691 ตารางเมตร ส่วนคอมมิวนิตี้ออลล์มีประมาณ 75,977 ตารางเมตร

ทำเลที่ตั้ง	รวมอุปทาน (ตร.ม.)	อุปทาน ตาม รูปแบบ		รวมจำนวน	
		ช้อปปิ้งมอลล์	คอมมิวนิตี้ออลล์	ช้อปปิ้งมอลล์	คอมมิวนิตี้ออลล์
ย่านธุรกิจ	1,144,668	1,068,691	75,977	30	10
ตัวเมืองชั้นใน	380,504	249,743	130,761	5	17

อุปทานจำแนกตามสถานที่ตั้ง

บริเวณที่มีศูนย์การค้ามากที่สุดอยู่ที่บริเวณลุมพินีมีจำนวนอุปทานศูนย์การค้าประมาณ 601,391 ตารางเมตร รองลงมาได้แก่บริเวณถนนเพชรบุรี/พญาไท/ราชปรารภ มีจำนวนศูนย์การค้าประมาณ 332,500 ตารางเมตร และบริเวณรัชดาภิเษกมีอุปทานศูนย์การค้ามากเป็นอันดับที่ 3 หรือมีประมาณ 157,938 ตารางเมตร



อุปทานใหม่ธุรกิจค้าปลีกจำแนกตามประเภท

อุปทานใหม่ที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ปีพ.ศ. 2550 ถึง พ.ศ. 2556 พบว่าเป็นอุปทานธุรกิจค้าปลีกประเภทคอมมิวนิตีมอลล์ถึง 17 แห่ง คิดเป็นพื้นที่ 141,685 ตารางเมตร ส่วนจำนวนศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ในช่วงปีพ.ศ. 2550 ถึง 2556 มีจำนวนศูนย์การค้าเปิดใหม่ทั้งสิ้น 7 แห่ง คิดเป็นพื้นที่ 239,397 ตารางเมตร

ปี พ.ศ.	ช้อปिंगมอลล์		คอมมิวนิตีมอลล์	
	ตารางเมตร	จำนวน	ตารางเมตร	จำนวน
2550	-	-	3,000	1
2551	22,300	1	15,013	2
2552	-	-	-	-
2553	-	-	54,079	5
2554	184,097	5	17,738	5
2555	33,000	1	51,855	4
รวม	239,397	7	141,685	17

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในปีพ.ศ. 2556 มีอุปทานใหม่ศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นเพียงแห่งเดียวคือ เกทเวย์ เอกมัย ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ปากซอยสุขุมวิท 42 ส่วนอุปทานใหม่คอมมิวนิตีมอลล์มีจำนวนเพิ่มขึ้น 4 แห่ง คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 51,855 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่อุปทานใหม่ตั้งอยู่บริเวณรอบใจกลางเมืองถึง 54,855 ตารางเมตร

ชื่อโครงการ	รูปแบบ	ทำเลที่ตั้ง	โซน	พื้นที่เช่า (ตร.ม.)
Rain Hill	คอมมิวนิตีมอลล์	สุขุมวิท 47	ตัวเมืองชั้นใน	3,055
Asiatique The iverfront	คอมมิวนิตีมอลล์	เจริญกรุง	ย่านธุรกิจ	30,000
Gateway Ekamai	ช้อปिंगมอลล์	สุขุมวิท 63	ตัวเมืองชั้นใน	33,000
INT (Intersect)	คอมมิวนิตีมอลล์	พระราม 3	ตัวเมืองชั้นใน	6,000
A Square	คอมมิวนิตีมอลล์	สุขุมวิท 26	ย่านธุรกิจ	12,800
รวม				84,855

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

Ref : R0210/2013-1

ภาพรวมตลาดศูนย์การค้าในกรุงเทพมหานคร

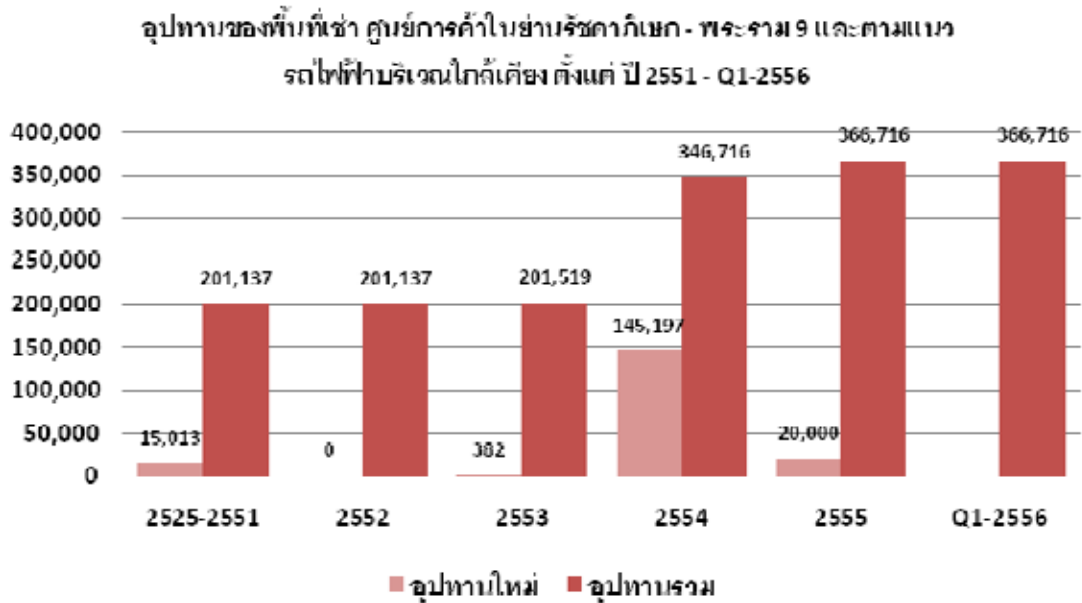
ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556

อุปทานใหม่

อุปทานพื้นที่ค้าปลีกในอนาคต ณ ปี 2556					
ชื่อโครงการ	รูปแบบ	ทำเลที่ตั้ง	โซน	พื้นที่เช่า	ประมาณการ ก่อสร้างแล้วเสร็จ
Central Embassy	ห้างสรรพสินค้า	เพลินจิต	ย่านธุรกิจ	70,000	Q4 2556
Siam Square 1	ห้างสรรพสินค้า	พระราม 1	ย่านธุรกิจ	35,000	Q4 2556
Emquartier	ห้างสรรพสินค้า	สุขุมวิท 35	ย่านธุรกิจ	50,000	Q4 2556- Q 2557
Mahanakorn Terrace	ห้างสรรพสินค้า	สาทร	ย่านธุรกิจ	10,000	Q4 2556
W District	ตลาดค้าปลีก	สุขุมวิท 71	ตัวเมืองชั้นใน	4,520	Q4 2556
The 9th Tower Retail	ห้างสรรพสินค้า	รัชดาภิเษก	ตัวเมืองชั้นใน	6,347	Q1 2556
G-Land tower Retail	ห้างสรรพสินค้า	รัชดาภิเษก	ตัวเมืองชั้นใน	13,140	Q4 2557
Raffle @ Nara คอมมิวนิตีมอลล์	ตลาดค้าปลีก	นารายวาส	ย่านธุรกิจ	1,152	Q4 2556
Quiss	ตลาดค้าปลีก	สุขุมวิท 42	ย่านธุรกิจ	3,300	Q3 2556
Canapaya พระราม 3 - Sathorn (Canali)	ห้างสรรพสินค้า	พระราม 3	ตัวเมืองชั้นใน	40,000	H2 2559
Zy Walks	ตลาดค้าปลีก	จุฬา ซอย 5	ย่านธุรกิจ	25,027	2557
The Up พระราม 3	ตลาดค้าปลีก	นารายวาส-พระราม 3	ตัวเมืองชั้นใน	6,000	Q4 2556
Vanilla Moon	ตลาดค้าปลีก	ถนนจันทน์	ตัวเมืองชั้นใน	6,000	Q3 2556
Retail project by Streadgy 613 Co.,Ltd	ตลาดค้าปลีก	พระราม 4	ย่านธุรกิจ	N/A	N/A
Gaysorn 2	ห้างสรรพสินค้า	ราชประสงค์	ย่านธุรกิจ	7,000	2558
Siamkij Building (Chula block L)	ห้างสรรพสินค้า	พระราม 1	ย่านธุรกิจ	9,500	2558
Nihonmura Mall	ตลาดค้าปลีก	สุขุมวิท 55	ย่านธุรกิจ	2,000	Q4 2556

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

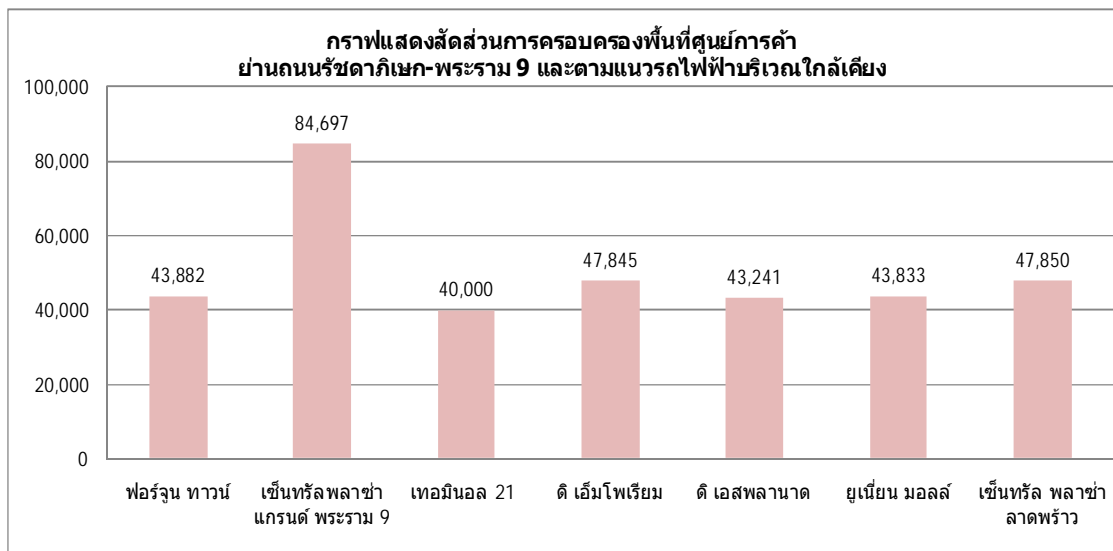
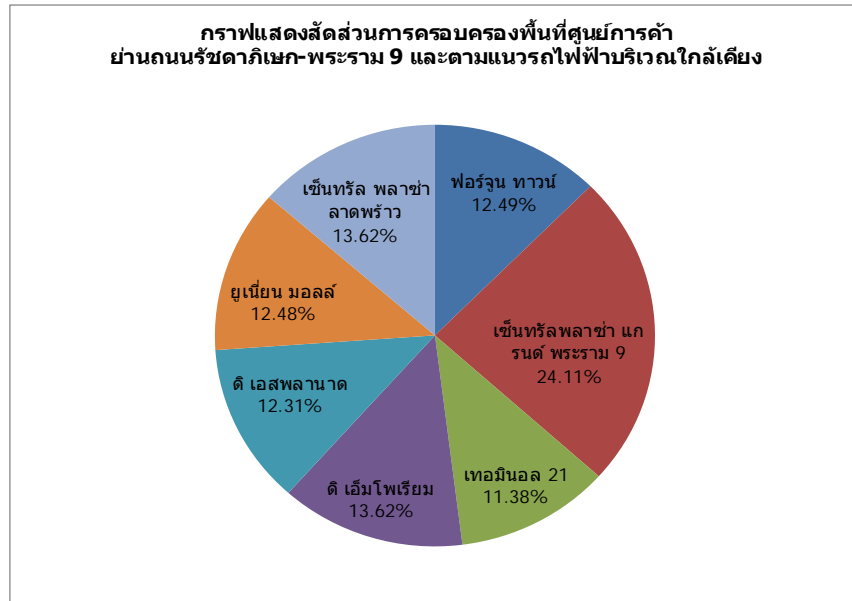
อุปทานย่านถนนรัชดาภิเษก



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในปี 2525 - 2551 อุปทานรวมของตลาดศูนย์การค้าและคอมมูนิตี้ออลล์ในย่านถนนรัชดาภิเษกอยู่ที่ 201,137 ตารางเมตร ส่วนในปี 2552 ไม่มีอุปทานเพิ่มขึ้น โดยในปี 2553 มีอุปทานใหม่ของศูนย์การค้าและคอมมูนิตี้ออลล์เพิ่มขึ้นจาก 201,137 ตารางเมตร เป็น 201,519 ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 382 ตารางเมตร ซึ่งยังเป็นพื้นที่ที่น้อยมาก หลังจากนั้นได้เกิดอุปทานรายใหม่ขึ้นจำนวนมาก โดยในปี 2554 เพิ่มขึ้นประมาณ 145,197 ตารางเมตร โดยส่วนใหญ่กระจายตัวอยู่ตามแนวรถไฟฟ้าและพื้นที่ชุมชนหลักๆ ส่วนในปี 2555 อุปทานของศูนย์การค้าและคอมมูนิตี้ออลล์ในเขตรอบใจกลางกรุงเทพมหานคร 20,000 ตารางเมตร สำหรับ ไตรมาสที่ 1 ปี 2556 ยังไม่มีอุปทานใหม่ที่จะเกิดขึ้นในบริเวณใกล้เคียง

อุปทานผู้ประกอบการศูนย์การค้าย่านถนนรัชดาภิเษก



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

จากกราฟดังกล่าวข้างต้นแสดงให้เห็นว่าบริเวณถนนรัชดาภิเษก-พระราม 9 และตามแนวรถไฟฟ้าบริเวณใกล้เคียง โดยศูนย์การค้า เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 เป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่สุดในบริเวณดังกล่าวด้วยพื้นที่รวม 24.11% หรือ 84,697 ตารางเมตร ซึ่งพื้นที่ส่วนใหญ่จะอยู่ในขนาดที่ใกล้เคียงกันที่ 40,000 – 47,850 ตารางเมตร สำหรับโครงการเทอมินอล 21 มีพื้นที่น้อยที่สุด โดยมีส่วนแบ่งพื้นที่ดังกล่าวที่ 11.38% หรือประมาณ 40,000 ตารางเมตร

อุปสงค์

อุปสงค์ธุรกิจค้าปลีกบริเวณใจกลางเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมืองมีอัตราการใช้พื้นที่ค่อนข้างสูง โดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 94.5 หากแต่อัตราการใช้พื้นที่ศูนย์การค้าในบริเวณนี้มีอัตราการใช้พื้นที่ค่อนข้างสูงกว่าคอมมิวนิตีมอลล์ โดยอัตราการใช้พื้นที่ศูนย์การค้าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 95 ส่วนอัตราการใช้พื้นที่คอมมิวนิตีมอลล์อยู่ที่ประมาณร้อยละ 88.9

พื้นที่ให้เช่าจำแนกตามรูปแบบ				
รูปแบบพื้นที่เช่า	รวม อุทาน	รวม มากขึ้น	อัตราการครอบครอง ต่อ ปี	อัตราว่าง ต่อ ปี
ซีอปปิ้งมอลล์	1,318,434	1,252,502	95.0%	5.0%
คอมมิวนิตีมอลล์	206,738	183,696	88.9%	11.1%
รวม	1,525,172	1,436,198	94.2%	5.8%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริเวณถนนรัชดาภิเษกมีอัตราการใช้พื้นที่สูงที่สุดคิดเป็นร้อยละ 95.9 เนื่องจากศูนย์การค้าโดยส่วนใหญ่อยู่ในแนวรถไฟฟ้าใต้ดินซึ่งสามารถเข้าถึงได้ง่ายสะดวกสบาย รองลงมาได้แก่บริเวณลุมพินี อยู่ที่ร้อยละ 95.2 บริเวณที่มีอัตราการใช้พื้นที่ต่ำที่สุดคือ บริเวณถนนสีลม สำหรับมีอัตราการใช้พื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 86.6

ชุมชน	อุปทานทั้งหมด (ตรม)	อุปสงค์ทั้งหมด (ตรม)	อัตราเช่า
ลุมพินี	604,510	575,695	95.2%
สุขุมวิท	228,663	213,401	93.3%
สีลม สาทร	98,743	85,520	86.6%
เพชรบุรี พญาไท	332,500	314,470	94.6%
รัชดาภิเษก	175,951	168,807	95.9%
พระราม 3	84,805	78,305	92.3%

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่า

อัตราเฉลี่ยของราคาเช่าในธุรกิจค้าปลีกค่อนข้างเท่ากันในแง่ของสถานที่ตั้ง ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกสามารถคิดอัตราค่าเช่าที่สูงในพื้นที่ที่มีจำนวนคนเดินมากที่สุด อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในบริเวณใจกลางเมืองโดยเป็นพื้นที่ที่อยู่ในชั้นล่าง (G) อยู่ระหว่าง 1,000 ถึง 3,500 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อเดือน ส่วนชั้นที่สูงขึ้นไปอัตราค่าเช่าจะลดลงอยู่ที่ประมาณ 350 ถึง 2,600 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน ส่วนอัตราค่าเช่าบริเวณชั้นล่าง (G) ในเขตรอบกลางใจเมืองมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 800 ถึง 2,680 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน หากชั้นที่สูงคิดอัตราค่าเช่าจะอยู่ระหว่าง 250 ถึง 2,100 บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน

ทำเลที่ตั้ง	ชั้นล่าง (บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน)	ชั้นที่สูงขึ้นไป (บาท ต่อ ตารางเมตร ต่อ เดือน)
พื้นที่ย่านธุรกิจ	1,000-3,500	350-2,600
พื้นที่ตัวเมืองชั้นใน	800-2,680	250-2,100

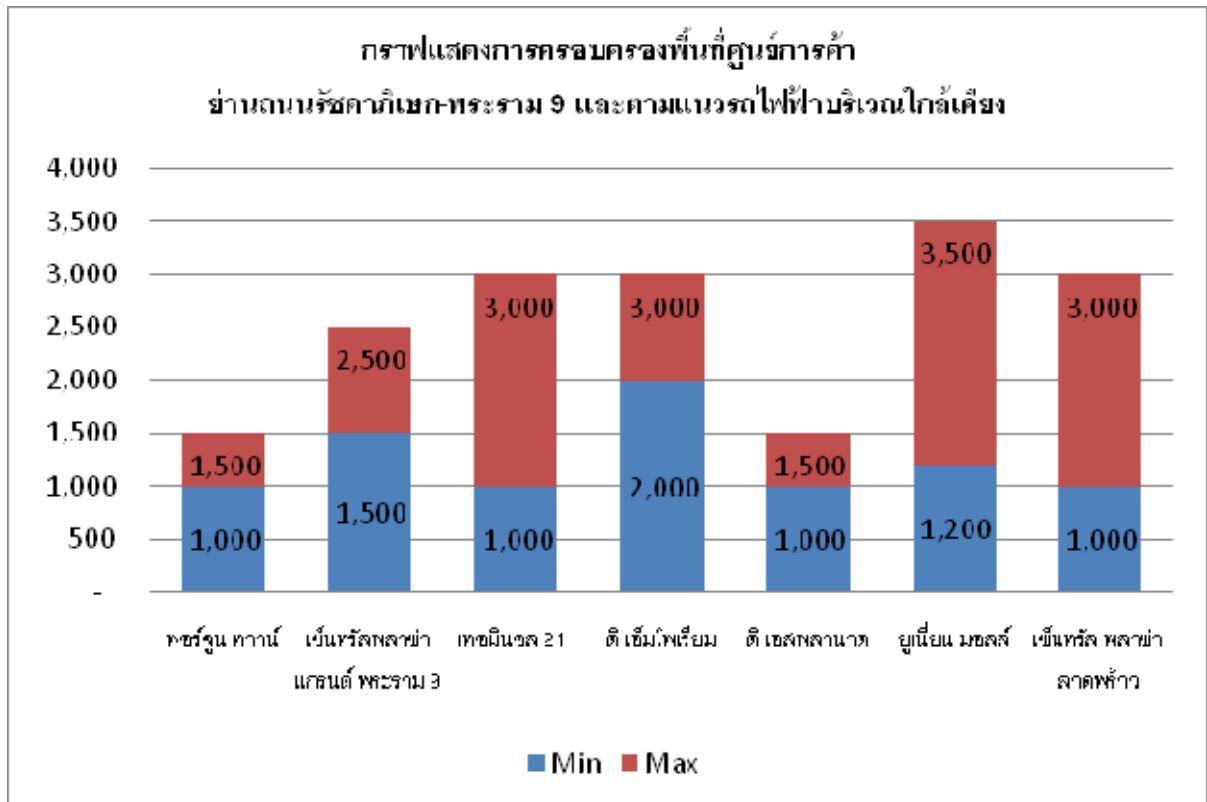
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

* อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอ้างอิงพื้นที่ในชั้น 1 ของอาคาร สำหรับพื้นที่ร้านค้าโดยเฉลี่ยที่ 50 ตารางเมตร

**อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นมาตรฐานของร้านค้าหรือแบรนด์ที่มีประสบการณ์

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่าศูนย์การค้าย่านถนนรัชดาภิเษก-พระราม 9 และตามแนวรถไฟฟ้าบริเวณใกล้เคียง
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ศูนย์การค้า ในพื้นที่ย่านถนนรัชดาภิเษก
(บาท/ตารางเมตร/เดือน)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่าร้านค้าทั่วไป (ไม่รวมผู้เช่ารายใหญ่) เฉลี่ยต่ำสุดและสูงสุดพื้นที่ของศูนย์การค้าพื้นที่ถนนรัชดาภิเษก-พระราม 9 และศูนย์การค้าตามแนวรถไฟฟ้าบริเวณใกล้เคียง อยู่ที่ประมาณ 1,000-3,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยค่าเช่าศูนย์การค้า ยูเนี่ยน มอลล์ เป็นผู้ประกอบการที่มีค่าเช่าเฉลี่ยสูงที่สุด ที่อัตรา 3,500.- บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับโครงการฟอร์จูนทาวน์ เทอมินอล 21 ดีเอสฟลานาต มีค่าเช่าเฉลี่ยต่ำที่สุด ที่อัตรา 1,000.- บาท/ตารางเมตร/เดือน จากการพัฒนาพื้นที่บริเวณใกล้เคียง ทำให้ผู้ให้เช่าหลายรายเริ่มมีการปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้น เนื่องจากข้อจำกัดของจำนวนที่ดินที่จะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าในเขตรอบใจกลางเมืองมีค่อนข้างน้อย คู่แข่งยังมีไม่มากนักประกอบกับอัตราการครอบครองพื้นที่ค่อนข้างสูง โดยแนวโน้มตลาดคาดว่าอัตราค่าเช่าจะปรับตัวขึ้นเล็กน้อย

แนวโน้มธุรกิจค้าปลีกในปีพ.ศ. 2556

บริเวณใจกลางเมืองและบริเวณรอบใจกลางเมืองเป็นบริเวณที่มีศักยภาพสำหรับธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบ ศูนย์การค้าค่อนข้างสูง เนื่องจากบริเวณดังกล่าวเป็นบริเวณที่ตั้งอยู่ในศูนย์กลางธุรกิจดังนั้นกลุ่มลูกค้าในบริเวณดังกล่าวนอกจากจะเป็นนักท่องเที่ยว ชาวต่างชาติแล้ว ยังเป็นคนที่ทำงานที่ทำงานในบริเวณนี้ และใช้ชีวิตในการทำงานในบริเวณนี้อย่างน้อย 5 วัน ต่อสัปดาห์ อุปทานศูนย์การค้าที่จะเกิดขึ้นใหม่ในบริเวณนี้มีค่อนข้างน้อย เนื่องจากข้อจำกัดเกี่ยวกับที่ดิน ที่หายากและที่ดินที่มีขนาดใหญ่ตั้งอยู่ในเมืองมีจำนวนน้อยมาก แต่อัตรานักท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นทำให้ในอนาคตความต้องการพื้นที่ธุรกิจค้าปลีกบริเวณนี้ค่อนข้างสูงมาก ระดับราคาเช่ามีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจากจำนวนอุปทานที่มีลดน้อยลง ในขณะที่อุปสงค์มีจำนวนมาก นอกจากนี้ราคาเช่ามีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นเนื่องมาจากค่าก่อสร้างและราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้น สินค้าที่มีความต้องการใช้พื้นที่ธุรกิจค้าปลีกในบริเวณนี้มีค่อนข้างหลากหลาย ตั้งแต่สินค้าที่มีความจำเป็นต่อการดำรงชีวิต อันได้แก่ ร้านอาหาร จนไปถึงสินค้าประเภทแฟชั่น หรือสินค้าไอที ทั้งนี้เนื่องจากเป็นบริเวณที่ผู้พักอาศัยในพื้นที่ พนักงานบริษัท และนักท่องเที่ยวสามารถแวะเวียนเข้ามาจับจ่ายซื้อสินค้าและบริการได้อย่างสะดวกสบาย

สรุปรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน
ของบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21/56083 (1/3)

วันที่ 23 กรกฎาคม 2556

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวิเฮ้าส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตามที่ทาง บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมพื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก ภายในโครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบ มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาประมาณ 30 ปี ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาประมาณ 30 ปี ของทรัพย์สิน ดังกล่าว ที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 มีมูลค่าเท่ากับ 3,957,000,000 บาท (สามพันเก้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจง ในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรง หรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้อำนวยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์

ผู้ประเมินหลัก

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ประเภทของทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร ภายในโครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)
- ชื่อลูกค้า : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- วัตถุประสงค์ : เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด สำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ในระยะเวลา 30 ปี ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
- รายละเอียดของทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย
- สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 2 แปลง โดยมีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ ประมาณ 3-1-03.0 ไร่ (1,303.0 ตารางวา)
 - อาคาร สูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่อาคารทั้งหมด ประมาณ 91,664.00 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ประมาณ 44,304.37 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลาง ประมาณ 21,417.63 ตารางเมตร และพื้นที่ลานจอดรถ ประมาณ 25,942.00 ตารางเมตร
- ทำเลที่ตั้ง : เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ทางเข้า-ออก : ถนนสีลม เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
- เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 557 และ 2587
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : ● ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
● ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- หมายเหตุ : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด ได้จดทะเบียนแปรสภาพนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นนิติบุคคล ตามพระราชบัญญัติ บริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ.2535 เป็น บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2553 (ดูรายละเอียดตามเอกสารประกอบ)
- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : จดจำนองเป็นหลักประกันกับ ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
- ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ : ดูรายละเอียดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ หน้า 15 ประกอบของทางราชการ

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ : ข้อกำหนดของผังเมือง
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.5 - 6 (พื้นที่สีแดง)
- อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) : ไม่เกิน 10 : 1
- อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) : ไม่น้อยกว่าร้อยละ 3

ข้อกำหนดกฎหมายอื่นๆ

ไม่มี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ภายใต้ชื่อโครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 โดยมีการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชยกรรม

วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กรกฎาคม 2556

มูลค่าสิทธิการเช่า : 3,957,000,000 บาท
(Leasehold Value)
(สามพันเก้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
ระยะเวลาประมาณ 30 ปี

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี ทางบริษัท พิจารณาใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน และพื้นที่พลาซ่า โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) โดยการคำนวณความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ และหักออกจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ เพื่อให้ทราบรายรับสุทธิของทรัพย์สินที่ระยะเวลาการประมาณการ 30 ปี และจะนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

สำหรับการประเมินมูลค่า โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ของทรัพย์สิน ทางบริษัท ได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดสุทธิตามระยะเวลาประมาณการ 30 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 กรกฎาคม 2556

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี ทางบริษัท ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ประมาณ 2 - 3 ปี รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของอาคารสำนักงาน และพื้นที่พลาซ่า เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของอาคารสำนักงาน ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ประกอบด้วย รายได้จากพื้นที่สำนักงาน รายได้จากพื้นที่พลาซ่า รายได้จากพื้นที่เช่าอื่นๆ รายได้จากค่าสาธารณูปโภค รายได้จากค่าที่จอดรถ และรายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากกรให้เช่าพื้นที่สำนักงาน (Office Space Revenue)

จากการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
อาคารจามจุรีสแควร์	ถนนพระราม 4	600 – 3,250	700 - 720
อาคารลิเบอร์ตี้ แสควร์	ถนนสีลม	120 – 800	580
อาคารสีลม คอมเพล็กซ์	ถนนสีลม	110 – 1,200	580
อาคารอ้อ จ้อ เหลียง	ถนนพระราม 4	60 – 1,800	670
อาคารคิว เฮ้าส์ ลุมพินี	ถนนสาทร	80 – 2,700	680
อาคาร สาทร ซิตี ทาวเวอร์	ถนนสาทร	250 – 2,300	680
อาคาร บางกอก ซิตี ทาวเวอร์	ถนนสาทร	180 – 1,000	680
อาคาร เอ็มไพร์ส ทาวเวอร์	ถนนสาทร	110 – 3,200	720

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น พบว่าข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ที่มีบริเวณทำเลที่ตั้ง รูปแบบอาคาร และสภาพอาคารที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน มีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 580 – 720 บาท/ตารางเมตร/เดือน (รวมค่าบริการรายเดือนแล้ว) จากการตรวจสอบข้อมูลค่าเช่า ณ ปัจจุบันของอาคารสำนักงาน ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) พบว่ามีค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยประมาณ 670 บาท/ตารางเมตร/เดือน (รวมค่าบริการรายเดือนแล้ว) ซึ่งมีค่าเช่าที่ใกล้เคียงกับข้อมูลค่าเช่าตลาดพื้นที่สำนักงาน ดังนั้นการพิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินนั้น ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาตามรายรับของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริง โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	35,716.72	670	ปรับขึ้น 10% ทุกๆ 3 ปี ตลอดอายุการประมาณการ

2. รายได้จากกาให้เช่าพื้นที่พลาซ่า (Retail Space Revenue)

พื้นที่ค้าปลีกภายในอาคารสำนักงาน ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ประกอบไปด้วย พื้นที่ค้าปลีกทั่วไปและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าระยะยาว (เช่า) โดยพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าระยะยาวจะตั้งอยู่บริเวณชั้นใต้ดิน (บางส่วน) และพื้นที่ชั้น 1 ซึ่งมีจำนวน 6 ร้านค้า ดังนี้

1. พื้นที่เช่าระยะยาวเลขที่ B-2 (บริษัท ไมเนอร์ ฟู๊ด กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)) (ชั้นใต้ดิน) มีระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 11 เดือน
2. พื้นที่เช่าระยะยาวเลขที่ B-3 (บริษัท เซสเตอร์ฟู๊ด จำกัด) (ชั้นใต้ดิน) มีระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 11 เดือน
3. พื้นที่เช่าระยะยาวเลขที่ A-1 (บริษัท สเททล์ สีลม จำกัด) (ชั้น 1) มีระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 1 ปี
4. พื้นที่เช่าระยะยาวเลขที่ A-2 (บริษัท แม็คไทย จำกัด) (ชั้น 1) มีระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 4 เดือน
5. พื้นที่เช่าระยะยาวเลขที่ A-3 (บริษัท โมเดิร์นออฟดีคอล จำกัด) (ชั้น 1) มีระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 1 ปี
6. พื้นที่เช่าระยะยาวเลขที่ A-4 (บริษัท แรม ไฮดีงส์ จำกัด) (ชั้น 1) มีระยะเวลาสัญญาเช่าคงเหลือประมาณ 1 ปี

โดยทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งจากทางบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ว่าภายในปี 2557 จะมีการรับประกันรายได้ค่าเช่าของพื้นที่เช่าระยะยาว (เช่า) ระหว่างที่สัญญาเช่าระยะยาวยังคงดำเนินอยู่ ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณารายได้ของพื้นที่เช่าระยะยาวตามสัญญาค่าเช่าในปัจจุบันจนถึงสิ้นสุดปี 2556 หลังจากนั้นภายในปี 2557 จะพิจารณาจากรายได้ที่มีการรับประกันค่าเช่า เมื่อสิ้นสุดการรับประกันค่าเช่า ทางบริษัทฯ จะทำการพิจารณาค่าเช่าตลาดที่เหมาะสม เพื่อประมาณการรายได้ต่อไปจนครบสัญญาจากการพิจารณาค่าเช่าที่มีการรับประกันนั้น ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าค่าเช่ารับประกันดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาดในบริเวณใกล้เคียง จึงพิจารณาค่าเช่ารับประกันต่อเนื่องหลังจากหมดระยะเวลารับประกัน โดยมีรายละเอียดการพิจารณารายได้ ดังนี้

ชนิดที่	ผู้เช่าปัจจุบัน	พื้นที่ (ตารางเมตร)	ค่าเช่าที่รับประกัน (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	ระยะเวลาก่อนการรับประกัน 1 ก.ค. 56 - 31 ธ.ค. 56	ระยะเวลาประกัน 1 ม.ค. 57 - 31 ธ.ค. 57 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	หลังจากสิ้นสุดการรับประกัน 1 ม.ค. 58 - สิ้นสุดสัญญา
B-2	บริษัท ไมเนอร์ ฮู๊ด กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	355.00	1,500	พิจารณาภายใต้ตามสัญญาปัจจุบัน	พิจารณาภายใต้ที่ 1,500	พิจารณารายได้จากค่าเช่า รับประกันโดยมีการเติบโตที่ 5% ต่อปี ระยะเวลา 2 ปี หลังจากนั้นเติบโต 4% ต่อปี จนสิ้นสุดสัญญา
B-3	บริษัท เซลเตอ์ฟู้ด จำกัด	440.40	1,500	พิจารณารายได้ตามสัญญาปัจจุบัน	พิจารณารายได้ที่ 1,500	จนสิ้นสุดสัญญา
A-1	บริษัท สหพัฒน์ สีสลม จำกัด	432.00	2,500	พิจารณารายได้ตามสัญญาปัจจุบัน	พิจารณารายได้ที่ 2,500	พิจารณารายได้จากค่าเช่า รับประกันเฉลี่ย
A-2	บริษัท แม็คไทย จำกัด	642.00	2,500	พิจารณารายได้ตามสัญญาปัจจุบัน*	พิจารณารายได้ที่ 2,500	2,350 บาท/ตารางเมตร/เดือน และมีการเติบโตที่ 5% ต่อปี
A-3	บริษัท ไมเคอร์เนออลฟูด จำกัด	46.00	1,500	พิจารณารายได้ตามสัญญาปัจจุบัน	พิจารณารายได้ที่ 1,500	ระยะเวลา 1 ปีหลังจากนั้น เติบโต 4% ต่อปี จนสิ้นสุดสัญญา
A-4	บริษัท แรม โฮลดิ้งส์ จำกัด	124.00	1,500	พิจารณารายได้ตามสัญญาปัจจุบัน	พิจารณารายได้ที่ 1,500	

* พื้นที่เช่าระยะยาวเลขที่ A-2 (บริษัท แม็คไทย จำกัด) สัญญาเช่าระยะยาวสิ้นสุดวันที่ 31 ต.ค. 56 หลังจากสิ้นสุดสัญญาทางบริษัทฯ พิจารณารายได้จากค่าเช่าที่ 2,500 บาท/ตารางเมตร/เดือน เป็นระยะเวลา 2 เดือนก่อนถึงช่วงเวลากារรับประกันค่าเช่า

สำหรับการพิจารณารายได้ค่าเช่าพื้นที่ที่ไม่ใช่พื้นที่เช่าระยะยาว ทางบริษัทฯ ได้ทำการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกโดยทั่วไป มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ประเภทพื้นที่ค้าปลีก	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกร้านค้า (Inline Retail)	500 - 2,500
ผู้เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant)	2,000 - 21,000
ตู้เอทีเอ็ม (ATM)	7,500 - 30,000

จากข้อมูลภาพรวมของค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทร้านค้าและผู้เช่าหลัก ดังกล่าวที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ค่าเช่าพื้นที่อาจมีความแตกต่างกันในหลายปัจจัย เช่น ทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ ขนาดพื้นที่ และจำนวนของผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ จากการตรวจสอบข้อมูลค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่ไม่ใช่พื้นที่เช่าระยะยาวพบว่า มีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยใกล้เคียงกับภาพรวมข้อมูลค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ดังนั้นการพิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินนั้น ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาตามรายรับของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริง โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
พื้นที่เช่าชั้นใต้ดิน	756.83	1,100	ปีที่ 2-3 ปรับขึ้น 5%
พื้นที่เช่าชั้น 2	1,549.72	995	ต่อปี และปีที่ 4 ปรับขึ้น 4% ต่อปีตลอด
พื้นที่เช่าชั้น 3	1,851.79	725	
พื้นที่เช่าชั้น 4	1,883.93	630	อายุการประมาณการ

3. รายได้จากพื้นที่เช่าอื่นๆ (Other Area Revenue)

รายได้จากพื้นที่เช่าอื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าร้านค้าชั่วคราว (Kiosk) รายได้จากค่าเช่าพื้นที่วางตู้เอทีเอ็ม รายได้จากตู้ขายอาหาร รายได้จากพื้นที่เช่าห้องเก็บของ และรายได้จากพื้นที่เช่าห้องเครื่องคิดเป็นพื้นที่รวมประมาณ 505.98 ตารางเมตร ทางบริษัทฯ ได้ประมาณการจากเอกสารที่ได้รับจากทางบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ประมาณ 4% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก

4. รายได้ค่าเช่า และค่าบริการอื่นๆ (Other Revenue)

รายได้ค่าเช่า และค่าบริการอื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าสาธารณูปโภค รายได้จากค่าที่จอดรถ และ รายได้จากพื้นที่กิจกรรมและการตลาด และรายได้อื่นๆ ทางบริษัทฯ ได้ประมาณการจากเอกสารที่ได้รับจาก ทาง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีการประมาณการดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากสาธารณูปโภค (Utility Revenue)	ประมาณ 3.5% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ ในปีที่ 1 และปรับขึ้น 3% ทุกปี ตลอดอายุการประมาณการ
รายได้จากค่าจอดรถ (Parking Revenue)	ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
รายได้จากพื้นที่กิจกรรมและการตลาด (Event & Marketing Revenue)	ประมาณ 0.35% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค่าปลีก ตลอดอายุการประมาณการ
รายได้อื่นๆ (Other Revenue)	ประมาณ 3.5% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ

● ประมาณอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

สำหรับอัตราการใช้พื้นที่ ทางบริษัทฯ ได้ทำการพิจารณาการใช้พื้นที่ตามสภาพปัจจุบัน ตามรายละเอียดที่ได้รับ จากทาง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากสำนักงานให้เช่า และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ในบริเวณใกล้เคียงเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน โดยในปัจจุบันอาคารสำนักงาน ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มี อัตราการใช้พื้นที่ส่วนสำนักงานที่ 100% และส่วนพื้นที่ค้าปลีกที่ 99% อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้ทำการเผื่อ อัตราว่างไว้เล็กน้อยสำหรับการเปลี่ยนผู้เช่าภายในอนาคต ดังนี้

อัตราการใช้พื้นที่	ปีที่ 1 - 3	ปีที่ 4 และตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่สำนักงาน	99%	98%
พื้นที่พลาซ่า	98%	97%

● ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operation Expenses)

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด	
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Collection Fee)	ประมาณ 3.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมในการทำสัญญาเช่า (Commission Fee)	ประมาณ 0.5% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง (Common area Expenses)	ประมาณ 4% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับขึ้น 3% ทุกปี ตลอดอายุการประมาณการ

รายละเอียด	
ค่าสาธารณูปโภค (Utility Expenses)	ประมาณ 4% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับขึ้น 3% ทุกปี ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณาและจัดกิจกรรม (Advertising & Promotion Expenses)	ประมาณ 0.075% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปีที่ 2 จากนั้นปรับขึ้น 3% ทุกปี ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Revenue)	ประมาณ 65% ของรายได้อื่นๆ ตลอดอายุการประมาณการ

● **ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)**

ค่าใช้จ่ายคงที่ ได้แก่ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Management Fee) ค่าเบี้ยประกัน (Insurance Expenses) และค่าภาษีโรงเรือน (Property Tax) โดยมีการประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ดังนี้

รายละเอียด																							
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expenses)	ประมาณ 0.5% ของรายได้รวมในปีที่ 1 และปรับขึ้น 3% ทุกปี ตลอดอายุการประมาณการ																						
ค่าภาษีโรงเรือน (Property Tax)	<p>ประมาณ 12.5% ของราคาประเมินในแต่ละพื้นที่ โดยในแต่ละพื้นที่ราคาประเมินดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่สำนักงาน 80 บาท/ตารางเมตร/เดือน ตลอดอายุการประมาณการ (มีพื้นที่ประมาณ 35,716.72 ตารางเมตร) - พื้นที่ส่วนกลาง 20 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับเพิ่ม 2% ทุกๆ 3 ปี (มีพื้นที่ประมาณ 21,417.63 ตารางเมตร) - พื้นที่จอดรถ 15 บาท/ตารางเมตร/เดือน ปรับเพิ่ม 2% ทุกๆ 3 ปี (มีพื้นที่ประมาณ 25,942.00 ตารางเมตร) <p>โดยมีรายละเอียดค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนและที่ดินดังนี้</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1-3</td><td>5,512,230</td></tr> <tr><td>4-6</td><td>5,536,755</td></tr> <tr><td>7-9</td><td>5,561,770</td></tr> <tr><td>10-12</td><td>5,587,285</td></tr> <tr><td>13-15</td><td>5,613,311</td></tr> <tr><td>16-18</td><td>5,639,857</td></tr> <tr><td>19-21</td><td>5,666,934</td></tr> <tr><td>22-24</td><td>5,694,552</td></tr> <tr><td>25-27</td><td>5,722,723</td></tr> <tr><td>28-30</td><td>5,751,457</td></tr> </tbody> </table>	ปีที่	ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	1-3	5,512,230	4-6	5,536,755	7-9	5,561,770	10-12	5,587,285	13-15	5,613,311	16-18	5,639,857	19-21	5,666,934	22-24	5,694,552	25-27	5,722,723	28-30	5,751,457
ปีที่	ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน																						
1-3	5,512,230																						
4-6	5,536,755																						
7-9	5,561,770																						
10-12	5,587,285																						
13-15	5,613,311																						
16-18	5,639,857																						
19-21	5,666,934																						
22-24	5,694,552																						
25-27	5,722,723																						
28-30	5,751,457																						

- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดูแลปรับปรุงอาคาร

ประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดูแลปรับปรุงอาคารของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Management Fee)	ประมาณ 2% ของกำไรหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายคงที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 2.35% ของกำไรหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายคงที่โดยไม่หักภาษีโรงเรือน (Property Tax) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance)	ประมาณ 3.5% ของกำไรหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายคงที่ ตลอดอายุการประมาณการ
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve For Replacement)	ประมาณ 4% ของกำไรหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายคงที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมในการปรับปรุงอาคาร (Renovation Cost Fee)	ประมาณ 2% ของเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve For Replacement) ตลอดอายุการประมาณการ

- อัตราส่วนลด (Discount Rate)

อัตราส่วนลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุดอายุประมาณ 30 ปี ในปัจจุบันประมาณร้อยละ 4.64 บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกันประมาณร้อยละ 5 - 7 ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ประมาณร้อยละ 10.5

เอกสารแนบงาน 1 (เล่ม) ชุด 29 ชั้น พร้อมขั้นบันได 1 ชั้น

ประเภทการใช้จ่าย (Category)	ปี 1	ปี 2	ปี 3	ปี 4	ปี 5	ปี 6	ปี 7	ปี 8	ปี 9	ปี 10	ปี 11	ปี 12	ปี 13	ปี 14	ปี 15
ปีงบประมาณ (Fiscal Year)	ปีงบประมาณ (Fiscal Year)	ปีงบประมาณ (Fiscal Year)	ปีงบประมาณ (Fiscal Year)	ปีงบประมาณ (Fiscal Year)	ปีงบประมาณ (Fiscal Year)	ปีงบประมาณ (Fiscal Year)	ปีงบประมาณ (Fiscal Year)	ปีงบประมาณ (Fiscal Year)	ปีงบประมาณ (Fiscal Year)	ปีงบประมาณ (Fiscal Year)	ปีงบประมาณ (Fiscal Year)	ปีงบประมาณ (Fiscal Year)	ปีงบประมาณ (Fiscal Year)	ปีงบประมาณ (Fiscal Year)	ปีงบประมาณ (Fiscal Year)
รวมค่าใช้จ่ายที่ปรึกษา (Consulting Expenses)	284,250,805	284,250,805	284,250,805	309,561,098	309,561,098	309,561,098	340,517,208	340,517,208	340,517,208	374,568,929	374,568,929	374,568,929	417,025,622	417,025,622	417,025,622
ค่าจ้างที่ปรึกษา (Consulting Fees)	415,247,8	415,247,8	415,247,8	439,110	439,110	439,110	7,850,838	7,850,838	7,850,838	8,818,651	8,818,651	8,818,651	9,258,334	9,258,334	9,258,334
ค่าจ้างที่ปรึกษาต่างประเทศ (Foreign Consulting Fees)	4,048,872	4,048,872	4,048,872	6,847,697	6,847,697	6,847,697	9,726,808	9,726,808	9,726,808	10,934,960	10,934,960	10,934,960	11,344,988	11,344,988	11,344,988
ค่าจ้างที่ปรึกษาในประเทศ (Local Consulting Fees)	6,591,940	6,591,940	6,591,940	14,300,493	14,300,493	14,300,493	15,202,221	15,202,221	15,202,221	17,882,743	17,882,743	17,882,743	19,344,385	19,344,385	19,344,385
ค่าจ้างที่ปรึกษา (Consulting Fees)	12,841,008	12,841,008	12,841,008	21,008,608	21,008,608	21,008,608	23,032,344	23,032,344	23,032,344	26,592,744	26,592,744	26,592,744	28,523,802	28,523,802	28,523,802
ค่าจ้างที่ปรึกษาต่างประเทศ (Foreign Consulting Fees)	419,520	419,520	419,520	893,194	893,194	893,194	1,015,979	1,015,979	1,015,979	1,142,828	1,142,828	1,142,828	1,265,541	1,265,541	1,265,541
ค่าจ้างที่ปรึกษาในประเทศ (Local Consulting Fees)	1,339,880	1,339,880	1,339,880	2,938,500	2,938,500	2,938,500	2,917,202	2,917,202	2,917,202	3,086,627	3,086,627	3,086,627	3,322,046	3,322,046	3,322,046
ค่าจ้างที่ปรึกษา (Consulting Fees)	9,780,834	9,780,834	9,780,834	11,111,071	11,111,071	11,111,071	12,986,444	12,986,444	12,986,444	13,514,317	13,514,317	13,514,317	14,629,412	14,629,412	14,629,412
ค่าจ้างที่ปรึกษาต่างประเทศ (Foreign Consulting Fees)	18,133,584	18,133,584	18,133,584	20,239,616	20,239,616	20,239,616	22,289,418	22,289,418	22,289,418	24,075,460	24,075,460	24,075,460	25,614,688	25,614,688	25,614,688
ค่าจ้างที่ปรึกษาในประเทศ (Local Consulting Fees)	15,789,282	15,789,282	15,789,282	17,971,378	17,971,378	17,971,378	20,351,551	20,351,551	20,351,551	21,800,244	21,800,244	21,800,244	23,672,254	23,672,254	23,672,254
ค่าจ้างที่ปรึกษา (Consulting Fees)	13,591,081	13,591,081	13,591,081	15,804,549	15,804,549	15,804,549	17,133,138	17,133,138	17,133,138	18,514,202	18,514,202	18,514,202	20,043,348	20,043,348	20,043,348
ค่าจ้างที่ปรึกษาต่างประเทศ (Foreign Consulting Fees)	14,842,294	14,842,294	14,842,294	17,554,709	17,554,709	17,554,709	19,428,788	19,428,788	19,428,788	21,013,660	21,013,660	21,013,660	22,527,202	22,527,202	22,527,202
ค่าจ้างที่ปรึกษาในประเทศ (Local Consulting Fees)	383,932,853	383,932,853	383,932,853	416,308,674	416,308,674	416,308,674	462,218,511	462,218,511	462,218,511	505,407,964	505,407,964	505,407,964	546,872,356	546,872,356	546,872,356
รวมค่าจ้างที่ปรึกษาที่ปรึกษา (Total Consulting Expenses)	428,874,941	428,874,941	428,874,941	480,232,885	480,232,885	480,232,885	542,771,033	542,771,033	542,771,033	607,989,042	607,989,042	607,989,042	674,208,476	674,208,476	674,208,476
รวมค่าใช้จ่ายที่ปรึกษา (Total Consulting Expenses)	14,879,588	14,879,588	14,879,588	17,968,301	17,968,301	17,968,301	19,223,133	19,223,133	19,223,133	21,278,468	21,278,468	21,278,468	23,285,686	23,285,686	23,285,686
ค่าจ้างที่ปรึกษา (Consulting Fees)	2,651,535	2,651,535	2,651,535	2,231,383	2,231,383	2,231,383	2,282,916	2,282,916	2,282,916	2,334,449	2,334,449	2,334,449	2,386,337	2,386,337	2,386,337
ค่าจ้างที่ปรึกษาต่างประเทศ (Foreign Consulting Fees)	17,504,806	17,504,806	17,504,806	18,202,931	18,202,931	18,202,931	19,701,814	19,701,814	19,701,814	20,232,658	20,232,658	20,232,658	21,528,704	21,528,704	21,528,704
ค่าจ้างที่ปรึกษาในประเทศ (Local Consulting Fees)	16,894,658	16,894,658	16,894,658	16,071,548	16,071,548	16,071,548	17,468,968	17,468,968	17,468,968	17,961,156	17,961,156	17,961,156	19,241,355	19,241,355	19,241,355
ค่าจ้างที่ปรึกษา (Consulting Fees)	3,943,309	3,943,309	3,943,309	3,983,574	3,983,574	3,983,574	3,704,424	3,704,424	3,704,424	3,915,578	3,915,578	3,915,578	4,024,915	4,024,915	4,024,915
ค่าจ้างที่ปรึกษาต่างประเทศ (Foreign Consulting Fees)	9,349,500	9,349,500	9,349,500	10,152,791	10,152,791	10,152,791	10,355,834	10,355,834	10,355,834	11,238,399	11,238,399	11,238,399	11,365,570	11,365,570	11,365,570
ค่าจ้างที่ปรึกษาในประเทศ (Local Consulting Fees)	56,888,885	56,888,885	56,888,885	67,035,844	67,035,844	67,035,844	68,883,844	68,883,844	68,883,844	70,030,089	70,030,089	70,030,089	72,644,124	72,644,124	72,644,124
ค่าจ้างที่ปรึกษา (Consulting Fees)	380,851,595	380,851,595	380,851,595	423,468,040	423,468,040	423,468,040	471,293,800	471,293,800	471,293,800	526,192,719	526,192,719	526,192,719	580,538,633	580,538,633	580,538,633
รวมค่าใช้จ่ายที่ปรึกษา (Total Consulting Expenses)	2,124,370	2,124,370	2,124,370	2,283,744	2,283,744	2,283,744	2,462,727	2,462,727	2,462,727	2,681,707	2,681,707	2,681,707	2,940,624	2,940,624	2,940,624
ค่าจ้างที่ปรึกษา (Consulting Fees)	7,068,600	7,068,600	7,068,600	7,768,311	7,768,311	7,768,311	7,282,752	7,282,752	7,282,752	7,969,481	7,969,481	7,969,481	8,332,889	8,332,889	8,332,889
ค่าจ้างที่ปรึกษาต่างประเทศ (Foreign Consulting Fees)	357,348,745	357,348,745	357,348,745	416,103,229	416,103,229	416,103,229	424,232,726	424,232,726	424,232,726	480,988,801	480,988,801	480,988,801	513,303,882	513,303,882	513,303,882
ค่าจ้างที่ปรึกษาในประเทศ (Local Consulting Fees)	7,146,875	7,146,875	7,146,875	6,923,219	6,923,219	6,923,219	6,836,615	6,836,615	6,836,615	7,212,908	7,212,908	7,212,908	7,434,180	7,434,180	7,434,180
ค่าจ้างที่ปรึกษา (Consulting Fees)	8,637,233	8,637,233	8,637,233	9,896,971	9,896,971	9,896,971	9,896,502	9,896,502	9,896,502	10,699,583	10,699,583	10,699,583	11,078,193	11,078,193	11,078,193
ค่าจ้างที่ปรึกษาต่างประเทศ (Foreign Consulting Fees)	12,507,206	12,507,206	12,507,206	13,351,546	13,351,546	13,351,546	14,848,145	14,848,145	14,848,145	16,134,586	16,134,586	16,134,586	16,475,782	16,475,782	16,475,782
ค่าจ้างที่ปรึกษาในประเทศ (Local Consulting Fees)	14,293,580	14,293,580	14,293,580	15,473,453	15,473,453	15,473,453	16,832,437	16,832,437	16,832,437	18,399,309	18,399,309	18,399,309	20,680,521	20,680,521	20,680,521
ค่าจ้างที่ปรึกษา (Consulting Fees)	286,479	286,479	286,479	332,489	332,489	332,489	305,667	305,667	305,667	368,791	368,791	368,791	490,048	490,048	490,048
ค่าจ้างที่ปรึกษาต่างประเทศ (Foreign Consulting Fees)	46,673,844	46,673,844	46,673,844	52,123,638	52,123,638	52,123,638	50,714,849	50,714,849	50,714,849	55,286,820	55,286,820	55,286,820	59,689,615	59,689,615	59,689,615
ค่าจ้างที่ปรึกษาในประเทศ (Local Consulting Fees)	338,697,664	338,697,664	338,697,664	346,068,488	346,068,488	346,068,488	366,898,432	366,898,432	366,898,432	393,491,648	393,491,648	393,491,648	426,881,871	426,881,871	426,881,871
รวมค่าจ้างที่ปรึกษา (Total Consulting Expenses)	3,936,827,698	3,936,827,698	3,936,827,698	4,451,822,020	4,451,822,020	4,451,822,020	4,715,482,568	4,715,482,568	4,715,482,568	5,104,038,783	5,104,038,783	5,104,038,783	5,454,933,431	5,454,933,431	5,454,933,431
รวมค่าจ้างที่ปรึกษา (Total Consulting Expenses)	3,937,000,000	3,937,000,000	3,937,000,000	4,452,000,000	4,452,000,000	4,452,000,000	4,716,000,000	4,716,000,000	4,716,000,000	5,105,000,000	5,105,000,000	5,105,000,000	5,456,000,000	5,456,000,000	5,456,000,000

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัท ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของ ข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัท ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า วิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัท จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลา 30 ปี ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

- สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 3-1-03.0 ไร่ (1,303.0 ตารางวา)
- อาคาร สูง 29 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาประมาณ 30 ปี	3,957,000,000 บาท (สามพันเก้าร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
---	--

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ศราวุธ ชนะแก้ว

(นายศราวุธ ชนะแก้ว)

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า (สม.530)

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

Nuthart C.

(นางสาวนันทรัตน์ เจริญภักดีกุล)

ผู้ตรวจสอบ (วฒ.204)

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21/56083 (2/3)

ห้องเลขที่ 36 ชั้น 8 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ. รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

วันที่ 23 กรกฎาคม 2556

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตามที่ทางบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมพื้นที่อาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก (บางส่วน) ภายในโครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบ มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาประมาณ 30 ปี ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาประมาณ 30 ปี ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 มีมูลค่าเท่ากับ 4,725,000,000 บาท (สี่พันเจ็ดร้อยยี่สิบห้าล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้อำนวยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์

ผู้ประเมินหลัก

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ประเภทของทรัพย์สิน** : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่อาคาร (บางส่วน) ภายในโครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)
- ชื่อลูกค้า** : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- วัตถุประสงค์** : เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด สำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ในระยะเวลาประมาณ 30 ปี ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
- รายละเอียดของทรัพย์สิน** : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย
- สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 10 แปลง โดยมีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ ประมาณ 18-2-12.0 ไร่ (7,412.0 ตารางวา) เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า ประมาณ 15-3-3.8 ไร่ (6,303.8 ตารางวา)
 - อาคารโครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) (บางส่วน) เป็นอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า สูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น โดยมีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่า ประมาณ 72,385.17 ตารางเมตร
- หมายเหตุ** : ทางบริษัท พิจารณาประเมินมูลค่าพื้นที่อาคารบางส่วนตามวัตถุประสงค์ของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (ผู้ว่าจ้าง)
- ทำเลที่ตั้ง** : เลขที่ 3,5 และ 7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
- ทางเข้า-ออก** : ถนนรัชดาภิเษก ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์
- สาธารณูปโภค** : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
- เอกสารสิทธิที่ดิน** : ที่ดินจำนวน 10 โฉนด ดูรายละเอียดเอกสารสิทธิหน้า 16 ประกอบ
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์** :
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
- หมายเหตุ** : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด ได้จดทะเบียนแปรสภาพนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นนิติบุคคล ตามพระราชบัญญัติ บริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ.2535 เป็น บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2553 (ดูรายละเอียดตามเอกสารประกอบ)

- ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
- ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ : ดูรายละเอียดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ หน้า 17 ประกอบ
- ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ข้อกำหนดของผังเมือง
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2556 ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก ย.9 - 14 (พื้นที่สีน้ำตาล)
 - อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) : ไม่เกิน 7:1
 - อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) : ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5

ข้อกำหนดกฎหมายอื่นๆ

ไม่มี

- การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารสำนักงาน และพื้นที่พลาซ่าให้เช่า ภายใต้ชื่อโครงการอาคารสำนักงาน ซีพี.ทาวเวอร์ 2 และศูนย์การค้าฟอร์จูนทาวน์ โดยมีการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์กรรม

- วันที่ประเมินมูลค่า : 1 กรกฎาคม 2556

- มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) : 4,725,000,000 บาท
(สี่พันเจ็ดร้อยยี่สิบห้าล้านบาทถ้วน)
- ระยะเวลาประมาณ 30 ปี

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี ทางบริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน และพื้นที่พลาซ่าให้เช่า โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) โดยการคำนวณความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้และหักออกจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายคงที่ เพื่อให้ทราบรายรับสุทธิของทรัพย์สินตลอดระยะเวลาประมาณ 30 ปี และจะนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

สำหรับการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินในสภาพไม่มีภาระผูกพัน ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดสุทธิระยะเวลาประมาณ 30 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือวันที่ 1 กรกฎาคม 2556

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี ทางบริษัทฯ ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของทางบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ประมาณ 2 - 3 ปี รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของอาคารสำนักงาน และพื้นที่พลาซ่า เพื่อนำมาประกอบการวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของโครงการ อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ประกอบด้วย รายได้จาก 2 กลุ่มหลัก ซึ่งประกอบไปด้วย รายได้จากให้เช่าพื้นที่ เช่น พื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Tesco Lotus) พื้นที่พลาซ่า พื้นที่เช่า Code-C พื้นที่เช่า Stock พื้นที่เช่าตู้ ATM และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการอื่นๆ เช่น รายได้สาธารณูปโภค รายได้จากค่าจอดรถ รายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากกรให้เช่าพื้นที่

- รายได้จากกรให้เช่าพื้นที่สำนักงาน (Office Space Revenue)

จากการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
อาคารภคินทร์	ถนนรัชดาภิเษก	100 - 300	500
อาคารไซเบอร์เวสต์	ถนนรัชดาภิเษก	100 - 1,200	590 - 620
อาคารเลอคองคอร์ต	ถนนรัชดาภิเษก	200 - 1,300	550 - 600
อาคารเมืองไทย ภัทร	ถนนรัชดาภิเษก	50 - 1,250	500 - 575
อาคารรุ่งโรจน์ธนกุล	ถนนรัชดาภิเษก	50 - 550	450 - 500
อาคารโอลิมเปียไทย ทาวเวอร์	ถนนรัชดาภิเษก	80 - 500	500 - 580

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น พบว่าข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ที่มีบริเวณทำเลที่ตั้ง รูปแบบอาคาร และสภาพอาคารที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินมีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 450 – 620 บาท/ตารางเมตร/เดือน (รวมค่าบริการรายเดือนแล้ว)

จากการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินย้อนหลังของบริษัท ที่ผ่านมาของทางบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ประมาณ 2 - 3 ปี พบว่ามีอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยประมาณ 500 บาท/ตารางเมตร/เดือน ซึ่งมีค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยใกล้เคียงกับข้อมูลค่าเช่าตลาดพื้นที่สำนักงาน ดังนั้นการพิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินนั้น ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาตามรายรับของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริง โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	25,413.69	500	ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี ตลอดอายุการประมาณการ

- รายได้จากพื้นที่เช่าพื้นที่พลาซ่า (Retail Space Revenue)

ภาพรวมข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีก โดยทั่วไป

ประเภทพื้นที่ค้าปลีก	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกร้านค้า (Inline Retail)	500 - 2,500
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)	200 - 500
ผู้เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant)	2,000 - 21,000
ตู้เอทีเอ็ม (A T M)	7,500 - 30,000

จากข้อมูลภาพรวมของค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทร้านค้าและผู้เช่าหลัก ดังกล่าวที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ค่าเช่าพื้นที่อาจมีความแตกต่างกันในหลายปัจจัย เช่น ทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ ขนาดพื้นที่และจำนวนของผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ จากการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินย้อนหลังที่ผ่านมาของทาง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ประมาณ 2 - 3 ปี พบว่ามีอัตราค่าเช่าพื้นที่พลาซ่าเฉลี่ยประมาณ 200 - 12,170 บาท/ตารางเมตร/เดือน ขึ้นอยู่กับประเภทของพื้นที่และทำเลที่ตั้งภายในอาคาร ซึ่งมีค่าเช่าเฉลี่ยใกล้เคียงกับข้อมูลค่าเช่าตลาดพื้นที่พลาซ่า ดังนั้นการพิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินนั้นทางบริษัทฯ ได้พิจารณาตามรายรับของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริง โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม.)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตร.ม./เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
พื้นที่ผู้เช่าหลัก (Tesco Lotus)	13,805.00	200	ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี ตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่ Plaza ชั้น G	8,086.61	510	ปีที่ 2-3 ปรับขึ้น 5% ต่อปี และปีที่ 4 ปรับเพิ่ม 4% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่ Plaza ชั้น 1	3,088.89	1,580	
พื้นที่ Plaza ชั้น 2	3,780.00	950	
พื้นที่ Plaza ชั้น 3	7,961.11	820	
พื้นที่ Plaza ชั้น 4	7,160.75	750	
พื้นที่เช่า Code-C	682.13	1,170	ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี ตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่เช่า Stock	1,943.25	240	
พื้นที่เช่าตู้ ATM	20.50	12,700	

- รายได้จากพื้นที่เช่าอื่นๆ (Other Area Revenue)

รายได้จากพื้นที่เช่าอื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากสื่อโฆษณา รายได้จากพื้นที่ Cell site และรายได้จากพื้นที่โถงลิฟท์ คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 443.24 ตารางเมตร ทางบริษัทฯ ได้ประมาณการจากเอกสารที่ได้รับจากทางบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ประมาณ 3% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก

2. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอื่นๆ (Other Income)

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากสาธารณูปโภค รายได้จากค่าจอดรถ และรายได้อื่นๆ ซึ่งทางบริษัทฯ ได้ประมาณการจากเอกสารที่ได้รับมาจากทาง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีการประมาณการดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากสาธารณูปโภค (Utility Revenue)	ประมาณ 4.5% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ ในปีที่ 1 และปรับขึ้น 3% ทุกปี ตลอดอายุการประมาณการ
รายได้จากค่าจอดรถ (Parking Revenue)	ประมาณ 5.0% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
รายได้จากพื้นที่กิจกรรมและการตลาด (Event & Marketing Revenue)	ประมาณ 0.65% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค่าปลีก ตลอดอายุการประมาณการ
รายได้อื่นๆ (Other Revenue)	ประมาณ 2.5% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ

● ประมาณอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)

สำหรับอัตราการใช้พื้นที่ ทางบริษัทฯ ได้ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ โดยคิดจากพื้นที่ทั้งหมดของอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ที่ได้รับมาจากทาง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ทางบริษัทฯ ประมาณการอัตราการใช้พื้นที่ดังนี้

อัตราการใช้พื้นที่	ปีที่ 1 - ปีที่ 3	ปีที่ 4 และตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่เช่าสำนักงาน	99%	98%
พื้นที่ผู้เช่าหลัก Tesco Lotus	100%	100%
พื้นที่ Plaza ชั้น G	98%	97%
พื้นที่ Plaza ชั้น 1	98%	97%
พื้นที่ Plaza ชั้น 2	98%	97%
พื้นที่ Plaza ชั้น 3	98%	97%
พื้นที่ Plaza ชั้น 4	98%	97%
พื้นที่เช่า Code-C	98%	97%
พื้นที่เช่า Stock	99%	98%
พื้นที่เช่าตู้ ATM	100%	100%

- ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operation Expenses)

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด	
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Collection Fee)	ประมาณ 3.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมในการทำสัญญาเช่า (Commission Fee)	ประมาณ 0.5% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง (Common area Expenses)	ประมาณ 8.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับขึ้น 3% ทุกปี ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าสาธารณูปโภค (Utility Expenses)	ประมาณ 9.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับขึ้น 3% ทุกปี ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และจัดกิจกรรม (Advertising & Promotion Expenses)	ประมาณ 1.0% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับขึ้น 3% ทุกปี ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Revenue)	ประมาณ 25% ของรายได้อื่นๆ ตลอดอายุการประมาณการ

- ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Chart)

ประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด	
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expenses)	ประมาณ 1.2% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับขึ้น 3% ทุกปี ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าภาษีโรงเรือน (Property Tax)	ประมาณ 12.5% ของราคาประเมินที่ 20 บาท/ตารางเมตร/เดือน โดยคิดเฉพาะพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่จอดรถ (คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 122,270.18 ตารางเมตร) และปรับขึ้น 2% ทุกๆ 3 ปี ตลอดอายุการประมาณการ

- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดูแลปรับปรุงอาคาร

ประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดูแลปรับปรุงอาคารของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Management Fee)	ประมาณ 2.0% ของกำไรหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายคงที่ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 2.35% ของกำไรหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายคงที่โดยไม่หักภาษีโรงเรือน (Property Tax) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance)	ประมาณ 4.0% ของกำไรหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายคงที่ตลอดอายุการประมาณการ
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve For Replacement)	ประมาณ 3.8% ของกำไรหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายคงที่ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมในการปรับปรุงอาคาร (Renovation Cost Fee)	ประมาณ 2.0% ของเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve For Replacement) ตลอดอายุการประมาณการ

- อัตราส่วนลด (Discount Rate)

อัตราส่วนลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุดอายุประมาณ 30 ปี ในปัจจุบันประมาณร้อยละ 4.64 บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกัน ประมาณร้อยละ 5-7 ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ประมาณร้อยละ 10.5

เอกสารชี้แจงข้อ 2 (พร้อมตาราง)

ประมาณการทางการเงิน (Cashflow Projection)

	ปี 1	ปี 2	ปี 3	ปี 4	ปี 5	ปี 6	ปี 7	ปี 8	ปี 9	ปี 10	ปี 11	ปี 12	ปี 13	ปี 14	ปี 15
	ก.ย. 58	ก.ย. 59	ก.ย. 60	ก.ย. 61	ก.ย. 62	ก.ย. 63	ก.ย. 64	ก.ย. 65	ก.ย. 66	ก.ย. 67	ก.ย. 68	ก.ย. 69	ก.ย. 70	ก.ย. 71	ก.ย. 72
ประมาณการรายได้รวม (Total Gross Revenue)	150,957,319	150,957,319	150,957,319	164,375,747	164,375,747	164,375,747	164,375,747	180,813,322	180,813,322	199,894,654	199,894,654	218,784,119	218,784,119	278,784,119	278,784,119
รายได้จากเช่าที่ดิน (Land Lease)	33,132,000	33,132,000	33,132,000	36,445,200	36,445,200	36,445,200	36,445,200	40,089,720	40,089,720	44,098,892	44,098,892	48,508,561	48,508,561	53,427,640	53,427,640
รายได้จากเช่าที่ 1 (Plot 1)	48,500,252	50,935,260	53,471,528	55,942,936	58,414,344	60,885,752	63,357,160	66,828,568	69,300,000	73,711,408	76,182,840	80,594,248	83,065,656	87,477,064	89,948,472
รายได้จากเช่าที่ 2 (Plot 2)	57,394,647	60,829,750	63,270,853	65,732,261	68,193,669	70,655,077	73,116,485	75,577,893	78,039,301	82,450,709	84,912,117	89,323,525	91,784,933	96,196,341	98,657,749
รายได้จากเช่าที่ 3 (Plot 3)	76,770,576	80,898,105	84,690,560	87,728,927	90,617,024	93,455,121	96,243,218	100,031,315	102,819,412	106,607,509	109,395,606	113,183,703	115,971,800	119,760,897	122,549,994
รายได้จากเช่าที่ 4 (Plot 4)	63,157,515	66,315,706	69,031,176	71,677,604	74,549,176	77,549,748	80,689,320	83,967,892	87,385,464	90,943,036	94,640,608	98,478,180	102,455,752	106,573,324	110,830,896
รายได้จากเช่าที่ 5 (Plot 5)	9,385,868	9,854,841	10,347,583	10,871,804	11,432,025	12,030,246	12,666,467	13,340,688	14,052,909	14,804,130	15,594,351	16,423,572	17,291,793	18,199,014	19,145,235
รายได้จากเช่าที่ 6 (Plot 6)	5,540,594	5,540,594	5,540,594	6,033,092	6,033,092	6,033,092	6,033,092	6,033,092	6,033,092	6,033,092	6,033,092	6,033,092	6,033,092	6,033,092	6,033,092
รายได้จากเช่าที่ 7 (Plot 7)	3,124,200	3,280,410	3,444,431	3,582,208	3,725,495	3,874,516	4,029,497	4,190,676	4,358,305	4,532,836	4,713,841	4,900,846	5,094,599	5,294,752	5,500,955
รายได้จากเช่าที่ 8 (Plot 8)	14,705,716	15,156,620	15,630,006	16,133,973	16,668,347	17,234,166	17,831,437	18,460,262	19,121,645	19,815,688	20,542,991	21,314,644	22,130,647	22,991,090	23,896,973
รายได้จากเช่าที่ 9 (Plot 9)	504,898,302	520,377,277	536,630,200	564,439,075	578,429,251	594,111,635	620,619,880	645,429,942	668,127,411	702,409,245	720,193,527	749,704,879	783,704,879	803,705,779	824,514,673
รายได้รวม (Total Revenue)	22,720,424	23,402,036	24,100,097	24,827,220	25,572,097	26,339,198	27,129,371	27,942,255	28,787,153	29,664,909	30,574,349	31,515,380	32,487,981	33,491,246	34,525,277
ต้นทุนค่าเช่าที่ดิน (Land Lease Cost)	28,244,915	26,018,864	26,811,510	28,212,954	28,924,713	29,655,582	31,480,994	32,771,492	33,003,671	35,120,462	35,120,462	38,594,459	39,145,244	40,185,489	41,225,744
ต้นทุนค่าเช่าที่ 1 (Plot 1)	2,300,616	2,401,230	2,506,874	2,600,012	2,691,770	2,780,733	2,917,241	3,020,007	3,126,884	3,272,845	3,378,664	3,524,261	3,629,646	3,784,821	3,889,896
ต้นทุนค่าเช่าที่ 2 (Plot 2)	12,622,458	13,009,432	13,415,755	14,110,977	14,623,385	14,927,781	15,740,432	16,135,746	16,530,401	17,660,231	17,660,231	18,467,209	18,004,838	19,522,622	20,092,744
ต้นทุนค่าเช่าที่ 3 (Plot 3)	62,888,413	64,831,562	66,868,236	69,760,653	71,650,876	73,600,354	77,268,091	79,370,501	81,548,689	85,998,338	87,957,307	90,360,733	94,848,742	97,445,858	100,142,545
ต้นทุนค่าเช่าที่ 4 (Plot 4)	587,786,715	585,208,839	603,480,436	631,180,537	650,145,128	666,729,069	708,687,771	724,800,343	743,421,278	789,007,783	808,130,034	820,049,314	878,548,621	901,150,736	924,657,418
กำไรสุทธิ (Net Profit)	18,872,535	20,482,009	21,122,055	22,195,987	22,755,079	23,335,235	24,714,072	25,386,012	26,019,745	27,580,272	28,284,579	29,016,747	30,749,202	31,540,451	32,383,010
กำไรสุทธิสุทธิ (Net Profit After Tax)	2,801,888	2,801,888	2,801,888	2,801,888	2,801,888	2,801,888	2,801,888	2,801,888	2,801,888	2,801,888	2,801,888	2,801,888	2,801,888	2,801,888	2,801,888
กำไรสุทธิสุทธิ (Net Profit After Tax - Common Area)	48,265,871	49,769,272	51,293,019	52,737,049	54,191,181	55,944,736	57,814,405	59,239,838	61,077,033	62,847,544	64,729,970	66,674,959	68,689,880	70,764,584	72,897,508
กำไรสุทธิสุทธิ (Net Profit After Tax - Promotion)	51,100,004	52,633,628	54,212,843	55,839,229	57,514,405	59,239,838	61,077,033	62,847,544	64,729,970	66,674,959	68,689,880	70,764,584	72,897,508	75,083,254	77,294,552
กำไรสุทธิสุทธิ (Net Profit After Tax - Other Expenses)	3,155,814	3,252,356	3,353,939	3,527,744	3,615,989	3,706,948	3,815,989	3,935,123	4,033,937	4,136,703	4,203,937	4,300,068	4,401,210	4,498,155	4,592,188
กำไรสุทธิสุทธิ (Net Profit After Tax - Total)	437,193,532	459,880,526	484,891,740	490,870,074	502,857,932	514,842,474	549,639,977	562,294,628	576,891,253	615,411,232	630,579,372	664,322,237	689,270,043	706,317,973	724,193,571
ต้นทุนค่าเช่าที่ดิน (Land Lease Cost)	6,031,441	7,017,844	7,228,379	7,445,230	7,668,687	7,898,645	8,135,604	8,379,673	8,630,063	8,889,395	9,156,684	9,431,395	9,714,337	10,006,767	10,308,940
ต้นทุนค่าเช่าที่ 1 (Plot 1)	3,668,105	3,668,105	3,668,105	3,741,468	3,741,468	3,741,468	3,741,468	3,741,468	3,741,468	3,741,468	3,741,468	3,741,468	3,741,468	3,741,468	3,741,468
ต้นทุนค่าเช่าที่ 2 (Plot 2)	10,481,546	10,685,540	10,886,485	11,184,638	11,479,055	11,870,113	11,951,901	12,195,980	12,447,380	12,782,617	13,090,317	13,323,018	13,664,812	13,976,242	14,278,415
ต้นทุนค่าเช่าที่ 3 (Plot 3)	426,711,986	439,994,577	453,995,286	479,688,376	491,242,827	503,292,350	537,687,876	550,788,658	564,445,884	602,888,706	617,529,035	637,999,219	675,535,231	692,341,731	709,658,955
กำไรสุทธิสุทธิ (Net Profit After Tax - Total)	8,534,240	8,799,892	9,079,905	9,590,708	9,824,958	10,066,047	10,750,754	11,015,773	11,288,918	12,053,774	12,550,561	12,959,964	13,510,705	13,848,835	14,197,179
กำไรสุทธิสุทธิ (Net Profit After Tax - Insurance)	10,133,932	10,425,673	10,735,089	11,380,531	11,832,250	11,915,530	12,725,343	13,033,216	13,345,181	14,263,881	14,803,409	14,966,995	15,998,384	16,303,337	16,717,992
กำไรสุทธิสุทธิ (Net Profit After Tax - Maintenance)	17,059,479	17,599,793	18,159,810	19,017,415	19,639,413	20,192,004	21,607,507	22,071,546	22,577,858	24,101,448	24,701,182	25,313,629	27,829,669	28,393,358	29,000,000
กำไรสุทธิสุทธิ (Net Profit After Tax - Reserve)	15,575,065	16,715,934	17,251,920	18,229,044	18,889,719	19,389,490	20,432,132	20,929,098	21,448,944	22,880,171	23,405,194	24,005,932	25,679,966	26,394,966	27,174,640
กำไรสุทธิสุทธิ (Net Profit After Tax - Renovation)	324,301	334,306	345,036	356,581	373,488	373,488	408,643	418,998	428,979	458,830	469,322	481,079	513,007	526,180	539,453
กำไรสุทธิสุทธิ (Net Profit After Tax - Total)	374,555,978	396,114,640	398,403,955	420,951,117	431,099,987	441,680,888	471,880,298	483,547,654	495,647,056	539,912,508	541,958,978	555,161,380	592,850,987	607,602,724	622,972,293
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value)	4,724,887,028	4,724,887,028	4,724,887,028	4,724,887,028	4,724,887,028	4,724,887,028	4,724,887,028	4,724,887,028	4,724,887,028	4,724,887,028	4,724,887,028	4,724,887,028	4,724,887,028	4,724,887,028	4,724,887,028

ປະເພດການຈ່າຍ (Category)	ປະເພດການຈ່າຍ (Cashflow Projection)													
	ປີ 16	ປີ 17	ປີ 18	ປີ 19	ປີ 20	ປີ 21	ປີ 22	ປີ 23	ປີ 24	ປີ 25	ປີ 26	ປີ 27	ປີ 28	ປີ 29

ປະເພດການຈ່າຍ (Category)	240,662,531	240,662,531	240,662,531	264,728,764	264,728,764	264,728,764	291,201,663	291,201,663	291,201,663	320,321,829	320,321,829	320,321,829	352,354,012	352,354,012	352,354,012
ລາຍໄດ້ຈາກການຈ້າງ (Revenue)	53,359,417	53,359,417	53,359,417	58,595,417	58,595,417	58,595,417	64,595,417	64,595,417	64,595,417	71,021,384	71,021,384	71,021,384	78,123,523	78,123,523	78,123,523
ລາຍຈ່າຍຈາກການຈ້າງ (Cost of Sales)	88,725,514	91,560,535	95,316,556	99,120,218	103,000,387	107,218,183	111,500,069	116,067,165	120,650,855	125,430,085	130,447,289	135,665,180	146,753,459	152,004,877	157,301,912
ລາຍໄດ້ກ່ອນຮັບສິນ (Pre-tax Income)	104,282,604	108,455,088	112,930,390	117,207,184	121,995,451	126,979,429	131,967,606	137,222,902	142,722,102	148,400,966	154,368,229	160,542,873	166,964,873	173,643,673	180,580,900
ລາຍໄດ້ກ່ອນສິນ (Pre-tax Income)	76,322,685	79,801,882	82,284,072	86,313,835	89,766,388	93,577,044	97,691,326	102,014,979	106,531,978	111,353,118	116,485,118	121,931,118	127,702,561	132,876,561	138,459,561
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 4 (After-tax Income)	159,493,017	145,072,737	150,875,647	156,915,647	163,187,400	169,714,584	176,500,167	183,543,294	190,850,825	198,422,689	206,263,711	214,374,000	222,332,814	232,062,177	241,566,772
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 3 (After-tax Income)	114,258,474	119,346,813	124,122,785	129,097,878	134,261,183	139,624,320	145,200,080	151,0,423	157,054,886	163,337,882	169,870,575	176,663,506	183,722,014	191,091,295	198,724,547
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 2 (After-tax Income)	17,053,676	17,738,823	18,445,256	19,183,066	19,954,066	20,764,404	21,611,974	22,500,000	23,430,133	24,400,000	25,410,000	26,460,000	27,550,000	28,680,000	29,850,000
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 1 (After-tax Income)	8,933,050	8,833,050	8,833,050	9,716,354	9,716,354	9,716,354	10,689,980	10,689,980	10,689,980	11,765,789	11,765,789	11,765,789	12,902,488	12,902,488	12,902,488
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	5,735,290	5,964,639	6,203,226	6,451,354	6,709,408	6,977,771	7,256,896	7,547,771	7,849,058	8,163,021	8,495,541	8,837,123	9,189,561	9,561,561	9,954,561
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	25,471,177	26,125,598	26,898,236	28,452,705	29,162,864	29,920,474	31,728,582	32,555,872	33,458,302	35,414,714	36,347,833	37,311,753	39,357,657	40,495,407	41,674,211
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	874,510,412	897,013,203	920,418,105	975,849,188	1,001,281,787	1,027,998,849	1,099,278,406	1,117,751,015	1,147,283,732	1,219,805,193	1,247,393,881	1,281,243,308	1,357,404,621	1,393,432,313	1,430,901,114
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	35,397,680	36,459,810	37,583,998	38,880,000	39,840,400	41,035,612	42,264,681	43,534,681	44,840,722	46,185,943	47,571,521	48,999,957	50,468,927	51,982,686	53,549,167
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	43,725,424	44,880,660	46,020,805	48,797,459	50,063,888	51,379,342	54,485,920	55,887,881	57,286,186	60,785,280	62,396,684	64,605,165	67,870,231	69,071,616	71,545,056
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	4,120,011	4,288,279	4,418,398	4,622,933	4,787,484	4,958,577	5,187,489	5,372,975	5,565,054	5,821,292	6,029,477	6,248,900	6,532,829	6,707,009	7,015,556
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	21,802,760	22,423,330	23,010,403	24,298,730	25,001,544	25,889,671	27,293,960	27,943,290	28,684,094	30,399,630	31,198,342	32,031,083	33,935,116	34,958,900	35,772,526
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	105,105,972	108,001,880	111,003,034	116,999,122	118,729,697	123,063,203	129,160,000	132,780,627	136,530,057	143,200,125	147,186,029	151,337,985	158,806,008	163,527,118	167,870,306
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	979,616,384	1,005,015,083	1,031,419,110	1,092,448,310	1,120,984,284	1,150,850,053	1,218,428,468	1,250,480,242	1,283,821,809	1,350,106,318	1,395,129,706	1,432,681,213	1,518,211,423	1,556,689,432	1,598,771,420
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	34,286,573	35,175,528	36,095,669	38,255,691	39,234,440	40,272,752	42,644,956	43,767,158	44,933,783	47,589,886	48,829,340	50,140,342	53,087,400	54,484,130	55,957,000
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	4,372,552	4,485,066	4,602,081	4,879,746	5,006,309	5,137,934	5,486,382	5,588,358	5,736,819	6,079,526	6,239,688	6,408,217	6,787,023	7,154,506	7,519,506
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	75,393,422	77,448,135	79,769,579	82,482,604	84,627,483	87,166,307	92,474,735	95,248,977	98,109,446	104,040,612	104,081,129	107,203,650	113,732,260	113,732,260	113,732,260
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	79,613,388	82,007,790	84,461,843	88,995,699	89,805,570	92,283,327	95,085,549	97,914,425	100,851,988	103,877,414	106,993,736	110,203,548	113,509,655	116,914,945	120,422,393
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	8,845,932	9,111,310	9,384,649	9,666,189	9,956,174	10,254,660	10,562,505	10,879,481	11,201,782	11,540,905	11,898,193	12,244,839	12,612,184	12,990,549	13,380,266
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	5,605,680	5,699,333	5,792,891	6,099,892	6,252,888	6,422,418	6,807,980	6,985,548	7,171,023	7,595,407	7,793,586	8,027,771	8,483,278	8,708,552	8,941,182
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	207,774,558	213,825,161	220,070,382	228,039,611	234,887,871	241,598,007	250,206,759	257,610,456	265,148,203	274,773,415	285,800,383	291,089,846	301,663,803	310,485,407	319,589,556
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	771,811,826	791,188,932	811,348,348	864,408,699	886,298,994	909,102,935	988,122,737	992,879,637	1,016,672,606	1,086,331,983	1,112,329,543	1,141,297,587	1,214,547,800	1,246,624,028	1,279,181,884
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	10,615,116	10,933,572	11,261,579	11,599,427	11,947,409	12,305,932	12,675,007	13,055,257	13,446,914	13,850,322	14,265,832	14,693,806	15,134,521	15,588,659	16,056,319
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	4,049,885	4,049,885	4,049,885	4,100,882	4,100,882	4,100,882	4,219,500	4,213,500	4,213,500	4,297,770	4,297,770	4,383,726	4,383,726	4,383,726	4,383,726
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	14,865,003	14,865,457	15,311,664	15,230,309	16,027,282	16,426,714	16,988,587	17,268,857	17,660,415	18,100,882	18,593,632	18,991,577	19,518,346	19,922,095	20,400,045
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	757,176,823	776,205,465	796,037,284	848,678,380	870,218,102	892,665,331	951,234,231	974,611,080	1,001,013,191	1,056,183,811	1,083,765,741	1,122,505,791	1,195,029,874	1,226,231,640	1,268,741,820
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	15,114,586	15,524,109	15,920,746	16,973,568	17,404,382	17,853,307	19,024,685	19,512,222	20,020,264	21,323,676	21,875,515	22,450,116	23,900,589	24,524,633	25,174,836
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	17,888,828	18,388,001	18,802,048	20,041,016	20,541,701	21,074,711	22,453,022	23,025,878	23,622,827	25,158,317	25,804,489	26,479,884	28,182,210	28,919,450	29,683,450
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	30,287,073	31,148,219	31,841,491	33,947,136	34,808,724	35,706,513	38,049,389	38,024,443	40,040,528	42,641,352	43,750,530	46,000,232	47,801,179	49,049,686	50,349,613
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	28,722,719	29,495,808	30,249,217	32,248,779	33,082,280	33,957,383	36,024,211	37,033,311	38,088,501	40,513,965	41,533,086	45,411,190	46,596,002	47,922,189	49,302,189
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	575,454	599,516	604,988	644,996	661,366	678,248	722,938	741,464	760,770	811,300	831,262	853,104	904,222	914,936	956,644
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	92,687,811	94,994,052	97,418,891	103,858,495	106,489,941	109,254,339	116,966,814	119,372,728	122,482,890	130,455,630	132,824,797	137,389,556	146,201,321	150,022,098	153,980,792
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 0 (After-tax Income)	884,500,272	881,211,412	898,618,935	744,821,884	763,728,181	780,340,992	834,637,316	852,233,652	878,530,301	935,731,181	959,900,944	985,197,235	1,048,822,153	1,074,745,027	1,094,000,000

ລາຍໄດ້ຈາກການຈ້າງ (Revenue)	240,662,531	240,662,531	240,662,531	264,728,764	264,728,764	264,728,764	291,201,663	291,201,663	291,201,663	320,321,829	320,321,829	320,321,829	352,354,012	352,354,012	352,354,012
ລາຍຈ່າຍຈາກການຈ້າງ (Cost of Sales)	53,359,417	53,359,417	53,359,417	58,595,417	58,595,417	58,595,417	64,595,417	64,595,417	64,595,417	71,021,384	71,021,384	71,021,384	78,123,523	78,123,523	78,123,523
ລາຍໄດ້ກ່ອນຮັບສິນ (Pre-tax Income)	88,725,514	91,560,535	95,316,556	99,120,218	103,000,387	107,218,183	111,500,069	116,067,165	120,650,855	125,430,085	130,447,289	135,665,180	146,753,459	152,004,877	157,301,912
ລາຍໄດ້ກ່ອນສິນ (Pre-tax Income)	104,282,604	108,455,088	112,930,390	117,207,184	121,995,451	126,979,429	131,967,606	137,222,902	142,722,102	148,400,966	154,368,229	160,542,873	166,964,873	173,643,673	180,580,900
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 4 (After-tax Income)	76,322,685	79,801,882	82,284,072	86,313,835	89,766,388	93,577,044	97,691,326	102,014,979	106,531,978	111,353,118	116,485,118	121,931,118	127,702,561	132,876,561	138,459,561
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 3 (After-tax Income)	159,493,017	145,072,737	150,875,647	156,915,647	163,187,400	169,714,584	176,500,167	183,543,294	190,850,825	198,422,689	206,263,711	214,374,000	222,332,814	232,062,177	241,566,772
ລາຍໄດ້ສ່ວນ 2 (After-tax Income)	114,258,474	119,346,813	124,122,785	129,097,878	134,261,183	139,624,320	145,200,080	151,0,423	157,054,886	163					

ผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 วิธี

วิธีการประเมินมูลค่า	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
วิธีต้นทุน (Cost Approach)	4,068,000,000
วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)	4,725,000,000

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวมาแล้วข้างต้นทั้ง 2 วิธี ทางบริษัท พิจารณาแล้วมีความเห็นว่ามูลค่าของทรัพย์สินที่ได้วิเคราะห์นั้นมีความแตกต่างกันพอสมควร อย่างไรก็ตาม เมื่อวิเคราะห์จุดอ่อนและจุดแข็งในแต่ละวิธีสามารถอธิบายได้ว่าวิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นการคำนวณมูลค่าทดแทนของทรัพย์สิน โดยการคำนวณมูลค่าที่ดินโดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และคำนวณมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อม (Depreciated Replacement Cost) ส่วนวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นวิธีการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน โดยใช้ประมาณการรายได้ที่เกิดขึ้นจริง จากค่าเช่าของทรัพย์สินมาคำนวณหามูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินในปัจจุบันมีความสามารถในการสร้างรายได้ ประกอบกับรายได้ค่าเช่าของทรัพย์สินนั้นเป็นค่าเช่าที่อยู่ในเกณฑ์ค่าเช่าตลาด เมื่อเปรียบเทียบกับข้อมูลในบริเวณใกล้เคียง ดังนั้นทางบริษัท จึงมีความเห็นว่าวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) จะสามารถสะท้อนมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน จึงสรุปวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ส่วนวิธีต้นทุน (Cost Approach) นั้น ใช้เป็นเกณฑ์ตรวจสอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของข้อมูลตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า วิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลา 30 ปี ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

- สิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 10 แปลง โดยมีเนื้อตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 18-2-12.0 ไร่ (7,412.0 ตารางวา) ซึ่งมีเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าประมาณ 15-3-3.8 ไร่ (6,303.8 ตารางวา)
- อาคารภายในโครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ได้แก่ สำนักงานและศูนย์การค้าสูง 30 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น

มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาประมาณ 30 ปี	4,725,000,000 บาท (สี่พันเจ็ดร้อยยี่สิบห้าล้านบาทถ้วน)
---	---

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายธนพงษ์ สินธุวิทย์วงศ์)

ผู้ประเมินมูลค่า (วฒ.376)

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

(นางสาวนันทน์ เจริญภักดีกุล)

ผู้ตรวจสอบ (วฒ.204)

สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 36 ชั้น 8 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ. รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J21/56083 (3/3)

วันที่ 23 กรกฎาคม 2556

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิวิเฮ้าส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ตามที่ทางบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก ภายในโครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 34 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบ มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาประมาณ 30 ปี ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาประมาณ 30 ปี ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 มีมูลค่าเท่ากับ 912,000,000 บาท (เก้าร้อยสิบสองล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด


(นายวัฒนา จำปาวัลย์)

ผู้อำนวยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและที่ปรึกษาอสังหาริมทรัพย์
ผู้ประเมินหลัก

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ประเภทของทรัพย์สิน : สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคาร ภายในโครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)
- ชื่อลูกค้า : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- วัตถุประสงค์ : เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด สำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาประมาณ 30 ปี ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อให้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
- รายละเอียดของทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ประกอบด้วย
- สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 2 แปลง โดยมีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ ประมาณ 4-0-00.0 ไร่
 - อาคารสำนักงาน โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เป็นอาคารสูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์ออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่
 - อาคาร A สูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่อาคารทั้งหมด ประมาณ 15,519.00 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 11,548.89 ตารางเมตร
 - อาคาร B สูง 7 ชั้น มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 12,552.00 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 2,641.00 ตารางเมตร
 - อาคาร C สูง 5 ชั้น มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 1,585.00 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 1,036.07 ตารางเมตร
- ทำเลที่ตั้ง : เลขที่ 34 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
- ทางเข้า-ออก : สามารถใช้ทางเข้า-ออกได้ 2 ทาง ได้แก่ ถนนพญาไท และถนนศรีอยุธยา ซึ่งเป็นถนนสาธารณะประโยชน์
- สาธารณูปโภค : ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และระบบระบายน้ำ
- เอกสารสิทธิ์ที่ดิน : โฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ได้แก่ โฉนดที่ดินเลขที่ 9355 และ 9356
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ :
 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้แก่ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
 - ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด ได้จดทะเบียนแปรสภาพนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นนิติบุคคล ตามพระราชบัญญัติ บริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ.2535 เป็น บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2553 (ดูรายละเอียดตามเอกสารประกอบ)

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	:	ไม่มีภาระผูกพันที่จดทะเบียน
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	:	ราคารวม 560,000,000 บาท (350,000 บาทต่อตารางวา)
ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	<p><u>ข้อกำหนดทางผังเมือง</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2556) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม พ.5-1 (พื้นที่สีแดง) ● อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) : ไม่เกิน 10 : 1 ● อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) : ไม่น้อยกว่าร้อยละ 3 <p><u>ข้อกำหนดกฎหมายอื่นๆ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดบริเวณภายในระยะ 14.00 เมตร จากเขตถนนศรีอยุธยาทั้งสองฟาก ตั้งแต่ทางแยกตัดกับถนนราชปรารภ ไปทางทิศตะวันตก จนถึงแยกตัดกับถนนพระรามที่ 6 เป็นบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้ ตามเทศบัญญัติของเทศบาลนครกรุงเทพ เรื่องกำหนดบริเวณซึ่งอาคารบางชนิดจะปลูกสร้างขึ้นมิได้ (ฉบับที่ 8) พ.ศ. 2509 (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย) - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่กรุงเทพมหานคร (พ.ศ. 2548) ภายในบริเวณที่ 3 โดยเป็นการกำหนดมาตรการในการควบคุมการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารประเภทพาณิชยกรรม ประเภทค้าปลีกในพื้นที่บางส่วนของกรุงเทพมหานคร (รายละเอียดตามเอกสารแนบท้าย)
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	:	สภาพปัจจุบันเป็นอาคารสำนักงาน และพื้นที่พลาซ่าให้เช่า ภายใต้ชื่อโครงการอาคารสำนักงาน ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) โดยมีการใช้ประโยชน์เชิงพาณิชยกรรม
วันที่ประเมินมูลค่า	:	1 กรกฎาคม 2556
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	:	912,000,000 บาท (เก้าร้อยสิบสองล้านบาทถ้วน)
ระยะเวลาประมาณ	:	30 ปี

9.2 วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ทางบริษัท พิจารณาใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากทรัพย์สินมีการใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงาน และพื้นที่พลาซ่า โดยคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) โดยการคำนวณความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ และหักออกจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายคงที่ เพื่อให้ทราบรายรับสุทธิของทรัพย์สินที่ระยะเวลาการประมาณการ 30 ปี และจะนำมาคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันของทรัพย์สิน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ระยะเวลาในการประมาณการ

สำหรับการประเมินมูลค่า โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี ของทรัพย์สิน ทางบริษัท ได้พิจารณาประมาณการกระแสเงินสดสุทธิตามระยะเวลาประมาณการ 30 ปี โดยเริ่มนับจากวันที่ประเมินมูลค่า คือ วันที่ 1 กรกฎาคม 2556

- สมมติฐานประมาณการทางการเงิน

สมมติฐานและประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ทางบริษัท ได้ศึกษาข้อมูลย้อนหลังในอดีตที่ผ่านมาของบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ประมาณ 2 - 3 ปี รวมทั้งใช้ข้อมูลจากตลาดของอาคารสำนักงาน และพื้นที่พลาซ่า เพื่อนำมาประกอบวิเคราะห์ในการประมาณการทางการเงิน

- ประมาณการรายรับของทรัพย์สิน

รายรับของอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ประกอบด้วย รายได้จากพื้นที่สำนักงาน รายได้จากพื้นที่พลาซ่า รายได้จากพื้นที่เช่าอื่นๆ รายได้จากค่าสาธารณูปโภค รายได้จากค่าที่จอดรถ และรายได้อื่นๆ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

1. รายได้จากกาให้เช่าพื้นที่

- รายได้จากกาให้เช่าพื้นที่สำนักงาน (Office Space Revenue)

จากการเก็บข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่ออาคาร	ที่ตั้ง	ขนาดพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
วรรณสรณ์	ถนนศรีอยุธยาบริเวณสี่แยกพญาไท	38,614	450 - 500
พญาไทพลาซ่า	ถนนพญาไทบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีพญาไท	25,000	320-350
สิริภิญโญ	ถนนศรีอยุธยา	18,300	480 - 500
ศรีอยุธยา	ถนนศรีอยุธยา	16,000	380 - 400
เคเอสแอลทาวเวอร์	ถนนศรีอยุธยา	18,000	330 - 400
มหานครนิมซิม	ถนนศรีอยุธยา บริเวณสามแยกราชปรารภ	21,000	380
ดิสคัฟว์เวอร์เซ็นเตอร์	ถนนพญาไท ตัดกับถนนพระราม 1 บริเวณสยาม	40,000	700

จากข้อมูลดังกล่าวข้างต้น พบว่าข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ที่มีบริเวณทำเลที่ตั้ง รูปแบบอาคาร และสภาพอาคารที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน มีค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 320-700 บาท/ตารางเมตร/เดือน (รวมค่าบริการรายเดือนแล้ว) โดยอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) มีค่าเช่าพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยใกล้เคียงกับข้อมูลค่าเช่าตลาดพื้นที่สำนักงาน ดังนั้นการพิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินนั้น ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาตามรายรับของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริง โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
พื้นที่สำนักงานให้เช่า	9,162.53	480	ปรับเพิ่ม 10% ทุกๆ 3 ปี ตลอดอายุการประมาณการ

- รายได้จากกาให้เช่าพื้นที่พลาซ่า (Retail Space Revenue)

ภาพรวมข้อมูลค่าเช่าพื้นที่สำหรับธุรกิจค้าปลีก โดยทั่วไป

ประเภทพื้นที่ค้าปลีก	ค่าเช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกร้านค้า (Inline Retail)	500 - 2,500
ผู้เช่าหลัก (Anchor Tenant)	200 - 500
ผู้เช่าชั่วคราว (Temporary Tenant)	2,000 - 21,000
ตู้เอทีเอ็ม (AT M)	7,500 - 30,000

จากข้อมูลภาพรวมของค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกประเภทร้านค้าและผู้เช่าหลัก ดังกล่าวที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ค่าเช่าพื้นที่อาจมีความแตกต่างกันในหลายปัจจัย เช่น ทำเลที่ตั้ง ชื่อเสียงโครงการ ขนาดพื้นที่และจำนวนของผู้ใช้บริการในแต่ละศูนย์การค้า ซึ่งอาจมีความแตกต่างของค่าเช่าในแต่ละพื้นที่ จากการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินย้อนหลังที่ผ่านมาของทาง บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ประมาณ 2 - 3 ปี พบว่ามีอัตราค่าเช่าพื้นที่พลาซ่าเฉลี่ยประมาณ 200 - 12,170 บาท/ตารางเมตร/เดือน ขึ้นอยู่กับประเภทของพื้นที่และทำเลที่ตั้งภายในอาคาร ซึ่งมีค่าเช่าเฉลี่ยใกล้เคียงกับข้อมูลค่าเช่าตลาดพื้นที่พลาซ่า ดังนั้นการพิจารณาค่าเช่าของทรัพย์สินนั้น ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาตามรายรับของทรัพย์สินที่เกิดขึ้นจริง โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ค่าเช่าปีที่ 1 (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	การปรับขึ้นค่าเช่า
พื้นที่พลาซ่าให้เช่าอาคาร A	2,152.05	790	ปีที่ 2-3 ปรับขึ้น 5% ต่อปี และปีที่ 4 ปรับเพิ่ม 4% ต่อปี ตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่พลาซ่าให้เช่าอาคาร B และ C	3,546.22	560	
พื้นที่ Code- D (A, C)	79.00	670	

2. รายได้จากพื้นที่เช่าอื่นๆ (Other Area Revenue)

รายได้จากพื้นที่เช่าอื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าเช่าร้านค้าชั่วคราว (Kiosk) รายได้จากค่าเช่าพื้นที่วางตู้เอทีเอ็มจำนวนประมาณ 6 ตู้ พื้นที่ประมาณ 6.00 ตารางเมตร รายได้จากพื้นที่เช่าห้องเก็บของ พื้นที่ประมาณ 155.85 ตารางเมตร รายได้จากสถานีฐาน Cell Site พื้นที่ประมาณ 42.31 ตารางเมตร และพื้นที่ติดตั้งอุปกรณ์ทั้งหมด ประมาณ 82.00 ตารางเมตร รวมเป็นพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 292.16 ตารางเมตร ทางบริษัทฯ ได้ประมาณการจากเอกสารที่ได้รับจากทาง บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) ประมาณ 13% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่ค้าปลีก

3. รายได้ค่าเช่า และค่าบริการอื่นๆ (Other Revenue)

รายได้ค่าเช่า และค่าบริการอื่นๆ ประกอบไปด้วย รายได้จากค่าสาธารณูปโภค รายได้จากค่าที่จอดรถ และ รายได้จากป้ายโฆษณา และอุปกรณ์สื่อสารภายในอาคาร ทางบริษัทฯ ได้ประมาณการจากเอกสารที่ได้รับ จากทาง บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีการประมาณการดังนี้

รายละเอียด	
รายได้จากสาธารณูปโภค (Utility Revenue)	ประมาณ 4.5% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ ในปีที่ 1 และปรับขึ้น 3% ทุกปี ตลอดอายุการประมาณการ
รายได้จากค่าจอดรถ (Parking Revenue)	ประมาณ 4.5% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ทั้งหมด ตลอดอายุการประมาณการ
รายได้จากพื้นที่กิจกรรมและการตลาด (Event & Marketing Revenue)	ประมาณ 0.6% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีก ตลอดอายุการประมาณการ
รายได้อื่นๆ (Other Revenue)	ประมาณ 0.3% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ทั้งหมด ตลอดอายุการประมาณการ

- **ประมาณอัตราการใช้พื้นที่ (Occupancy Rate)**

สำหรับอัตราการใช้พื้นที่ ทางบริษัทฯ ได้ทำการพิจารณาการใช้พื้นที่ตามสภาพปัจจุบัน ตามรายละเอียดที่ได้รับจากทาง บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) รวมทั้งใช้ข้อมูลตลาดจากสำนักงานให้เช่า และพื้นที่พลาซ่า ให้เช่า ในบริเวณใกล้เคียงเพื่อประกอบการพิจารณาร่วมกัน โดยในปัจจุบันอาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) มีอัตราการใช้พื้นที่ส่วนสำนักงานที่ 99% ส่วนพื้นที่พลาซ่าที่ 96% และพื้นที่เช่าอื่นๆที่ 99% อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ ได้ทำการเผื่ออัตราว่างไว้เล็กน้อยสำหรับการเปลี่ยนผู้เช่าภายในอนาคต ดังนี้

อัตราการใช้พื้นที่	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4 และตลอดอายุการประมาณการ
พื้นที่สำนักงาน	99%	99%	99%	98%
พื้นที่พลาซ่า อาคาร A	96%	96%	97%	97%
พื้นที่พลาซ่า อาคาร B,C	96%	96%	97%	97%
พื้นที่เช่า Code-D (A,C)	99%	99%	99%	98%

- ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด	
ค่าธรรมเนียมในการเก็บค่าเช่า (Collection Fee)	ประมาณ 3.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ตลอดอายุประมาณการ
ค่าธรรมเนียมในการทำสัญญาเช่า (Commission Fee)	ประมาณ 0.5% ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ทั้งหมด ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนกลาง (Common area Expenses)	ประมาณ 7.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับขึ้น 3% ทุกปี ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าสาธารณูปโภค (Utility Expenses)	ประมาณ 13% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับขึ้น 3% ทุกปี ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และจัดกิจกรรม (Advertising & Promotion Expenses)	ประมาณ 0.5% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ปรับขึ้น 3% ทุกๆ ปี
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (Other Revenue)	ประมาณ 65% ของรายได้อื่นๆ ตลอดอายุการประมาณการ

- ค่าใช้จ่ายคงที่ (Fixed Charges)

ค่าใช้จ่ายคงที่ ได้แก่ ค่าเบี้ยประกัน (Insurance Expenses) และค่าภาษีโรงเรือน (Property Tax) โดยมีการประมาณการค่าใช้จ่ายคงที่ดังนี้

รายละเอียด													
ค่าเบี้ยประกันภัย (Insurance Expenses)	ประมาณ 0.6% ของรายได้รวมที่เกิดขึ้นจริง ในปีที่ 1 และปรับขึ้น 3% ทุกปี ตลอดอายุการประมาณการ												
ค่าภาษีโรงเรือน (Property Tax)	<p>ประมาณ 12.5% ของราคาประเมินพื้นที่ โดยคิดเฉพาะส่วนบริเวณที่กำหนด และปรับขึ้น 2% ทุกๆ 3 ปี ตลอดอายุการประมาณการ โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>บริเวณ ส่วน/ชั้น</th> <th>อัตราภาษี/ตารางเมตร</th> <th>ผู้ชำระภาษี</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ส่วนผู้เช่าเป็นส่วนราชการ</td> <td>450 บาท/ตร.ม/เดือน</td> <td>ผู้ให้เช่า</td> </tr> <tr> <td>ส่วนผู้เช่าเป็นธนาคาร</td> <td>250 บาท/ตร.ม/เดือน</td> <td>ผู้ให้เช่า</td> </tr> <tr> <td>ส่วนห้องเครื่อง ลิฟต์ บันได, ทางเดินร่วม และที่จอดรถ</td> <td>20 บาทบาท/ตร.ม/เดือน</td> <td>ผู้ให้เช่า</td> </tr> </tbody> </table> <p>พื้นที่ราชการ 1,529.00 ตารางเมตร 86,006.25 บาท พื้นที่ธนาคาร 628.05 ตารางเมตร 19,626.56 บาท ส่วนห้องเครื่อง ลิฟต์ บันได ทางเดินร่วม และที่จอดรถ 14,430.04 ตารางเมตร 36,075.10 บาท</p> <p>รวมค่าเบี้ยประกันภัยในปีที่ 1 เท่ากับ 1,700,494.95 บาท</p>	บริเวณ ส่วน/ชั้น	อัตราภาษี/ตารางเมตร	ผู้ชำระภาษี	ส่วนผู้เช่าเป็นส่วนราชการ	450 บาท/ตร.ม/เดือน	ผู้ให้เช่า	ส่วนผู้เช่าเป็นธนาคาร	250 บาท/ตร.ม/เดือน	ผู้ให้เช่า	ส่วนห้องเครื่อง ลิฟต์ บันได, ทางเดินร่วม และที่จอดรถ	20 บาทบาท/ตร.ม/เดือน	ผู้ให้เช่า
บริเวณ ส่วน/ชั้น	อัตราภาษี/ตารางเมตร	ผู้ชำระภาษี											
ส่วนผู้เช่าเป็นส่วนราชการ	450 บาท/ตร.ม/เดือน	ผู้ให้เช่า											
ส่วนผู้เช่าเป็นธนาคาร	250 บาท/ตร.ม/เดือน	ผู้ให้เช่า											
ส่วนห้องเครื่อง ลิฟต์ บันได, ทางเดินร่วม และที่จอดรถ	20 บาทบาท/ตร.ม/เดือน	ผู้ให้เช่า											

- ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดูแลปรับปรุงอาคาร

ประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดูแลปรับปรุงอาคารของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (Management Fee)	ประมาณ 2.0% ของกำไรหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายคงที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมพิเศษในการบริหาร (Incentive Fee)	ประมาณ 2.35% ของกำไรหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายคงที่โดยไม่หักภาษีโรงเรือน (Property Tax) ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าบำรุงรักษาซ่อมแซม (Repair & Maintenance)	ประมาณ 4.0% ของกำไรหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายคงที่ ตลอดอายุการประมาณการ
เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve For Replacement)	ประมาณ 4.0% ของกำไรหลังหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายคงที่ ตลอดอายุการประมาณการ
ค่าธรรมเนียมในการปรับปรุงอาคาร (Renovation Cost Fee)	ประมาณ 2.0% ของเงินสำรองเพื่อการปรับปรุงอาคาร (Reserve For Renovation) ตลอดอายุการประมาณการ

- อัตราส่วนลด (Discount Rate)

อัตราส่วนลด (Discount Rate) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนจากพันธบัตรรัฐบาลสูงสุดอายุประมาณ 30 ปี ในปัจจุบันประมาณร้อยละ 4.64 บวกกับปัจจัยเสี่ยงในธุรกิจลักษณะเดียวกันประมาณร้อยละ 6-8 ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ประมาณร้อยละ 11

เอกสารสำนักงาน ซี.พี. ทาวน์เซอรัล 3 (พญาไท)

ประเภทของรายการ (Category / Description)	ปีงบประมาณ 2562 (Fiscal Year 2020)														
	ปี 1 ม.ค.-มี.ค.	ปี 2 เม.ย.-มิ.ย.	ปี 3 ก.ค.-ก.ย.	ปี 4 ต.ค.-ธ.ค.	ปี 5 ม.ค.-มี.ค.	ปี 6 เม.ย.-มิ.ย.	ปี 7 ก.ค.-ก.ย.	ปี 8 ต.ค.-ธ.ค.	ปี 9 ม.ค.-มี.ค.	ปี 10 เม.ย.-มิ.ย.	ปี 11 ก.ค.-ก.ย.	ปี 12 ต.ค.-ธ.ค.	ปี 13 ม.ค.-มี.ค.	ปี 14 เม.ย.-มิ.ย.	ปี 15 ก.ค.-ก.ย.
รวมรายการรายได้ทั้งหมด (Total Revenue)	110,086,598.79	120,797,895.38	124,220,313.09	132,156,802.59	139,695,616.71	137,331,910.20	146,814,124.82	149,666,365.52	152,622,790.21	163,115,951.97	168,698,991.14	181,251,666.32	194,449,202.96	209,576,348.23	226,391,588.50
รายได้จากการดำเนินงาน (Operating Revenue)	4,848,037.50	4,993,478.63	5,143,282.99	5,297,581.48	5,456,508.92	5,620,204.19	5,788,810.32	5,962,244.62	6,141,348.86	6,325,589.33	6,515,937.01	6,710,871.72	6,912,142.26	7,119,508.52	7,339,091.71
รายได้จากการขาย (Sales Revenue)	4,848,037.50	4,993,478.63	5,097,433.52	5,392,860.08	5,592,394.30	5,697,999.09	6,007,038.33	6,151,226.02	6,289,983.30	6,711,720.27	6,840,668.16	6,973,753.94	7,462,754.50	7,667,221.89	7,757,487.74
รายได้จากการให้บริการ (Service Revenue)	332,924.53	361,673.34	361,673.34	361,673.34	361,673.34	361,673.34	361,673.34	361,673.34	361,673.34	361,673.34	361,673.34	361,673.34	361,673.34	361,673.34	361,673.34
รายได้จากค่าเช่า (Lease Revenue)	323,202.50	330,506.52	330,898.00	362,068.57	369,824.29	375,802.81	402,460.09	417,998.89	417,998.89	447,640.02	466,011.21	469,161.83	497,515.70	501,148.13	517,185.85
รวมรายได้จากการดำเนินงาน (Total Operating Revenue)	103,352,192.04	102,893,105.82	104,946,712.74	111,472,245.29	117,653,989.80	120,043,741.81	123,657,261.99	126,968,433.84	132,968,836.91	133,666,817.56	143,102,517.68	146,686,381.34	154,137,093.64	163,793,827.57	167,877,731.79
กำไรสุทธิ (Net Profit)	110,086,598.79	120,797,895.38	124,220,313.09	132,156,802.59	139,695,616.71	137,331,910.20	146,814,124.82	149,666,365.52	152,622,790.21	163,115,951.97	168,698,991.14	181,251,666.32	194,449,202.96	209,576,348.23	226,391,588.50
ประเภทของรายการหัก (Overhead Expenses)	4,133,922.56	4,227,898.09	4,347,805.46	4,625,588.09	4,714,389.06	4,806,618.88	5,138,494.37	5,238,182.79	5,341,791.37	5,708,054.32	5,820,998.90	5,937,350.09	6,349,807.62	6,449,512.10	6,900,172.19
ค่าเช่าสถานที่ (Lease Fee)	598,870.88	590,844.20	566,381.50	603,427.79	614,707.14	626,437.68	670,781.81	689,460.56	696,664.81	745,746.70	750,016.68	774,861.55	823,192.83	845,248.88	861,945.08
ค่าจ้างเหมาบริการ (Service Fee)	8,866,476.91	9,122,114.22	9,396,836.55	9,877,714.44	9,988,047.79	10,287,084.07	10,573,096.59	10,892,349.49	11,219,119.88	11,556,699.57	11,902,364.38	12,289,435.31	12,827,218.37	13,006,034.92	13,396,215.97
ค่าโฆษณา (Advertising)	13,579,531.26	13,987,339.20	14,406,949.07	14,839,157.85	15,284,332.27	15,742,882.24	16,216,148.11	16,707,602.65	17,202,650.83	17,718,739.15	18,250,292.05	18,787,800.81	19,361,734.84	19,942,568.88	20,540,887.49
ค่าขนส่ง (Transportation)	590,431.78	604,144.75	626,589.09	645,180.76	664,585.19	684,472.27	705,008.44	726,156.63	747,941.33	770,319.57	793,490.96	817,295.69	841,814.56	867,088.99	893,081.06
ค่าจ้างเหมา (Other expenses)	210,081.63	214,829.24	220,068.79	235,338.84	239,735.79	244,310.69	261,804.91	268,553.13	271,699.28	290,841.21	296,407.29	302,195.00	323,385.21	329,648.28	336,157.80
รวมรายการหักทั้งหมด (Total Overhead Expenses)	27,906,614.98	28,711,246.69	29,564,250.26	30,926,372.47	31,468,883.83	32,371,838.81	33,666,192.23	34,508,314.15	35,719,874.00	36,790,448.92	38,088,940.06	40,327,153.43	41,460,095.06	42,828,434.60	44,560,976.33
กำไรสุทธิ (Net Profit)	90,177,431.61	92,086,608.69	94,656,762.82	101,532,430.12	108,226,732.88	104,960,126.38	113,247,932.59	115,158,051.36	117,442,921.21	126,325,897.65	129,817,943.18	140,924,512.89	149,920,395.34	166,005,816.03	181,830,612.31
กำไรสุทธิ (Insurance Expenses)	708,518.15	729,713.70	751,666.91	774,218.92	797,443.42	821,366.73	846,007.73	871,387.96	897,529.60	924,455.49	952,189.15	980,754.83	1,010,177.47	1,040,482.79	1,071,697.28
ค่าประกันภัย (Insurance Premium)	1,700,494.95	1,700,494.95	1,700,494.95	1,734,500.86	1,734,500.86	1,734,500.86	1,734,500.86	1,734,500.86	1,734,500.86	1,734,500.86	1,734,500.86	1,734,500.86	1,734,500.86	1,734,500.86	1,734,500.86
ค่าจ้างเหมาบริการ (Service Fee)	2,409,013.10	2,430,268.65	2,452,161.86	2,509,721.76	2,533,948.27	2,558,811.57	2,615,506.87	2,660,582.91	2,696,529.91	2,756,724.54	2,779,004.33	2,785,253.67	2,852,847.69	2,881,183.22	2,912,877.70
รวมรายการหัก (Total Fixed Cost)	87,768,672.17	89,668,430.84	92,208,600.97	99,023,700.36	100,877,776.60	102,404,264.81	110,832,789.91	112,513,468.46	114,478,200.67	123,596,468.11	125,793,014.05	127,924,317.42	138,079,645.00	140,501,953.68	143,036,545.93
กำไรสุทธิ (Management Fee)	1,753,974.61	1,793,128.60	1,844,192.02	1,900,474.17	2,013,555.53	2,048,055.10	2,212,655.80	2,290,289.37	2,289,324.01	2,471,529.36	2,514,678.28	2,589,286.56	2,761,472.90	2,860,710.32	2,990,399.07
ค่าบริหารจัดการ (Management Fee)	2,102,528.80	2,146,987.74	2,206,816.75	2,267,818.01	2,406,888.61	2,447,620.56	2,641,446.64	2,685,642.59	2,731,766.80	2,916,924.60	2,987,154.59	3,094,550.96	3,287,886.41	3,404,491.96	3,549,991.06
ค่าบำรุงรักษา (Maintenance)	3,510,749.23	3,686,287.04	3,688,289.04	3,880,948.33	4,027,711.06	4,086,170.19	4,426,311.60	4,500,538.74	4,573,048.03	4,913,858.72	5,029,526.56	5,118,572.70	5,522,945.80	5,620,078.15	5,721,421.84
ค่าซ่อมแซม (Repair & Maintenance)	3,510,749.23	3,686,287.04	3,688,289.04	3,880,948.33	4,027,711.06	4,086,170.19	4,426,311.60	4,500,538.74	4,573,048.03	4,913,858.72	5,029,526.56	5,118,572.70	5,522,945.80	5,620,078.15	5,721,421.84
ค่าซ่อมแซม (Reserve For Replacement)	70,214.99	71,725.14	73,785.28	73,278.97	80,842.22	81,923.40	88,506.23	90,100.77	91,580.96	98,877.17	100,587.13	102,371.45	110,458.82	112,401.58	114,428.44
รวมรายการหัก (Renovation Cost Fee)	10,948,614.86	11,194,358.69	11,501,242.13	12,249,407.81	12,555,088.50	12,769,695.74	13,793,231.67	14,027,002.21	14,270,967.82	15,405,448.59	15,671,133.12	15,846,372.26	17,200,809.83	17,507,648.63	17,822,744.11
กำไรสุทธิ (Net Operating Income)	76,819,115.85	78,472,174.16	80,705,338.83	86,874,300.54	86,122,888.11	99,634,565.07	96,835,588.65	98,486,468.25	100,205,232.84	108,119,109.53	110,082,800.96	112,019,545.16	120,807,883.17	123,941,538.09	126,272,711.82
กำไรสุทธิ (Net Value)	912,380,148.78	976,540,148.78	1,040,700,148.78	1,104,860,148.78	1,169,020,148.78	1,233,180,148.78	1,297,340,148.78	1,361,500,148.78	1,425,660,148.78	1,489,820,148.78	1,553,980,148.78	1,618,140,148.78	1,682,300,148.78	1,746,460,148.78	1,810,620,148.78
รวมรายการหัก (Round)	912,000,000.00	976,160,000.00	1,040,320,000.00	1,104,480,000.00	1,168,640,000.00	1,232,800,000.00	1,296,960,000.00	1,361,120,000.00	1,425,280,000.00	1,489,440,000.00	1,553,600,000.00	1,617,760,000.00	1,681,920,000.00	1,746,080,000.00	1,810,240,000.00

ประเภทรายการ (Category)	ปีงบประมาณ (Fiscal Year)																														
	ปี 16	ปี 17	ปี 18	ปี 19	ปี 20	ปี 21	ปี 22	ปี 23	ปี 24	ปี 25	ปี 26	ปี 27	ปี 28	ปี 29	ปี 30	ปี 16	ปี 17	ปี 18	ปี 19	ปี 20	ปี 21	ปี 22	ปี 23	ปี 24	ปี 25	ปี 26	ปี 27	ปี 28	ปี 29	ปี 30	
งบแสดงฐานะการเงิน (Balance Sheet)
งบกำไรขาดทุน (Income Statement)
งบกระแสเงินสด (Cash Flow Statement)



10. ผลสรุปมูลค่าทรัพย์สิน

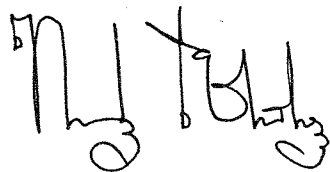
จากการพิจารณาของทางบริษัทฯ ตามรายละเอียดที่ได้อธิบายข้างต้น รวมทั้งรายละเอียดในส่วนของคุณสมบัติตลาดและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า บริษัทฯ ได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า วิธีการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้นเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามวัตถุประสงค์ และสมมติฐานในรายงาน ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงสรุปว่ามูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ณ วันที่ 1 กรกฎาคม 2556 มีมูลค่าสุทธิดังนี้

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

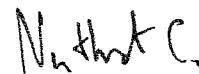
- สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 4-0-00.0 ไร่ (1,600.0 ตารางวา)
- อาคารโครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เป็นอาคารสูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งพื้นที่การใช้สอยเป็น อาคาร A สูง 15 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B สูง 7 ชั้น และอาคาร C สูง 5 ชั้น

มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ระยะเวลาประมาณ 30 ปี	912,000,000 บาท (เก้าร้อยสิบสองล้านบาทถ้วน)
---	--

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าแต่อย่างใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า



(นายชुरยวีรุต ไชยแก้ว)
ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า
(สมาชิกเลขที่ 20-1-0355-50)
สมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย



(นางสาวนันท์รัตน์ เจริญภักดีกุล)
ผู้ตรวจสอบ (วฒ.204)
สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย
และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย

สรุปรายงานการประเมินค่าทรัพย์สิน
ของบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่ VL/ps/R0209/2013

วันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2556

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 313 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 ชั้น 1
ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร
ชั้น เอ็ม,จี และ 10 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ท่านกรรมการผู้จัดการ

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน ภายใต้ชื่อ "อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)" ตั้งอยู่เลขที่ 313 ถนนสีลม ในแขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานการประเมินมูลค่าที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีส่วนจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด


นายสุรศักดิ์ ลิ้มปอารยะกุล

 Knight
Frank

Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนต์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

กรรมการบริหาร – หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เอกสารนี้เป็นเอกสารของบริษัท ไนต์แฟรงค์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเลขเอกสาร: 2013-07-03 (ฉบับลงวันที่)

07/03/13 มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 07/03/13 และจะหมดอายุในวันที่ 07/03/14

เอกสารนี้เป็นเอกสารของบริษัท

เอกสารนี้เป็นเอกสารของบริษัท ไนต์แฟรงค์ (ประเทศไทย) จำกัด

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
ภายใต้ชื่อ “อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)”
เลขที่ 313 ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

1. เลขที่อ้างอิง : R0209/2013
2. วันที่ประเมินมูลค่า : 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2556
3. วัตถุประสงค์ของรายงาน : ให้ทราบมูลค่าสิทธิการเช่าตามสภาพการก่อสร้างปัจจุบัน และตามที่จะมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า และตามเงื่อนไขที่ระยะเวลา 30 ปีของทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
4. ที่ตั้งทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงาน “ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)” ตั้งอยู่เลขที่ 313 ถนนสีลม ในแขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
5. รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และจะมีการจดทะเบียนสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี วันเริ่มต้นสัญญาเช่าจะเป็นวันที่จดทะเบียน (จะตกลงกันภายหลัง) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการพิจารณาประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า 30 ปี ตามร่างเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่จะมีการตกลงกันได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ภายใต้ชื่ออาคาร “ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)” ปัจจุบันเปิดดำเนินการธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานและร้านค้า ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้ :-

● รายละเอียดโครงการโดยสังเขป

อาคารสำนักงาน “ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)” เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าสำหรับลูกค้าทั่วไปและบริษัทในเครือเจริญโภคภัณฑ์ โดยมีที่ตั้งอยู่บนถนนสีลม ซึ่งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ของกรุงเทพมหานคร อาคารมีลักษณะเป็นอาคารสำนักงาน สูง 29 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น แบ่งเป็นพื้นที่ให้เช่าส่วนสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ ตั้งอยู่บนที่ดินขนาดเนื้อที่ดินรวม 3 ไร่ 1 งาน 3.0 ตารางวา (1,303 ตารางวา) มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมประมาณ 91,664.00

ตารางเมตร ปัจจุบันมีพื้นที่เช่าสุทธิ 44,304.37 ตารางเมตร และมีอัตราเช่าพื้นที่ 99.40% ของพื้นที่เช่าทั้งหมด เปิดดำเนินการตั้งแต่ปี 2532 อายุอาคาร 24 ปี

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลางพร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในอาคารที่ได้รับการวางผังและออกแบบเพื่อให้ได้มาตรฐานระดับสากล ด้วยการตกแต่งที่สวยงามซึ่งจะช่วยเสริมภาพพจน์ให้กับร้านค้าและผู้มาติดต่อใช้บริการ รวมทั้งอาคารยังตั้งอยู่ใจกลางแหล่งเศรษฐกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร อยู่ใกล้เคียงกับธนาคารกรุงเทพ สำนักงานใหญ่ รายรอบไปด้วยบริษัท ห้างร้าน อาคารสำนักงาน สถาบันการเงิน และโรงแรมชั้นนำที่เรียงรายไปตลอดข้างทาง ผู้มาติดต่อสามารถเดินทางได้ทั้งรถยนต์ส่วนบุคคลและรถสาธารณะ นอกจากนี้ อาคารยังตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) และสถานีรถไฟฟ้ามหานคร (MRT) ที่ให้ความสะดวกสบายในการเดินทางมากยิ่งขึ้น

- **ที่ดิน**

ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 3 ไร่ 1 งาน 3.0 ตารางวา (1,303 ตารางวา หรือ 5,212 ตารางเมตร) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปตัวแอล (L) มีความกว้างด้านทิศเหนือติดถนนสีลม ประมาณ 64 เมตร และมีความลึกสูงสุดประมาณ 104 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับเสมอกถนนด้านหน้าแปลงที่ดิน

- **อาคารสิ่งปลูกสร้าง**

ได้แก่ อาคารสำนักงาน สูง 29 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมประมาณ 91,664.00 ตารางเมตร ปัจจุบันมีพื้นที่เช่าสุทธิ 44,304.37 ตารางเมตร ซึ่งประกอบไปด้วยพื้นที่สำนักงานจำนวน 35,716.72 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้าจำนวน 8,081.67 ตารางเมตร พื้นที่อื่นๆ จำนวน 505.98 ตารางเมตร ที่จอดรถยนต์จำนวน 881 คัน ปัจจุบันบริหารอาคารโดยบริษัท บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการเต็มรูปแบบ เมื่อประมาณปี พ.ศ. 2532 อายุอาคารประมาณ 24 ปี สภาพอาคารโดยทั่วไปมีสภาพปานกลาง และมีการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง

พื้นที่ใช้สอยโครงการ (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน))

ลักษณะการแบ่งใช้พื้นที่	ชั้น	พื้นที่ (ตร.ม.)
1. พื้นที่เช่าสุทธิ		
พื้นที่เช่าสำนักงาน	11-30 (29)	35,716.72
พื้นที่เช่าร้านค้า	ชั้น B-ชั้น 4	8,081.67
พื้นที่เช่าอื่นๆ	-	505.98
พื้นที่เช่าสุทธิ	-	44,304.37
2. พื้นที่ส่วนกลาง	ชั้น B-ชั้น 30 (29)	21,417.63
3. พื้นที่จอดรถและทางวิ่ง (881 คัน)	ชั้น B-ชั้น 10	25,942.00
รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด		91,664.00

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

- ถนนภายในโครงการพร้อม 950.00 ตารางเมตร
ทางเดินเท้าและระบบระบายน้ำ
- ป้ายชื่อโครงการ/อาคาร

พื้นที่เช่าสุทธิ

รายการพื้นที่เช่า	ชั้น	พื้นที่ (ตร.ม.)
2) พื้นที่เช่าสำนักงาน		
2.1) พื้นที่สำนักงานกลุ่มบริษัท ในเครือเจริญโภคภัณฑ์	ชั้น 11-30(29)	35,449.55
2.2) พื้นที่สำนักงานทั่วไป	ชั้น 11-26(25)	267.17
รวม		35,716.72
1) พื้นที่เช่าร้านค้า		
1.1) พื้นที่เช่าระยะยาว (เช่า)	ชั้น B, ชั้น 1	2,039.40
1.2) พื้นที่ร้านค้าทั่วไป	ชั้น B, ชั้น 2-4	6,042.27
รวม		8,081.67
3) พื้นที่เช่าอื่นๆ	-	505.98
พื้นที่เช่าสุทธิ		44,304.37

หมายเหตุ : บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงพื้นที่อาคาร และรายละเอียดของพื้นที่เช่าสุทธิทั้งหมด จากพื้นที่เช่าจริง (Actual Area) ตามรายละเอียดสรุป (Rent Roll) ที่ได้รับจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า โดยบริษัทฯ พิจารณابนสมมติฐานว่ารายละเอียดดังกล่าวถูกต้อง

● เงื่อนไขสัญญาเช่าโดยสรุป

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับแจ้งจาก บริษัท ซี.พี. แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ให้ทำการประเมินมูลค่าสิทธิ การเช่าทรัพย์สิน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ซึ่งปัจจุบันอยู่ ระหว่างการร่างสัญญาเช่า (ดูรายละเอียดในรายงาน)

6. **สาธารณูปโภคใกล้เคียง** : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ และรถไฟฟ้ามหานคร (สถานีศาลาแดง) และรถไฟฟ้ามหานคร(สีลม)
7. **ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง:** ผังเมือง
ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีแดง” (บริเวณหมายเลข พ.5-6) ซึ่งถูก กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทพาณิชยกรรม” ตามประกาศ กฎกระทรวงว่าด้วย ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
- ข้อจำกัดอื่นๆ
- 1) ทรัพย์สินตั้งอยู่ใน “บริเวณที่ 3” ของข้อกำหนดบริเวณห้าม ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร ตามข้อบัญญัติ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548
 - 2) ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุม การก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2544
 - 3) กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ อาคาร พ.ศ.2548
8. **โครงการพัฒนาของรัฐ** : - โครงการก่อสร้างไฟฟ้าสายส่งน้ำเงินส่วนต่อขยาย ช่วงหัวลำโพง- บางแค และช่วงบางซื่อท่าพระ
- โครงการการก่อสร้างทางเดินลอยฟ้า (Super Skywalk System)
- โครงการ มัถกะสันคอมเพล็กซ์
9. **เอกสารสิทธิ์** : ดูรายละเอียดในรายงาน ข้อ.6
10. **การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน** : เพื่อการพาณิชยกรรม (อาคารสำนักงาน)

11. วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) เพื่อตรวจสอบ

12. มูลค่าตลาด

- มูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าที่ระยะเวลาเช่า 30 ปี ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

 Knight
Frank
(สีพันธ์สินธุกรรมจำกัด) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

4,023,000,000

หมายเหตุประกอบการประเมินมูลค่า

มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นมูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่า ตามระยะเวลาเช่าที่กำหนด 30 ปี ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ตามเงื่อนไข สมมติฐานและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

กรกฎาคม พ.ศ. 2556

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เลขที่อ้างอิง R0209/2013
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)"
ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ชื่อลูกค้า : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)

13.0 ความเห็นขั้นสุดท้าย

จากการพิจารณาถึงปัจจัย และสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และรายละเอียดของทรัพย์สิน ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ประกอบกับรายละเอียดของข้อมูลตลาด และสรุปผลการประเมินมูลค่าข้างต้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีมูลค่าตลาด ของสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ดังรายละเอียดของเงื่อนไขและ ข้อจำกัดที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้ ดังนี้

- มูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าที่ระยะเวลาเช่า 30 ปี ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน : 4,023,000,000,- บาท (สี่พันยี่สิบสามล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุประกอบการประเมินมูลค่า

มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นมูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่า ตามระยะเวลาเช่าที่กำหนด 30 ปี ตาม รายละเอียดที่ได้รับแจ้งจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามเงื่อนไข สมมติฐานและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายปรัชญา บุษยพันธ์

ผู้อำนวยการ-ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.175

**Knight
Frank**
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ผู้ตรวจสอบรายงาน

: นายนภา พุทธานู

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

: นายเกรียงศักดิ์ ตั้งตระกูลกานต์

นายนาวา สอนเครือ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0209/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน

ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)"

ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

12.0 การประเมินมูลค่า

12.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) - แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี

ตามที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ บริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด - Discounted Cash Flow (DCF) model.

วิธีคิดลดกระแสเงินสด

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 30 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมดมีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผสมกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้ ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลา ได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคตและรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน การประมาณการกระแสเงินสดนั้น บริษัทฯ ยังได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สิน เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน ซึ่งรวมค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย และค่าใช้จ่ายทางการตลาด โดยหักออกจากปีที่มีการโอนทรัพย์สินนั้น ภายใต้สมมติฐานของรายงานนี้ สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้

อัตราคิดลด

โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) บริษัทฯ ต้องมีการประมาณการอัตราคิดลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ซึ่งโดยปัจจุบัน (ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 5 กรกฎาคม 2556) มีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.65 ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทอาคารศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 4.85 ถึงร้อยละ 6.85 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 9.50 ถึงร้อยละ 11.50

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0209/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน

ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)"

ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

จากการประมาณการกระแสเงินสดตามสมมติฐาน บริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในช่วงร้อยละ 9.50 ถึง 11.50 และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ได้รับจากการขายโครงการอื่นในพื้นที่ใกล้เคียงกัน บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 10.25 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้แก่ผู้ลงทุน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

(ดูในตารางประมาณการกระแสเงินสดประกอบ)

- การประมาณการรายได้ บริษัทฯ พิจารณาประมาณการรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ขายของอาคาร
ประมาณการรายได้จากโครงสร้างการลงทุนฯ และประมาณการรายได้จากพื้นที่อื่นๆที่สามารถหาประโยชน์ในโครงการได้
- อัตราค่าเช่าที่ใช้ในการประมาณการรายได้ เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ที่ได้จากการสำรวจข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบในลักษณะอาคารที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
- เพอร์เซ็นต์เฉลี่ยในการครอบครองพื้นที่ บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงจากสภาพทั่วไปของการเช่าพื้นที่อาคาร และการใช้พื้นที่ลักษณะใกล้เคียงทรัพย์สิน
- ค่าบริหารอาคาร , ค่าใช้จ่ายทางการตลาด พิจารณาตามข้อมูลในอดีตประกอบกับการพิจารณาเทียบกับตลาดอาคารลักษณะใกล้เคียงกัน
- ค่าประกันภัย พิจารณาตามโครงสร้างการลงทุน ของกองทุนรวม
- ภาษีโรงเรือน ผู้เช่าเป็นผู้จ่าย (พิจารณาตามโครงสร้างกองทุนรวม)
- จากการตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าซึ่งปัจจุบันมีสภาพการดูแลรักษาปกติดี ประกอบอุปกรณ์ประกอบอาคาร (Building System) อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติ บริษัทฯ พิจารณาประมาณการค่าปรับปรุงอาคารและซ่อมบำรุงพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อให้มีสภาพสามารถประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารได้โดยมูลค่าปรับปรุงซ่อมแซมอาคารประมาณการที่ 3.0 % ของรายได้ทั้งหมด
- สมมติฐานอื่นๆ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0209/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน

ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)"

ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

รายได้อื่น ๆ จากการบริการ

- รายได้จากที่จอดรถ ปีที่ 1 กำหนดที่	1,000,000	บาท/เดือน (เหมารวม) พิจารณาปรับเพิ่ม 3.00%ทุกปี
- รายได้สาธารณูปโภคอื่นๆ (แก๊ส และ โทรศัพท์) พิจารณาที่	850,000	บาท/เดือน (เหมารวม) พิจารณาปรับเพิ่ม 1.00%ทุกปี
- รายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ (Profit Sharing To Fund 100%) ปีที่ 1 กำหนดที่	13,907,534	บาท หลังจากนั้น พิจารณาปรับเพิ่ม 2.00%ทุกปี
(อ้างอิงตามรายละเอียดที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ)		
- รายได้อื่นๆ (ค่าส่งเสริมการขาย และค่าติดตั้งอุปกรณ์แก๊ส และอื่นๆ)	0.30%	ของรายได้จากพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้า

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ

ค่าบริการและจัดการอาคาร (ปรับเพิ่มขึ้น3%ทุกปี) – ไม่รวมค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน

- พื้นที่เช่าสำนักงาน	30	บาท/ตร.ม./เดือน
- พื้นที่เช่าร้านค้า	60	บาท/ตร.ม./เดือน
- พื้นที่เช่าอื่นๆ	10	บาท/ตร.ม./เดือน
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าแก๊ส และ ค่าโทรศัพท์	70%	ของรายได้สาธารณูปโภคอื่นๆ (แก๊ส และ โทรศัพท์)
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด (อ้างอิงตามรายละเอียดที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ)	0.1%	ของรายได้ทั้งหมดของโครงการ
Commission fee ผู้เช่าเดิม 0.5 เดือน ต่อราย (สัญญา 3 ปี)	1.50%	ของรายได้จากพื้นที่เช่าส่วนสำนักงานคิดที่ 10 % ส่วนพลาซ่า คิดที่ 20%
Commission fee ผู้เช่าใหม่ 1 เดือน ต่อราย (สัญญา 3 ปี)	2.78%	ของรายได้จากพื้นที่เช่าส่วนสำนักงานคิดที่ 10 % ส่วนพลาซ่า คิดที่ 20%
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	3.00%	ของรายได้ทั้งหมดของโครงการ
ค่าใช้จ่าย ค่าน้ำ ค่าไฟ (Utilities expense absorb by fund 100%) ปีที่ 1 กำหนดที่	17,237,420	บาท หลังจากนั้น พิจารณาปรับเพิ่ม 2.00%ทุกปี
(อ้างอิงตามรายละเอียดที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ)		

สรุปรายละเอียดพื้นที่และสัญญาเช่า – ตามสภาพปัจจุบัน

อาคารสำนักงาน "ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)"

ปีที่	ปีปัจจุบัน	ปีต่อมประมาณการ		
		1	2	3
1) พื้นที่สำนักงาน (ชั้น 11-30)				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	50.37%	0.75%	0.12%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	49.63%	99.25%	99.88%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	35,716.72	17,991.95	267.17	44.53
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	17,724.78	35,449.55	35,672.19
<u>รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)</u>	<u>35,716.72</u>	<u>35,716.72</u>	<u>35,716.72</u>	<u>35,716.72</u>
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		17,724.78	17,724.78	267.17
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		49.63%	49.63%	0.75%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	619.80			
2) พื้นที่พาณิชย์กรรม (ชั้นใต้ดิน, ชั้น 1-4)				
2.1) พื้นที่เช่าร้านค้าติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (เช่า)				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	75.76%	0.00%	0.00%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	24.24%	100.00%	100.00%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	2,039.40	1,545.12	-	-

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0209/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน

ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)"

ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

สรุปรายละเอียดพื้นที่และสัญญาเช่า – ตามสภาพปัจจุบัน

อาคารสำนักงาน "ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)"

ปีที่	ปีปัจจุบัน	ปีตามประมาณการ		
		1	2	3
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	494.28	2,039.40	2,039.40
<u>รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)</u>	<u>2,039.40</u>	2,039.40	2,039.40	2,039.40
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		494.28	1,545.12	0.00
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		24.24%	75.76%	0.00%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	91.12			
<u>2.2) พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป</u>				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	95.79%	86.33%	46.15%	13.31%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	4.21%	13.67%	53.85%	86.69%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	5,787.67	5,216.28	2,788.23	804.26
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	254.60	825.99	3,254.04	5,238.02
<u>รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)</u>	<u>6,042.27</u>	6,042.27	6,042.27	6,042.27
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		571.39	2,428.05	2,788.23
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		9.46%	40.18%	46.15%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	770.70			
<u>3) พื้นที่อื่นๆ (อาทิ Kios, ตู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์อาหาร, ATM, ห้องเก็บของ, พื้นที่สถานีฐาน, Base Station, Generator</u>				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	97.43%	54.60%	23.85%	5.76%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	2.57%	45.40%	76.15%	94.24%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	492.98	276.27	120.69	29.13
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	13.00	229.71	385.29	476.86
<u>รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)</u>	<u>505.98</u>	505.98	505.98	505.98
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		216.71	155.58	120.69
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		42.83%	30.75%	23.85%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	966.98			

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0209/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน

ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)"

ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

12.1.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิของสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี – (คำนวณตามพื้นที่เช่าจริง Actual Area)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี - (คำนวณตามพื้นที่เช่าจริง Actual Area)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (DCF)

อาคารสำนักงาน "ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)"

วิธีคิดกระแสเงินสด

ระยะเวลา	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่ายในการขาย	กระแสเงินสดสุทธิ
ปีที่ 1	286,422,622		286,422,622
ปีที่ 2	331,460,570		331,460,570
ปีที่ 3	335,123,205		335,123,205
ปีที่ 4	350,743,382		350,743,382
ปีที่ 5	371,356,579		371,356,579
ปีที่ 6	356,797,634		356,797,634
ปีที่ 7	378,456,269		378,456,269
ปีที่ 8	395,627,628		395,627,628
ปีที่ 9	396,463,972		396,463,972
ปีที่ 10	428,046,827		428,046,827
ปีที่ 11	458,766,821		458,766,821
ปีที่ 12	464,969,768		464,969,768
ปีที่ 13	481,195,790		481,195,790
ปีที่ 14	521,334,474		521,334,474
ปีที่ 15	528,050,808		528,050,808
ปีที่ 16	539,804,100		539,804,100
ปีที่ 17	590,532,423		590,532,423
ปีที่ 18	598,375,410		598,375,410
ปีที่ 19	618,147,066		618,147,066
ปีที่ 20	626,308,552		626,308,552
ปีที่ 21	643,066,193		643,066,193
ปีที่ 22	682,709,487		682,709,487
ปีที่ 23	720,284,045		720,284,045
ปีที่ 24	747,340,405		747,340,405
ปีที่ 25	786,067,546		786,067,546
ปีที่ 26	840,006,892		840,006,892
ปีที่ 27	844,713,810		844,713,810
ปีที่ 28	895,821,357		895,821,357
ปีที่ 29	956,165,357		956,165,357
ปีที่ 30	948,012,216		948,012,216

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0209/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน

ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)"

ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

อัตราคิดลด	10.25%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	4,023,259,135
หรือประมาณ	4,023,000,000
บาท/ตารางเมตร	90,804

SENSITIVITY ANALYSIS	
	อัตราคิดลด
	10.00%
	10.25%
	10.50%

4,128,992,351
4,023,259,135
3,921,772,783

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เลขที่อ้างอิง R0209/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)"
ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท ซี.พี.แอสเสท จำกัด (มหาชน)

12.1.2 ประเมินค่าการประเมินเงินสด

อาคารสำนักงาน ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

โครงการ ซี.พี. ทาวเวอร์ 1 (สีลม)	ประมาณการกระแสเงินสด														
ปีที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
หมายเหตุ: หมายเหตุ (ตารางแนบอยู่)															
1.1 ที่ดินสำนักงาน (Office)	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72
1.2 ที่นันทนาการอาคารพาณิชย์พาณิชย์ (เช่า)	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40
1.3 ที่นันทนาการบ้าน (Retail Shop)	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27
1.4 ที่นันทนาการ (Kiosk, ตู้จำหน่ายเครื่องดื่มอัตโนมัติ, ห้องเก็บของ และ Cell Site)	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98
รวมที่ประเมินมูลค่า	44,304.37	44,304.37	44,304.37	44,304.37	44,304.37	44,304.37	44,304.37	44,304.37	44,304.37	44,304.37	44,304.37	44,304.37	44,304.37	44,304.37	44,304.37
2) ประมาณการรายได้อื่น															
2.1 รายได้ที่คาดว่าจะได้รับ															
2.1.1 ที่ดินสำนักงาน (Office)															
ที่เช่าที่ดิน (ตารางแนบอยู่)	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72
ที่เช่าที่ดินพาณิชย์ (เช่า)	50%	50%	1%	48%	49%	1%	48%	49%	1%	48%	49%	1%	48%	49%	1%
การขอเช่าที่ดินพาณิชย์ (%)	48%	49%	1%	48%	49%	1%	48%	49%	1%	48%	49%	1%	48%	49%	1%
การขอเช่าที่ดินพาณิชย์ (%)	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
การขอเช่าที่ดินพาณิชย์ (ตารางแนบอยู่)	35,135.97	34,912.39	35,002.39	35,002.39	35,002.39	35,002.39	35,002.39	35,002.39	35,002.39	35,002.39	35,002.39	35,002.39	35,002.39	35,002.39	35,002.39
(ตามสภาพปัจจุบัน)															
การเช่าของอาคารเช่า	-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0.0%	0.0%	7.0%	5.0%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%
อัตราค่าเช่าที่เช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	670	693	718	743	769	796	824	824	824	881	925	998	991	1,026	1,062
อัตราค่าเช่าที่เช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	644	669	669	705	737	738	780	802	802	841	883	884	936	961	982
รวมรายได้จากการเช่าที่ดินสำนักงาน (บาท)	271,655,662	280,250,029	281,181,547	296,283,390	309,609,186	309,860,487	322,530,144	336,733,085	336,826,993	353,149,224	370,904,175	371,224,154	393,322,393	412,117,852	412,483,540
2.1.2 ที่ดินที่เช่าที่ดินพาณิชย์ (ตารางแนบอยู่)															
(ประเมินค่าที่ดินที่เช่าที่ดินพาณิชย์ที่เช่า)															
ที่เช่าที่ดินพาณิชย์ (ตารางแนบอยู่)	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40	2,039.40
ที่เช่าที่ดินพาณิชย์ (เช่า)	24%	75%	0%	22%	76%	0%	22%	76%	0%	22%	76%	0%	22%	76%	0%
การขอเช่าที่ดินพาณิชย์ (%)	22%	75%	0%	22%	76%	0%	22%	76%	0%	22%	76%	0%	22%	76%	0%
การขอเช่าที่ดินพาณิชย์ (%)	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
การขอเช่าที่ดินพาณิชย์ (ตารางแนบอยู่)	2,039.40	1,998.61	1,998.61	1,998.61	1,998.61	1,998.61	1,998.61	1,998.61	1,998.61	1,998.61	1,998.61	1,998.61	1,998.61	1,998.61	1,998.61
(ตามสภาพปัจจุบัน)															
การเช่าของอาคารเช่า	-	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	0.0%	0.0%	10.0%	8.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
อัตราค่าเช่าที่เช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	2,027	2,128	2,234	2,346	2,463	2,587	2,716	2,716	2,716	2,987	3,226	3,388	3,557	3,735	3,922
อัตราค่าเช่าที่เช่า (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,190	2,128	2,128	2,177	2,399	2,399	2,470	2,661	2,661	2,734	3,116	3,116	3,215	3,618	3,618
(ตามสภาพปัจจุบัน)															

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เมื่อถึงวันที่ 30/09/2013

สำนักงานเช่าอสังหาริมทรัพย์สำนักงาน
ภายใต้ชื่อ "ชาทรา ซิสทีมทราเวล จำกัด"

ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ที่อยู่เก่า : บริษัท ซีพี แลนด์ จำกัด (มหาชน)

โครงการ ซี.พี. ทราเวลอร์ 1 (สีลม)	ประมาณการกระแสเงินสด														
	ปี 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
สมมติฐานและข้อตกลงการันตีของสถาบันการเงิน	ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจและเงินเฟ้อที่ปรับขึ้นค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง														
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่รับค่าติดภาระผูกพันการเช่าระยะยาว (บาท)	28,470,232	51,035,519	51,035,519	52,209,657	57,537,717	57,537,717	59,243,395	63,812,929	63,812,929	65,572,105	74,730,180	74,730,180	77,105,865	86,778,454	86,778,454
2.1.3 พื้นที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Retail Shop)	ช่วงไม่รับค่าเช่า														
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27	6,042.27
พื้นที่เช่าทั้งหมดสัญญา (%) หรือรวมตามสัญญาฉบับและประเภทรวม	9%	40%	46%	12%	40%	46%	12%	40%	46%	12%	40%	46%	12%	40%	46%
การทยอยทยอยพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	12%	40%	46%	12%	40%	46%	12%	40%	46%	12%	40%	46%	12%	40%	46%
การทยอยทยอยพื้นที่เช่ารวม (%)	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
การทยอยทยอยพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	5,941.35	5,930.21	5,921.42	5,921.42	5,921.42	5,921.42	5,921.42	5,921.42	5,921.42	5,921.42	5,921.42	5,921.42	5,921.42	5,921.42	5,921.42
การเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่า	-	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
อัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	850	893	937	981	1,033	1,085	1,139	1,193	1,247	1,301	1,355	1,421	1,492	1,567	1,645
อัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	780	828	878	929	981	1,033	1,085	1,139	1,193	1,247	1,301	1,355	1,421	1,492	1,567
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่รับค่าติดภาระผูกพัน (บาท)	55,630,004	58,785,543	62,407,343	63,322,732	67,441,940	71,608,524	73,067,049	76,800,420	78,467,479	79,761,313	86,458,223	93,264,533	94,825,530	101,556,174	108,747,904
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่รับค่าติดภาระผูกพัน (บาท)	355,769,898	390,071,091	394,619,409	411,815,978	434,598,843	439,366,738	459,840,577	476,628,434	479,107,401	498,482,663	532,087,578	539,218,887	565,233,778	600,451,479	607,989,898
2.1.4 พื้นที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Office)	(Note: สูงกว่าเงินสด/เกินต่อหาร, ATM, ห้องเก็บของ, Cell Site)														
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98
พื้นที่เช่าทั้งหมดสัญญา (%) หรือรวมตามสัญญาฉบับและประเภทรวม	43%	31%	24%	43%	31%	24%	42%	31%	24%	42%	31%	24%	42%	31%	24%
การทยอยทยอยพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	42%	31%	24%	42%	31%	24%	42%	31%	24%	42%	31%	24%	42%	31%	24%
การทยอยทยอยพื้นที่เช่ารวม (%)	97.43%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
การทยอยทยอยพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	492.98	490.06	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80
การเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่า	-	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
อัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,100	1,155	1,213	1,273	1,337	1,404	1,474	1,474	1,474	1,505	1,533	1,567	1,607	1,652	1,700
อัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	966.98	1,066	1,103	1,177	1,228	1,271	1,359	1,396	1,415	1,505	1,533	1,567	1,607	1,652	1,700
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่รับค่าติดภาระผูกพัน (บาท)	6,010,936	6,271,702	6,595,340	6,928,682	7,231,733	7,488,259	8,005,116	8,221,424	8,336,369	8,861,366	9,326,664	9,697,890	10,422,492	10,907,418	11,310,535
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่รับค่าติดภาระผูกพัน (บาท)	361,774,834	396,342,793	401,113,749	418,749,670	441,820,575	446,654,997	467,645,693	485,047,858	487,442,770	507,343,988	541,413,231	548,916,717	575,676,229	611,358,699	619,300,453
2.1.5 รายได้จากการให้เช่าพื้นที่รับค่าติดภาระผูกพัน (และลดภาษี)	1.00%	สูงจากพื้นที่เช่าสำนักงาน พลาซ่า และพื้นที่เช่าอื่นๆ													
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่รับค่าติดภาระผูกพัน (บาท)	365,392,582	400,306,221	405,124,866	422,933,127	446,298,781	451,323,547	472,524,150	489,998,356	492,317,198	512,417,438	546,827,364	554,405,864	581,432,991	617,472,487	625,493,498
2.2 รายได้ดอกเบี้ยจากอสังหาริมทรัพย์	1,000,000	บาทเดือน (จำนวน)													
รายได้ดอกเบี้ยจากอสังหาริมทรัพย์ 1 ด้าน	3.00%	ทุกปี													

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เลขที่อ้างอิง R0209/2013
สถิติการขายที่ดินและอาคารสำนักงาน
ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)"
ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ผู้จัดทำ : บริษัท ซี.พี.แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ปี	ประมาณการกระแสเงินสด														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
งบการเงินและสถานะการดำเนินงานตามบัญชี	ช่วงสถานการณ์ธุรกิจตั้งแต่เริ่มมีการรับเข้ามาขายจนถึงงบปิดปี														
รายได้จากการขายปีต่อปี (มูลค่า และ ไร่/ไร่) ที่ราคา ณ วันที่ พิจารณาประเมิน	850,000	10,302,000	10,405,020	10,509,070	10,614,161	10,720,303	10,827,506	10,935,781	11,045,138	11,155,590	11,267,146	11,379,817	11,493,615	11,608,551	11,724,637
รายได้อื่นๆ ค่าไฟ (Profit Sharing To Fund 100%)	13,907,534	14,185,684	14,469,398	14,758,786	15,053,982	15,355,041	15,662,142	15,975,385	16,294,892	16,620,790	16,953,206	17,292,270	17,638,116	17,990,878	18,350,696
รายได้อื่นๆ (ค่าส่งสินค้าและค่าติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้า และอื่นๆ)	1,067,292	1,170,213	1,183,858	1,295,448	1,303,767	1,318,100	1,379,522	1,430,479	1,437,322	1,495,448	1,596,263	1,617,657	1,695,761	1,801,354	1,823,970
รวมรายได้อื่นๆ (บาท)	37,174,826	38,017,898	38,789,076	39,616,028	40,477,995	41,304,733	42,197,797	43,100,131	43,978,594	44,929,106	45,943,611	46,900,550	47,828,623	49,023,188	50,050,379
รวมรายจ่ายเพื่อการลงทุน (บาท)	402,567,408	438,324,119	443,913,963	462,549,155	486,716,776	492,628,280	514,721,947	532,998,468	536,296,792	557,246,544	592,770,975	601,306,435	629,389,614	666,495,675	675,543,877
3) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	ไม่รวมค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน														
- ค่าบริหารและจัดการอาคาร (ปรับเพิ่มขึ้น 3% ทุกปี)	30	บาทคง.ม.เดือน	13,641,073	14,050,305	14,471,814	14,905,968	15,353,147	15,813,742	16,288,154	16,776,799	17,280,103	17,798,506	18,332,461	18,882,435	19,448,908
- ค่าจ้างช่างไฟฟ้า	60	บาท/ตร.ม./เดือน	6,173,167	6,356,362	6,549,113	6,745,587	6,947,954	7,156,393	7,371,065	7,592,217	7,819,984	8,054,583	8,296,221	8,545,107	8,801,461
- ค่าจ้างช่างอื่น ๆ	10	บาท/ตร.ม./เดือน	64,416	66,348	68,339	70,389	72,500	74,675	76,916	79,223	81,600	84,048	86,569	89,166	91,841
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าแก๊ส และ ค่าโทรศัพท์	70%	ของรายได้	7,283,514	7,565,349	7,829,913	7,904,212	7,979,254	7,955,046	7,731,597	7,808,913	7,887,002	7,965,872	8,045,531	8,125,986	8,207,246
ค่าจ้างช่างอาคาร	0.1%	(แก๊ส และ โทรศัพท์) ของรายได้ทั้งหมดของ โครงการ (จ้างช่าง รายและเรียกใช้เงินจาก กองทุนรวมฯ)	439,914	462,549	486,717	492,628	514,722	532,998	536,296	557,347	592,771	601,306	629,370	666,496	675,544
Commission fee ผู้เช่าบ้าน 0.5 เดือน ต่อราย (สัญญา 3 ปี)	1.50%	ของรายได้ทั้งหมดที่ ส่วนสัมปทานสิทธิ์ที่ 10 % ส่วนเช่าเช่า สิทธิ์ 20%	762,086	791,023	839,353	853,309	888,227	926,380	932,082	966,724	1,039,906	1,060,820	1,105,778	1,183,178	1,205,274
Commission fee ผู้เช่าบ้าน 1 เดือน ต่อราย (สัญญา 3 ปี)	2.78%	ของรายได้ทั้งหมดที่ ส่วนสัมปทานสิทธิ์ที่ 10 % ส่วนเช่าเช่า สิทธิ์ 20%	1,411,270	1,464,857	1,554,357	1,590,203	1,644,864	1,713,666	1,726,077	1,788,378	1,925,753	1,964,482	2,047,737	2,191,070	2,231,990
ค่าธรรมเนียมและค่าบริการอื่นๆ	3.00%	ของรายได้ทั้งหมดของ โครงการ	13,317,419	13,876,475	14,601,503	14,778,848	15,441,658	15,989,954	16,086,874	16,720,396	17,783,129	18,039,193	18,681,088	19,994,870	20,266,316
ค่าใช้จ่ายค่าไฟฟ้า (Utilities expense absorbed by fund 100%)		(จ้างช่าง รายและเรียกใช้เงินจาก กองทุนรวมฯ)	17,933,812	18,292,488	18,658,338	19,031,505	19,412,135	19,800,378	20,196,385	20,600,313	21,012,319	21,432,565	21,861,217	22,296,441	22,744,410

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เลขที่อ้างอิง R0209/2013
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)"
ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ที่อยู่ค้า : บริษัท ซี.พี.แอสตีส จำกัด (มหาชน)

โครงการ ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ปี	ประมาณการกระแสเงินสด														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
รวมค่าใช้จ่าบอกรับค่าเช่า (บาท)	57,476,225	59,019,710	61,030,671	62,718,757	64,659,446	65,962,649	67,854,462	69,662,232	70,947,465	72,889,310	75,422,567	77,001,377	78,285,971	81,976,749	83,672,990
รวมรายได้อื่นๆที่ได้รับจากการดำเนินงาน (บาท)	345,091,183	378,504,409	382,883,292	399,830,398	422,057,330	426,665,630	446,867,485	463,336,235	465,346,327	484,457,235	517,346,408	524,305,056	550,083,643	584,518,926	591,870,867
4) ค่าธรรมเนียมการบริการ	3.5%														
Collection Fee (% of Revenue)	14,089,859	15,341,344	15,536,989	16,189,220	17,005,087	17,241,990	18,015,288	18,654,946	18,770,353	19,507,129	20,746,984	21,045,725	22,027,937	23,327,349	23,644,036
Management Fee (% of NAV)	12,256,720	12,588,414	12,878,850	13,170,133	13,436,921	13,721,974	14,025,596	14,302,094	14,579,921	14,837,596	15,028,230	15,183,018	15,320,029	15,386,537	15,389,579
Incentive Fee (% of EBITDA exclude Property Tax)	6,853,630	7,912,022	8,000,547	8,367,621	8,882,032	8,512,399	9,021,377	9,424,904	9,447,111	10,189,308	10,911,228	11,058,601	11,440,912	12,384,171	12,544,661
รวมค่าธรรมเนียมการบริการ (บาท)	33,202,209	35,841,779	36,416,386	37,226,974	39,324,040	39,476,363	41,062,241	42,381,944	42,797,384	44,534,033	46,686,441	47,288,344	48,780,878	51,098,056	51,578,275
รวมรายได้หลังหักค่าธรรมเนียมการบริการ (บาท)	311,888,974	342,662,630	346,466,906	362,103,424	382,733,290	387,189,267	405,805,244	420,954,291	422,550,943	439,923,202	470,661,967	477,016,714	501,294,766	533,420,870	540,292,612
5) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ															
ค่าประกันภัย (All Risk Insurance & Business)	2,120,000	2,120,000	2,141,200	2,141,200	2,141,200	2,162,612	2,162,612	2,162,612	2,184,238	2,184,238	2,184,238	2,206,081	2,206,081	2,206,081	2,228,141
ภาษีเงินได้	5,221,000	5,221,000	5,325,420	5,325,420	5,325,420	5,431,928	5,431,928	5,431,928	5,540,567	5,540,567	5,540,567	5,651,378	5,651,378	5,651,378	5,764,406
ค่าเช่าสิ่งของเฉพาะที่เช่าต่าง (Tax & Fee) - (หักสิ่งของเฉพาะที่เช่าจากของทุนรวม)	785,353	801,060	817,081	833,423	850,091	867,093	884,435	902,123	920,166	938,569	957,340	976,487	996,017	1,015,937	1,036,256
ค่าใช้จ่ายนอกงบดุลทางการเงินในลักษณะอื่นๆ (Capital Expenditure) (หักสิ่งของเฉพาะที่เช่าจากของทุนรวม)	17,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000	21,500,000	18,500,000	16,500,000	17,100,000	3,150,000	3,150,000	3,150,000	11,025,000	3,150,000	3,150,000
ค่าใช้จ่าย Renovation Cost Fee	340,000	60,000	60,000	60,000	60,000	430,000	370,000	330,000	342,000	63,000	63,000	63,000	220,500	63,000	63,000
รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (บาท)	28,486,353	11,202,060	11,343,701	11,360,043	11,376,714	30,391,633	27,348,975	28,326,664	28,086,971	11,876,374	11,895,146	12,046,946	20,098,376	12,086,386	12,241,893
6) รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)	286,422,622	331,460,570	335,123,205	350,743,382	371,386,579	356,797,634	378,456,269	395,627,628	396,463,972	428,046,827	458,766,821	464,969,768	481,195,790	521,334,474	528,020,808
% NOP	71%	79%	75%	76%	76%	72%	74%	74%	74%	77%	77%	77%	76%	78%	78%

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 วันที่ 31 ธันวาคม 2558
 รหัสอ้างอิง: R0209/2013
 กิจกรรมที่ดำเนินการร่วมระหว่างสำนักงาน
 กงสุลที่ชื่อ "ชไตบ์ ส. ท. ทวอธ 1 (เสียม)"
 กรมที่ดิน แขวงเสียม เขตบางกอก กรุงเทพมหานคร
 ชื่อลูกค้า : บริษัท ส.ท. แอสเสท จำกัด (มหาชน)

โครงการ ส.ท. ทวอธ 1 (เสียม)	ประมาณการประเมินมูลค่า														
	ปี 16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
สมบัติฐานและรายการข้อมูลทางการเงินธุรกิจ 1.1 ที่ดินเช่าที่ดิน (Overhead) 1.2 ที่ดินเช่าที่ดิน (Office) 1.3 ที่ดินเช่าที่ดิน (Retail Shop) 1.4 ที่ดินเช่าที่ดิน (Kos. ตู้จำหน่ายสินค้าอัตโนมัติ, ATM, ห้องประชุม, we Cell Site) 2.1 ประเภทอาคารพาณิชย์ 2.1.1 ที่ดินเช่าที่ดิน (Office) 2.1.2 ที่ดินเช่าที่ดิน (Retail Shop) 2.1.3 ที่ดินเช่าที่ดิน (Warehouse) 2.1.4 ที่ดินเช่าที่ดิน (Office) 2.1.5 ที่ดินเช่าที่ดิน (Warehouse) 2.1.6 ที่ดินเช่าที่ดิน (Office) 2.1.7 ที่ดินเช่าที่ดิน (Warehouse) 2.1.8 ที่ดินเช่าที่ดิน (Office) 2.1.9 ที่ดินเช่าที่ดิน (Warehouse) 2.1.10 ที่ดินเช่าที่ดิน (Office) 2.1.11 ที่ดินเช่าที่ดิน (Warehouse) 2.1.12 ที่ดินเช่าที่ดิน (Office) 2.1.13 ที่ดินเช่าที่ดิน (Warehouse) 2.1.14 ที่ดินเช่าที่ดิน (Office) 2.1.15 ที่ดินเช่าที่ดิน (Warehouse)	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32
	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32
	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32
	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32
	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32
	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32
	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32
	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32
	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32
	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32
	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32
	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32
	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32	35,716.72	2,039.40	6,042.27	505.98	44,304.32

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โดยที่อ้างอิง RM2009/2013
สิทธิการเช่าซื้อบ้านพร้อมอาคารสำนักงาน
ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.ที.เทรดดิ้ง 1 (สถานี)"
ถนนเลียบ แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ที่อยู่ค้า : บริษัท ซี.ที.เทรดดิ้ง จำกัด (มหาชน)

โครงการ ซี.ที.เทรดดิ้ง 1 (สถานี)	ปี		ปีรวม	ปีรวม		ปีรวม	ปีรวม	ปีรวม	ปีรวม	ปีรวม	ปีรวม	ปีรวม	ปีรวม	ปีรวม	ปีรวม	ปีรวม	ปีรวม	ปีรวม	ปีรวม	ปีรวม	ปีรวม	ปีรวม	ปีรวม	ปีรวม																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
	16	17		18	19																				20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
งบดุลตามและราคาตลาดของงบดุลตามการบัญชี	งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า		งบดุลตามการบัญชีและงบดุลการประเมินมูลค่า																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
อัตรารายได้ที่จ่ายใหม่ (บาทตามงบดุล)	1,727	1,813	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904	1,904																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
อัตรารายได้ที่จ่ายใหม่ (บาทตามงบดุล)	1,555	1,660	1,775	1,791	1,837	1,968	1,995	2,150	2,312	2,494	2,619	2,750	2,887	3,031	3,183	3,341	3,505	3,675	3,851	4,032	4,218	4,416	4,626	4,848	5,081	5,325	5,580	5,846	6,123	6,411	6,710	7,021	7,344	7,680	8,029	8,392	8,760	9,143																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
อัตรารายได้ที่จ่ายใหม่ (บาทตามงบดุล)	110,459,111	117,969,227	126,104,944	132,231,994	130,505,216	139,118,230	141,785,628	152,790,023	164,424,502	168,926,600	178,539,602	191,029,412	194,013,929	207,141,033	216,075,500	229,343,912	247,069,824	269,459,346	296,824,478	328,486,600	365,874,722	409,544,844	460,144,966	518,544,088	585,644,210	662,444,332	750,144,454	850,144,576	962,844,698	1,089,544,820	1,231,244,942	1,389,545,064	1,564,845,186	1,759,145,308	1,974,445,430	2,219,745,552	2,495,045,674	2,800,345,796	3,136,645,918																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
อัตรารายได้ที่จ่ายใหม่ (บาทตามงบดุล)	638,450,230	675,620,046	698,138,741	708,344,327	723,005,276	732,047,638	773,926,320	800,746,010	842,692,332	881,012,772	940,114,583	954,118,922	996,620,069	1,059,769,182	1,069,009,714	1,111,111,111	1,153,222,222	1,195,333,333	1,237,444,444	1,279,555,555	1,321,666,666	1,363,777,777	1,405,888,888	1,447,999,999	1,490,111,110	1,532,222,221	1,574,333,332	1,616,444,443	1,658,555,554	1,700,666,665	1,742,777,776	1,784,888,887	1,826,999,998	1,869,111,109	1,911,222,220	1,953,333,331	1,995,444,442	2,037,555,553	2,079,666,664	2,121,777,775	2,163,888,886																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
อัตรารายได้ที่จ่ายใหม่ (บาทตามงบดุล)	492.98	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80	490.80																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
อัตรารายได้ที่จ่ายใหม่ (บาทตามงบดุล)	97.43%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
อัตรารายได้ที่จ่ายใหม่ (บาทตามงบดุล)	4.2%	3.1%	2.4%	4.2%	3.1%	2.4%	4.2%	3.1%	2.4%	4.2%	3.1%	2.4%	4.2%	3.1%	2.4%	4.2%	3.1%	2.4%	4.2%	3.1%	2.4%	4.2%	3.1%	2.4%	4.2%	3.1%	2.4%	4.2%	3.1%	2.4%	4.2%	3.1%	2.4%	4.2%	3.1%	2.4%	4.2%	3.1%	2.4%	4.2%	3.1%	2.4%	4.2%	3.1%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
อัตรารายได้ที่จ่ายใหม่ (บาทตามงบดุล)	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98	505.98																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
อัตรารายได้ที่จ่ายใหม่ (บาทตามงบดุล)	12,113,001	12,669,163	13,117,689	13,271,985	13,974,789	14,467,065	15,668,366	16,446,633	17,080,463	18,326,986	19,167,569	19,869,812	21,270,621	22,226,162	22,729,513	23,785,054	25,041,695	26,508,336	28,185,977	30,074,618	32,185,259	34,526,900	37,108,541	39,930,182	42,991,823	46,293,464	50,835,105	55,616,746	60,638,387	65,999,028	71,699,669	77,740,310	84,120,951	90,841,592	97,902,233	105,302,874	113,043,515	121,124,156	129,544,797	138,305,438	147,416,079	156,876,720	166,687,361	176,847,002	187,356,643	198,216,284	209,425,925	220,985,566	232,895,207	245,154,848	257,764,489	270,724,130	284,033,771	297,693,412	311,703,053	326,062,694	340,772,335	355,831,976	371,241,617	387,001,258	403,110,899	419,570,540	436,380,181	453,539,822	471,049,463	488,909,104	507,118,745	525,678,386	544,487,027	563,546,668	582,856,309	602,415,950	622,225,591	642,285,232	662,594,873	683,154,514	703,964,155	724,923,796	746,133,437	767,593,078	789,302,719	811,262,360	833,471,001	855,930,642	878,640,283	901,599,924	924,809,565	948,269,206	971,978,847	995,938,488	1,020,148,129	1,044,607,770	1,069,317,411	1,094,277,052	1,119,486,693	1,144,946,334	1,170,655,975	1,196,615,616	1,222,825,257	1,249,284,898	1,275,994,539	1,302,954,180	1,330,163,821	1,357,623,462	1,385,333,103	1,413,292,744	1,441,502,385	1,469,962,026	1,498,671,667	1,527,631,308	1,556,840,949	1,586,300,590	1,615,999,231	1,645,938,872	1,676,118,513	1,706,538,154	1,737,197,795	1,768,097,436	1,798,237,077	1,828,616,718	1,859,236,359	1,890,095,000	1,921,194,641	1,952,534,282	1,984,113,923	2,015,933,564	2,047,993,205	2,080,292,846	2,112,832,487	2,145,612,128	2,178,631,769	2,211,891,410	2,245,391,051	2,279,130,692	2,313,109,333	2,347,328,974	2,381,788,615	2,416,488,256	2,451,427,897	2,486,607,538	2,522,027,179	2,557,686,820	2,593,586,461	2,629,726,102	2,666,105,743	2,702,725,384	2,739,585,025	2,776,684,666	2,814,024,307	2,851,603,948	2,889,423,589	2,927,493,230	2,965,812,871	3,004,382,512	3,043,202,153	3,082,271,794	3,121,591,435	3,161,161,076	3,200,980,717	3,240,960,358	3,281,100,000	3,321,399,641	3,361,859,282	3,402,478,923	3,443,258,564	3,484,198,205	3,525,297,846	3,566,457,487	3,607,777,128	3,649,256,769	3,690,896,410	3,732,696,051	3,774,655,692	3,816,775,333	3,859,054,974	3,901,494,615	3,944,094,256	3,986,853,897	4,029,773,538	4,072,853,179	4,116,092,820	4,159,492,461	4,203,052,102	4,246,771,743	4,290,651,384	4,334,691,025	4,378,890,666	4,423,150,307	4,467,570,000	4,512,149,741	4,556,889,522	4,601,789,363	4,646,849,204	4,692,069,045	4,737,448,886	4,782,988,727	4,828,688,568	4,874,548,409	4,920,568,250	4,966,748,091	5,013,087,932	5,059,587,773	5,106,247,614	5,153,067,455	5,200,047,296	5,247,187,137	5,294,486,978	5,341,946,819	5,389,566,660	5,437,346,501	5,485,286,342	5,533,386,183	5,581,646,024	5,629,965,865	5,678,445,706	5,727,085,547	5,775,885,388	5,824,845,229	5,873,965,070	5,923,244,911	5,972,684,752	6,022,284,593	6,071,944,434	6,121,764,275	6,171,744,116	6,221,883,957	6,272,183,798	6,322,643,639	6,373,263,480	6,424,043,321	6,474,983,162	6,526,083,003	6,577,342,844	6,628,762,685	6,680,342,526	6,732,072,367	6,783,952,208	6,835,982,049	6,888,161,890	6,940,491,731	6,992,971,572	7,045,601,413	7,098,381,254	7,151,311,095	7,204,390,936	7,257,620,777	7,310,999,618	7,364,528,459	7,418,207,300	7,472,036,141	7,525,915,000	7,580,943,861	7,636,122,722	7,691,451,583	7,746,930,444	7,802,559,305	7,858,338,166	7,914,267,027	7,970,345,888	8,026,574,749	8,082,953,610	8,139,482,471	8,196,161,332	8,252,990,193	8,309,969,054	8,367,097,915	8,424,376,776	8,481,805,637	8,539,384,498	8,597,113,359	8,654,992,220	8,713,021,081	8,771,200,942	8,829,530,803	8,888,010,664	8,946,640,525	9,005,420,386	9,064,350,247	9,123,430,108	9,182,659,969	9,242,039,830	9,301,569,691	9,361,249,552	9,421,079,413	9,481,059,274	9,541,189,135	9,601,468,996	9,661,898,857	9,722,478,718	9,783,208,579	9,844,088,440	9,905,118,301	9,966,308,162	1,002,848,023	1,009,387,884	1,016,027,745	1,022,767,606	1,029,607,467	1,036,547,328	1,043,587,189	1,050,727,050	1,057,966,911	1,065,306,772	1,072,746,633	1,080,286,494	1,087,926,355	1,095,666,216	1,103,506,077	1,111,445,938	1,119,485,799	1,127,625,660	1,135,865,521	1,144,205,382	1,152,645,243	1,161,185,104	1,169,824,965	1,178,564,826	1,187,404,687	1,196,344,548	1,205,384,409	1,214,524,270	1,223,764,131	1,233,104,000	1,242,543,861	1,252,083,722	1,261,723,583	1,271,463,444	1,281,303,305	1,291,243,166	1,301,283,027	1,311,422,888	1,321,662,749	1,331,999,610	1,342,436,471	1,352,973,332	1,363,610,193	1,374,347,054	1,385,183,915	1,396,120,776	1,407,158,637	1,418,297,498	1,429,537,359	1,440,877,220	1,452,317,081	1,463,856,942	1,475,496,803	1,487,236,664	1,499,076,525	1,510,916,386	1,522,856,247	1,534,896,108	1,546,935,969	1,559,075,830	1,571,315,691	1,583,655,552	1,596,095,413	1,608,635,274	1,621,275,135	1

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง: R0209/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน

ภายใต้ชื่อ "อาคาร ส.ศ. ทราวเวอร์ 1 (เดิม)"

ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

ผู้ถูกค่า : บริษัท ส.ศ. แอนด์ จำกัด (มหาชน)

โครงการ ส.ศ. ทราวเวอร์ 1 (เดิม)	ปี	ปีรวมจากการประเมินมูลค่า														
		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
รวมฐานและค่าตอบแทนจากการประเมินมูลค่า		ช่วงตามการประเมินมูลค่าและวิธีการประเมินมูลค่าตามข้อบังคับ														
ค่าจ้างเช่าอาคารชุด	0.1%	706,224	747,498	757,688	780,785	800,144	810,961	855,786	915,347	929,341	927,716	1,032,719	1,044,794	1,094,937	1,161,134	1,172,452
Commission fee ผู้เช่าค่า 0.5 เดือน ต่อราย (สัญญา 3 ปี)	1.50%	1,254,581	1,341,139	1,368,118	1,402,290	1,441,432	1,467,886	1,542,059	1,671,131	1,706,285	1,777,197	1,906,293	1,944,534	2,071,380	2,164,937	2,192,209
Commission fee ผู้เช่าใน 1 เดือน ต่อราย (สัญญา 3 ปี)	2.78%	2,323,299	2,483,592	2,529,848	2,596,834	2,669,319	2,716,306	2,855,664	3,084,687	3,159,731	3,291,106	3,530,172	3,600,968	3,743,297	4,009,143	4,039,616
ค่าธรรมเนียมเช่าโรงจอดรถ	3.00%	21,166,706	22,424,931	22,730,026	23,422,949	24,004,329	24,328,834	25,673,566	27,460,407	27,890,220	29,181,474	30,991,547	31,438,246	32,843,917	34,834,026	35,113,560
ค่าใช้จ่าย ค่าเช่า (Utilities expense assoc. by fund 100%)		23,199,298	23,663,284	24,136,550	24,619,281	25,111,666	25,613,900	26,126,178	26,648,701	27,181,675	27,725,309	28,279,615	28,845,411	29,422,219	30,010,788	30,610,991
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (บาท)		86,151,903	89,100,906	90,546,441	93,262,019	95,509,128	97,694,123	100,709,623	104,580,608	106,813,520	110,103,267	114,119,356	118,544,467	120,087,613	124,464,158	126,893,444
รวมรายได้หลังหักค่าเสื่อมจากการดำเนินงาน (บาท)		620,071,644	668,396,799	666,721,096	687,302,953	704,635,137	713,466,996	755,075,653	810,766,306	822,527,132	862,612,537	918,598,676	931,407,143	974,709,423	1,056,650,027	1,046,508,650
4) การประเมินมูลค่าบริการ																
Collection Fee (% of Revenue)	3.5%	24,717,824	26,162,420	26,518,364	27,326,774	28,005,051	28,398,639	29,952,493	32,037,142	32,526,923	34,045,053	36,145,138	36,677,956	38,317,903	40,639,696	41,035,620
Management Fee (% of NAV)	0.30%	15,955,228	15,244,659	15,023,875	14,739,039	14,383,107	13,953,313	13,394,864	12,663,348	11,759,904	10,665,182	9,319,252	7,747,394	5,950,699	3,760,616	3,790,536
Incentive Fee (% of EBITDA exclude Property Tax)	2.35%	12,820,983	14,012,978	14,199,997	14,664,631	14,856,426	15,252,963	16,184,611	17,067,612	17,706,255	18,616,343	19,863,917	19,997,405	21,198,432	22,616,616	22,427,650
รวมค่าธรรมเนียมการบริการ (บาท)		52,503,915	55,420,057	55,742,237	56,730,444	57,244,584	57,589,916	59,531,869	61,768,102	61,993,082	63,326,578	65,346,507	64,422,155	64,471,535	67,016,828	67,264,208
รวมรายได้หลังหักค่าธรรมเนียมการบริการ (บาท)		567,167,728	602,976,742	610,978,860	630,772,509	647,390,554	655,877,050	695,543,665	748,998,204	760,534,050	799,285,959	853,250,268	866,984,368	909,262,288	969,633,199	979,304,344
5) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ																
ค่าประกันภัย (All Risk Insurance & BI Insurance)		2,228,141	2,228,141	2,250,423	2,250,423	2,250,423	2,272,927	2,272,927	2,272,927	2,289,656	2,295,656	2,295,656	2,318,613	2,318,613	2,318,613	2,341,799
การประกันภัย อื่นๆ 12.5% (สำหรับพื้นที่ 80 บาทต่อตร.ม. สำหรับพื้นที่สูงจำเป็นต้องมีประกันภัย - ตามรายละเอียดที่แนบมา)		5,764,406	5,764,406	5,819,694	5,819,694	5,819,694	5,997,288	5,997,288	5,997,288	6,117,234	6,117,234	6,117,234	6,239,678	6,239,678	6,239,678	6,364,370
ค่าภาษีเงินปันผลตามตลาด (Tax & Fee) - (อ้างอิงตามรายละเอียดที่แนบมา)		1,056,991	1,078,121	1,099,663	1,121,677	1,144,111	1,166,993	1,190,333	1,214,139	1,228,422	1,263,190	1,268,454	1,314,223	1,340,508	1,367,218	1,394,664
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในลักษณะเฉพาะ (Capital Expenditure)		17,955,000	3,307,500	3,307,500	3,307,500	11,576,250	3,307,500	3,307,500	18,862,750	3,472,875	3,472,875	3,472,875	12,155,063	3,472,875	3,472,875	19,795,398
ค่าจ้าง Renovation Cost Fee	2.00%	359,100	66,150	66,150	66,150	231,525	66,150	66,150	377,555	69,458	69,458	69,458	243,101	69,458	69,458	395,518
รวมค่าใช้จ่ายอื่น (บาท)		22,383,628	12,444,318	12,603,450	12,628,444	21,062,002	12,810,838	12,834,197	28,714,159	13,193,644	13,218,413	13,243,617	22,270,578	13,441,031	13,467,842	30,292,120
6) รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)		539,804,100	590,532,423	598,375,410	618,147,066	626,308,552	643,066,193	682,709,487	720,284,045	747,340,405	786,067,546	840,006,802	844,713,810	895,821,357	956,165,357	946,012,216
% NOP		76%	79%	79%	79%	78%	79%	80%	79%	80%	81%	81%	81%	82%	82%	81%

ที่ VL/ps/R0210/2013

วันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2556

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 313 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 ชั้น 1
ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร
ชั้น เอ็ม,จี และ 10 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ท่านกรรมการผู้จัดการ

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สินของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่อาคารบางส่วนของศูนย์การค้า "ฟอร์จูนทาวน์" และอาคารสำนักงาน "ซี.พี.ทาวเวอร์ 2" ประกอบด้วย พื้นที่อาคารรวมประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร ให้ประโยชน์เป็นพื้นที่ศูนย์การค้าตั้งแต่ชั้นใต้ดิน(G) ถึงชั้นที่ 4 พื้นที่จอดรถตั้งแต่ชั้นที่ 4 ถึงชั้นที่ 10 และพื้นที่สำนักงานตั้งแต่ชั้นที่ 11 ถึงชั้นที่ 31 (ไม่มีชั้น13) พร้อมสวนสนับสุนน ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ตัดถนนรัชดาภิเษก ในแขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

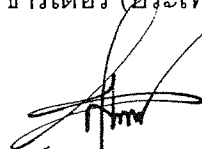
รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานการประเมินมูลค่าที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้นโดยเฉพาะสำหรับท่านเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีความชำนาญในการทำแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



**Knight
Frank**

Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.

นายสุรศักดิ์ ลิ้มปอระยะกุลบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

กรรมการบริหาร-หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่อาคารบางส่วนของ
ศูนย์การค้า “ฟอร์จูนทาวน์” และอาคารสำนักงาน “ซี.พี.ทาวเวอร์ 2”
ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ดิถนนวนรชดาภิเศก
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

1. เลขที่อ้างอิง : R0210/2013
2. วันที่ประเมินมูลค่า : 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2556
3. วัตถุประสงค์ของรายงาน : ให้ทราบมูลค่าสิทธิการเช่าตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ตามที่จะมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า และตามเงื่อนไขที่ระยะเวลา 30 ปี ของทรัพย์สินสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
4. ที่ตั้งทรัพย์สิน : พื้นที่อาคารศูนย์การค้า “ฟอร์จูนทาวน์” และอาคารสำนักงาน “ซี.พี.ทาวเวอร์ 2” ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ดิถนนวนรชดาภิเศก และติดรถไฟฟ้าใต้ดิน (MRT) สถานีพระราม 9 ในแขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
5. รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิ์ที่ดินเท่านั้น) ของ บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และจะมีการจดทะเบียนสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการพิจารณาประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า 30 ปี ตามร่างเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่จะมีการตกลงกันได้แก่ ที่ดินพร้อมพื้นที่เช่าบางส่วนของอาคารศูนย์การค้า “ฟอร์จูนทาวน์” และอาคารสำนักงาน “ซี.พี.ทาวเวอร์ 2” ในส่วนที่เป็นพื้นที่ศูนย์การค้า ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน (G) ถึง ชั้นที่ 4 พื้นที่จอดรถตั้งแต่ชั้นที่ 4 ถึง ชั้นที่ 10 และพื้นที่สำนักงานตั้งแต่ชั้นที่ 11 ถึง ชั้นที่ 31 (ไม่มีชั้นที่ 13) พร้อมส่วนสนับสนุน ตามแบบก่อสร้าง รวมพื้นที่ประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้ :-

● **รายละเอียดโครงการโดยสังเขป**

อาคารศูนย์การค้า “ฟอร์จูนทาวน์” และอาคารสำนักงาน “ซี.พี. ทาวเวอร์ 2” ซึ่งเป็นอาคารตึกสูง 30 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารประมาณ 243,736.35 ตารางเมตร ที่ จอตรถยนต์ (ตามใบอนุญาตฯ อ.1) จำนวน 3,058 คัน พัฒนาโดย บริษัท สยามนำโชค จำกัด ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ 13243, 3106(เดิม82013)-15 และ 3109(เดิม82016)-21 มีเนื้อที่ดินรวม 18 ไร่ 2 งาน 12.00 ตารางวา วา (18.53 ไร่ หรือ 7,412.00 ตารางวา) ทำการก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการบางส่วนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 ภายในอาคารใช้ประโยชน์ ประกอบด้วย พื้นที่ศูนย์การค้า พื้นที่สำนักงาน พื้นที่โรงแรม และพื้นที่จอดรถ พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ปัจจุบันพื้นที่ภายในอาคารแบ่งการบริการ ออกเป็นส่วน ๆ ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันดังนี้

ส่วนที่ 1 อาคารศูนย์การค้า ภายใต้ชื่อศูนย์การค้า “ฟอร์จูนทาวน์” (Fortune Town) ตั้งอยู่ชั้นใต้ดิน (G) – ชั้นที่ 4 ประกอบด้วย พื้นที่ร้านค้า พลาซ่า ร้านอาหาร เทสโก้ โลตัส ลานโปรโมชั่น ฯลฯ และพื้นที่จอดรถตั้งแต่ชั้นที่ 4 – ชั้นที่ 10 เป็นต้น

ส่วนที่ 2 อาคารสำนักงาน ภายใต้ชื่ออาคารสำนักงาน “ซี.พี. ทาวเวอร์ 2” ประกอบด้วย พื้นที่เช่าสำนักงาน ตั้งอยู่ชั้นที่ 11 – ชั้นที่ 31 (ไม่มีชั้นที่ 13) ของอาคาร ปัจจุบันมีผู้เช่า ประกอบด้วย กลุ่มบริษัทเครือเจริญโภคภัณฑ์, กลุ่มบริษัทเครือ ทู คอร์ปอเรชั่น, กลุ่มบริษัท อี.อี.ซี. และ กลุ่มบริษัท ชันเบลท์ เป็นต้น

ส่วนที่ 3 อาคารโรงแรม ให้การบริการห้องพัก ภายใต้ชื่อโรงแรมแกรนด์ เมอร์เคียว กรุงเทพฯ ฟอร์จูน “Grand Mercure Bangkok Fortune Hotel” ประกอบด้วย ห้องพักรวมจำนวน 400 ห้อง ตั้งอยู่ชั้นที่ 10 – ชั้นที่ 25 ของอาคาร มีสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ร้านอาหาร, ห้องประชุมและสัมมนา, ฟิตเนส, สปา, สวน และสระว่ายน้ำ ฯลฯ เป็นต้น

สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารศูนย์การค้า ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสาร บันไดเลื่อน ลิฟต์ขนของ บันไดกลาง และบันไดหนีไฟ ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบปรับอากาศ ระบบน้ำประปา และสุขาภิบาล ระบบป้องกันอัคคีภัยและสัญญาณเตือน ระบบควบคุมลานจอดรถ พื้นที่จอดรถชั้นที่ 4 – ชั้นที่ 10 จำนวน 7 ชั้น โดยสามารถรองรับการจอดรถยนต์ (ตามใบอนุญาตฯ อ.1) 3,058 คัน พื้นที่จอดรถสำหรับเข้ากองทุนฯ 2,766 คัน

- รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

- ที่ดิน

ประกอบด้วย เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 13243 และ 3106(เดิม82013)-3117(เดิม82021) รวมจำนวน 10 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ 18 ไร่ 2 งาน 12.00 ตารางวา (18.53 ไร่ หรือ 7,412.00 ตารางวา หรือ 29,648 ตารางเมตร) โดยพบว่ามีเนื้อที่ดินบางส่วนถูกเวนคืนตามเอกสาร รพม (กทท. 1) 009/291 ลงวันที่ 26 เมษายน 2553 จำนวน 1 งาน 16.25 ตารางวา (116.25 ตารางวา) คงเหลือเนื้อที่ 18 ไร่ 95.75 ตารางวา (18.23938ไร่ หรือ 7,295.75 ตารางวา) และทางบริษัทฯ ได้รับเอกสารจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด(มหาชน) ให้พิจารณาประเมินมูลค่า เนื้อที่ดินประมาณ 15 ไร่ 3 งาน 3.80 ตารางวา (15.7595 ไร่ หรือ 6,303.80 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนรัชดาภิเษกประมาณ 493 เมตร สภาพภายในปัจจุบันเป็นที่ตั้งโครงการศูนย์การค้า “ฟอร์จูนทาวน์”, อาคารสำนักงาน “ซี.พี.ทาวเวอร์ 2”, โรงแรม “แกรนด์เมอเคียว ฟอร์จูน กรุงเทพฯ” (ไม่ประเมินมูลค่าส่วนโรงแรมฯ) ที่จอดรถ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆในโครงการ สภาพที่ดินถมแล้วทั้งแปลง เฉลี่ยสูงกว่าถนนด้านหน้าประมาณ 1.00 เมตร

- อาคารสิ่งปลูกสร้าง

อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ทำการประเมินมูลค่าเฉพาะพื้นที่ส่วนที่ 1 และ 2 เท่านั้น ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้าในลักษณะไอทีมอลล์ (IT Mall) และพลาซ่ารูปแบบผสมผสาน ให้บริการภายใต้ชื่อศูนย์การค้า “ฟอร์จูนทาวน์” (Fortune Town) ตั้งอยู่ชั้นใต้ดิน(G) – ชั้นที่ 4 ประกอบด้วย พื้นที่ร้านค้า พลาซ่า ร้านอาหาร เทสโก้ โลตัส ลานโปรโมชั่น ฯลฯ และที่จอดรถตั้งแต่ชั้นที่ 4 – ชั้นที่ 10 พื้นที่รวม 163,040.35 ตารางเมตร และอาคารสำนักงานภายใต้ชื่อ “ซี.พี.ทาวเวอร์ 2” ประกอบด้วย พื้นที่เช่าสำนักงานสูง 30 ชั้น ตั้งอยู่ชั้นที่ 11 – ชั้นที่ 31(ไม่มีชั้นที่13) ของอาคาร ปัจจุบันมีผู้เช่า ประกอบด้วย บริษัทในกลุ่มเครือเจริญโภคภัณฑ์ และบริษัทในกลุ่มเครือ ทู คอร์ปอเรชั่น , กลุ่มในบริษัท อี.อี.ซี. และกลุ่มในบริษัท ชันเบลท์ เป็นต้น พื้นที่รวม 31,615.00 ตารางเมตร รวมทรัพย์สินทั้ง 2 ส่วน ประมาณ 194,655.35 ตารางเมตร/อายุอาคารประมาณ 21 ปี สภาพอาคารโดยทั่วไปมีสภาพปานกลาง และมีการดูแลรักษาอย่างดี มีรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารโดยสรุปดังนี้:-

● **พื้นที่เช่าสุทธิส่วนที่ประเมินมูลค่า**

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้พิจารณาประเมินมูลค่าพื้นที่เช่าตามผังแสดงอาณาเขตพื้นที่เช่า โดยมีรายละเอียดของพื้นที่เช่าส่วนที่ประเมินมูลค่า ดังนี้:-

ลำดับ	รายละเอียด	ชั้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)
1	พื้นที่ศูนย์การค้า	G-4	30,077.36
2	พื้นที่สำนักงาน	11-31 (ไม่มีชั้นที่13)	25,413.69
3	ส่วนพื้นที่โลดส์	1,2	13,805.00
4	ส่วนพื้นที่พิเศษ	G-31	3,089.12
รวมพื้นที่เช่า			72,385.17
5	พื้นที่จอดรถ	4-10	92,083.00
6	พื้นที่ส่วนกลาง	G-31	30,187.18
รวมพื้นที่ส่วนกลาง			122,270.18
รวมพื้นที่ทั้งหมด			194,655.35

หมายเหตุ : พื้นที่อาคารที่ไม่ได้อยู่ในขอบเขตที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน 49,081.15 ตารางเมตร ได้แก่

- 1) พื้นที่อาคารโรงแรมแกรนด์ เมอเคียว กรุงเทพ ฟอรั่ม มีพื้นที่ประมาณ 46,321.15 ตารางเมตร
- 2) พื้นที่สำนักงานชั้นที่ 10 มีพื้นที่ประมาณ 940.00 ตารางเมตร
- 3) พื้นที่โครงการชั้นที่ 10 มีพื้นที่ประมาณ 438.00 ตารางเมตร
- 4) พื้นที่สำนักงานชั้นที่ 29 มีพื้นที่ประมาณ 1,382.00 ตารางเมตร

ร่างเงื่อนไขสัญญาเช่าโดยสรุป

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับแจ้งจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ให้ทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการร่างสัญญาเช่า (ดูรายละเอียดในรายงาน)


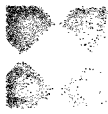
6. สาธารณูปโภคใกล้เคียง : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ ถนนสาธารณประโยชน์ ระบบขนส่งมวลชนรถไฟฟ้่าใต้ดิน (MRT) สถานีพระราม 9

7. ข้อกำหนด/กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ผังเมือง
ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่ “สีน้ำตาล” (บริเวณ ย.9-20) ซึ่งถูกกำหนดให้
ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก” ตามประกาศ
กฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร
ข้อจำกัดทางด้านอื่นๆ
1) ทรัพย์สินตั้งอยู่ใน “บริเวณที่ 3” ของข้อกำหนดบริเวณห้าม
ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดบาง
ประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร ตาม
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548
2) ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุม
การก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2544
8. โครงการพัฒนาของรัฐ : โครงการมักกะสัน คอมเพล็กซ์
9. รายละเอียดสัญญาเช่า : ดูรายละเอียดในรายงาน
10. วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด
(Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ และวิธีคิดจาก
ต้นทุน (Cost Method) เพื่อตรวจสอบ

11. มูลค่าสิทธิการเช่า ที่ระยะเวลาเช่า 30 ปี

ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

: 4,895,000,000

 
(สี่พันแปดร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุประกอบการประเมินมูลค่า

มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นมูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่า ตามระยะเวลาเช่าที่กำหนด 30 ปี ตาม
รายละเอียดที่ได้รับแจ้งจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ
จำกัด (มหาชน) ตามเงื่อนไข สมมติฐานและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

กรกฎาคม พ.ศ. 2556

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0210/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่อาคารบางส่วนของศูนย์การค้า "ฟอร์จูน ทาวน์"

และอาคารสำนักงาน "ซี.พี.ทาวเวอร์ 2"

ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ติดถนนรัชดาภิเษก

แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

13.0 ความเห็นขั้นสุดท้าย

จากการพิจารณาถึงปัจจัย และสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และรายละเอียดของทรัพย์สิน ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ประกอบกับรายละเอียดของข้อมูลตลาด และสรุปผลการประเมินมูลค่าข้างต้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีมูลค่าตลาด ของสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ดังรายละเอียดของเงื่อนไขและ ข้อจำกัดที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้ ดังนี้

มูลค่าสิทธิการเช่า ที่ระยะเวลาเช่า 30 ปี

ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน

: 4,895,000,000.- บาท

(สี่พันแปดร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุประกอบการประเมินมูลค่า

มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นมูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่า ตามระยะเวลาเช่าที่กำหนด 30 ปี ตาม รายละเอียดที่ได้รับแจ้งจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ตามเงื่อนไข สมมติฐานและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

 **Knight
Frank**
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายปรัชญา บุษยพันธ์

ผู้อำนวยการ-ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.175

ผู้ตรวจ

: นายนภา พุทธานู

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า

: นายเกริกพล พนาสิกุล

ผู้ประเมินงานระบบประกอบอาคาร

: นายนาวา สอนเครีอ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0210/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่อาคารบางส่วนของศูนย์การค้า “ฟอร์จูน ทาวน์”

และอาคารสำนักงาน “ซี.พี.ทาวเวอร์ 2”

ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ติดถนนรัชดาภิเษก

แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

12.0 การประเมินมูลค่า

12.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) - แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี

ตามที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ บริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด - Discounted Cash Flow (DCF) model.

วิธีคิดลดกระแสเงินสด

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 30 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมดมีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผนวกกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้ ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลา ได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคตและรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน การประมาณการกระแสเงินสดนั้น บริษัทฯ ยังได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สิน เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน ซึ่งรวมค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย และค่าใช้จ่ายทางการตลาด โดยหักออกจากปีที่มีการโอนทรัพย์สินนั้น ภายใต้สมมติฐานของรายงานนี้ สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้

อัตราคิดลด

โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) บริษัทฯ ต้องมีการประมาณการอัตราคิดลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ซึ่งโดยปัจจุบัน (ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 5 กรกฎาคม 2556) มีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.65 ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทอาคารศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 4.85 ถึงร้อยละ 6.85 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 9.50 ถึงร้อยละ 11.50

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0210/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่อาคารบางส่วนของคุณ์การค้า “ฟอร์จูน ทาวน์”

และอาคารสำนักงาน “ซี.พี.ทาวเวอร์ 2”

ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ติดถนนรัชดาภิเษก

แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

จากการประมาณการกระแสเงินสดตามสมมติฐาน บริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในช่วงร้อยละ 9.50 ถึง 11.50 และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ได้รับจากการขายโครงการอื่นในพื้นที่ใกล้เคียงกัน บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 10.50 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้แก่ผู้ลงทุน

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

(ดูในตารางประมาณการกระแสเงินสดประกอบ)

- การประมาณการรายได้ บริษัทฯ พิจารณาประมาณการรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ขายของอาคารประมาณการรายได้จากโครงสร้างการลงทุนฯ และประมาณการรายได้จากพื้นที่อื่นๆที่สามารถหาประโยชน์ในโครงการได้
- อัตราค่าเช่าที่ใช้ในการประมาณการรายได้ เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ที่ได้จากการสำรวจข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบในลักษณะอาคารที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
- เบอร์เซนต์เฉลี่ยในการครอบครองพื้นที่ บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงจากสภาพทั่วไปของการเช่าพื้นที่อาคาร และการใช้พื้นที่ลักษณะใกล้เคียงทรัพย์สิน
- ค่าบริหารอาคาร , ค่าใช้จ่ายทางการตลาด พิจารณาตามข้อมูลในอดีตประกอบกับการพิจารณาเทียบกับตลาดอาคารลักษณะใกล้เคียงกัน
- ค่าประกันภัย พิจารณาตามโครงสร้างการลงทุน ของกองทุนรวม
- ภาษีโรงเรือน ผู้เช่าเป็นผู้จ่าย (พิจารณาตามโครงสร้างกองทุนรวม)
- จากการตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าซึ่งปัจจุบันมีสภาพการดูแลรักษาปกติดี ประกอบอุปกรณ์ประกอบอาคาร (Building System) อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติ บริษัทฯ พิจารณาประมาณการค่าปรับปรุงอาคารและซ่อมบำรุงพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อให้มีสภาพสามารถประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารได้โดยมูลค่าปรับปรุงซ่อมแซมอาคารประมาณการที่ 3.0 % ของรายได้ทั้งหมดของโครงการ
- ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ พิจารณาตามโครงสร้างกองทุนรวมฯ (อ้างอิงตามรายละเอียดที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ)
- สมมติฐานอื่นๆ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0210/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่อาคารบางส่วนของคุณยัการคำ "ฟอร์จูน ทาวน์"

และอาคารสำนักงาน "ซี.พี.ทาวเวอร์ 2"

ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ตัดถนนรัชดาภิเษก

แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

รายได้อื่นๆ จากการบริการ

-	รายได้จากที่จอดรถ ปีที่ 1 กำหนดที่	2,200,000	บาท/เดือน (เหมารวม) พิจารณาปรับเพิ่ม 3.00%ทุกปี
-	รายได้สาธารณูปโภคอื่นๆ (แก๊ส และ โทรศัพท์) พิจารณาที่	300,000	บาท/เดือน (เหมารวม) พิจารณาปรับเพิ่ม 1.00%ทุกปี
-	รายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ (Profit Sharing To Fund 100%) ปีที่ 1 กำหนดที่ (อ้างอิงตามรายละเอียดที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ)	23,666,848	บาท หลังจากนั้น พิจารณาปรับเพิ่ม 2.00%ทุกปี
-	รายได้อื่นๆ (ค่าส่งเสริมการขาย และค่าติดตั้งอุปกรณ์แก๊สและอื่นๆ)	0.10%	ของรายได้จากพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้า

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าบริหารและจัดการอาคาร (ปรับเพิ่มขึ้น3%ทุกปี) - ไม่รวมค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน

- พื้นที่เช่าสำนักงาน

40 บาท/ตร.ม./เดือน

- พื้นที่ เทสโก้ โลตัส

50 บาท/ตร.ม./เดือน

- พื้นที่เช่าร้านค้า

85 บาท/ตร.ม./เดือน

- พื้นที่เช่าอื่นๆ

10 บาท/ตร.ม./เดือน

ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าแก๊ส และ ค่าโทรศัพท์

70% ของรายได้สาธารณูปโภคอื่นๆ (แก๊ส และ โทรศัพท์)

ค่าใช้จ่ายทางการตลาด (อ้างอิงตามรายละเอียดที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ)

1.0% ของรายได้ทั้งหมดของโครงการ

Commission fee ผู้เช่าเดิม 0.5 เดือน ต่อราย (สัญญา 3 ปี)

1.50% ของรายได้จากพื้นที่เช่าส่วนสำนักงานคิดที่ 10 % ส่วนพลาซ่า คิดที่ 20%

Commission fee ผู้เช่าใหม่ 1 เดือน ต่อราย (สัญญา 3 ปี)

2.78% ของรายได้จากพื้นที่เช่าส่วนสำนักงานคิดที่ 10 % ส่วนพลาซ่า คิดที่ 20%

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา

3.00% ของรายได้ทั้งหมดของโครงการ

ค่าใช้จ่าย ค่าน้ำ ค่าไฟ (Utilities expense absorb by fund 100%) ปีที่ 1 กำหนดที่

51,378,727 บาท หลังจากนั้น พิจารณาปรับเพิ่ม 2.00%ทุกปี

(อ้างอิงตามรายละเอียดที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0210/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่อาคารบางส่วนของผู้เช่า "ฟอร์จูน ทาวน์"

และอาคารสำนักงาน "ซี.พี.ทาวเวอร์ 2"

ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ติดถนนรัชดาภิเษก

แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

สรุปรายละเอียดพื้นที่และสัญญาเช่า - ตามสภาพปัจจุบัน

โครงการ Fortune town

ปี	ปีปัจจุบัน	ปีตามประมาณการ		
		1	2	3
Office				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	88.97%	54.90%	23.74%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	11.03%	45.10%	76.26%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	25,413.69	22,611.76	13,952.36	6,032.22
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	2,801.93	11,461.33	19,381.47
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		2,801.93	8,659.40	7,920.14
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		11.03%	34.07%	31.16%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	485.44			
Check		11.03%	34.07%	54.90%
Retail ขนาดใหญ่ Tesco Lotus				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	100.00%	100.00%	91.67%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	0.00%	0.00%	8.33%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	13,805.00	13,805.00	13,805.00	12,654.58
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	0.00	0.00	1,150.42
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		0.00	0.00	13,805.00
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		0.00%	0.00%	100.00%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	199.65			
Check		0.00%	0.00%	100.00%
Retail ทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	99.79%	89.28%	39.74%	10.16%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.21%	10.72%	60.26%	89.84%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	30,015.36	26,853.86	11,953.03	3,056.27
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	62.00	3,223.50	18,124.33	27,021.09
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		3,161.50	14,900.83	11,953.03
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		10.51%	49.54%	39.74%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	794.76			
Check		10.51%	49.54%	39.74%
พื้นที่อื่นๆ				
ส่วนพื้นที่พิเศษ (Code C, Stock, ตู้ ATM,ลานกิจกรรม, Cell Site, อื่นๆ)				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	80.73%	33.71%	12.26%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	19.27%	66.29%	87.74%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	2,789.12	2,251.52	940.28	342.01
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	537.60	1,848.84	2,447.11
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		537.60	1,311.24	940.28
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		19.27%	47.01%	33.71%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	951.48			
Check		19.27%	47.01%	33.71%

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0210/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่อาคารบางส่วนของศูนย์การค้า "ฟอร์จูน ทาวน์"

และอาคารสำนักงาน "ซี.พี.ทาวเวอร์ 2"

ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ดิถดถนนรัชดาภิเษก

แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

12.1.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิของสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี - (คำนวณตามพื้นที่เช่าจริง Actual Area)
การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (D C F)

วิธีคิดลดกระแสเงินสด			
ระยะเวลา	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่ายในการขาย	กระแสเงินสดสุทธิ
ปีที่ 1	360,611,103		360,611,103
ปีที่ 2	378,065,029		378,065,029
ปีที่ 3	402,076,096		402,076,096
ปีที่ 4	407,835,634		407,835,634
ปีที่ 5	439,925,204		439,925,204
ปีที่ 6	446,652,669		446,652,669
ปีที่ 7	469,206,149		469,206,149
ปีที่ 8	498,352,418		498,352,418
ปีที่ 9	506,938,514		506,938,514
ปีที่ 10	514,424,519		514,424,519
ปีที่ 11	557,400,679		557,400,679
ปีที่ 12	580,396,141		580,396,141
ปีที่ 13	598,716,307		598,716,307
ปีที่ 14	647,767,547		647,767,547
ปีที่ 15	683,575,446		683,575,446
ปีที่ 16	694,035,746		694,035,746
ปีที่ 17	750,631,779		750,631,779
ปีที่ 18	776,907,970		776,907,970
ปีที่ 19	799,015,189		799,015,189
ปีที่ 20	824,594,613		824,594,613
ปีที่ 21	861,269,028		861,269,028
ปีที่ 22	880,830,329		880,830,329
ปีที่ 23	955,231,425		955,231,425
ปีที่ 24	993,032,382		993,032,382
ปีที่ 25	1,025,747,018		1,025,747,018
ปีที่ 26	1,110,244,801		1,110,244,801
ปีที่ 27	1,169,080,561		1,169,080,561
ปีที่ 28	1,190,503,706		1,190,503,706
ปีที่ 29	1,289,627,318		1,289,627,318
ปีที่ 30	1,313,270,354		1,313,270,354
	อัตราคิดลด		10.50%
	มูลค่าปัจจุบันสุทธิหรือประมาณ		4,895,469,419
	บาท/ตารางเมตร		67,906
SENSITIVITY ANALYSIS			
	อัตราคิดลด		
	10.00%		5,161,437,971
	10.50%		4,895,469,419
	11.00%		4,650,567,425

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เลขที่อ้างอิง R0210/2013
สิทธิการเช่าพื้นที่พร้อมพื้นที่อาคารบางส่วนของผู้เช่าทำ "พอรูน ทาวน์"
และอาคารสำนักงาน "ซี.พี. ทาวเวอร์ 2"
ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ซอยปิ่นเกล้าปุณณภูมิ
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร
เสนอต่อ : บริษัท ซี.พี.แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กงไทย จำกัด (มหาชน)

ปริมาณการประเมินเงินสด ที่สามารถเฉพาะส่วนที่นำเข้ามาลงทุนใน พอรูน

โครงการ พอรูนทาวน์ 2	ปริมาณการประเมินเงินสด ที่สามารถเฉพาะส่วนที่นำเข้ามาลงทุน		วันที่														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
โครงการ พอรูนทาวน์ 2	ปริมาณการประเมินเงินสด ที่สามารถเฉพาะส่วนที่นำเข้ามาลงทุน																
พื้นที่เช่าสำนักงาน	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	
พื้นที่เช่าโรงแรม (Office)	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	
พื้นที่เช่าโรงแรม (Retail Shop)	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	
พื้นที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Code C, Stock, ATM, Cell site (84,48 ตารางเมตร))	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	
รวมพื้นที่เช่า	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	
2.1.1 พื้นที่เช่าสำนักงาน (Office)	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	
พื้นที่เช่าโรงแรม (Office)	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	
พื้นที่เช่าโรงแรม (Retail Shop)	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	
พื้นที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Code C, Stock, ATM, Cell site (84,48 ตารางเมตร))	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	
รวมพื้นที่เช่า	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	72,085.17	
2.1.2 พื้นที่เช่าโรงแรม (Retail Shop)	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	
พื้นที่เช่าโรงแรม (Office)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
พื้นที่เช่าโรงแรม (Retail Shop)	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
พื้นที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Code C, Stock, ATM, Cell site (84,48 ตารางเมตร))	100.00%	100.00%	100.00%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
รวมพื้นที่เช่า	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	
2.1.3 พื้นที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Retail Shop)	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	
พื้นที่เช่าโรงแรม (Office)	11%	50%	40%	9%	50%	4%	9%	50%	40%	9%	50%	40%	9%	50%	40%	9%	
พื้นที่เช่าโรงแรม (Retail Shop)	9%	50%	40%	9%	50%	40%	9%	50%	40%	9%	50%	40%	9%	50%	40%	9%	
พื้นที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ (Code C, Stock, ATM, Cell site (84,48 ตารางเมตร))	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	
รวมพื้นที่เช่า	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เฉพาะที่อ้างถึง R0210/2013
 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของมูลนิธิการกีฬาแห่งประเทศไทย
 และอาคารสำนักงาน "ซี.พี. ทาวเวอร์ 2"
 ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ถนนนันทน์ภิรักษ์
 แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

เสนอโดย : บริษัท ซี.พี.แอมบัต จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการลงทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ปี	ปีงบประมาณและภาคการดำเนินงานตามงบการเงิน														
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
ปี	ปีงบประมาณและภาคการดำเนินงานตามงบการเงิน														
โครงการ พอร์ทัลทาวเวอร์ 2	ปีงบประมาณและภาคการดำเนินงานตามงบการเงิน														
การตั้งหรือลดราคาเช่า	-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	8%	7%	5%	5%	5%	5%
อัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	870	914	959	1,007	1,057	1,110	1,166	1,166	1,259	1,347	1,415	1,485	1,560	1,638	1,638
อัตราค่าเช่าที่ลดลง (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	802	658	899	909	984	1,035	1,047	1,107	1,143	1,246	1,314	1,330	1,446	1,523	1,523
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ รับที่ว่าง (บาท)	284,369,209	304,568,085	318,876,862	322,381,744	348,872,386	367,130,787	374,383,675	392,850,485	401,110,815	405,281,824	441,889,838	466,129,434	471,695,545	512,209,345	540,350,787
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ว่าง และ พอร์ต (บาท)	463,434,623	488,587,305	507,959,277	518,274,504	550,085,149	574,544,482	584,286,005	611,836,783	624,057,671	634,199,294	681,130,324	713,915,632	728,280,963	778,434,286	815,209,827
2.1.4. ต้นทุนที่เพิ่มขึ้น (Code C, Stock, ATM และ Cell site)	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12
พื้นที่เช่าที่ดิน (ตารางเมตร)	19%	47%	34%	16%	47%	34%	16%	47%	34%	16%	47%	34%	16%	47%	34%
การคงเหลือที่ดินที่ว่าง (%) หรือคงเหลือที่ดินว่างและรวมอาคาร	16%	47%	34%	16%	47%	34%	16%	47%	34%	16%	47%	34%	16%	47%	34%
การคงเหลือที่ดินที่ว่าง (%)	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
การคงเหลือที่ดินที่ว่างรวม (ตารางเมตร)	2,789.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78
การตั้งหรือลดราคาเช่า	-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	8%	7%	5%	5%	5%	5%
อัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	960	1,008	1,056	1,111	1,167	1,225	1,286	1,286	1,369	1,487	1,561	1,639	1,721	1,807	1,807
อัตราค่าเช่าที่ลดลง (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	953	980	1,007	1,024	1,094	1,139	1,164	1,223	1,245	1,269	1,289	1,315	1,440	1,473	1,593
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ว่างรวม (บาท)	494,282,987	520,302,708	540,560,905	549,436,213	585,489,827	611,430,837	621,924,551	651,443,569	664,375,930	675,288,722	726,630,063	750,528,036	773,968,524	830,019,269	869,204,438
2.1.5. รายได้จากพื้นที่ว่างรวม	9,885,652	10,406,054	10,811,258	10,988,724	11,709,783	12,228,617	12,438,851	13,028,973	13,281,530	13,506,774	14,513,001	15,210,521	15,479,170	16,500,365	17,384,090
(รายได้จากพื้นที่ว่างรวม - ประชาสัมพันธ์ และติดตั้งโทร)	504,168,524	530,708,762	551,374,163	560,424,937	597,199,419	623,659,454	634,361,402	664,472,542	677,653,510	688,794,497	740,163,064	775,738,557	799,437,691	846,618,634	886,586,588
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ว่างรวม (บาท)	26,400,000	27,192,000	28,007,760	28,847,993	29,713,433	30,604,836	31,522,981	32,488,670	33,442,730	34,446,012	35,479,392	36,546,774	37,640,087	38,769,290	39,932,369
2.2. งบดำเนินงาน	3,600,000	3,636,000	3,672,360	3,709,094	3,746,174	3,783,636	3,821,473	3,859,687	3,898,284	3,937,267	3,976,640	4,016,406	4,056,570	4,097,136	4,138,107
ปรับที่ว่างสุทธิ @	1.00%														
รายได้จากทรัพย์สินที่ว่าง (พื้นที่ และ ที่ว่าง) ที่วางพื้นที่	23,665,948	24,133,468	24,609,421	25,094,893	25,590,075	26,111,951	26,627,138	27,152,628	27,688,628	28,226,349	28,810,634	29,379,442	29,959,626	30,551,414	31,155,037
รายได้จากค่าเช่า (Profit Sharing To Fund 100%)	483,435	488,587	507,959	516,275	550,085	574,541	584,266	611,837	624,058	634,199	681,139	713,916	726,281	778,434	815,210
รวมรายได้จากพื้นที่ว่างรวม (บาท)	54,130,283	55,450,056	56,797,501	58,168,244	58,589,767	61,074,964	62,555,657	64,082,822	65,653,700	67,252,822	68,847,806	70,558,538	72,382,564	74,396,224	76,047,733
รวมรายได้จากพื้นที่ว่างรวม (บาท)	586,298,807	596,136,818	608,171,964	618,593,182	656,799,186	684,734,418	696,937,259	724,365,365	743,917,210	756,047,324	809,110,870	846,390,095	861,870,255	920,814,908	962,679,311
3) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	12,198,571	12,564,528	12,841,484	13,329,708	13,729,599	14,141,487	14,565,732	15,002,704	15,452,785	15,916,369	16,393,860	16,886,675	17,392,246	17,914,013	18,451,433
ค่าเช่าที่ดิน (Office)	8,283,000	8,531,480	8,727,435	9,032,689	9,602,267	9,893,335	10,187,045	10,492,667	10,807,436	11,131,669	11,465,609	11,809,677	12,163,865	12,528,761	12,899,761
ค่าเช่าพื้นที่ (Resco Lounge)	30,678,507	31,599,274	32,341,263	33,523,670	34,529,380	35,565,262	36,632,200	37,731,186	38,863,122	40,029,015	41,229,866	42,466,782	43,740,786	45,053,010	46,404,600
- ค่าเช่าที่ดิน (Retail Shop)	334,694	344,735	356,077	365,730	376,701	388,003	399,643	411,632	423,991	436,700	449,801	463,295	477,194	491,510	506,265

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เลขที่อ้างอิง RD210/2013
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่อาคารบางส่วนของผู้เช่าฯ "ฟรังก์ ไทยแลนด์"
และอาคารสำนักงาน "ซี.ที. ทาวเวอร์ 2"
ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ติดถนนรัชดาภิเษก
แขวงจตุมิตร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

เมื่อออก : บริษัท ซี.ที.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

โครงการ	พอรูมทาวเวอร์ 2	ประมาณการกระแสเงินสด สุทธิตามเฉพาะส่วน														
		พื้นที่ทั้งหมดรวม ไร่ ๒๒๒.๖๖														
วันที่		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
ค่าเช่าตามสัญญาเช่า ค่าติดตั้ง และ ค่าโทรศัพท์ (Cost of Gas & Telephone)	70%	2,520,000	2,545,200	2,570,632	2,596,359	2,622,322	2,648,545	2,675,031	2,701,781	2,728,799	2,756,087	2,783,646	2,811,484	2,839,599	2,867,995	2,896,675
ค่าจ้างช่างอาคาร	1.0%	5,982,988	5,861,988	6,081,717	6,185,932	6,567,932	6,847,344	6,899,373	7,285,654	7,433,172	7,560,473	8,091,109	8,463,901	8,618,203	9,208,149	9,626,293
ค่าจ้าง Commission Fee ผู้เช่า 0.5 เดือน ต่อราย (สัญญา 3 ปี)	1.39%	1,084,533	1,147,264	1,194,320	1,215,344	1,299,221	1,358,408	1,382,874	1,450,704	1,479,428	1,504,865	1,620,917	1,700,092	1,731,111	1,860,649	1,949,978
ค่าจ้าง Commission Fee ผู้เช่าใหม่ 1 เดือน ต่อราย (สัญญา 3 ปี)	2.78%	2,189,105	2,294,529	2,388,639	2,430,688	2,598,442	2,716,816	2,765,748	2,901,408	2,988,666	3,009,730	3,241,035	3,400,185	3,460,223	3,721,298	3,899,956
ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร	3.00%	16,746,864	17,584,765	18,245,150	18,557,795	19,703,976	20,542,033	20,908,118	21,066,961	22,299,516	22,681,420	24,273,326	25,591,703	25,654,608	27,624,447	28,678,879
ค่าจ้าง ค่าเช่า ค่าไฟ (Utilities expense absorb by tenant 100%)		51,378,727	52,406,301	53,454,427	54,523,516	55,613,986	56,726,266	57,860,791	59,018,007	60,198,567	61,402,335	62,630,381	63,882,989	65,160,649	66,463,862	67,793,139
รวมค่าใช้จ่ายตามวรรคต้นเป็นต้นไป (บาท)		130,970,510	134,879,673	138,566,133	141,776,729	146,384,209	150,536,430	154,629,864	158,547,082	162,330,682	166,104,429	171,866,422	176,531,717	181,088,195	187,368,297	192,353,980
รวมรายได้สุทธิสุทธิที่ได้รับจากการเช่าเป็นต้นไป (บาท)		427,319,297	451,279,142	468,605,530	476,813,362	510,424,978	534,197,968	542,887,395	570,016,283	590,986,528	599,942,094	637,264,448	669,456,378	680,734,080	733,446,111	769,693,321
4) ค่าธรรมเนียมการบริการ - (ตามโครงการลงทุนรวม)																
Collection Fee (% of Revenue)	3.3%	19,540,498	20,515,559	21,286,008	21,650,761	22,989,972	23,965,705	24,392,804	25,499,788	26,016,102	26,461,656	28,181,880	29,623,653	30,163,709	32,228,522	33,692,026
Management Fee (% of NAV)	0.30%	14,916,528	15,374,749	15,818,886	16,265,002	16,701,186	17,124,943	17,549,274	17,940,610	18,316,438	18,707,619	19,064,181	19,529,225	19,823,275	19,873,569	19,897,448
Incentive Fee (% of EBITDA exclude Property Tax)	2.35%	8,529,271	8,939,439	9,504,801	9,840,151	10,394,257	10,593,477	11,083,485	11,768,424	11,971,345	12,447,288	13,157,211	13,698,775	14,129,302	15,282,009	16,124,690
รวมรายจ่ายค่าธรรมเนียมการบริการ (บาท)		42,986,298	44,829,747	46,609,696	47,555,914	50,083,414	51,664,126	53,025,564	55,208,822	56,303,985	57,316,544	60,580,222	62,861,653	63,916,286	67,324,525	69,714,184
รวมรายได้สุทธิสุทธิที่ได้รับจากการเช่าเป็นต้นไป (บาท)		384,333,039	406,449,395	422,995,835	429,257,468	460,351,563	482,533,883	489,861,832	514,809,461	524,682,543	532,626,351	576,724,175	606,576,725	616,817,774	666,121,586	699,979,157
5) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ																
ค่าประกันภัย (All Risk Insurance & BI Insurance) - (จ่ายล่วงหน้าและเรียกคืนที่รับจากกองทุนรวม)		6,514,643	6,514,643	6,579,789	6,579,789	6,579,789	6,645,587	6,645,587	6,645,587	6,712,043	6,712,043	6,712,043	6,712,043	6,712,043	6,779,164	6,846,955
ค่าภาษีที่ดิน (Property Tax) - (คิดที่ 12.5% ของมูลค่าที่ดิน 200 ไร่/ตร.ม. ของที่ดินที่ได้รับโอน - ค่าลิขสิทธิ์และสิทธิที่รับจากกองทุนรวม)		2,342,000	2,342,000	2,388,840	2,388,840	2,388,840	2,436,617	2,436,617	2,436,617	2,485,349	2,485,349	2,485,349	2,485,349	2,485,349	2,535,056	2,585,757
ค่าภาษีเงินปันผลและค่าขาด (Tax & Fee) - (จ่ายล่วงหน้าและเรียกคืนที่รับจากกองทุนรวม)		870,893	888,311	906,077	924,189	942,683	961,536	980,767	1,000,382	1,020,390	1,040,788	1,061,614	1,082,846	1,104,503	1,126,593	1,149,125
ค่าจ้างที่ปรึกษาการลงทุนเงินพิเศษเฉพาะทาง (Capital Expenditure) จากกองทุนรวม		13,720,000	18,273,934	10,828,463	11,302,947	10,306,870	26,330,445	10,385,012	6,248,467	7,378,771	7,807,492	8,886,756	15,670,116	7,822,102	7,758,655	5,707,719
ค่าจ้าง Renovation Cost Fee	2.0%	274,400	365,479	216,569	228,059	206,177	507,009	207,700	124,989	147,575	156,150	177,735	313,402	150,642	155,161	114,154
รวมรายจ่ายอื่น ๆ (บาท)		23,721,936	28,384,366	20,919,738	21,421,834	20,426,358	35,901,194	20,655,683	16,457,042	17,744,429	18,201,832	18,323,496	28,380,584	18,101,462	18,354,039	16,403,211
6) รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)		350,611,103	378,065,029	402,076,096	407,835,634	439,925,204	446,632,689	469,206,149	498,352,418	506,938,514	514,424,519	557,400,679	590,396,141	588,716,307	647,767,547	683,575,446
% NOP		65%	64%	66%	66%	67%	65%	67%	68%	68%	68%	69%	69%	69%	70%	71%

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
โดยสิ้นเชิง R02/02013
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่อาคารบางส่วนของศูนย์การค้า "ฟรุ้งฟร้ง ทาวน์"
และอาคารสำนักงาน "ซี.ซี. ทาวน์ 2"
ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ติดถนนรัชดาภิเษก
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

เตรียมโดย : บริษัท ซี.ซี.เอฟ. จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ฟรุ้งฟร้ง จำกัด (มหาชน)

โครงการ ฟรุ้งฟร้งทาวน์ 6 ซี.ซี. ทาวน์ 2		ประเภทการประเมินมูลค่า การเช่าอาคารพาณิชย์		ส่วนที่เช่าอาคารพาณิชย์											
ปี	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
มูลค่าฐานและค่าการปรับปรุงสถานะการประเมินมูลค่า	ค่าเช่าต่อเดือนต่อตารางเมตร														
1.1 พื้นที่เช่าชุดสิทธิ (โดยรวมแล้ว)	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69
1.2 พื้นที่เช่า เซสโก้ (Tesco Lotus)	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00
1.3 พื้นที่เช่า ร้านค้าทั่วไป (Retail Shop)	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36
1.4 พื้นที่เช่าอื่นๆ (Code C, Stock, ATM, Cell site 184.48 ตารางเมตร)	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12	2,789.12
รวมพื้นที่เช่าชุดสิทธิ	22,085.17	22,085.17	22,085.17	22,085.17	22,085.17	22,085.17	22,085.17	22,085.17	22,085.17	22,085.17	22,085.17	22,085.17	22,085.17	22,085.17	22,085.17
2.1.1 พื้นที่เช่าชุดสิทธิ (โดยรวมแล้ว)	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69
2.1.1.1 พื้นที่เช่าชุดสิทธิ (โดยรวมแล้ว)	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
พื้นที่เช่าทั้งหมดต่อตารางเมตร (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การรวมของพื้นที่เช่าทั้งหมด (%)	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
การรวมของพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00
การรวมของพื้นที่เช่ารวมต่อตารางเมตร (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
การตั้งรอบของอาคารเช่าทุก 3 ปี	322	322	322	354	354	354	389	389	389	428	428	428	428	428	471
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าทั้งหมด (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	199.65	322	322	354	354	354	389	389	389	428	428	428	428	428	471
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าทั้งหมด (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	199.65	322	322	354	354	354	389	389	389	428	428	428	428	428	471
รวมรายได้จากการเช่าพื้นที่เช่าทั้งหมด (บาท)	229,045,473	241,121,621	251,282,091	259,299,019	260,124,939	270,299,292	273,624,584	288,879,192	301,592,420	306,044,516	321,302,259	335,014,911	338,872,690	356,734,719	367,368,911
2.1.2 พื้นที่เช่า เซสโก้ (โดยรวมแล้ว)	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
พื้นที่เช่าทั้งหมดต่อตารางเมตร (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การรวมของพื้นที่เช่าทั้งหมด (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
การรวมของพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00	13,805.00
การรวมของพื้นที่เช่ารวมต่อตารางเมตร (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
การตั้งรอบของอาคารเช่าทุก 3 ปี	322	322	322	354	354	354	389	389	389	428	428	428	428	428	471
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าทั้งหมด (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	199.65	322	322	354	354	354	389	389	389	428	428	428	428	428	471
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าทั้งหมด (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	199.65	322	322	354	354	354	389	389	389	428	428	428	428	428	471
รวมรายได้จากการเช่าพื้นที่เช่าทั้งหมด (บาท)	53,286,038	53,286,038	53,286,038	58,592,642	58,592,642	62,451,906	64,451,906	64,451,906	64,451,906	70,887,092	70,887,092	70,887,092	70,887,092	70,887,092	77,996,807
2.1.3 พื้นที่เช่าชุดสิทธิ (โดยรวมแล้ว)	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36	30,077.36
พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	9%	50%	40%	9%	50%	40%	9%	50%	40%	9%	50%	40%	9%	50%	40%
พื้นที่เช่าทั้งหมดต่อตารางเมตร (%)	9%	50%	40%	9%	50%	40%	9%	50%	40%	9%	50%	40%	9%	50%	40%
การรวมของพื้นที่เช่าทั้งหมด (%)	99%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
การรวมของพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82	29,560.82
การรวมของพื้นที่เช่ารวมต่อตารางเมตร (%)	5%	5%	5%	0%	0%	8%	7%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
การตั้งรอบของอาคารเช่า	1,720	1,806	1,896	1,896	1,896	2,047	2,191	2,300	2,415	2,536	2,663	2,796	2,936	3,083	3,083
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าทั้งหมด (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	1,720	1,806	1,896	1,896	1,896	2,047	2,191	2,300	2,415	2,536	2,663	2,796	2,936	3,083	3,083

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เลขที่อ้างอิง R0210Y2013
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมพื้นที่อาคารส่วนของผู้บริหารฯ “ฟอสัน ทาวน์”
และอาคารสำนักงาน “ซี.ที. ทาวเวอร์ 2”
ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ตึกถนนรัชดาภิเษก
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

เลขที่ขอ : บริษัท ซี.ที. แอ็นต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ปี	ปีงบประมาณ 2558		ปีงบประมาณ 2559		ปีงบประมาณ 2560		ปีงบประมาณ 2561		ปีงบประมาณ 2562		ปีงบประมาณ 2563		ปีงบประมาณ 2564		ปีงบประมาณ 2565		ปีงบประมาณ 2566		ปีงบประมาณ 2567		ปีงบประมาณ 2568		ปีงบประมาณ 2569		ปีงบประมาณ 2570				
	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42		
งบกำไรสุทธิ	1,541	1,674	1,764	1,776	1,836	1,922	1,946	2,125	2,242	2,269	2,468	2,600	2,631	2,659	2,949														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ)	546,725,782	593,972,769	625,724,222	630,006,627	651,421,038	661,699,078	690,483,186	733,720,590	795,394,825	804,939,328	825,340,980	822,445,182	933,541,168	1,010,072,046	1,046,188,274														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	829,032,299	868,365,426	930,282,351	941,859,288	970,139,918	1,010,686,912	1,028,529,676	1,107,052,289	1,161,349,151	1,180,880,941	1,287,600,346	1,328,357,298	1,350,202,695	1,448,793,572	1,491,583,981														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	16%	47%	34%	16%	47%	34%	16%	47%	34%	16%	47%	34%	16%	47%	34%														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78	2,697.78														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	5%	5%	5%	0%	0%	9%	7%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	1,897	1,992	2,092	2,092	2,092	2,259	2,417	2,538	2,695	2,798	2,938	3,095	3,240	3,402	3,402														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	1,706	1,845	1,931	1,958	2,023	2,105	2,157	2,342	2,455	2,512	2,719	2,847	2,912	3,150	3,239														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	664,251,163	948,096,352	992,768,352	1,005,235,391	1,035,622,271	1,078,741,205	1,099,356,919	1,182,929,375	1,240,919,726	1,262,191,644	1,355,625,180	1,420,514,641	1,444,459,456	1,590,761,994	1,696,572,965														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	12,695,223	19,981,927	19,655,362	20,104,208	20,712,545	21,514,824	21,967,126	23,657,589	24,816,395	25,243,633	27,112,503	28,410,297	28,989,269	31,015,239	31,927,459														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	901,946,366	967,058,285	1,012,623,724	1,025,340,105	1,056,339,916	1,100,316,029	1,120,323,446	1,206,536,963	1,265,636,120	1,287,435,477	1,392,737,663	1,448,925,138	1,473,352,725	1,581,777,132	1,628,500,414														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	2,200,000	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	300,000	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	31,799,246	32,417,255	33,057,825	33,711,206	34,377,655	35,076,971	35,770,245	36,477,486	37,198,871	37,934,865	38,705,624	39,471,165	40,262,016	41,048,484	41,860,862														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	829,037	888,965	900,262	941,868	970,139	1,010,666	1,028,530	1,107,052	1,161,349	1,180,881	1,267,600	1,328,358	1,350,203	1,448,794	1,491,584														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	77,928,110	79,881,153	81,686,751	83,903,428	85,999,546	88,161,428	90,347,482	92,650,645	94,988,691	97,358,375	99,865,712	102,399,455	104,953,801	107,655,216	110,399,989														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	979,874,497	1,046,949,438	1,094,510,474	1,108,243,633	1,142,329,362	1,186,477,597	1,210,670,607	1,299,197,608	1,390,824,612	1,394,787,862	1,462,603,391	1,513,321,593	1,578,306,526	1,689,492,348	1,748,970,403														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	19,004,976	19,575,126	20,162,380	20,767,251	21,390,268	22,031,976	22,692,936	23,373,724	24,074,596	24,797,194	25,541,059	26,307,332	27,096,552	27,909,449	28,746,732														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	12,904,644	13,291,793	13,690,537	14,101,253	14,524,291	14,960,019	15,408,820	15,871,065	16,347,217	16,837,694	17,342,763	17,863,046	18,398,937	18,950,905	19,519,432														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	47,796,738	49,230,540	50,707,589	52,228,786	53,793,649	55,409,519	57,071,805	58,783,989	60,547,477	62,365,902	64,234,819	66,161,863	68,146,719	70,191,121	72,296,854														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	521,443	537,066	553,199	569,795	586,889	604,495	622,630	641,309	660,546	680,365	700,776	721,799	743,453	765,757	788,729														
งบกำไรสุทธิ (ปรับ) (%)	2,925,642	2,994,898	2,994,447	3,014,292	3,044,435	3,074,879	3,105,628	3,136,684	3,168,051	3,199,731	3,231,729	3,264,046	3,296,686	3,329,653	3,362,950														

รายงานประจำปีมูลค่าหลักทรัพย์ที่
เสนออ้างอิง R0210/2013
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมเนื้อที่อาคารส่วนบุคคลในนครภูเก็ต
และอาคารสำนักงาน "ซี.พี.ทาวเวอร์ 2"
ตั้งอยู่เลขที่ 3, 5 และ 7 ตัดถนนตัดใหม่
ทางดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัท ซี.พี.แอนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

โครงการ พอร์ซูกาเวร์ & ซี.พี. ทาวเวอร์ 2	ประมาณการกระแสเงินสด พิจารณาเฉพาะ ส่วนที่ผู้เช่าตกลงเช่าเท่านั้น															
	ปี	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
งบกำไรขาดทุนรวมตามงบการเงินรวมผู้เช่า		ช่วงสงครามการระบาดของโควิด-19														
ค่าจ้างของทางอาคาร	1.0%	9,796,745	10,469,494	10,945,105	11,092,435	11,423,294	11,884,775	12,105,706	12,991,876	13,006,248	13,847,879	14,826,034	15,513,216	15,783,065	16,894,323	17,306,704
ค่าจ้างของ Commission fee ผู้เช่าเช่า 0.5 เดือน ต่อราย (สัญญา 3 ปี)	1.39%	1,984,763	2,132,791	2,235,059	2,264,524	2,333,545	2,431,767	2,476,966	2,672,923	2,807,217	2,966,552	3,074,776	3,224,584	3,279,904	3,528,962	3,632,871
ค่าจ้างของ Commission fee ผู้เช่าเช่า 1 เดือน ต่อราย (สัญญา 3 ปี)	2.78%	3,969,525	4,265,581	4,470,118	4,529,049	4,667,889	4,853,535	4,953,930	5,341,847	5,614,433	5,713,104	6,149,551	6,449,169	6,559,807	7,057,923	7,285,942
ค่าจ้างของ ค่าเช่า ค่าไฟ (Utilities expense shared by Land 100%)	3.00%	29,396,235	31,408,463	32,835,314	33,277,306	34,269,881	35,654,325	36,320,118	38,975,628	40,818,744	41,543,636	44,478,101	46,539,648	47,249,196	50,692,970	52,160,112
รวมค่าจ้างในงบกำไรขาดทุนรวม (บาท)		69,148,002	70,531,982	71,942,621	73,381,474	74,849,103	76,346,085	77,873,007	79,430,467	81,019,076	82,639,458	84,292,247	85,978,092	87,697,654	89,451,607	91,240,639
รวมค่าจ้างในงบกำไรขาดทุนรวม (บาท)		197,451,213	204,392,665	210,526,339	216,226,185	220,884,444	222,261,312	232,632,544	241,228,501	248,663,948	254,479,443	263,821,884	272,022,294	278,331,974	288,762,670	296,401,066
รวมรายได้หลังหักภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา (บาท)		762,422,764	842,551,673	883,984,135	894,017,369	921,444,918	961,216,130	976,038,053	1,057,261,106	1,111,960,864	1,130,308,409	1,216,231,487	1,279,298,796	1,299,954,552	1,400,689,670	1,442,269,337
4) ค่าธรรมเนียมการบริการ - (รวมโครงสร้างของชุมชน)																
Collection Fee (% of Revenue)	3.5%	34,296,607	36,643,220	38,307,867	38,823,524	39,981,528	41,596,713	42,373,471	45,471,566	47,621,868	48,467,575	51,891,118	54,296,266	55,240,728	59,190,132	60,653,464
Management Fee (% of NAV)	0.30%	19,920,263	19,844,690	19,637,294	19,335,325	18,930,119	18,388,986	17,706,681	16,811,759	15,654,632	14,270,199	12,564,582	10,464,875	8,024,310	5,146,666	5,210,761
Income Fee (% of EBITDA exclude Property Tax)	2.35%	16,370,511	17,700,623	18,319,233	18,898,758	19,439,879	20,302,974	20,762,670	22,511,103	23,400,686	24,169,487	26,165,203	27,539,140	28,042,582	30,372,005	30,928,932
รวมรายจ่ายค่าธรรมเนียมการบริการ (บาท)		70,587,381	74,188,533	76,264,393	76,997,606	78,351,526	80,288,672	80,842,822	84,794,428	86,677,195	88,902,274	90,510,903	92,300,271	91,307,631	94,618,804	96,693,132
รวมรายได้หลังหักค่าธรรมเนียมการบริการ (บาท)		711,835,402	768,363,140	807,719,742	817,019,763	843,093,392	880,927,457	897,195,231	973,166,648	1,025,283,668	1,043,401,138	1,126,170,584	1,186,998,527	1,208,646,921	1,306,070,874	1,345,576,181
5) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ																
ค่าประกันภัย (All Risk Insurance & BI Insurance) - (จ่ายล่วงหน้ารายเดือนที่หักจากของชุมชน)		6,846,955	6,846,955	6,915,425	6,915,425	6,915,425	6,984,579	6,984,579	6,984,579	7,054,425	7,054,425	7,124,969	7,124,969	7,124,969	7,124,969	7,196,219
ค่าภาษีเงินได้ (Property Tax) - (อัตรา 12.5% ต่อพื้นที่เช่า 200 ไร่/ไร่ละ 1 บาท/ไร่) - ส่วนที่ดินผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ - อ้างอิงตามรายละเอียดที่ผู้เช่าตกลงเช่า		2,585,757	2,585,757	2,637,472	2,637,472	2,637,472	2,690,222	2,690,222	2,690,222	2,744,026	2,744,026	2,798,907	2,798,907	2,798,907	2,798,907	2,854,085
ค่าภาษีเงินได้ที่ผู้เช่าตกลงเช่า		1,172,107	1,195,549	1,219,460	1,243,860	1,268,727	1,294,101	1,319,983	1,346,383	1,373,311	1,400,777	1,428,792	1,457,368	1,486,515	1,516,246	1,546,571
ค่าจ้างช่างซ่อมแซมอาคาร (Fix & Fee) - (จ่ายล่วงหน้ารายเดือนที่หักจากของชุมชน)		7,054,741	6,983,617	19,646,484	7,066,497	7,326,623	8,519,144	5,264,631	6,776,470	20,665,200	6,328,926	6,518,175	6,408,551	6,600,808	4,856,309	20,007,992
ค่าจ้างช่างซ่อมแซมอาคาร (Capital Expenditure) - (จ่ายล่วงหน้ารายเดือนที่หักจากของชุมชน)		141,095	139,272	392,930	141,330	150,532	170,383	105,207	135,569	413,324	126,567	130,364	128,171	132,016	97,128	401,160
รวมรายจ่ายอื่น ๆ (บาท)		17,820,655	17,731,152	30,811,772	18,024,574	18,498,779	19,638,429	19,384,912	17,836,223	32,251,286	17,664,120	17,815,782	17,917,967	18,143,216	18,393,657	32,008,826
6) รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)		694,036,746	750,631,779	776,907,970	790,015,189	824,159,613	861,289,028	880,830,239	965,231,425	990,032,382	1,025,747,018	1,110,244,801	1,169,080,561	1,190,503,706	1,299,627,318	1,313,270,304
% NOP		71%	72%	71%	72%	72%	72%	73%	74%	73%	74%	75%	75%	75%	75%	76%

ที่ VL/mk/R0211/2013

วันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2556

บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 313 อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 ชั้น 1
ถนนสีลม แขวงสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร
ชั้น เอ็ม,จี และ 10 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ท่านกรรมการผู้จัดการ

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่า สิทธิการเช่าทรัพย์สินของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)" ตั้งอยู่เลขที่ 34 บริเวณแยกพญาไท ถนนพญาไท ในแขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

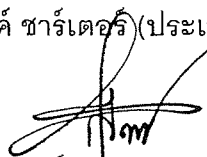
รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐาน การประเมินมูลค่าที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ ได้ถูกเตรียมขึ้นสำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับเราโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย)



นายสุรศักดิ์ ลิ้มปอารยะกุล

กรรมการบริหาร – หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

Knight
Frank
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
ภายใต้ชื่อ “อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)”
เลขที่ 34 บริเวณแยกพญาไท ถนนพญาไท
แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

1. เลขที่อ้างอิง. : R0211/2013
2. วันที่ประเมินมูลค่า : 5 กรกฎาคม พ.ศ. 2556
3. วัตถุประสงค์ของรายงาน : ให้ทราบมูลค่าสิทธิการเช่าตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน และตามที่จะมีผู้เช่าตามสัญญาเช่า และตามเงื่อนไขที่ระยะเวลา 30 ปีของทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
4. ที่ตั้งทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า อาคารสำนักงาน “ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)” ตั้งอยู่เลขที่ 34 บริเวณแยกพญาไท ถนนพญาไท ในแขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
5. รายละเอียดทรัพย์สิน : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะสิทธิตามกฎหมายในทรัพย์สินเป็นกรรมสิทธิ์ (พิจารณาอ้างอิงตามเอกสารสิทธิที่ดินเท่านั้น) ของบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และจะมีการจดทะเบียนสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี วันเริ่มต้นสัญญาเช่าจะเป็นวันที่จดทะเบียน (จะตกลงกันภายหลัง) ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ เป็นการพิจารณาประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า 30 ปี ตามร่างเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่จะมีการตกลงกันได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารสำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ภายใต้ชื่ออาคาร “ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)” ปัจจุบันเปิดดำเนินการธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงาน และร้านค้า ซึ่งมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้ :-
 - รายละเอียดโครงการโดยสังเขป
อาคารสำนักงาน “ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)” เป็นโครงการพัฒนาเพื่อการพาณิชย์กรรม ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่าสำหรับลูกค้าทั่วไป เปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2552 ซึ่งภายหลังจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้เข้าซื้ออาคารในปี 2552

และมีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่เมื่อปี 2554 โดยโครงการตั้งอยู่บริเวณหัวมุมถนนพญาไทตัดกับถนนศรีอยุธยา (แยกพญาไท) ซึ่งเป็นศูนย์รวมระบบขนส่งมวลชนใจกลางเมืองกรุงเทพมหานคร ไม่ว่าจะเป็นรถไฟฟ้า (BTS) รถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ และตั้งอยู่ใกล้กับอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งเป็นศูนย์รวมระบบขนส่งมวลชนทางบกที่ใหญ่แห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร อาคารมีลักษณะเป็นอาคารสูง 15 ชั้น (รวมชั้นลอย) และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดิน ขนาดเนื้อที่ดินรวม 4 ไร่ (1,600 ตารางวา) แบ่งเป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถ มีพื้นที่ใช้สอยภายในอาคารรวมประมาณ 29,656.00 ตารางเมตร ปัจจุบันมีพื้นที่เช่าสุทธิ 15,225.96 ตารางเมตร และมีอัตราการเช่าพื้นที่ 100%

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงาน ให้เช่า พื้นที่ค้าปลีก และพื้นที่ส่วนกลางพร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในอาคารได้รับการออกแบบตามมาตรฐานสากล โดยอาคารดังกล่าวครบครันไปด้วยร้านค้าและบริการต่างๆ ได้แก่ สถาบันการเงิน ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร โดยเฉพาะอย่างยิ่ง สถาบันกวดวิชาที่เป็นจุดเด่นของอาคาร ซึ่งทำให้มีผู้ใช้บริการหลากหลายไม่ว่าจะเป็นนักเรียน นักศึกษา และผู้ประกอบการ ทำให้มีลูกค้าหมุนเวียนตลอดทั้งวัน

- **ที่ดิน**

ประกอบด้วย เอกสารสิทธิโฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนดติดต่อกัน มีเนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ 4 ไร่ (1,600 ตารางวา) ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปใกล้เคียงสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีความกว้างด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ติดถนนพญาไท ประมาณ 68 เมตร มีความกว้างด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือติดถนนศรีอยุธยา ประมาณ 80 เมตร และมีความกว้างด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ติดกับเขตทางรถไฟสายตะวันออก ประมาณ 66 เมตร สภาพที่ดินปรับถมแล้ว มีระดับเสมอกันด้านหน้าแปลงที่ดิน

• อาคารสิ่งปลูกสร้าง

อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เป็นอาคารสำนักงาน ค.ส.ล. สูง 15 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยภายใน อาคารรวมประมาณ 29,656.00 ตารางเมตร แบ่งส่วนการใช้ประโยชน์เป็นอาคาร A, อาคาร B และ อาคาร C โดยอาคาร A เป็นอาคาร สูง 15 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น อาคาร B เป็นอาคาร สูง 7 ชั้น และอาคาร C เป็นอาคารสูง 5 ชั้น พร้อมสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ปัจจุบันอาคารมีอายุประมาณ 34 ปี (อ้างอิงตามหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ด.13)) สภาพอาคารโดยทั่วไปมีสภาพใหม่ เนื่องจากการปรับปรุงพื้นที่ภายใน และภายนอกอาคารใหม่ เมื่อประมาณปี พ.ศ. 2554 และมีการดูแลรักษาอย่างต่อเนื่อง

สรุปพื้นที่ใช้สอยโครงการ (อ้างอิงตามข้อมูลที่ได้รับจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน))

รายละเอียด	ชั้น	พื้นที่ (ตร.ม.)
อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เป็นอาคารสำนักงาน สูง 15 ชั้น (รวมชั้นลอย) และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 อาคาร แบ่งออกเป็น 3 ส่วน		
1) ส่วนอาคาร A เป็นอาคารค.ส.ล สูง 15 ชั้น (รวมชั้นลอย) และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น		
พื้นที่เช่าสำนักงาน	3-14	9,162.53
พื้นที่เช่าร้านค้า	1, M, 2	2,152.05
พื้นที่เช่าอื่นๆ	-	234.31
พื้นที่ส่วนกลาง	ชั้นใต้ดิน- ชั้น 14	3,970.11
รวมพื้นที่ส่วนอาคาร A		15,519.00
2) ส่วนอาคาร B เป็นอาคารค.ส. สูง 7 ชั้น (รวมชั้นดาดฟ้า)		
พื้นที่เช่าร้านค้า	1-4	2,510.15
พื้นที่เช่าอื่นๆ	-	130.85
พื้นที่จอดรถ	1-7 (ดาดฟ้า)	9,630.00
พื้นที่ส่วนกลาง	1-7 (ดาดฟ้า)	281.00
รวมพื้นที่ส่วนอาคาร B		12,552.00
3) ส่วนอาคาร C เป็นอาคารค.ส.ล สูง 5 ชั้น		
พื้นที่เช่าร้านค้า	1-5	1,036.07
พื้นที่เช่าอื่นๆ	-	-
พื้นที่ส่วนกลาง	1-7 (ดาดฟ้า)	548.93
รวมพื้นที่ส่วนอาคาร C		1,585.00
รวมพื้นที่อาคารทั้งหมด		29,656.00

สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

- | | |
|--|--------------------|
| 1. ถนนภายในโครงการพร้อม
ทางเดินเท้าและระบบระบายน้ำ | 3,900.00 ตารางเมตร |
| 2. รั้วโครงการ สูงประมาณ 2 เมตร | 175.00 เมตร |
| 3. ห้องเครื่องภายนอกอาคาร | 53.00 ตารางเมตร |
| 4. ทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้า BTS -
สถานี พญาไท (BTS LINK) | 2.00 จุด |
| 5. ป้ายชื่อโครงการ | |

พื้นที่เช่าสุทธิ

รายการพื้นที่	จำนวน (ตารางเมตร)
1. พื้นที่เช่าสำนักงาน	9,162.53
2. พื้นที่เช่าร้านค้า	5,698.27
3. พื้นที่เช่าอื่นๆ	365.16
พื้นที่ติดตั้ง Kiosk	79.00
พื้นที่ติดตั้งเสาดอากาศและระบบเครือข่าย	124.31
พื้นที่เก็บของ	155.85
อุปกรณ์ธนาคาร (ATM)	6.00
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ	15,225.96

หมายเหตุ : บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงพื้นที่อาคาร และรายละเอียดของพื้นที่เช่าสุทธิทั้งหมด จากพื้นที่เช่าจริง (Actual Area) ตามรายละเอียดสรุป (Rent Roll) ที่ได้รับจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า โดยบริษัทฯ พิจารณابนสมมติฐานว่ารายละเอียดดังกล่าวถูกต้อง

● เงื่อนไขสัญญาเช่าโดยสรุป

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับแจ้งจากบริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ให้ทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าทรัพย์สิน มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการร่างสัญญาเช่า (ดูรายละเอียดในรายงาน)

6. **สาธารณูปโภคใกล้เคียง** : ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า น้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำ รถไฟฟ้าบีทีเอส (สถานีพญาไท) และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ (สถานีพญาไท)

7. ข้อกำหนด / กฎหมายที่เกี่ยวข้อง: ข้อกำหนดผังเมือง
ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ “สีแดง” (บริเวณหมายเลข พ.5-1) ซึ่งถูก
กำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน “ประเภทพาณิชยกรรม” ตามประกาศ
กฎกระทรวงว่าด้วย ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556
- ข้อจำกัดทางกฎหมายอื่นๆ
- 1) ทรัพย์สินตั้งอยู่ใน “บริเวณที่ 3” ของข้อกำหนดบริเวณห้าม
ก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดบางประเภท
ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร ตามข้อบัญญัติ
กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2548
 - 2) ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุม
การก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2544
 - 3) กฎกระทรวงกำหนดประเภทอาคารที่ต้องจัดให้มีผู้ตรวจสอบ
อาคาร พ.ศ.2548
8. โครงการพัฒนาของรัฐ : - โครงการก่อสร้างทางลอดถนนศรีอยุธยา – ถนนพระรามที่ 6
- โครงการ มักกะสันคอมเพล็กซ์
9. เอกสารสิทธิ : รายละเอียดในรายงาน ข้อ.6
10. การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน : เพื่อการพาณิชยกรรม (อาคารสำนักงาน)
11. วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด
(Discounted Cash Flow Technique) เป็นเกณฑ์ และวิธีคิด
จากต้นทุน (Cost Method) เพื่อตรวจสอบ

12. มูลค่าตลาด

มูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าที่ระยะเวลาเช่า : 849,000,000.- บาท
30 ปี ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (แปดร้อยสี่สิบบ้านเก้าสิบบ้านถ้วน)



หมายเหตุประกอบการประเมินมูลค่า

มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นมูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่า ตามระยะเวลาเช่าที่กำหนด 30 ปี ตาม
รายละเอียดที่ได้รับแจ้งจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ
จำกัด (มหาชน) ตามเงื่อนไข สมมติฐานและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
กรกฎาคม พ.ศ. 2556

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0211/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน

ภายใต้ชื่อ "อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)" เลขที่ 34 บริเวณแยกพญาไท

ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

13.0 ความเห็นขั้นสุดท้าย

จากการพิจารณาถึงปัจจัย และสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และรายละเอียดของทรัพย์สิน ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ประกอบกับรายละเอียดของข้อมูลตลาด และสรุปผลการประเมินมูลค่าข้างต้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ดังรายละเอียดของเงื่อนไขและข้อจำกัดที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้ ดังนี้

มูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าที่ระยะเวลาเช่า : 849,000,000.- บาท
30 ปี ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (แปดร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

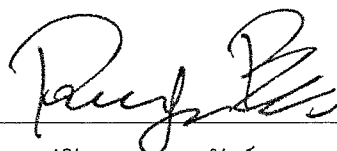
หมายเหตุประกอบการประเมินมูลค่า

มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น เป็นมูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่า ตามระยะเวลาเช่าที่กำหนด 30 ปี ตามรายละเอียดที่ได้รับแจ้งจาก บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ตามเงื่อนไข สมมติฐานและข้อกำหนดที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด


**Knight
Frank**
Knight Frank Chartered (Thailand) Co., Ltd.
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



นายปรัชญา ปุษยพันธ์

ผู้อำนวยการ – ฝ่ายวิจัยและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ ว.ตม.175

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายนภา พุทธานู

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายเกรียงศักดิ์ ตั้งตระกูลกานต์

นายนาวา สอนเครีอ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0211/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน

ภายใต้ชื่อ “อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)” เลขที่ 34 บริเวณแยกพญาไท

ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

12.0 การประเมินมูลค่า

12.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) - แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี

ตามที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ บริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีคิดจากรายได้ แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด - Discounted Cash Flow (DCF) model.

วิธีคิดลดกระแสเงินสด

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 30 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมดมีส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผนวกกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้ ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลา ได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคตและรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน การประมาณการกระแสเงินสดนั้น บริษัทฯ ยังได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สินเมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน ซึ่งรวมค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย และค่าใช้จ่ายทางการตลาด โดยหักออกจากปีที่มีการโอนทรัพย์สินนั้น ภายใต้สมมติฐานของรายงานนี้ สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้

อัตราคิดลด

โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) บริษัทฯ ต้องมีการประมาณการอัตราคิดลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ซึ่งโดยปัจจุบัน (ณ วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 5 กรกฎาคม 2556) มีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.65 ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสียหายจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทอาคารศูนย์การค้า และสำนักงานให้เช่า ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 4.85 ถึงร้อยละ 6.85 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 9.50 ถึงร้อยละ 11.50

จากการประมาณการกระแสเงินสดตามสมมติฐาน บริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในช่วงร้อยละ 9.50 ถึง 11.50 และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ได้รับจากการขายโครงการอื่นในพื้นที่ใกล้เคียงกัน บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 10.50 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้แก่ผู้ลงทุน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0211/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน

ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)" เลขที่ 34 บริเวณแยกพญาไท

ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

(ดูในตารางประมาณการกระแสเงินสดประกอบ)

- การประมาณการรายได้ บริษัทฯ พิจารณาประมาณการรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ขายของอาคาร ประมาณการรายได้จากโครงสร้างการลงทุนฯ และประมาณการรายได้จากพื้นที่อื่นๆที่สามารถหาประโยชน์ในโครงการได้
- อัตราค่าเช่าที่ใช้ในการประมาณการรายได้ เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ที่ได้จากการสำรวจข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบในลักษณะอาคารที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
- เปอร์เซ็นต์เฉลี่ยในการครอบครองพื้นที่ บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงจากสภาพทั่วไปของการเช่าพื้นที่อาคาร และการใช้พื้นที่ลักษณะใกล้เคียงทรัพย์สิน
- ค่าบริหารอาคาร , ค่าใช้จ่ายทางการตลาด พิจารณาตามข้อมูลในอดีตประกอบกับการพิจารณาเทียบกับตลาดอาคารลักษณะใกล้เคียงกัน
- ค่าประกันภัย พิจารณาตามโครงสร้างการลงทุน ของกองทุนรวม
- ภาษีโรงเรือน ผู้เช่าเป็นผู้จ่าย (พิจารณาตามโครงสร้างกองทุนรวม)

จากการตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าซึ่งปัจจุบันมีสภาพการดูแลรักษาปกติดี ประกอบอุปกรณ์ประกอบอาคาร (Building System) อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติ บริษัทฯพิจารณาประมาณการค่าปรับปรุงอาคารและซ่อมบำรุงพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อให้มีสภาพสามารถประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารได้โดยมูลค่าปรับปรุงซ่อมแซมอาคารประมาณการที่ 2.0 % ของรายได้ทั้งหมด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0211/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน

ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)" เลขที่ 34 บริเวณแยกพญาไท

ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

● สมมุติฐานอื่นๆ

รายได้อื่นๆ จากการบริการ

รายได้จากที่จอดรถ ปีที่ 1 กำหนดที่	390,000	บาท/เดือน (เหมารวม) พิจารณาปรับเพิ่ม 3.00%ทุกปี
รายได้สาธารณูปโภคอื่นๆ (แก๊ส และ โทรศัพท์) พิจารณาที่	15,000	บาท/เดือน (เหมารวม) พิจารณาปรับเพิ่ม 1.00%ทุกปี
รายได้จากค่าน้ำ ค่าไฟ (Profit Sharing To Fund 100%) ปีที่ 1 กำหนดที่	4,852,745	บาท หลังจากนั้น พิจารณาปรับเพิ่ม 2.00%ทุกปี

(อ้างอิงตามรายละเอียดที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ)

รายได้อื่นๆ (ค่าส่งเสริมการขาย และค่าติดตั้งอุปกรณ์แก๊ส และอื่นๆ)	0.025%	ของรายได้จากพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ร้านค้า
---	--------	--

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าบริหารและจัดการอาคาร (ปรับเพิ่มขึ้น3%ทุกปี) – ไม่รวมค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน

- พื้นที่เช่าสำนักงาน	40	บาท/ตร.ม./เดือน
- พื้นที่เช่าร้านค้า	85	บาท/ตร.ม./เดือน
- พื้นที่เช่าอื่นๆ	10	บาท/ตร.ม./เดือน

ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าแก๊ส และ ค่าโทรศัพท์	70%	ของรายได้สาธารณูปโภคอื่นๆ (แก๊ส และ โทรศัพท์)
---	-----	---

ค่าใช้จ่ายทางการตลาด (อ้างอิงตามรายละเอียดที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ)	0.5%	ของรายได้ทั้งหมดของโครงการ
---	------	----------------------------

Commission fee ผู้เช่าเดิม 0.5 เดือน ต่อราย (สัญญา 3 ปี)	1.39%	ของรายได้จากพื้นที่เช่าส่วนสำนักงานคิดที่ 10 % ส่วนพลาซ่า คิดที่ 20%
--	-------	--

Commission fee ผู้เช่าใหม่ 1 เดือน ต่อราย (สัญญา 3 ปี)	2.78%	ของรายได้จากพื้นที่เช่าส่วนสำนักงานคิดที่ 10 % ส่วนพลาซ่า คิดที่ 20%
--	-------	--

ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	2.00%	ของรายได้ทั้งหมดของโครงการ
-------------------------	-------	----------------------------

ค่าใช้จ่าย ค่าน้ำ ค่าไฟ (Utilities expense absorb by fund 100%) ปีที่ 1 กำหนดที่	13,825,735	บาท หลังจากนั้น พิจารณาปรับเพิ่ม 2.00%ทุกปี
--	------------	---

(อ้างอิงตามรายละเอียดที่ได้รับจากกองทุนรวมฯ)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0211/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน

ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)" เลขที่ 34 บริเวณแยกพญาไท

ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

สรุปรายละเอียดพื้นที่และสัญญาเช่า - ตามสภาพปัจจุบัน

อาคารสำนักงาน ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

ปีที่	ปีปัจจุบัน	ปีตามประมาณการ		
		1	2	3
พื้นที่สำนักงาน				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	45.72%	17.10%	2.35%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	54.28%	82.90%	97.65%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	9,162.53	4,188.89	1,566.73	215.66
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	4,973.64	7,595.80	8,946.88
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		4,973.64	2,622.17	1,566.73
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		54.28%	28.62%	17.10%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	452.02			
พื้นที่พาณิชย์กรรม				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	72.08%	34.76%	14.81%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	27.92%	65.24%	85.19%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	5,698.27	4,107.19	1,980.67	843.96
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	1,591.08	3,717.61	4,854.31
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		1,591.08	2,126.52	1,980.67
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		27.92%	37.32%	34.76%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	642.68			
พื้นที่อื่นๆ				
(อาทิ พื้นที่ Code D, ห้องเก็บของ, เครื่องฝาก-ถอนเงิน อัตโนมัติ ATM, พื้นที่ติดตั้งสถานีฐาน และพื้นที่ติดตั้ง อุปกรณ์สื่อสาร)				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	58.89%	14.34%	0.41%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	41.11%	85.66%	99.59%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	365.16	215.06	52.36	1.51
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	150.10	312.80	363.65
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	365.16	365.16	365.16	365.16
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		150.10	162.70	52.36
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		41.11%	44.56%	14.34%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	445.93			

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0211/2013

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน

ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)" เลขที่ 34 บริเวณแยกพญาไท

ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

ชื่อลูกค้า : บริษัท ซี.พี.แลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

12.1.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิของสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี

วิธีคิดลดกระแสเงินสด			
----------------------	--	--	--

ระยะเวลา	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่ายในการขาย	กระแสเงินสดสุทธิ
ปีที่ 1	62,146,984		62,146,984
ปีที่ 2	67,599,656		67,599,656
ปีที่ 3	68,845,765		68,845,765
ปีที่ 4	73,264,625		73,264,625
ปีที่ 5	75,516,689		75,516,689
ปีที่ 6	78,091,364		78,091,364
ปีที่ 7	82,816,949		82,816,949
ปีที่ 8	86,230,969		86,230,969
ปีที่ 9	87,166,789		87,166,789
ปีที่ 10	90,431,611		90,431,611
ปีที่ 11	96,096,122		96,096,122
ปีที่ 12	99,663,870		99,663,870
ปีที่ 13	106,271,270		106,271,270
ปีที่ 14	111,541,938		111,541,938
ปีที่ 15	116,205,179		116,205,179
ปีที่ 16	122,006,679		122,006,679
ปีที่ 17	125,433,162		125,433,162
ปีที่ 18	130,294,956		130,294,956
ปีที่ 19	139,359,611		139,359,611
ปีที่ 20	141,963,187		141,963,187
ปีที่ 21	145,625,493		145,625,493
ปีที่ 22	154,085,275		154,085,275
ปีที่ 23	164,345,642		164,345,642
ปีที่ 24	171,082,543		171,082,543
ปีที่ 25	181,255,260		181,255,260
ปีที่ 26	190,193,692		190,193,692
ปีที่ 27	193,683,379		193,683,379
ปีที่ 28	208,650,849		208,650,849
ปีที่ 29	219,464,681		219,464,681
ปีที่ 30	225,547,215		225,547,215

อัตราคิดลด	10.50%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ หรือประมาณ	848,895,718
บาท/ตารางเมตร	849,000,000
	55,760

SENSITIVITY ANALYSIS	
อัตราคิดลด	
10.00%	894,782,237
10.50%	848,895,718
11.00%	806,635,173

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เล่มที่ 15 ของ R02/1/2013
 ลักษณะการเช่าที่ของห้างหุ้นส่วนสามัญ
 ภายใต้ชื่อ "อาคาร ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)" เลขที่ 34 บริเวณแยกพญาไท
 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

ผู้ดูแล: นิธิพัชร์ สวัสดิ์ และคณะ (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

12.1.2 ประเมินมูลค่าการประเมินเงินสด

อาคารสำนักงาน ซี.พี. ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

รายละเอียดการประเมินมูลค่า	ปี 1	ปี 2	ปี 3	ปี 4	ปี 5	ปี 6	ปี 7	ปี 8	ปี 9	ปี 10	ปี 11	ปี 12	ปี 13	ปี 14	ปี 15
1. มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (เดคคัมเบอร์)															
1.1. มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (Deck)	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53
1.2. มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (Rooftop)	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27
1.3. มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง (Coat of Paint and Cell paint)	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96
2. มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ลดลง															
2.1. มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ลดลง (Deck)															
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ลดลง (Deck)	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53	9,182.53
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ลดลง (Rooftop)	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ลดลง (Coat of Paint and Cell paint)	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ลดลง	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96
2.2. มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่คงเหลือ (Residual Value)															
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่คงเหลือ (Deck)	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่คงเหลือ (Rooftop)	29%	37%	35%	28%	37%	35%	28%	37%	35%	28%	37%	35%	28%	37%	35%
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่คงเหลือ (Coat of Paint and Cell paint)	20%	37%	35%	20%	37%	35%	20%	37%	35%	20%	37%	35%	20%	37%	35%
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่คงเหลือ	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27
2.3. มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ลดลง (Deck, Rooftop, and Cell paint)															
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ลดลง (Deck)	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ลดลง (Rooftop)	41%	45%	14%	38%	46%	14%	38%	46%	14%	38%	46%	14%	38%	46%	14%
มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ลดลง (Coat of Paint and Cell paint)	38%	45%	14%	38%	45%	14%	38%	45%	14%	38%	45%	14%	38%	45%	14%
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ลดลง	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่คงเหลือสุทธิ	1,900.123	1,900.123	1,900.123	1,900.123	1,900.123	1,900.123	1,900.123	1,900.123	1,900.123	1,900.123	1,900.123	1,900.123	1,900.123	1,900.123	1,900.123
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่คงเหลือสุทธิ (รวมค่าเสื่อมราคา)	98,828.800	98,231,149	100,883,201	106,327,247	112,789,029	118,333,184	123,877,339	129,421,494	134,965,649	140,509,804	146,053,959	151,598,114	157,142,269	162,686,424	168,230,579
2.3. มูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่ลดลง (Deck, Rooftop, and Cell paint) รวมค่าเสื่อมราคา	2,366,749	2,465,779	2,571,465	2,682,728	2,799,011	2,920,892	3,048,773	3,182,254	3,321,935	3,467,416	3,618,297	3,775,178	3,937,659	4,105,340	4,278,821
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้างที่คงเหลือสุทธิ (รวมค่าเสื่อมราคา)	96,462,051	100,765,370	103,311,736	107,644,519	112,589,018	118,012,293	123,854,645	129,944,241	136,286,713	142,887,173	149,648,643	156,570,114	163,654,585	170,898,055	178,299,758

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เลขที่อ้างอิง R0211/2013
 ชื่อโครงการ/พื้นที่/ชื่ออาคาร/สำนักงาน
 ภายหลังชื่อ "อาคาร 3 พญาไท" เขต 34 บริเวณแยกพญาไท
 ถนนพญาไท แขวงทุ่งพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
 ผู้ตรวจค่า : ธีรภัทร ศรี นนทบุรี (มหาชน) และธีรภัทร ศรี นนทบุรี (มหาชน) จากัด (มหาชน)

วันที่ประเมินมูลค่า	วันที่ซื้อขาย	ราคาซื้อขาย	ราคาประเมินมูลค่า	ราคาประเมินมูลค่าต่อตารางวา	ราคาประเมินมูลค่าต่อตารางวา (รวมภาษี)	ราคาประเมินมูลค่าต่อตารางวา (รวมภาษีและค่าธรรมเนียม)	ราคาประเมินมูลค่าต่อตารางวา (รวมภาษีและค่าธรรมเนียมและค่าโอน)	ราคาประเมินมูลค่าต่อตารางวา (รวมภาษีและค่าธรรมเนียมและค่าโอนและค่าโอน)	ราคาประเมินมูลค่าต่อตารางวา (รวมภาษีและค่าธรรมเนียมและค่าโอนและค่าโอนและค่าโอน)	ราคาประเมินมูลค่าต่อตารางวา (รวมภาษีและค่าธรรมเนียมและค่าโอนและค่าโอนและค่าโอนและค่าโอน)
2.1.1 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (Continued)										
1.1 ที่ดินที่เช่าจากกรมที่ดิน (Code)	9,162.53	การประเมิน	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53
1.2 ที่ดินที่เช่าจากกรมที่ดิน (Code S10)	5,698.27	การประเมิน	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27
1.3 ที่ดินที่เช่าจากกรมที่ดิน (Code D, Non-Residential, ATM, and Car Show)	365.16	การประเมิน	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16
รวมที่ดินที่เช่าจากกรมที่ดิน	15,225.96	การประเมิน	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96
2.1.2 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (Continued)										
ที่ดินที่เช่าจากกรมที่ดิน (Code S10)	9,162.53	การประเมิน	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53
ที่ดินที่เช่าจากกรมที่ดิน (Code S10)	5,698.27	การประเมิน	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27
ที่ดินที่เช่าจากกรมที่ดิน (Code S10)	365.16	การประเมิน	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16
รวมที่ดินที่เช่าจากกรมที่ดิน	15,225.96	การประเมิน	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96
2.1.3 ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (Continued)										
ที่ดินที่เช่าจากกรมที่ดิน (Code S10)	9,162.53	การประเมิน	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53
ที่ดินที่เช่าจากกรมที่ดิน (Code S10)	5,698.27	การประเมิน	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27
ที่ดินที่เช่าจากกรมที่ดิน (Code S10)	365.16	การประเมิน	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16	365.16
รวมที่ดินที่เช่าจากกรมที่ดิน	15,225.96	การประเมิน	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96	15,225.96

สรุปความเห็นของบริษัทจัดการต่อสมมติฐาน
การประเมินค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

ความเห็นของบริษัทจัดการต่อสมมติฐานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)

สรุปข้อมูลผลการดำเนินการและสมมติฐานของผู้ประเมินราคา

สมมติฐาน	ผลการดำเนินงานในอดีต		คำนวณตาม สัดส่วนปี 2556	ข้อมูล ณ 31 พ.ค.56	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	
	ปี 2554	ปี 2555			บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ					บจ.ไนท์แฟรงค์ซ์					
อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม)															
พื้นที่สำนักงาน															
พื้นที่ปล่อยเช่า (ตร.ม.)	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	
อัตราเช่าเฉลี่ย (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	99.00%	99.00%	99.00%	98.00%	98.00%	98.37%	97.75%	98.00%	98.00%	98.00%	
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,716.72	35,359.55	35,359.55	35,359.55	35,002.39	35,002.39	35,135.97	34,912.39	35,002.39	35,002.39	35,002.39	
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	613.39	616.75	619.80	619.80	670.00	670.00	670.00	737.00	737.00	644.30	668.94	669.43	705.39	737.11	
การเติบโตอัตราค่าเช่า	NA	0.55%	0.49%		8.63%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	4.47%	3.82%	0.07%	5.37%	4.50%	
พื้นที่พลาซ่า															
พื้นที่ปล่อยเช่า (ตร.ม.)	8,081.67	8,081.67	8,081.67	8,081.67	8,081.67	8,081.67	8,081.67	8,081.67	8,081.67	8,081.67	8,081.67	8,081.67	8,081.67	8,081.67	
อัตราเช่าเฉลี่ย (%)	98.59%	100.00%	98.88%	98.88%	98.00%	98.00%	98.00%	97.00%	97.00%	98.19%	98.11%	98.00%	98.00%	98.00%	
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	7,967.72	8,081.67	7,991.16	7,991.16	7,920.04	7,920.04	7,920.04	7,839.22	7,839.22	7,935.14	7,928.82	7,920.04	7,920.04	7,920.04	
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	568.98	592.24	596.23	596.23	913.21	1,166.55	1,219.40	1,270.86	1,321.70	883.29	1,154.24	1,193.57	1,215.62	1,315.02	
การเติบโตอัตราค่าเช่า	NA	4.09%	0.67%		54.20%	27.74%	4.53%	4.22%	4.00%	49.14%	30.68%	3.41%	1.85%	8.18%	
รายได้รวม (ลบ.)	391.00	401.00	400.80	167.00	424.87	452.04	458.03	490.52	496.28	402.57	438.32	443.91	462.55	486.72	
ค่าใช้จ่ายรวม (ลบ.)	86.00	98.00	100.80	42.00	110.29	115.95	117.97	124.62	126.66	116.14	106.86	108.79	111.81	115.36	
กำไรจากการดำเนินงาน (ลบ.)	305.00	303.00	300.00	125.00	314.59	336.09	340.07	365.90	369.62	286.42	331.46	335.12	350.74	371.36	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	78.01%	75.56%	74.85%	74.85%	74.04%	74.35%	74.24%	74.59%	74.48%	71.15%	75.62%	75.49%	75.83%	76.30%	
อัตราคิดลด (Discount Rate)						10.50%					10.25%				
ราคาประเมินวิธีรายได้ (ล้านบาท)						3,957.00					4,023.00				
ราคาลงทุนราคาซื้อ (ล้านบาท)	ไม่เกิน 4,198.17 ล้านบาท														

หมายเหตุ: ที่มาข้อมูล: ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 จาก บมจ.ซี.พี.แลนดส์ (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ทั้งนี้เป็นข้อมูลที่ยังไม่ได้รับการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชี

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 44,304.37 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า 35,716.72 ตารางเมตร พื้นที่ศูนย์การค้า 8,081.67 ตารางเมตร และพื้นที่อื่นๆ เช่น พื้นที่ติดตั้ง Kiosk พื้นที่ติดตั้งเสาอากาศ และระบบเครือข่าย พื้นที่เก็บของ ตู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์อาหาร และ ATM รวม 505.98 ตารางเมตร

จากข้อมูล ณ 31 พฤษภาคม 2556 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแล้วจำนวน 35,716.72 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่า 100% ซึ่งสูงกว่าสมมติฐานของผู้ประเมินราคาทั้งสองราย แต่อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 619.8 บาท/ตารางเมตร ต่ำกว่าสมมติฐานของผู้ประเมินราคาทั้งสองราย ที่กำหนดอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีแรกที่ 670 บาท/ตารางเมตร (บจ.15 ที่ปรึกษาฯ) และ 644.30 บาท/ตารางเมตร (บจ.ไนท์แฟรงค์ซ์)

ในส่วนพื้นที่ศูนย์การค้า ณ 31 พฤษภาคม 2556 มีผู้เช่าพื้นที่แล้วจำนวน 7,991.16 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าเฉลี่ย 98.88% ซึ่งสูงกว่าสมมติฐานของผู้ประเมินทั้งสองราย แต่อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 596.23 บาท/ตารางเมตร ซึ่งจะต่ำกว่าสมมติฐานของผู้ประเมินราคาทั้งสองราย ที่กำหนดอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีที่ 1 = 913.21 บาท/ตารางเมตร (บจ.15 ที่ปรึกษาฯ) และ 883.29 บาท/ตารางเมตร (บจ.ไนท์แฟรงค์ซ์)

ทั้งนี้ถึงแม้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ 31 พฤษภาคม 2556 ของพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ศูนย์การค้า ที่อัตราค่าเช่า 619.8 บาทต่อตารางเมตร และ 596.23 บาทต่อตารางเมตรตามลำดับนั้น จะต่ำกว่าสมมติฐานของผู้ประเมินทั้งสองราย แต่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้ประเมินทั้งสองรายมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก

- กรณีพื้นที่สำนักงาน : อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปีที่ 1 (ระยะเวลาคำนวณเริ่มเดือนกรกฎาคม 2556- กรกฎาคม 2557) ของผู้ประเมินทั้งสองราย เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยระหว่างค่าเช่าปัจจุบัน (คำนวณ 6 เดือนโดยเริ่มเดือนกรกฎาคม 2556-31 ธันวาคม 2556) และค่าเช่าที่ปรับเพิ่มตามสัญญา (คำนวณ 6 เดือน โดยเริ่มวันที่ 1 มกราคม 2557- กรกฎาคม 2557) พร้อมทั้งเทียบเคียงอัตราค่าเช่าตลาด ทั้งนี้การปรับค่าเช่าต้นปี 2557 จะเพิ่มอย่างเป็นนัยสำคัญ เนื่องจากอัตราค่าเช่าปัจจุบันเป็นอัตราที่เรียกเก็บตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 และตามสัญญาเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน มิได้ปรับค่าเช่าเพิ่มขึ้นสำหรับระยะเวลา 3 ปี ส่งผลให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีแรกจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ส่งผลให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีแรกของผู้ประเมินทั้งสองรายใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง
- กรณีพื้นที่ศูนย์การค้า : พื้นที่ศูนย์การค้าบางส่วนเป็นการเช่าสิทธิการเช่าระยะยาว (25 ปี) ซึ่งกำลังจะสิ้นสุดลง โดยปัจจุบันอัตราค่าเช่าค่อนข้างต่ำ แต่อย่างไรก็ดีตามสัญญาเช่าอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ระหว่าง บมจ.ซี.พี.แลนด์และกองทุนรวม บมจ.ซี.พี.แลนด์ ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน ตกลงจะชำระค่าเช่าขั้นต่ำให้กับกองทุนรวมในช่วงวันที่ 1 มกราคม 2557 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นระยะเวลา 1 ปี ในส่วนพื้นที่ศูนย์การค้าที่เป็นสิทธิการเช่าระยะยาวที่ทยอยครบกำหนดดังกล่าว (พื้นที่รวม 1,397.40 ตารางเมตร) ทาง บมจ.ซี.พี.แลนด์ จะชำระค่าเช่าขั้นต่ำ 2,528,100 บาทต่อเดือน หรือคิดเป็นค่าเช่าขั้นต่ำ 30,337,200 บาทต่อปี ในระหว่างหาผู้เช่ารายใหม่ โดยซี.พี.แลนด์จะจัดให้มีหนังสือค้ำประกันที่ออกโดยธนาคาร เพื่อรับประกันการชำระเงินสำหรับพื้นที่ให้เช่าระยะยาว เป็นจำนวนเงิน 2,528,100 บาทต่อเดือน ในช่วงระยะเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ส่งผลให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีแรกจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ใกล้เคียงกับผู้ประเมินทั้งสองราย

ทั้งนี้หากดูภาพรวมของอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ทั้งหมด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 มีรายได้รวม 167 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวม 42 ล้านบาท และมีกำไรจากการดำเนินงานรวม 125 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรจากการดำเนินงาน =74.85% และหากนำมาประมาณการรายได้ทั้งปีตามสัดส่วน จะมีรายได้รวม ~400.80 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวม ~100.80 ล้านบาท กำไรจากการดำเนินงานรวม ~300 ล้านบาท จะเห็นว่ากำไรจากการดำเนินงานทั้งปีตามสัดส่วน ใกล้เคียงกับกำไรจากการดำเนินงานของผู้ประเมินทั้งสองราย ซึ่งจากสมมติฐานค่าใช้จ่ายของผู้ประเมินราคาทั้งสองราย ได้รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายส่วนทุน ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ครอบคลุมแล้ว โดยเป็นไปตามวิชาชีพของผู้ประเมิน ซึ่งบริษัทจัดการพิจารณาว่าสมเหตุสมผล

ทั้งนี้อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) มีการระดมทุนจากการขายหน่วยลงทุนเพื่อทำการปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารดังกล่าวตามแผนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ด้วยงบประมาณจำนวน 76.4 ล้านบาท ซึ่งผู้ประเมินราคาทั้งสองรายไม่ได้นำค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามแผนการปรับปรุงเข้ามาคำนวณโดยตรง เนื่องจากเป็นการประเมินวิธีรายได้ตามสภาพ ณ เวลาปัจจุบัน หากได้สะท้อนค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงทรัพย์สินซึ่งเป็นไปตามวิชาชีพ ความเพียงพอเพื่อการบำรุงรักษาให้

ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่สามารถสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการได้ตามประมาณการตลอดอายุสิทธิการเช่า 30 ปี และเป็นไปตามปกติของอาคารสำนักงานทั่วไป อีกทั้งการปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารดังกล่าวไม่ได้มีผลนัยสำคัญในการปรับเพิ่มค่าเช่าของผู้ประเมินทั้งสอง ซึ่งผู้ประเมินทั้งสองได้ปรับเพิ่มค่าเช่าเป็นไปสัญญาเช่าและตามกลไกตลาด อนึ่ง หากพิจารณาจากมุมมองของกระแสเงินสดที่ บมจ.ซี.พี.แลนด์ ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินจะได้รับ เงินสำรองเพื่อการปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารดังกล่าวจะถูกนำไปหักจากจำนวนเงินทั้งหมดของโครงการหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเพื่อจ่ายให้แก่ บมจ.ซี.พี.แลนด์เป็นราคาทรัพย์สินจึงเสมือนหนึ่งว่า บมจ.ซี.พี.แลนด์ เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายการปรับปรุงสภาพลักษณะอาคารดังกล่าวด้วยตนเอง

ส่วนอัตราคิดลด (Discount Rate) ผู้ประเมินทั้งสองคำนวณที่ 10.5% สำหรับบจ.15 ที่ปรึกษาฯ และ 10.25% บจ.ไนท์แฟรงค์ฯ นั้น บริษัทจัดการเห็นว่าอยู่ในเกณฑ์ที่เป็นไปได้ เนื่องจากอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ระยะเวลาลงทุน 30 ปี และพิจารณาถึงศักยภาพของอาคาร ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่บนถนนสีลม ซึ่งแหล่งศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) ที่มีความเจริญ อยู่ในแนวรถไฟฟ้า BTS และ MRT และทรัพย์สินมีความสามารถในการสร้างรายได้ที่คงที่และแน่นอน เนื่องจากมีผลการดำเนินงานที่ต่อเนื่อง และปัจจุบันมีอัตราเช่าพื้นที่สำนักงานเต็ม 100% และศูนย์การค้า 98.88%

ทั้งนี้จากการตรวจสอบสมมติฐานของผู้ประเมินทั้งสองราย ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลอย่างไรก็ตามผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้

ทั้งนี้ราคาที่กองทุนรวมเข้าลงทุนอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) จำนวนไม่เกิน 4,198.17 ล้านบาทนั้น บริษัทจัดการพิจารณาว่าเป็นราคาที่ยอมรับได้ เนื่องจากอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 1 (สีลม) ระยะเวลา 30 ปี อยู่ในอัตราประมาณ 9.91% (โดยคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ที่ประมาณการ โดยผู้ประเมินราคาต่ำสุด) ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราที่นักลงทุนในตลาดคาดหวัง ประกอบกับราคาประเมินดังกล่าวเป็นราคาลงทุนที่สูงกว่าประเมินต่ำสุดร้อยละ 6.09% ซึ่งไม่เกิน 10% ของราคาประเมินต่ำสุดที่สามารถลงทุนได้

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)

สรุปข้อมูลผลการดำเนินการและสมมติฐานของผู้ประเมินราคา

สมมติฐาน	ผลการดำเนินงานในอดีต		จำนวนตาม สัดส่วนปี 2556	ข้อมูล ณ 31 พ.ค.56	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	
	ปี 2554	ปี 2555			บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ					บจ.ไนท์แฟรงค์ซ์					
อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์)															
พื้นที่สำนักงาน															
พื้นที่ปดอเช่า (ตร.ม.)	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,413.69	
อัตราเช่าเฉลี่ย (%)	96.20%	100.00%	100.00%	100.00%	99.00%	99.00%	99.00%	98.00%	98.00%	97.97%	97.97%	97.97%	97.97%	97.97%	
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	24,447.97	25,413.69	25,413.69	25,413.69	25,159.55	25,159.55	25,159.55	24,905.42	24,905.42	24,898.99	24,898.99	24,898.99	24,898.99	24,898.99	
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	434.44	452.01	470.62	470.62	500.00	500.00	500.00	550.00	550.00	488.61	505.86	522.14	527.13	551.33	
การเติบโตอัตราค่าเช่า	NA	4.04%	4.12%	4.12%	10.62%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	8.10%	3.53%	3.22%	0.96%	4.59%	
พื้นที่พลาซ่า															
พื้นที่ปดอเช่า (ตร.ม.)	43,882.36	43,882.36	43,882.36	43,882.36	43,882.36	43,882.36	43,882.36	43,882.36	43,882.36	43,882.36	43,882.36	43,882.36	43,882.36	43,882.36	
อัตราเช่าเฉลี่ย (%)	92.95%	98.36%	97.72%	97.72%	98.63%	98.63%	98.63%	97.94%	97.94%	98.82%	98.82%	98.82%	98.82%	98.82%	
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	40,788.65	43,162.69	42,881.84	42,881.84	43,280.81	43,280.81	43,280.81	42,980.04	42,980.04	43,365.82	43,365.82	43,365.82	43,365.82	43,365.82	
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	537.48	557.18	602.46	602.46	618.41	646.14	675.26	704.51	729.86	610.01	648.44	676.32	689.43	740.51	
การเติบโตอัตราค่าเช่า	NA	3.67%	8.13%	8.13%	10.99%	4.48%	4.51%	4.33%	3.60%	9.48%	6.30%	4.30%	1.94%	7.41%	
รายได้รวม (ลบ.)	552.00	598.00	650.40	271.00	567.79	585.21	603.49	634.20	650.15	558.30	586.16	608.17	618.59	656.80	
ค่าใช้จ่ายรวม (ลบ.)	198.00	221.00	220.80	92.00	193.33	199.09	205.08	213.25	219.05	197.69	208.09	206.10	210.76	216.87	
กำไรจากการดำเนินงาน (ลบ.)	354.00	377.00	429.60	179.00	374.46	386.11	398.40	420.95	431.10	360.61	378.07	402.08	407.84	439.93	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	64.13%	63.04%	66.05%	66.05%	65.95%	65.98%	66.02%	66.38%	66.31%	64.59%	64.50%	66.11%	65.93%	66.98%	
อัตราคิดลด (Discount Rate)						10.50%					10.50%				
ราคาประเมินวิธีรายได้ (ล้านบาท)						4,725.00					4,895.00				
ราคาลงทุนราคาซื้อ (ล้านบาท)						ไม่เกิน 5,012.98 ล้านบาท									

หมายเหตุ ที่มาข้อมูล : ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 จาก บมจ.ซี.พี.แอสตัส (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ทั้งนี้เป็นข้อมูลที่ยังไม่ได้รับการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชี

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 72,385.17 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่สำนักงาน ให้เช่า 25,413.69 ตารางเมตร พื้นที่ศูนย์การค้า 43,882.36 ตารางเมตร และพื้นที่อื่นๆ เช่น พื้นที่ติดตั้ง Kiosk พื้นที่ติดตั้งเสาอากาศและระบบเครือข่าย พื้นที่เก็บของ พื้นที่เก็บของ และ ATM รวม 3,089.12 ตารางเมตร

จากข้อมูล ณ 31 พฤษภาคม 2556 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแล้วจำนวน 25,413.69 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่า 100% ซึ่งสูงกว่าสมมติฐานของผู้ประเมินราคาทั้งสองราย แต่อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 470.62 บาท/ตารางเมตร ต่ำกว่าสมมติฐานของผู้ประเมินราคาทั้งสองรายที่กำหนดอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีที่ 1 = 500 บาท/ตารางเมตร (บจ.15 ที่ปรึกษาฯ) และ 488.61 บาท/ตารางเมตร (บจ.ไนท์แฟรงค์ซ์)

ในส่วนพื้นที่ศูนย์การค้ามีผู้เช่าพื้นที่แล้วจำนวน 42,881.84 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าเฉลี่ย 97.72% ซึ่งใกล้เคียงกับสมมติฐานของผู้ประเมินทั้งสองราย และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 602.46 บาท/ตารางเมตร ซึ่งต่ำกว่าสมมติฐานของผู้ประเมินราคาทั้งสองรายเล็กน้อย ที่กำหนดอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีที่ 1 = 618.41 บาท/ตารางเมตร (บจ.15 ที่ปรึกษาฯ) และ 610.01 บาท/ตารางเมตร (บจ.ไนท์แฟรงค์ซ์)

ทั้งนี้ถึงแม้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ 31 พฤษภาคม 2556 ของพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ศูนย์การค้า ที่อัตราค่าเช่า 470.62 บาทต่อตารางเมตร และ 602.46 บาทต่อตารางเมตรตามลำดับนั้น จะต่ำกว่าสมมติฐานของผู้ประเมินทั้งสองราย แต่อัตราค่า

เช่าเฉลี่ยของผู้ประเมินทั้งสองรายมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปีที่ 1 (ระยะเวลาคำนวณเริ่มเดือน กรกฎาคม 2556- กรกฎาคม 2557) ของผู้ประเมินทั้งสองราย เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยระหว่างค่าเช่าปัจจุบัน (คำนวณ 6 เดือน โดยเริ่มเดือนกรกฎาคม 2556-31 ธันวาคม 2556) และค่าเช่าที่ปรับเพิ่มตามสัญญา (คำนวณ 6 เดือน โดยเริ่มวันที่ 1 มกราคม 2557- กรกฎาคม 2557) ส่งผลให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีแรกของผู้ประเมินทั้งสองรายใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง

ทั้งนี้หากดูภาพรวมของอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ทั้งหมด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 มีรายได้รวม 271 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวม 92 ล้านบาท และมีกำไรจากการดำเนินงานรวม 179 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรจากการดำเนินงาน = 66.05% และหากนำมาประมาณการรายได้ทั้งปีตามสัดส่วน จะมีรายได้รวม ~650.40 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวม ~220.80 ล้านบาท กำไรจากการดำเนินงานรวม ~429.60 ล้านบาท จะเห็นว่ากำไรจากการดำเนินงานทั้งปีตามสัดส่วน สูงกว่ากำไรจากการดำเนินงานของผู้ประเมินทั้งสองราย ซึ่งจากสมมติฐานค่าใช้จ่ายของผู้ประเมินราคาทั้งสองราย ได้รวม ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายส่วนทุน ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ครอบคลุมแล้ว โดยเป็นไปตามวิชาชีพของผู้ประเมิน ซึ่งบริษัทจัดการพิจารณาว่า สมเหตุสมผล ทั้งนี้อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ได้ทำการปรับปรุงอาคารแล้วเสร็จเมื่อปี 2555

ส่วนอัตราคิดลด (Discount Rate) ผู้ประเมินทั้งสองคำนวณที่ 10.5% เท่ากัน สำหรับบจ.15 ที่ปรึกษาฯ และ บจ.ไนท์แฟรงค์ซ์ นั้น บริษัทจัดการเห็นว่าอยู่ในเกณฑ์ที่เป็นไปได้ เนื่องจากอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ระยะเวลาลงทุน 30 ปี ซึ่งอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) มีผลการดำเนินงานที่ดีมาต่อเนื่อง แสดงให้เห็นถึงรายได้ที่คงที่ และมีผู้เช่าเต็มในส่วนสำนักงาน และเกือบเต็มในส่วนศูนย์การค้า อีกทั้งทำเลที่ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก ที่มีความเจริญ และเป็นศูนย์กลางการค้าไอที เป็นที่รู้จัก นอกจากนี้ยังมีสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน พระราม 9 (MRT) ตั้งอยู่หน้าอาคาร แสดงให้เห็นถึงความมีศักยภาพของอาคาร

ทั้งนี้จากการตรวจสอบสมมติฐานของผู้ประเมินทั้งสองราย ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตามผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้

ทั้งนี้ราคาที่กองทุนรวมเข้าลงทุนอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) จำนวนเงินไม่เกิน 5,012.98 ล้านบาท นั้น บริษัทจัดการพิจารณาว่าเป็นราคาที่ยอมรับได้ เนื่องจากอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 2 (ฟอร์จูนทาวน์) ระยะเวลา 30 ปี อยู่ในอัตราประมาณ 9.92% (โดยคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ที่ประมาณการโดยผู้ประเมินราคาต่ำสุด) ซึ่งใกล้เคียงกับอัตรานักลงทุนในตลาดคาดหวัง ประกอบกับราคาประเมินดังกล่าวเป็นราคารลงทุนที่สูงกว่าประเมินต่ำสุดร้อยละ 6.09% ซึ่งไม่เกิน 10% ของราคาประเมินต่ำสุดที่สามารถลงทุนได้

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)

สรุปข้อมูลผลการดำเนินการและสมมติฐานของผู้ประเมินราคา

สมมติฐาน	ผลการดำเนินงานในอดีต		จำนวนตาม สัดส่วนปี 2556	ข้อมูล ณ 31 พ.ค.56	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	
	ปี 2554	ปี 2555			บจ.15 ที่ปรึกษาธุรกิจ					บจ.ไนท์แฟรงค์ซ์					
อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท)															
พื้นที่สำนักงาน															
พื้นที่ปล่อยเช่า (ตร.ม.)	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,162.53	
อัตราเช่าเฉลี่ย (%)	83.27%	100.00%	100.00%	100.00%	99.00%	99.00%	99.00%	98.00%	98.00%	97.72%	97.72%	97.72%	97.72%	97.72%	
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	7,629.64	9,162.53	9,162.53	9,162.53	9,070.90	9,070.90	9,070.90	8,979.28	8,979.28	8,953.41	8,953.41	8,953.41	8,953.41	8,953.41	
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	351.33	408.44	446.95	446.95	480.00	480.00	480.00	528.00	528.00	466.91	475.66	482.40	508.89	521.17	
การเติบโตอัตราค่าเช่า	NA	16.26%	9.43%		17.52%	0.00%	0.00%	10.00%	0.00%	14.31%	1.87%	1.42%	5.49%	2.41%	
พื้นที่พลาซ่า															
พื้นที่ปล่อยเช่า (ตร.ม.)	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	5,698.27	
อัตราเช่าเฉลี่ย (%)	81.39%	97.11%	100.00%	100.00%	96.00%	96.00%	97.00%	97.00%	97.00%	98.08%	97.76%	98.00%	98.00%	98.00%	
พื้นที่ที่มีผู้เช่า (ตร.ม.)	4,637.82	5,533.59	5,698.27	5,698.27	5,470.34	5,470.34	5,527.32	5,527.32	5,527.32	5,588.74	5,570.58	5,584.30	5,584.30	5,584.30	
อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตร.ม.)	397.89	526.19	578.61	578.61	646.86	679.21	713.17	741.69	771.36	652.57	675.82	702.21	724.75	763.18	
การเติบโตอัตราค่าเช่า	NA	32.25%	9.96%		22.93%	5.00%	5.00%	4.00%	4.00%	24.02%	3.56%	3.90%	3.21%	5.30%	
รายได้รวม (ลบ.)	68.00	104.00	117.60	49.00	118.09	120.80	124.22	132.16	134.70	107.96	110.66	113.60	118.42	122.79	
ค่าใช้จ่ายรวม (ลบ.)	31.00	39.00	43.20	18.00	41.27	42.33	43.52	45.48	46.57	45.81	43.06	44.75	45.15	47.27	
กำไรจากการดำเนินงาน (ลบ.)	37.00	65.00	74.40	31.00	76.82	78.47	80.71	86.67	88.12	62.15	67.60	68.85	73.26	75.52	
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	54.41%	62.50%	63.27%	63.27%	65.05%	64.96%	64.97%	65.58%	65.42%	57.56%	61.09%	60.60%	61.87%	61.50%	
อัตราคิดลด (Discount Rate)						11.00%					10.50%				
ราคาประเมินวิธีรายได้ (ล้านบาท)						912.00					849.00				
ราคาลงทุน/ราคาซื้อ (ล้านบาท)						ไม่เกิน 900.75 ล้านบาท									

หมายเหตุ: ที่มาข้อมูล: ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 จาก บมจ.ซี.พี.แลนด (ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) ทั้งนี้เป็นข้อมูลที่ยังไม่ได้รับการสอบทานจากผู้ตรวจสอบบัญชี

อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 15,225.96 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า 9,162.53 ตารางเมตร พื้นที่ศูนย์การค้า 5,698.27 ตารางเมตร และพื้นที่อื่นๆ เช่น พื้นที่ติดตั้ง Kiosk พื้นที่ติดตั้งเสาอากาศ และระบบเครือข่าย พื้นที่เก็บของ พื้นที่เก็บของ และ ATM รวม 365.16 ตารางเมตร

จากข้อมูล ณ 31 พฤษภาคม 2556 มีผู้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแล้วจำนวน 9,162.53 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่า 100% ซึ่งสูงกว่าสมมติฐานของผู้ประเมินราคาทั้งสองราย แต่อัตราค่าเช่าเฉลี่ย 446.95 บาท/ตารางเมตร ต่ำกว่าสมมติฐานของผู้ประเมินราคาทั้งสองราย ที่กำหนดอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีที่ 1 = 480 บาท/ตารางเมตร (บจ.15 ที่ปรึกษาฯ) และ 466.91 บาท/ตารางเมตร (บจ.ไนท์แฟรงค์ซ์)

ในส่วนพื้นที่ศูนย์การค้ามีผู้เช่าพื้นที่แล้วจำนวน 5,698.27 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าเฉลี่ย 100% ซึ่งสูงกว่าสมมติฐานของผู้ประเมินทั้งสองราย และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย 578.61 บาท/ตารางเมตร ซึ่งต่ำกว่าสมมติฐานของผู้ประเมินราคาทั้งสองราย ที่กำหนดอัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีที่ 1 = 646.86 บาท/ตารางเมตร (บจ.15 ที่ปรึกษาฯ) และ 652.57 บาท/ตารางเมตร (บจ.ไนท์แฟรงค์ซ์)

ทั้งนี้ถึงแม้อัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ 31 พฤษภาคม 2556 ของพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ศูนย์การค้า ที่อัตราค่าเช่า 446.95 บาทต่อตารางเมตร และ 578.61 บาทต่อตารางเมตรตามลำดับนั้น จะต่ำกว่าสมมติฐานของผู้ประเมินทั้งสองราย แต่อัตราค่า

เช่าเฉลี่ยของผู้ประเมินทั้งสองรายมีความสมเหตุสมผล เนื่องจาก อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในปีที่ 1 (ระยะเวลาคำนวณเริ่มเดือน กรกฎาคม 2556- กรกฎาคม 2557) ของผู้ประเมินทั้งสองราย เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ยระหว่างค่าเช่าปัจจุบัน (คำนวณ 6 เดือน โดยเริ่มเดือนกรกฎาคม 2556-31 ธันวาคม 2556) และค่าเช่าที่ปรับเพิ่มตามสัญญา (คำนวณ 6 เดือน โดยเริ่มวันที่ 1 มกราคม 2557- กรกฎาคม 2557) ส่งผลให้อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีแรกของผู้ประเมินทั้งสองรายใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าที่เกิดขึ้นจริง

ทั้งนี้หากดูภาพรวมของอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ทั้งหมด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2556 มีรายได้รวม 49 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวม 18 ล้านบาท และมีกำไรจากการดำเนินงานรวม 31 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรจากการดำเนินงาน =63.27% และหากนำมาประมาณการรายได้ทั้งปีตามสัดส่วน จะมีรายได้รวม ~117.60 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายรวม ~43.20 ล้านบาท กำไรจากการดำเนินงานรวม ~74.40 ล้านบาท จะเห็นว่ากำไรจากการดำเนินงานทั้งปีตามสัดส่วน จะใกล้เคียงกับกำไรจากการดำเนินงานของผู้ประเมินทั้งสองราย ซึ่งจากสมมติฐานค่าใช้จ่ายของผู้ประเมินราคาทั้งสองราย ได้รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายส่วนทุน ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าเบี้ยประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ครบถ้วนแล้ว โดยเป็นไปตามวิชาชีพของผู้ประเมิน ซึ่งบริษัทจัดการพิจารณาว่าสมเหตุสมผล ทั้งนี้อาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ได้ทำการปรับปรุงอาคารแล้วเสร็จเมื่อปี 2554

ส่วนอัตราคัดลด (Discount Rate) ผู้ประเมินทั้งสองคำนวณที่ 11% สำหรับบจ.15 ที่ปรึกษาฯ และ 10.50% บจ.ไนท์แฟรงค์ซ์ บริษัทจัดการเห็นว่าอยู่ในเกณฑ์ที่เป็นไปได้ เนื่องจากอาคารซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร ระยะเวลาลงทุน 30 ปี ซึ่งปัจจุบันอาคารมีอัตราเช่าที่เต็ม 100% ทั้งในส่วนอาคารสำนักงานและส่วนศูนย์การค้า อีกทั้งทำเลที่ตั้งอยู่บนถนนพญาไท ใกล้อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ เป็นศูนย์กลางระบบขนส่งมวลชนและแหล่งการค้า นอกจากนี้ อาคารยังอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าพญาไท ที่มีความเจริญ และเป็นศูนย์กลางทางด้านโรงเรียนกวดวิชา

ทั้งนี้จากการตรวจสอบสมมติฐานของผู้ประเมินทั้งสองราย ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผลอย่างไรก็ตามผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้

ทั้งนี้ราคาที่กองทุนรวมเข้าลงทุนอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) จำนวนเงินไม่เกิน 900.75 ล้านบาทนั้น บริษัทจัดการพิจารณาว่าเป็นราคาที่ยอมรับได้ เนื่องจากอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return: IRR) สำหรับการลงทุนในสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร ซี.พี.ทาวเวอร์ 3 (พญาไท) ระยะเวลา 30 ปี อยู่ในอัตราประมาณ 9.94% (โดยคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ที่ประมาณการโดยผู้ประเมินราคาต่ำสุด) ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราที่นักลงทุนในตลาดคาดหวัง ประกอบกับราคาประเมินดังกล่าวเป็นราคาการลงทุนที่สูงกว่าประเมินต่ำสุดร้อยละ 6.10% ซึ่งไม่เกิน 10% ของราคาประเมินต่ำสุดที่สามารถลงทุนได้