

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบ

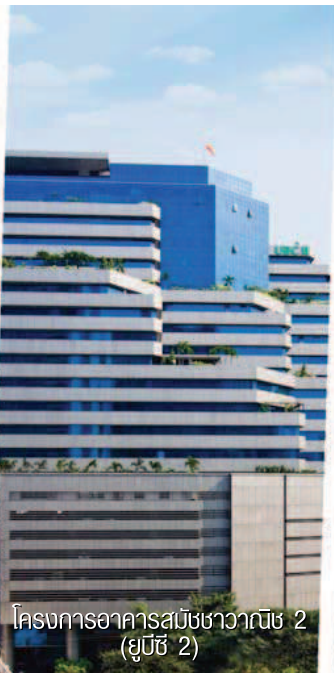
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพรม์ออฟฟิศ
Prime Office Leasehold Property Fund

POPF

บลจ.ไทยพาณิชย์
SCB



โครงการอาคารเพลวินจิต เซ็นเตอร์



โครงการอาคารสยามพารากอน 2 (ยูบีซี 2)



โครงการบางนา ทาวเวอร์

“การลงทุนในหน่วยลงทุนที่ใช้การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน”

“กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามสัดส่วนด้วย และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินลงทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุน อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินลงทุน หรือกับการจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายคืนเฉพาะเงินลงทุนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้”

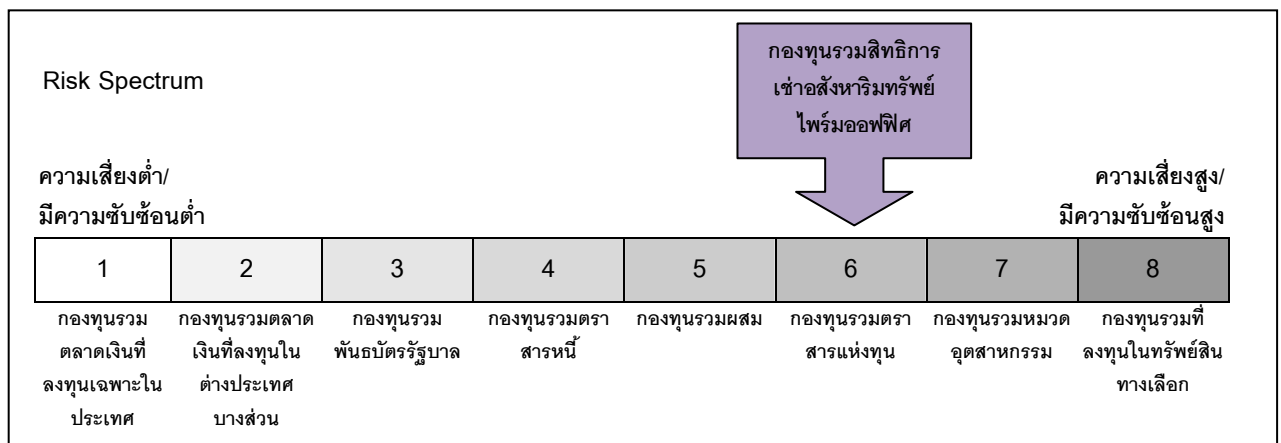
“ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามนักวิเคราะห์การลงทุนด้านตลาดทุน/ด้านหลักทรัพย์/ ผู้แนะนำการลงทุนด้านตลาดทุน/ด้านหลักทรัพย์/ด้านกองทุน ให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน”

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุน

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
 ที่อยู่ : ไทยพาณิชย์ ปาร์คพลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7 – 8 เลขที่ 18
 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
 โทรศัพท์ : 0-2949-1500
 โทรสาร : 0-2949-1505

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- 1.1 ชื่อโครงการ (ไทย) : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ
- 1.2 ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : Prime Office Leasehold Property Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : POPF
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนสินเป็นกองทุนรวม
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 ประเภทการลงทุน : อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 1.7 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ ใดๆก็ดี เนื่องจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ (“กองทุนรวม”) ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมีกำหนดระยะเวลา จึงมีโอกาสที่กองทุนรวมจะมีอายุเท่ากับสิทธิการเช่าที่คงเหลืออยู่ ในกรณีที่ไม่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่ทำให้สัญญาเช่าถูกยกเลิกหรือเพิกถอนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า สิทธิการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาสูงสุดของกองทุนรวมจะครบกำหนดในวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

2.1	จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	ไม่เกิน [5,514,000,000] บาท
	- จำนวนเงินทุนในการเสนอขายครั้งแรก	:	3,420,000,000 บาท
	- จำนวนเงินทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	:	ไม่เกิน [2,094,000,000] บาท
2.2	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	:	10.00 บาท
2.3	จำนวนหน่วยลงทุน	:	[ไม่เกิน 542,000,000] หน่วย
	- จำนวนหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก	:	342,000,000 หน่วย
	- จำนวนหน่วยลงทุนในการเพิ่มทุนครั้งที่ 1	:	[ไม่เกิน 200,000,000] หน่วย
2.4	ประเภทหน่วยลงทุน	:	ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน
2.5	ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายและมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ		
	<u>สำหรับการเสนอขายครั้งแรก</u>		
	- ราคาจองซื้อหน่วยลงทุน	:	10.00 บาท
	- จำนวนหน่วยขั้นต่ำของการจองซื้อ	:	50,000 บาท และเพิ่มเป็นพหุคูณของ 10,000 บาท
	<u>สำหรับการเพิ่มเงินทุนครั้งที่ 1</u>		
	- ราคาจองซื้อหน่วยลงทุน	:	ระหว่างราคา [•] ถึง [•] บาท ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายให้เป็นไปตามที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ทราบต่อไป
	- จำนวนหน่วยขั้นต่ำของการจองซื้อ	:	สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม: อัตราส่วนการเสนอขาย 1 หน่วยลงทุนเดิม ต่อ [•] หน่วยลงทุนใหม่ และเป็นไปตามรายละเอียดในหัวข้อการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน]

จำนวนเงินทุนของโครงการในการเพิ่มเงินทุนครั้งที่ 1 จะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้ายซึ่งบริษัทจัดการจะกำหนดให้สะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยอมรับได้ โดยการพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในช่วงเวลาที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน สภาวะตลาดโดยรวม ปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน ผลตอบแทนที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทจัดการจะกำหนดราคาเสนอขายสุดท้ายและจะประกาศให้ผู้ลงทุนทราบต่อไป (“ราคาเสนอขายสุดท้าย”)

หมายเหตุ: เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2556 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม การเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการนำหน่วยลงทุน

ใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน การแก้ไขเพิ่มเติมและปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบันและครบถ้วน และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาออกผลอื่นโดยวิธีอื่นใด ตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

การลงทุนครั้งแรก

ตั้งแต่ได้รับการอนุมัติจัดตั้งและจัดการในปี พ.ศ. 2554 กองทุนรวมได้มุ่งเน้นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน และได้มุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยกองทุนรวมมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทุนรวมมีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทุนรวม

การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1

กองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ (“การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1”) และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ จากกำไร (ถ้ามี) หักด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์

(1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการบางนา ทาวเวอร์

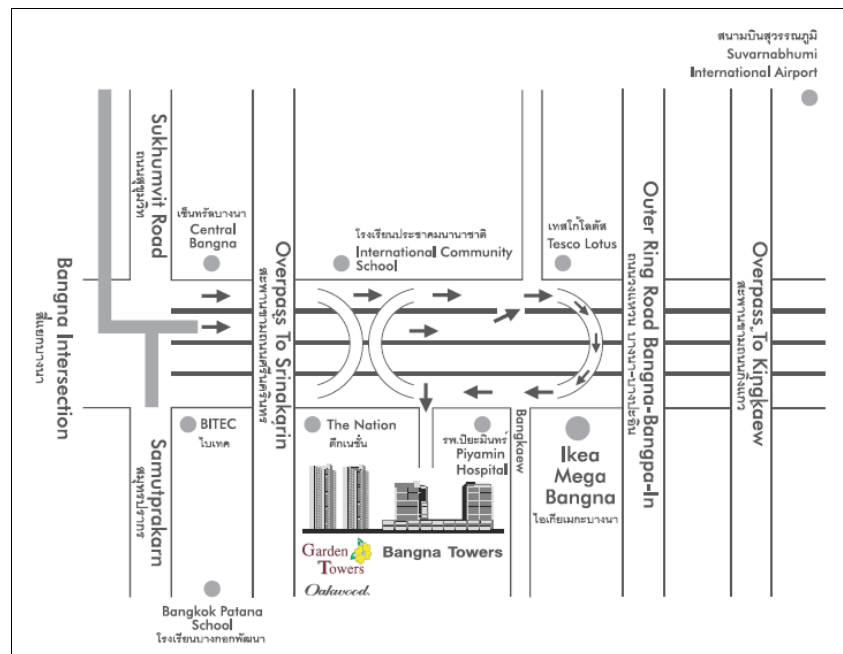
โครงการบางนา ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และเพื่อวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ อาทิ พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารจำนวน 4 อาคาร ได้แก่ อาคารเอ อาคารบี และอาคารซี และอาคาร 3 ชั้นซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 105,278.00 ตารางเมตร และมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารแบบครบวงจร ได้แก่ ร้านค้า ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง ห้องอาหาร ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และที่จอดรถ โดยโครงการบางนา ทาวเวอร์ได้เริ่มเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534 สำหรับ

อาคารเอ อาคารบี และอาคาร 3 ชั้น และปี พ.ศ. 2538 สำหรับอาคารซี ภายใต้การบริหารงานของบริษัท เดียววงสีลม จำกัด (“เดียววงสีลม”)

(1.1) สถานที่ตั้ง

โครงการบางนา ทาวเวอร์ ตั้งอยู่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 และเลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยโครงการบางนา ทาวเวอร์ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด (ถนนบางนา-บางพระกึ่ง) ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมที่สำคัญไปสู่ภาคตะวันออก

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์



ที่มา: บริษัท เดียววงสีลม จำกัด

(1.2) ลักษณะอาคารและรายละเอียดโครงการ

โครงการบางนา ทาวเวอร์ ประกอบไปด้วยอาคารจำนวน 4 อาคาร ดังต่อไปนี้

- (1.2.1) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 29,759.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นอาคารสำนักงาน
- (1.2.2) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 31,728.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นอาคารสำนักงาน ฟิตเนส และสระว่ายน้ำ

(1.2.3) อาคารซี ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 33,250.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นอาคารสำนักงาน และ

(1.2.4) อาคาร 3 ชั้น ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 10,541.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นสำนักงาน ที่ทำการธนาคารพาณิชย์ร้านค้า (Retail) ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงและห้องอาหาร

โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินจำนวน 3 แปลง ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54800 54801 และ 135210 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่รวมประมาณ 8 ไร่ 1 งาน 9.2 ตารางวา นอกจากนี้ ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน เดี่ยวยังมีการเช่าช่วงที่ดินที่ติดกับโครงการบางนา ทาวเวอร์ จากบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด เพื่อใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมของโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยที่ดินดังกล่าวมีเนื้อที่ประมาณ 8 ไร่ 2 งาน 72 ตารางวา

ระบบสาธารณูปโภค

โครงการบางนา ทาวเวอร์มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคอย่างครบวงจร ซึ่งประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบลิฟท์โดยสาร และระบบควบคุมรถยนต์เข้าออก เป็นต้น

(1.3) รูปแบบการบริหารงาน

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 เดี่ยวยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและโครงการบางนา ทาวเวอร์ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยได้มีการว่าจ้างบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (“CBRE”) ให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอาคาร

(2) รายละเอียดของโครงการบางนา ทาวเวอร์ เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ได้แก่

- 1) สิทธิการเช่าอาคารและสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ และรับโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากเจ้าของซึ่งประกอบไปด้วย อาคารจำนวน 4 อาคาร ได้แก่
 - 1.1) สิทธิการเช่าอาคารเอเป็นระยะเวลา 30 ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 29,759.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้เป็นอาคารสำนักงาน
 - 1.2) สิทธิการเช่าอาคารบีบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (ไม่รวมพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้า) ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 28,792.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้เป็นอาคารสำนักงาน ฟิตเนส และสระว่ายน้ำสำหรับโครงการบางนา ทาวเวอร์
 - 1.3) สิทธิการเช่าอาคารซีบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (ไม่รวมชั้นดาดฟ้า) ตั้งอยู่ที่เลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 32,575.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นอาคารสำนักงาน และ
 - 1.4) สิทธิการเช่าอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 อาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 10,541.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นสำนักงาน ที่ทำการธนาคารพาณิชย์ ร้านค้า (Retail) ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร
- 2) สิทธิการเช่าที่ดิน โครงการบางนา ทาวเวอร์ จากเจ้าของซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 3 แปลง เป็นระยะเวลา 30 ปี ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54800 54801 และ 135210 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 8 ไร่ 1 งาน 9.2

ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว

- 3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน จากบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 2 แปลง เป็นระยะเวลาประมาณ 8 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมได้ ลงทุนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 ได้แก่ ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และ 66487 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 6 ไร่ 1 งาน 70 ตารางวา ซึ่งใช้เป็นที่จอดรถของโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนดังกล่าวหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว โดยมีการชำระค่าเช่าช่วงเป็นราย 3 เดือน
- 4) เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเป็นจำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม กองทุนรวมจะได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากเดิยวสงและ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้อง นอกเหนือจากที่ได้มีการเช่าช่วงตามข้อ 3) ข้างต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เดียวยวสงตกลงจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวยวสงจดทะเบียนสิทธิเก็บกินแบบไม่มีค่าตอบแทนบนที่ดิน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 48 ตารางวา ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีโดยมีกำหนดเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินโครงการบางนา ทาวเวอร์ให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถในกรณีที่เดียวยวสงไม่สามารถจัดหาที่จอดรถในบริเวณอื่นและตามจำนวนที่กองทุนรวมและเดียวยวสงได้ตกลงกัน ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลาการเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ โดยที่กองทุนรวมในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินนั้นและ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด มีสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาประโยชน์แห่งที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ โดยให้รวมถึงการให้สิทธิ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินข้างอาคารซีที่จะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างครบถ้วน โดยเดียวยวสง และ บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด ตกลงให้ความร่วมมือและให้ความช่วยเหลือเท่าที่จำเป็นแก่บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เพื่อให้การก่อสร้างดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่กองทุนรวมว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะมีเงินทุนเพียงพอในการก่อสร้างที่จอดรถในอนาคต เดียวยวสงจะจัดให้มีหลักประกันเงินส่วนทุนเพื่อการก่อสร้างที่จอดรถให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นจำนวน 25 ล้านบาท

ทั้งนี้ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดหมายถึงบุคคลภายนอกที่ไม่มีลักษณะเป็นผู้แทนหรือตัวแทนของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะไม่นำเงินที่เป็นของกองทุนรวม เว้นแต่หลักประกันใดๆที่เดียวองได้นำมาวางไว้กับกองทุนรวมเพื่อจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมและ/หรือเพื่อก่อสร้างอาคารที่จอดรถดังกล่าว เพื่อวัตถุประสงค์ของความชัดเจน กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์ในอาคารที่จอดรถดังกล่าว โดยจะชำระค่าใช้ประโยชน์ในรูปแบบของค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่จอดรถเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม หากเดียวองสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมตามที่จะได้ตกลงกัน หรือ หากเดียวองประสงค์จะให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีที่สามารถแสดงได้ว่าจะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมได้อย่างครบถ้วนและใช้ประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมยินยอมที่จะจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินดังกล่าว

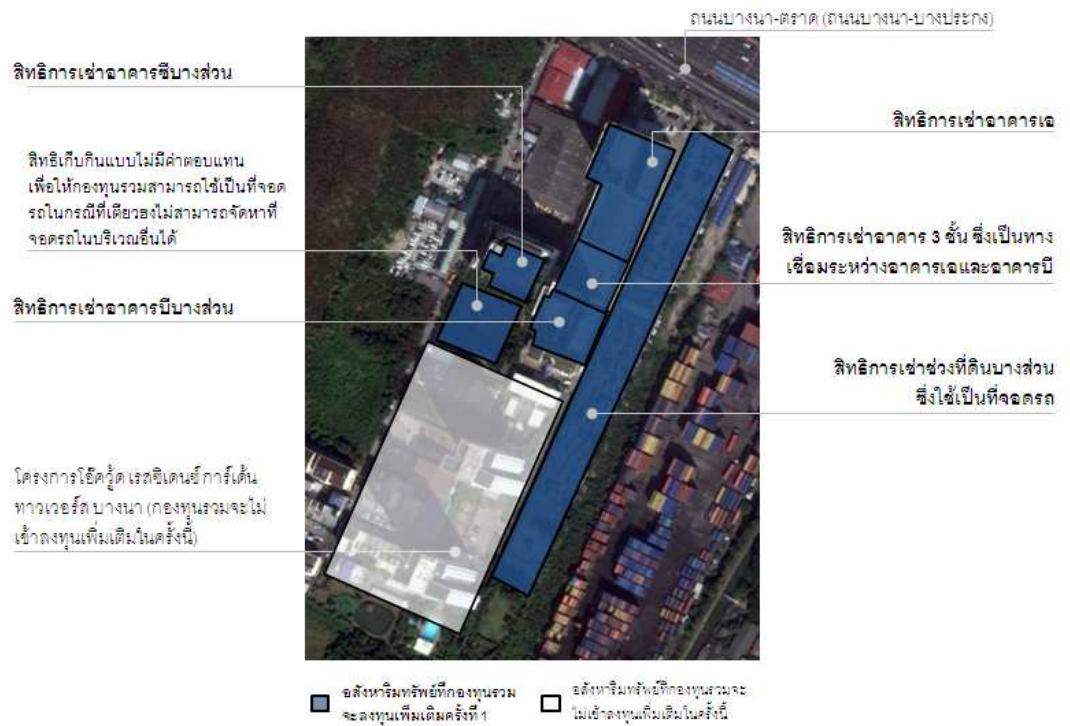
ในกรณีที่เดียวองและ/หรือบุคคลที่เดียวองกำหนดสามารถจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมได้ กองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนการใช้ที่จอดรถดังกล่าวในรูปแบบของค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่จอดรถให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำกร ทั้งนี้ ในกรณีที่เดียวองไม่สามารถจัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมไม่ว่ากรณีใดๆ กองทุนรวมไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่เดียวอง อีกทั้งกองทุนรวมมีสิทธิพิจารณายกเลิกสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเรียกร้องค่าเสียหายจากเดียวองได้

หมายเหตุ: มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท ไนท์แพร์ค ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ.2557 ได้ค่านิ่งถึงค่าใช้จ่ายในรูปค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่จอดรถที่กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมแล้ว

ทั้งนี้ พื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นำประกอบด้วยพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้าของอาคารบี และพื้นที่ชั้นดาดฟ้าของอาคารซี ซึ่งเป็นที่ปกอาศัยของเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งมีเนื้อที่รวมประมาณ 3,611.00 ตารางเมตร โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนตามข้อ 1) ถึงข้อ 4) ดังกล่าวรวมเรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1” หรือ “อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์”

ตำแหน่งที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1



นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีความประสงค์จะแต่งตั้งให้เดี่ยวซึ่งเป็นเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวซึ่งตามทีระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังนี้

(2.1) ที่ดิน

กองทุนรวมจะเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ จากเดี่ยวซึ่งซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 3 แปลง เป็นระยะเวลา 30 ปี ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54800 54801 และ 135210 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 8 ไร่ 1 งาน 9.2 ตารางวา และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว และเช่าช่วงที่ดินบางส่วน จากบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 2 แปลง เป็นระยะเวลาประมาณ 8 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 ได้แก่ ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และ 66487 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 6 ไร่ 1 งาน 70 ตารางวา ซึ่งใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนดังกล่าวหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว โดยมีการชำระค่าเช่าช่วงเป็นราย 3 เดือน โดยมีรายละเอียดของที่ดินที่จะเช่า/เช่าช่วง ดังนี้



โฉนด เลขที่	เลขที่ ดิน	หน้า สำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน- ตารางวา)	เนื้อที่ที่ กองทุนรวมจะ ลงทุน (ไร่-งาน- ตารางวา)	ผู้ให้เช่า/ เช่าช่วง แก่กองทุนรวม
135210	29	26868	บางแก้ว (สำโรงฝั่ง เหนือ)	บางพลี (พระโขนง)	สมุทรปราการ	6-2-61.2	6-2-61.2	บริษัท เทียวสงสีลม จำกัด
54800	21	8276	บางแก้ว (สำโรงฝั่ง เหนือ)	บางพลี (พระโขนง)	สมุทรปราการ	0-3-24.0	0-3-24.0	บริษัท เทียวสงสีลม จำกัด
54801	22	8277	บางแก้ว (สำโรงฝั่ง เหนือ)	บางพลี (พระโขนง)	สมุทรปราการ	0-3-24.0	0-3-24.0	บริษัท เทียวสงสีลม จำกัด
66486	2801 (30)	26951	บางแก้ว (สำโรงฝั่ง เหนือ)	บางพลี (พระโขนง)	สมุทรปราการ	4-1-40.0	3-0-85.0	บริษัท ทรัพย์สิน ไพศาล จำกัด
66487	2802 (31)	26952	บางแก้ว (สำโรงฝั่ง เหนือ)	บางพลี (พระโขนง)	สมุทรปราการ	4-1-32.0	3-0-85.0	บริษัท ทรัพย์สิน ไพศาล จำกัด
รวม						16-3-81.2	14-2-79.2	

ที่มา: บริษัท เทียวสงสีลม จำกัด (ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557)

นอกจากนี้ เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ อาทิ พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม และเป็นจำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม กองทุนรวมจะได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากเดิยวสงและ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้อง นอกเหนือจากที่ได้มีการเช่าช่วงตามข้างต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เดียวสงตกลงจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวสงจดทะเบียนสิทธิเก็บกินแบบไม่มีค่าตอบแทนบนที่ดิน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ตำบลบางแก้ว อำเภอ บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 48 ตารางวา ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีโดยมีกำหนดเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินโครงการบางนา ทาวเวอร์ให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถในกรณีที่เดียวสงไม่สามารถจัดหาที่

จอตกรถในบริเวณอื่นและตามจำนวนที่กองทุนรวมและเดี่ยวองได้ตกลงกัน ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลาการเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ โดยที่กองทุนรวมในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกิน นั้นและ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด มีสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาประโยชน์แห่ง ที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อใช้เป็นี่จอตกรถ โดยให้รวมถึงการให้สิทธิ บุคคลที่กองทุนรวม กำหนด ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินข้างอาคารซึ่งจะทำให้ โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอตกรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างครบถ้วน โดยเดี่ยวอง และ บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด ตกลงให้ความร่วมมือและให้ความ ช่วยเหลือเท่าที่จำเป็นแก่ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เพื่อให้การก่อสร้างดังกล่าวเป็นไป ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่กองทุนรวมว่าเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์จะมีเงินทุนเพียงพอในการก่อสร้างที่จอตกรถในอนาคต เดี่ยวองจะจัดให้มี หลักประกันเงินส่วนทุนเพื่อการก่อสร้างที่จอตกรถให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมเข้า ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นจำนวน 25 ล้านบาท

ทั้งนี้ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดหมายถึงบุคคลภายนอกที่ไม่มีลักษณะเป็นผู้แทนหรือ ตัวแทนของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะไม่นำเงินที่เป็นของกองทุนรวม เว้นแต่ หลักประกันใดๆที่เดี่ยวองได้นำมาวางไว้กับกองทุนรวมเพื่อจัดให้มีที่จอตกรถเพิ่มเติมและ/ หรือเพื่อก่อสร้างอาคารที่จอตกรถดังกล่าว เพื่อวัตถุประสงค์ของความชัดเจน กองทุนรวม จะเข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์ในอาคารที่จอตกรถดังกล่าว โดยจะชำระค่าใช้ประโยชน์ ในรูปแบบของค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่จอตกรถเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม หากเดี่ยวองสามารถจัดหาที่จอตกรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมตามที่จะได้ ตกลงกัน หรือ หากเดี่ยวองประสงค์จะให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บน ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซึ่งที่สามารถแสดง ได้ว่าจะทำให้อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอตกรถเพิ่มเติมได้อย่าง ครบถ้วนและใช้ประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมยินยอมที่จะจดทะเบียน เลิกสิทธิเก็บกินดังกล่าว

ทั้งนี้ ในกรณีที่เดี่ยวองไม่สามารถจัดให้มีที่จอตกรถยนต์เพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมไม่ว่า กรณีใดๆ กองทุนรวมไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหรือค่าบริการที่จอตกรถเพิ่มเติมให้แก่ เดี่ยวอง อีกทั้งกองทุนรวมมีสิทธิพิจารณายกเลิกสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ บางนา ทาวเวอร์ และเรียกร้องค่าเสียหายจากเดี่ยวองได้

หมายเหตุ มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน 2 รายคือบริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ.2557 ได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในรูปค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่ จอตกรถที่กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมแล้ว

(2.2) อาคารสำนักงานอาคารเอ อาคารบีบางส่วน อาคารซีบางส่วน และอาคาร 3 ชั้น
พื้นที่จอดรถยนต์ งานระบบภายในอาคาร และสิ่งอำนวยความสะดวก

กองทุนรวมจะเช่าอาคารในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งประกอบด้วย อาคารเอ อาคารบี บางส่วน อาคารซีบางส่วน และอาคาร 3 ชั้น ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคาร บี พื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร จากเดีวสง ทั้งนี้ งานระบบดังกล่าว ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ระบบ สุขาภิบาล ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ และระบบลิฟท์โดยสาร ที่ใช้ในการ ดำเนินการกิจการอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นต้น รวมถึงรับโอน กรรมสิทธิ์ในสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย⁽¹⁾ ที่กองทุนรวมจะลงทุนสำหรับแต่ละอาคาร

อาคาร	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)
อาคารเอ	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	พื้นที่ให้เช่า ⁽²⁾	17,511.56
		พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดีวสง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเช่า ลงทุน ⁽³⁾	-
		พื้นที่ส่วนกลาง	9,404.79
		พื้นที่จอดรถพร้อมลานวิ่ง ⁽⁴⁾	2,842.65
		พื้นที่ใช้สอยอาคารเอ	29,759.00
อาคารบี	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (ไม่รวมพื้นที่ชั้นบนสุด และชั้นดาดฟ้า)	พื้นที่ให้เช่า ⁽²⁾	15,842.00
		พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดีวสง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเช่า ลงทุน ⁽³⁾	2,108.00
		พื้นที่ส่วนกลาง	8,160.00
		พื้นที่จอดรถพร้อมลานวิ่ง ⁽⁴⁾	2,682.00
		พื้นที่ใช้สอยอาคารบี	28,792.00
อาคารซี	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (ไม่รวมชั้นดาดฟ้า)	พื้นที่ให้เช่า ⁽²⁾	8,712.51
		พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดีวสง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเช่า	512.82

อาคาร	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)
		ลงทุน ⁽³⁾	
		พื้นที่ส่วนกลาง	5,603.67
		พื้นที่จอดรถพร้อมลานวิ่ง ⁽⁴⁾	17,746.00
		พื้นที่ใช้สอยอาคารซี	32,575.00
อาคาร 3 ชั้น	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่าง อาคารเอและอาคารบี และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	พื้นที่ให้เช่า ⁽²⁾	1,399.50
		พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเช่าลงทุน ⁽³⁾	3,508.00
		พื้นที่ส่วนกลาง	2,523.50
		พื้นที่จอดรถพร้อมลานวิ่ง ⁽⁴⁾	3,110.00
		พื้นที่ใช้สอยอาคาร 3 ชั้น	10,541.00
		รวมพื้นที่ใช้สอย อาคารเอ อาคารบี อาคารซี และอาคาร 3 ชั้น	101,667.00
พื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุน⁽⁵⁾			3,611.00

ที่มา: บริษัท เดียวองส์ลิม จำกัด (ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557)

หมายเหตุ:

- (1) พื้นที่ใช้สอย หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- (2) พื้นที่ดังกล่าวรวมพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวองเช่าอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเช่าลงทุน รวม 5,035.24 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเช่าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พิเศษ สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด ประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร
- (3) พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเช่าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่สำนักงานให้เช่า พิเศษ สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร ทั้งนี้ หากนับรวมกับพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวองเช่าอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่า ภายหลังกองทุนรวมเช่าลงทุนรวม 5,035.24 ตารางเมตร ภายหลังกองทุนรวมเช่าลงทุน จะมีพื้นที่ที่เดี่ยวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวองเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตรจากพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 22.51 ของพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด
- (4) พื้นที่จอดรถภายในอาคารสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 839 คัน โดยประกอบไปด้วยพื้นที่จอดรถภายในอาคารเอ อาคารบี และอาคาร 3 ชั้นประมาณ 326 คัน และพื้นที่จอดรถภายในอาคารซีประมาณ 513 คัน
- (5) พื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วยพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้าของอาคารบี และพื้นที่ชั้นดาดฟ้าของอาคารซี

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถ และพื้นที่ใช้สอย ของอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ มีดังต่อไปนี้

รายละเอียด	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
1. พื้นที่สำนักงานให้เช่า	42,826.24	42.12
2. พื้นที่ร้านค้า	446.50	0.44
3. พื้นที่อื่นๆ ⁽¹⁾	192.83	0.19
รวมพื้นที่ให้เช่า⁽²⁾	43,465.57	42.75
4. พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดิยวง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ⁽³⁾	6,128.82	6.03
5. พื้นที่ส่วนกลาง	25,691.96	25.27
6. พื้นที่จอดรถพร้อมลานวิ่ง (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 839 คัน)	26,380.65	25.95
รวมพื้นที่ใช้สอย⁽⁴⁾	101,667.00	100.00

ที่มา: บริษัท เดิยวงสลิสม จำกัด ข้อมูล (ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557)

หมายเหตุ :

- (1) พื้นที่อื่นๆ ประกอบด้วย พื้นที่ห้องเก็บของ
- (2) พื้นที่ดังกล่าวรวมพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดิยวงเช่าอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน รวม 5,035.24 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดิยวง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร
- (3) พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดิยวง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่สำนักงานให้เช่า พิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร ทั้งนี้ หากนับรวมกับพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดิยวงเช่าอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่า ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนรวม 5,035.24 ตารางเมตร ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน จะมีพื้นที่ที่เดิยวง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดิยวงเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตรจากพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 22.51 ของพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด
- (4) พื้นที่ใช้สอย หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ทั้งภายในอาคาร

รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีดังต่อไปนี้

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> • สวิตช์ตัดตอนไฟฟ้าแรงสูง 3 ชุด • หม้อแปลงไฟฟ้าและตู้ประธานไฟฟ้า 6 ชุด • เครื่องกำเนิดไฟฟ้า 2 ชุด • ไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน • ระบบป้องกันฟ้าผ่า
ระบบสื่อสาร	<ul style="list-style-type: none"> • งานระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ • งานระบบโทรศัพท์ • งานระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV system) จำนวน 85 ชุด
ระบบสุขาภิบาล	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบน้ำประปาใช้งาน ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำใต้ดินขนาด 200 ลูกบาศก์เมตรและปั้มน้ำเพื่อทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าในแต่ละอาคาร • ระบบบำบัดน้ำเสีย⁽¹⁾ • ระบบระบายน้ำ • ระบบบำบัดสระว่ายน้ำ • ระบบน้ำดับเพลิง
ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split type air conditioner) • ระบบระบายอากาศ ประกอบด้วย ระบบระบายอากาศเสีย ระบบดูดควันสำหรับห้องครัว และพัดลมอัดอากาศบันไดหนีไฟ เป็นต้น
ระบบลิฟท์โดยสาร	<ul style="list-style-type: none"> • ลิฟท์โดยสาร 4 ชุดต่ออาคาร สำหรับอาคารเอ อาคารบี และอาคารซี และลิฟท์บริการสำหรับขนอาหาร 2 ชุด สำหรับอาคาร 3 ชั้น
ระบบควบคุมที่จอดรถยนต์	<ul style="list-style-type: none"> • ระบบควบคุมรถยนต์เข้าออก

ที่มา: บริษัท เดียวองส์ลิม จำกัด (ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557)

หมายเหตุ:

- (1) ระบบบำบัดน้ำเสียตั้งอยู่นอกพื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุน อย่างไรก็ตามดีเยี่ยมของได้ยินยอมให้กองทุนรวมใช้ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยกองทุนรวมตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระค่าน้ำใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียให้กับเดียวองส์ตามสัดส่วนของปริมาณที่ใช้งานจริง

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลผู้เข้ารายใหญ่ 10 รายแรกของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามรายได้รวม⁽¹⁾ สำหรับเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557

ลำดับ ที่	บริษัท	สัดส่วนรายได้ค่าเช่า รวมต่อรายได้ค่าเช่า รวมทั้งหมด ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	ปีที่สิ้นสุดสัญญา
1.	บริษัท อยุรยา แคปิตอล เซอร์วิสเชส จำกัด	12.37	พ.ศ. 2557
2.	บริษัท โทเทิล เซอร์วิสเชส โซลูชันส์ จำกัด (มหาชน)	11.12	พ.ศ. 2557
3.	บริษัท อยุรยา แคปิตอล ออโต้ ลีส จำกัด (มหาชน)	11.12	พ.ศ. 2557
4.	บริษัท ลินเด้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	6.96	พ.ศ. 2558
5.	บริษัท วอลโว่ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด	6.36	พ.ศ. 2557 และ 2559
6.	บริษัท มิตรบุษิ เอลเลเวเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	6.35	พ.ศ. 2557
7.	บริษัท เอ็น เอช เค สปริง (ประเทศไทย) จำกัด	4.42	พ.ศ. 2558
8.	บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	4.22	พ.ศ. 2558
9.	บริษัท อินทนนท์ สपोर्टติ้ง กู๊ดส์ จำกัด	2.83	พ.ศ. 2558
10.	บริษัท ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2.76	พ.ศ. 2557
รวมผู้เช่า 10 ลำดับแรก		68.51	
ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ (54 ราย)		31.49	
สัดส่วนรายได้รวมทั้งหมด		100.00	

ที่มา: บริษัท เดียวองส์ลิม จำกัด (ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557)

หมายเหตุ:

- (1) รายได้ค่าเช่ารวม ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ รายได้ค่าเช่าเครื่องเรือน และรายได้ค่าบริการ โดยคำนวณจากรายได้รวมเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557
- (2) อ้างอิงจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ซึ่งผู้เช่าได้แสดงความจำนงจะต่อสัญญาแล้วและลงนามหนังสือเสนอให้เช่า (Offer Letter) แล้ว ณ วันที่ 10 กรกฎาคม 2557

ในช่วงเดือนธันวาคม พ.ศ.2555 รายได้ค่าเช่ารวมจากผู้เช่า 10 ลำดับแรก ดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 69.2 ของรายได้ค่าเช่ารวมทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน (อ้างอิงตามข้อมูลรายได้ค่าเช่ารวมเดือนธันวาคม พ.ศ.2555)

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า และสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ.2557

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ ให้เช่ารวมโดยประมาณ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)
การเงินและการธนาคาร	15,913.00	36.61
ยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์	4,552.27	10.47
ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม	3,738.00	8.60
ลิฟท์และบันไดเลื่อน	2,511.00	5.78
เครื่องจักรและอุปกรณ์อุตสาหกรรม	2,202.00	5.07
อสังหาริมทรัพย์ ก่อสร้าง และวัสดุก่อสร้าง	2,154.56	4.96
อุปกรณ์กีฬา	1,905.00	4.38
ธุรกิจการเกษตร	1,567.00	3.61
ธุรกิจอื่นๆ	7,375.74	16.97
พื้นที่ว่าง	1,547.00	3.56 ⁽²⁾
รวม	43,465.57	100.0

ที่มา: บริษัท เดียวองส์ลิม จำกัด (ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557)

หมายเหตุ:

- (1) พื้นที่ดังกล่าวรวมพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวองส์ลิมอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความสามารถจะเช่าภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน รวม 5,035.24 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดียวองส์ และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร
- (2) สำหรับพื้นที่ว่าง 1,547.00 ตารางเมตร ณ วันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2557 มีผู้แสดงความจำนง/ตกลงที่จะเช่าพื้นที่แล้วรวมทั้งสิ้น 1,532.00 ตารางเมตร ซึ่งจะส่งผลให้มีพื้นที่ว่างเหลือเท่ากับ 15.00 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.03 ของพื้นที่ให้เช่ารวม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่า⁽¹⁾ ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

ปี	พื้นที่ให้เช่า ⁽²⁾ ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
พ.ศ. – ธ.ค. พ.ศ. 2557	7,056.74	16.24
พ.ศ.2558	10,698.66	24.61
พ.ศ.2559	7,493.90	17.24
พ.ศ.2560	16,519.27	38.01
หลัง พ.ศ.2560	150.00	0.35
พื้นที่ว่าง	1,547.00	3.56 ⁽³⁾
รวม	43,465.57	100.0

ที่มา: บริษัท เดียวองส์ลิ้ม จำกัด (ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557)

หมายเหตุ:

- (1) สัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี ทั้งนี้ การต่อสัญญารวมถึงกรณีที่ผู้เช่าได้มีการลงนามในหนังสือเสนอให้เช่า (Offer Letter) แล้ว
- (2) พื้นที่ดังกล่าวรวมพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวองส์ลิ้มอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเช่าลงทุน รวม 5,035.24 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดียวองส์ และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเช่าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พิเดนส์ สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร
- (3) สำหรับพื้นที่ว่าง 1,547.00 ตารางเมตร ณ วันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2557 มีผู้แสดงความจำนง/ตกลงที่จะเช่าพื้นที่แล้วรวมทั้งสิ้น 1,532.00 ตารางเมตร ซึ่งจะส่งผลให้มีพื้นที่ว่างเหลือเท่ากับ 15.00 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.03 ของพื้นที่ให้เช่ารวม

ผลการดำเนินงาน 4 ปีย้อนหลังของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีดังต่อไปนี้

	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ปี พ.ศ. 2556
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ ค่าเช่าเครื่องเรือน และค่าบริการ (ล้านบาท)	124.47	142.44	160.06	170.27
รายได้รวม (ล้านบาท)	135.41	155.90	175.36	186.54
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)	95.79	111.65	129.94	140.01

ที่มา: บริษัท เดียวองส์ลิ้ม จำกัด

พื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยระหว่าง ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ถึง ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีดังต่อไปนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2556	ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	40,348.05	40,324.62	41,321.00	43,287.57	43,465.57
อัตราการเช่าพื้นที่ ⁽²⁾ (ร้อยละ)	86.62	99.30	97.45	98.48	96.44 ⁽³⁾
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽²⁾ (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	298.87	311.78	327.77	339.30	340.55

ที่มา: บริษัท เดียวองส์ลิม จำกัด

หมายเหตุ:

- (1) พื้นที่ดังกล่าวรวมพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวองส์ลิมอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเช่าลงทุน รวม 5,035.24 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดียวองส์ลิม และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเช่าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พิเศษ สระว่ายน้ํา ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร
- (2) อัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย คำนวณจากพื้นที่ให้เช่า ซึ่งไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดียวองส์ลิมเมื่อกองทุนรวมเช่าลงทุน
- (3) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 มีพื้นที่ที่ว่างอยู่ว่างรวมทั้งสิ้น 1,547.00 ตารางเมตร สำหรับพื้นที่ว่างดังกล่าว ณ วันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2557 มีผู้แสดงความจำนง/ตกลงที่จะเช่าพื้นที่แล้วรวมทั้งสิ้น 1,532.00 ตารางเมตร โดยจะส่งผลให้มีพื้นที่ว่างที่เหลือเท่ากับ 15.00 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.03 ของพื้นที่ให้เช่ารวม หรือคิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 99.97

สรุปผลการดำเนินงานในอดีตและวิเคราะห์การดำเนินงาน

- โครงการบางนา ทาวเวอร์มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากในอดีตและมีอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงอย่างต่อเนื่องในช่วงเวลาหลายปีที่ผ่านมาโดยมีสาเหตุหลักมาจากทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพจากการเติบโตของอุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่าโดยเฉพาะอย่างยิ่งการเติบโตจากอุปสงค์เฉพาะที่เพิ่มขึ้นในบริเวณถนนบางนา –ตราดอย่างต่อเนื่องโดยเริ่มมาจากการเปิดให้บริการของสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งส่งผลให้กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของเมืองและระบบขนส่งมวลชนต่างๆ อย่างรวดเร็วมาทางทิศตะวันออก อาทิการสร้างส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าบีทีเอสอ่อนนุช-แบริ่ง และการเปิดตัวของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในย่านนี้ อาทิ เมกาบางนา และอิกเกีย เป็นต้น
- ทั้งนี้ศักยภาพในการเติบโตของย่านบางนายังมาจากการที่ถนนบางนา – ตราดนั้นเป็นต้นทางของถนนสายหลักที่วิ่งออกสู่น้ำเกลือและกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมฝั่งตะวันออกซึ่งเป็นฐานการผลิตของอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ต่างๆ มากมายและเป็นที่ได้รับความสนใจเพิ่มจากนักลงทุนในการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมใหม่หลังจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยครั้งในปี 2554 ด้วยสาเหตุนี้ทำให้บริเวณถนนบางนา – ตราดมีความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจากทั้งคู่ค้าและผู้ประกอบการในแหล่งนิคมอุตสาหกรรมในฝั่งตะวันออกเพิ่มมากขึ้น

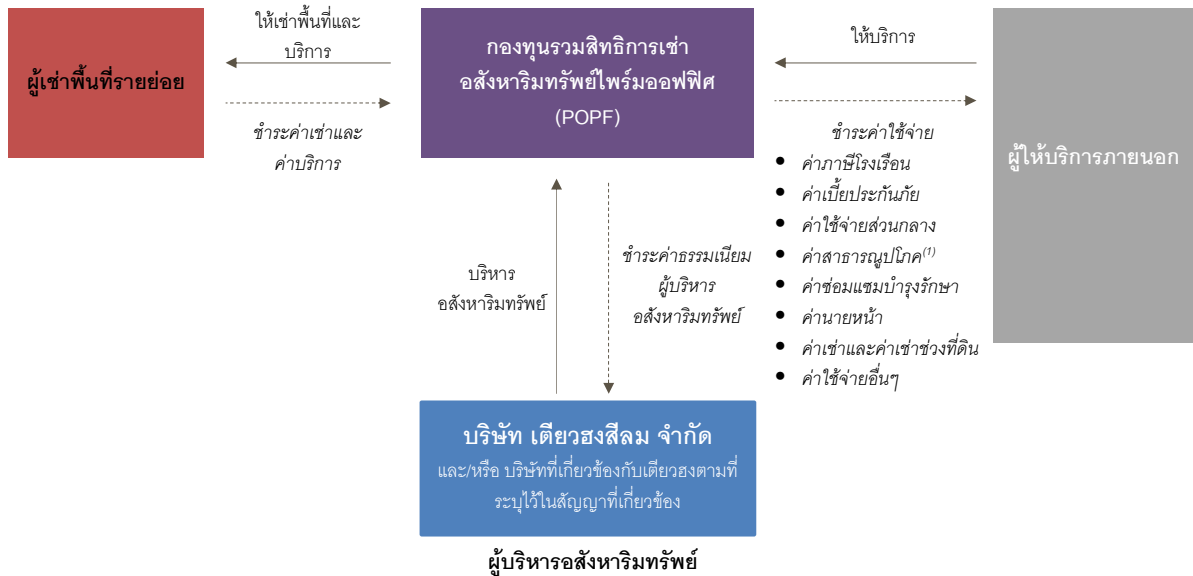
- นอกจากนี้ถึงแม้ว่าในปัจจุบันบริเวณถนนบางนา-ตราดจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน แต่อัตราค่าเช่าพื้นที่ยังคงค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานในพื้นที่เขตอื่น จึงทำให้มีอุปสงค์จากผู้ประกอบการธุรกิจที่ต้องการลดค่าใช้จ่ายในการเช่าพื้นที่สำนักงานและ/หรือต้องการพื้นที่สำนักงานแห่งที่สอง (Second Site) ตามแผนป้องกันในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่างๆ หรือความไม่สงบทางการเมืองที่อาจจะทำให้การดำเนินงานหยุดชะงัก ซึ่งปัจจัยหนึ่งมาจากการที่พื้นที่ในบริเวณถนนบางนา - ตราดเป็นหนึ่งในบริเวณที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยครั้งใหญ่และความไม่สงบทางการเมืองที่ผ่านมา
- ทั้งนี้ด้วยโครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นโครงการอาคารสำนักงานคุณภาพ ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน (Self-contained office complex) ทำให้อาคารมีศักยภาพสามารถดึงดูดผู้เช่าซึ่งรวมถึงอุปสงค์เฉพาะดังกล่าวข้างต้นซึ่งส่งผลให้อัตรากาเช่าพื้นที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในระหว่างปี พ.ศ.2553 - 2554 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีอัตรากาเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 86.62 เป็นร้อยละ 99.30 และโครงการบางนา ทาวเวอร์สามารถคงอัตรากาเช่าพื้นที่ที่สูงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน โดยในปี พ.ศ. 2555 ณ สิ้นเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2556 และเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557 โครงการบางนา ทาวเวอร์มีอัตรากาเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับประมาณร้อยละ 97.45 ร้อยละ 98.48 และ ร้อยละ 96.44 ตามลำดับ ทั้งนี้พื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2555 และ ณ สิ้นเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2556 มาจากการปรับปรุงพื้นที่
- นอกจากนี้ เนื่องด้วยอัตรากาเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นในช่วงเวลาหลายปีที่ผ่านมา อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยในระหว่างปี พ.ศ.2553 - 2555 มีอัตรากาเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับประมาณร้อยละ 4.7 ต่อปี จาก 298.87 บาท/ตารางเมตร/เดือน ในปี พ.ศ. 2553 เป็น 327.77 บาท/ตารางเมตร/เดือนในปี พ.ศ. 2555 โดยมีสาเหตุมาจากอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นดังที่กล่าวข้างต้น ประกอบกับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความชำนาญ ทำให้สามารถปล่อยเช่าพื้นที่ให้เช่าที่ว่างลงได้ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นรวมทั้งสามารถปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าเดิมในอัตราที่สูงขึ้นเมื่อมีการต่อสัญญา
- จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์มีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2556 โครงการบางนา ทาวเวอร์มีรายได้รวม ประมาณ 186.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 175.36 ล้านบาท 155.90 ล้านบาทและ 135.41 ล้านบาทในช่วงปี พ.ศ. 2555 ถึงปี พ.ศ. 2553 ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากาเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับประมาณร้อยละ 11.27 ต่อปี
- นอกจากนี้โครงการบางนา ทาวเวอร์ยังมีความสามารถในการทำกำไรและการควบคุมต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงานที่ดี โดยในช่วงปี พ.ศ. 2553 - พ.ศ. 2556 อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ดังกล่าวมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับประมาณ 95.79 ล้านบาท 111.65 ล้านบาท 129.94 ล้านบาท และ 140.01 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากาเช่าพื้นที่เฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับประมาณร้อยละ 13.48 ต่อปี
- อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ องค์ประกอบของรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินจะเปลี่ยนแปลงไปจากผลประกอบการในอดีตตามที่แสดงในตารางข้างต้น โดยจะมีรายได้เพิ่มเติมจากพื้นที่สำนักงาน ห้องอาหาร ห้องประชุม/จัดเลี้ยง ฟิตเนสและสระว่ายน้ำ ที่เดียวส่งกลับมาเช่าช่วงจากกองทุนรวม และจะมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมเพิ่มเติม เช่น

ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

การจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์

การจัดการประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. แผนภาพการนำอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ออกหาประโยชน์



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

2. การนำอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ออกหาประโยชน์

สำหรับการนำอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ออกหาประโยชน์ กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่ในอาคารแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ กับผู้เช่ารายย่อย (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่ารายย่อย”) ซึ่งมีผู้เช่ารายย่อยจำนวนประมาณ 61 ราย (ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557) โดยเดิววงสลิสมจะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมให้ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยได้ทราบ เพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนสัญญาเช่ารายย่อยจากเจ้าของพื้นที่เดิมเป็นกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าพื้นที่บางรายไม่ยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญากับกองทุนรวมโดยตรง กองทุนรวมจะพิจารณาให้เดิววงสลิสม มีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงต้องนำส่งผลประโยชน์และเงินประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่ารายย่อยดังกล่าวหมดอายุลง และหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่ารายย่อยกับกองทุนรวมโดยตรง

4. กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด

เงินลงทุนส่วนที่ต้องการลงทุนในระยะปานกลางถึงยาว เพื่อแสวงหาผลตอบแทนที่มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผล จากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสูงกว่าผลตอบแทนจากเงินฝากประจำ และ/หรือผลตอบแทนจากกำไรที่อาจได้รับจากการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใดและมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร รวมถึงนโยบายการลงทุนในอนาคต

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ได้แก่

- 1) สิทธิการเช่าอาคารและสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ และรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากเดี่ยวซึ่งประกอบไปด้วย อาคารจำนวน 4 อาคาร ได้แก่
 - 1.1) สิทธิการเช่าอาคารเอเป็นระยะเวลา 30 ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 29,759.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้เป็นอาคารสำนักงาน
 - 1.2) สิทธิการเช่าอาคารบีบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (ไม่รวมพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้า) ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 28,792.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้เป็นอาคารสำนักงาน พิเศษ และสระว่ายน้ำสำหรับโครงการบางนา ทาวเวอร์
 - 1.3) สิทธิการเช่าอาคารซีบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (ไม่รวมชั้นดาดฟ้า) ตั้งอยู่ที่เลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 32,575.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นอาคารสำนักงาน และ
 - 1.4) สิทธิการเช่าอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 อาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 10,541.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นสำนักงาน ที่ทำการธนาคารพาณิชย์ ร้านค้า (Retail) ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร
- 2) สิทธิการเช่าที่ดิน โครงการบางนา ทาวเวอร์ จากเดี่ยวซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 3 แปลง เป็นระยะเวลา 30 ปี ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54800 54801 และ 135210 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัด

สมุทรรูปการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 8 ไร่ 1 งาน 9.2 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และ หมายควมรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว

- 3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน จากบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 2 แปลง เป็นระยะเวลาประมาณ 8 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมได้ ลงทุนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 ได้แก่ ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และ 66487 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 6 ไร่ 1 งาน 70 ตารางวา ซึ่งใช้เป็นที่จอดรถของโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนดังกล่าว หมายควมรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว โดยมีการชำระค่าเช่าช่วงเป็นราย 3 เดือน
- 4) เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเป็นจำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม กองทุนรวมจะได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากเดีวสงและ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจากที่ได้มีการเช่าช่วงตามข้อ 3) ข้างต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เดีวสงตกลงจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดีวสงจดทะเบียนสิทธิเก็บกินแบบไม่มีค่าตอบแทนบนที่ดิน 2 แปลงโฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 48 ตารางวา ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซึ่งโดยมีกำหนดเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินโครงการบางนา ทาวเวอร์ให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถในกรณีที่เดีวสงไม่สามารถจัดหาที่จอดรถในบริเวณอื่นและตามจำนวนที่กองทุนรวมและเดีวสงได้ตกลงกัน ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลาการเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ โดยที่กองทุนรวมในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินนั้นและ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด มีสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาประโยชน์แห่งที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ โดยให้รวมถึงการให้สิทธิ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินข้างอาคารซึ่งจะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างครบถ้วน โดยเดีวสง และ บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด ตกลงให้ความร่วมมือและให้ความช่วยเหลือเท่าที่จำเป็นแก่บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เพื่อให้การก่อสร้างดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่กองทุนรวมว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะมีเงินทุนเพียงพอในการก่อสร้างที่จอดรถในอนาคต เดีวสงจะจัดให้มีหลักประกันเงินส่วนทุนเพื่อการก่อสร้างที่จอดรถให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นจำนวน 25 ล้านบาท

ทั้งนี้ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดหมายถึงบุคคลภายนอกที่ไม่มีลักษณะเป็นผู้แทนหรือตัวแทนของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะไม่นำเงินที่เป็นของกองทุนรวม เว้นแต่หลักประกันใดๆที่เดีวสงได้นำมาวางไว้กับกองทุนรวมเพื่อจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมและ/หรือเพื่อก่อสร้างอาคารที่จอดรถดังกล่าว เพื่อวัตถุประสงค์ของความชัดเจน กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์ในอาคารที่จอดรถดังกล่าว โดยจะชำระค่าใช้ประโยชน์ในรูปแบบของค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่จอดรถเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม หากเตียงสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมตามที่จะได้ตกลงกัน หรือ หากเตียงประสงค์จะให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีที่สามารถแสดงได้ว่าจะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมได้อย่างครบถ้วนและใช้ประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมยินยอมที่จะจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินดังกล่าว

ในกรณีที่เตียงและ/หรือบุคคลที่เตียงกำหนดสามารถจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมได้ กองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนการใช้ที่จอดรถดังกล่าวในรูปแบบของค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่จอดรถให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ทั้งนี้ ในกรณีที่เตียงไม่สามารถจัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมไม่ว่ากรณีใดๆ กองทุนรวมไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า และหรือค่าบริการที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่เตียง อีกทั้งกองทุนรวมมีสิทธิพิจารณายกเลิกสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเรียกร้องค่าเสียหายจากเตียงได้

หมายเหตุ: มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ.2557 ได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในรูปค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่จอดรถที่กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมแล้ว

ทั้งนี้ พื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ประกอบด้วยพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้าของอาคารบี และพื้นที่ชั้นดาดฟ้าของอาคารซี ซึ่งเป็นที่พักอาศัยของเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งมีเนื้อที่รวมประมาณ 3,611.00 ตารางเมตร โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนตามข้อ 1) ถึงข้อ 4) ดังกล่าวรวมเรียกว่า **“อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”** หรือ **“อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์”**

นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีความประสงค์จะแต่งตั้งให้เตียงซึ่งเป็นเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างเป็น

ตารางสรุปรายละเอียดการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ราคาประเมินทรัพย์สิน และมูลค่าสูงสุดที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557)

ที่ดินที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ และอาคารอื่นๆ ของเดี่ยวสูง :	
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม	กรรมสิทธิ์
ที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่า (ไร่-งาน-ตารางวา)	8-1-9.2
ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม	สัญญาเช่าระยะยาว ระยะเวลา 30 ปี
ที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่าช่วงเพื่อใช้เป็นที่ยอดรถเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์:	
ที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา)	8-2-72.0
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า	สิทธิการเช่า
ที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่าช่วง (ไร่-งาน-ตารางวา)	6-1-70.0
ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม	สัญญาเช่าช่วง ระยะเวลา 2 ปี โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 8 ปี
พื้นที่: ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557	
● พื้นที่ใช้สอยส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ตารางเมตร)	101,667.00
● พื้นที่ให้เช่าส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน ⁽³⁾ (ตารางเมตร)	43,465.57
● ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม	สัญญาเช่าระยะยาว ระยะเวลา 30 ปี
ราคาประเมินทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน (ล้านบาท) :	
ราคาประเมินโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ^{(4), (7)}	1,902.00
ราคาประเมินโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ^{(5), (7)}	1,902.00
มูลค่าสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์⁽⁶⁾ (ล้านบาท):	2,022.00⁽⁶⁾

หมายเหตุ:

- (1) พื้นที่ใช้สอย หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- (2) กองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้าของอาคารบี และพื้นที่ชั้นดาดฟ้าของอาคารซี ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 3,611.00 ตารางเมตร
- (3) พื้นที่ดังกล่าวรวมพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวสูงเช่าอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน รวม 5,035.24 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวสูง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร
- (4) ราคาประเมิน ณ วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ.2557 โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

- (5) ราคาประเมิน ณ วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ.2557 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
- (6) ราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ จะเป็นราคาที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้งนี้ ราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนดังกล่าวจะไม่เกิน 2,022.00 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงษ์ครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2556
- (7) ในกรณีที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือนจากวันที่ผู้ประเมินราคาอิสระข้างต้นได้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำการจัดจ้างผู้ประเมินราคาอิสระรายเดิมหรือรายใหม่เพื่อทำการประเมินหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกครั้ง เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- (8) ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

โครงการ	มูลค่าที่ กองทุนรวม จะลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมิน โดยปราศจาก การพิจารณา ถึงโครงสร้าง การลงทุนของ กองทุนรวม (ล้านบาท)	ราคาประเมิน โดยพิจารณา ถึงโครงสร้าง การลงทุนของ กองทุนรวม (ล้านบาท)	อัตราส่วนราคา ลงทุนต่อราคา ประเมินโดย พิจารณาถึง โครงสร้างการ ลงทุนของ กองทุนรวม (ร้อยละ)
อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์	ไม่เกิน 2,022.00 ⁽¹⁾			
- บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด		1,864.00 ⁽²⁾	1,902.00 ^{(2), (4)}	106.31
- บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศ ไทย) จำกัด		1,862.00 ⁽²⁾	1,902.00 ^{(3), (4)}	106.31
รวม	ไม่เกิน 2,022.00⁽¹⁾		1,902.00⁽⁵⁾	ไม่เกิน 106.31⁽⁶⁾

หมายเหตุ:

- (1) ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ
- (2) ประเมินราคาโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ.2557 โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
- (3) ประเมินราคาโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ.2557 โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
- (4) ในกรณีที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือนจากวันที่ผู้ประเมินราคาอิสระข้างต้นได้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำการจัดจ้างผู้ประเมินราคาอิสระรายเดิมหรือรายใหม่เพื่อทำการประเมิน

หรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกครั้ง เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

- (5) ราคาเฉลี่ยระหว่างราคาประเมินที่จัดทำโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และราคาประเมินที่จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
- (6) อัตราส่วนราคาลงทุนต่อราคาเฉลี่ยระหว่างราคาประเมินโดยผู้ประเมินทั้ง 2 ราย

โดยในการประเมินราคาโดยปราศจากการพิจารณาถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวมข้างต้น ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายได้ทำการประเมินโดยมิได้พิจารณาถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม และใช้สมมติฐานด้านค่าใช้จ่ายเสมือนอาคารสำนักงานทั่วไป ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับราคาประเมินโดยปราศจากการพิจารณาถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวมในภาคผนวก ก (1) : สรุปรายงานการประเมินอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยปราศจากการพิจารณาถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ ในการประเมินราคาโดยพิจารณาถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวมนั้น ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายได้พิจารณาถึงปัจจัยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ อาทิ อัตราค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในอดีต รวมถึงได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวมตามรายละเอียดที่ได้เปิดเผยในหัวข้อ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ข้อ 6. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนและนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนโดยพิจารณาถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวมสรุปได้ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์

สมมติฐาน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยเป็นการคิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน โดยประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นระยะเวลา 30 ปี จนถึงวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยเป็นการคิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน โดยประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นระยะเวลา 30 ปี จนถึงวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า
วันที่ประเมินมูลค่า	วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2557	วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2557
พื้นที่ให้เช่า	อาคารเอ พื้นที่สำนักงาน อาคารเอ: 17,999.56 ตร.ม. (รวมพื้นที่ Office และ Office center)	อาคารเอ พื้นที่สำนักงาน (Office) อาคารเอ: 16,262.56 ตร.ม. พื้นที่สำนักงาน (Office center) อาคารเอ:

สมมติฐาน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
	<p>พื้นที่ร้านค้า อาคารเอ: 374.50 ตร.ม.</p> <p>อาคารบี</p> <p>พื้นที่สำนักงาน อาคารบี: 16,152.00 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ร้านค้า อาคารบี: 72.00 ตร.ม.</p> <p>อาคารซี</p> <p>พื้นที่สำนักงาน อาคารซี: 6,802.50 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ห้องเก็บของ อาคารซี: 37.83 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่สำนักงานที่เช่าโดยบริษัทในเครือของเดียวอง</p> <p>พื้นที่เช่าบริษัท พร้อมเทคโนโลยี เซอร์วิส จำกัด:</p> <p>950.00 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่เช่าบริษัท เอส พี คอนแทรกตติ้ง จำกัด:</p> <p>307.18 ตร.ม.</p> <p>บริษัทในเครือของเดียวองอื่นๆ: 592.00 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดียวอง และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน</p> <p>พื้นที่สำนักงานในอาคารบี: 1,054.00 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่สำนักงานในอาคารซี: 512.82 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง: 2,328.00 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ห้องอาหาร: 1,180.00 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ฟิตเนส: 1,054.00 ตร.ม.</p> <p>รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิทั้งหมด : 49,416.39 ตร.ม.</p>	<p>1,737.00 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ร้านค้า อาคารเอ: 374.50 ตร.ม.</p> <p>อาคารบี</p> <p>พื้นที่สำนักงาน อาคารบี: 16,152.00 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ร้านค้า อาคารบี: 72.00 ตร.ม.</p> <p>อาคารซี</p> <p>พื้นที่สำนักงาน อาคารซี: 6,802.50 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ห้องเก็บของ อาคารซี: 37.83 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่สำนักงานที่เช่าโดยบริษัทในเครือของเดียวอง</p> <p>พื้นที่เช่าบริษัท พร้อมเทคโนโลยี เซอร์วิส จำกัด: 950.00 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่เช่าบริษัท เอส พี คอนแทรกตติ้ง จำกัด: 307.18 ตร.ม.</p> <p>บริษัทในเครือของเดียวองอื่นๆ: 592.00 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดียวอง และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน</p> <p>พื้นที่สำนักงานในอาคารบี: 1,054.00 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่สำนักงานในอาคารซี: 512.82 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง: 2,328.00 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ห้องอาหาร: 1,180.00 ตร.ม.</p> <p>พื้นที่ฟิตเนส: 1,054.00 ตร.ม.</p> <p>รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิทั้งหมด : 49,416.39 ตร.ม.</p>
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยและอัตราการเติบโต	อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรวมพื้นที่เช่าทุกประเภทในปีแรกเท่ากับประมาณ 348.79 บาท/ตร.ม./เดือน จากนั้นเติบโตในอัตราเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 3.78	อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรวมพื้นที่เช่าทุกประเภทในปีแรกเท่ากับประมาณ 356.92 บาท/ตร.ม./เดือน จากนั้นเติบโตในอัตราเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อยละ 3.62
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย	อัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 93.07-95.23	อัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 89.56 – 95.64
รายได้ที่จอตกรก	ร้อยละ 9.0 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ หรือประมาณ 17,726,838 บาทในปีแรก	คำนวณจากรายได้ค่าเช่าที่จอตกรกที่ในอดีตโดยเท่ากับ 18,000,000 บาทในปีแรก จากนั้นเติบโตในอัตรา

สมมติฐาน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด										
		ร้อยละ 2 ต่อปี										
รายได้อื่นๆ	ร้อยละ 1.0 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	ร้อยละ 1.0 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่										
ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด	คำนวณจากจำนวนที่จ่ายจริงในอดีต และเติบโต ร้อยละ 5 ต่อปี	คำนวณจากจำนวนที่จ่ายจริงในอดีต และเติบโต ร้อยละ 4 ต่อปี										
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	ร้อยละ 5.5 ของรายได้	ร้อยละ 5.4 ของรายได้										
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.5 ของรายได้	ร้อยละ 2.0 ของรายได้										
ค่าประกันภัย	ร้อยละ 0.06 ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และเติบโตร้อยละ 2 ต่อปี	ร้อยละ 0.06 ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ก่อนหักค่าเสื่อมราคา										
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (ค่าคอมมิชชั่น)	คำนวณจากอัตราค่าเช่า 1 เดือนของผู้เช่ารายใหม่ หรือเฉลี่ยตลอดระยะเวลาการประเมินประมาณ 1,884,996 บาท	ร้อยละ 0.5 ของรายได้ หรือเฉลี่ยตลอดระยะเวลาการประเมินประมาณ 1,843,922 บาท										
ค่าเช่าที่ดิน	คำนวณจากอัตราที่ระบุไว้ในรายสัญญาที่เกี่ยวข้อง	คำนวณจากอัตราที่ระบุไว้ในรายสัญญาที่เกี่ยวข้อง										
ค่าภาษีโรงเรือน	ร้อยละ 12.50 ของรายได้ค่าเช่า โดยรายได้ค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ 40 ของรายได้ค่าเช่ารวม	ร้อยละ 12.5 ของรายได้ค่าเช่า โดยรายได้ค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ 40 ของรายได้ค่าเช่ารวม										
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 2.80 ของรายได้	ร้อยละ 2.26 ของรายได้										
เงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>เดี่ยวยงตกลงจะจ่ายเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (ค่าคอมมิชชั่น) ค่าเช่าที่ดิน ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>จำนวนเงินสนับสนุนค่าใช้จ่าย (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>28,248,000 บาทต่อปี</td> </tr> </tbody> </table>	ปีที่	จำนวนเงินสนับสนุนค่าใช้จ่าย (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	1	28,248,000 บาทต่อปี	<p>เดี่ยวยงตกลงจะจ่ายเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (ค่าคอมมิชชั่น) ค่าเช่าที่ดิน ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ปีที่</th> <th>จำนวนเงินสนับสนุนค่าใช้จ่าย (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>28,248,000 บาทต่อปี</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>26,322,000 บาทต่อปี</td> </tr> </tbody> </table>	ปีที่	จำนวนเงินสนับสนุนค่าใช้จ่าย (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	1	28,248,000 บาทต่อปี	2	26,322,000 บาทต่อปี
ปีที่	จำนวนเงินสนับสนุนค่าใช้จ่าย (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)											
1	28,248,000 บาทต่อปี											
ปีที่	จำนวนเงินสนับสนุนค่าใช้จ่าย (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)											
1	28,248,000 บาทต่อปี											
2	26,322,000 บาทต่อปี											

สมมติฐาน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด														
	<table border="1"> <tr> <td>2</td> <td>26,322,000 บาทต่อปี</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>20,223,000 บาทต่อปี</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>13,910,000 บาทต่อปี</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>7,597,000 บาทต่อปี</td> </tr> </table>	2	26,322,000 บาทต่อปี	3	20,223,000 บาทต่อปี	4	13,910,000 บาทต่อปี	5	7,597,000 บาทต่อปี	<table border="1"> <tr> <td>3</td> <td>20,223,000 บาทต่อปี</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>13,910,000 บาทต่อปี</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>7,597,000 บาทต่อปี</td> </tr> </table>	3	20,223,000 บาทต่อปี	4	13,910,000 บาทต่อปี	5	7,597,000 บาทต่อปี
2	26,322,000 บาทต่อปี															
3	20,223,000 บาทต่อปี															
4	13,910,000 บาทต่อปี															
5	7,597,000 บาทต่อปี															
3	20,223,000 บาทต่อปี															
4	13,910,000 บาทต่อปี															
5	7,597,000 บาทต่อปี															
การกันสำรองค่าปรับปรุงตกแต่งอาคาร(CAPEX)	ร้อยละ 2.00 ของรายได้	ร้อยละ 2.50 ของรายได้														
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 1.0 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม และร้อยละ 5.75 ของกำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ 1.0 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม และร้อยละ 5.75 ของกำไรจากการดำเนินงาน														
อัตราคิดลด	ร้อยละ 11.00	ร้อยละ 10.75														

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก ก (2) : สรุปรายงานการประเมินอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยพิจารณาถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และสามารถขอรายงานประเมินค่าทรัพย์สินฉบับเต็มจากบริษัทจัดการ

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้น บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นอาจแตกต่างจากสมมติฐาน และเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน
รายละเอียดประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

(หน่วย: พันบาท)	อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ เดิม	อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หลังการลงทุนเพิ่มเติม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ⁽¹⁾	551,988	751,149
รายได้อื่น ¹	113,769	133,560
รายได้ขั้นต้น	665,757	884,709
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ⁽²⁾	(218,932)	(235,521)
รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์	446,826	649,188
ดอกเบี้ยรับ ⁽²⁾	6,315	6,748
ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม²		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ⁽²⁾	(36,440)	(49,630)
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน ⁽²⁾	(41,632)	(58,655)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ⁽²⁾	(1,374)	(1,936)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ⁽²⁾	(1,374)	(1,936)
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทุนรวม ⁽²⁾	(2,585)	(3,105)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจำหน่าย ⁽²⁾	-	(7,792)
ต้นทุนการเงิน ⁽²⁾	-	(22,169)
รวมค่าใช้จ่าย	(83,405)	(145,223)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	369,736	510,713
บวกกลับ ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสด	21,560	23,741
สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่าย ค่าธรรมเนียมการให้เงินกู้	-	169
สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน	-	7,792
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่ง ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	391,296	542,415
ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่ง (ร้อยละ)	90.0	92.8 ⁽³⁾
ประมาณการการปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	352,166	503,287
จำนวนหน่วยลงทุน (พันหน่วย) ⁽⁴⁾	342,000	481,560
ประมาณการการปันส่วนแบ่งต่อหน่วย (บาท)	1.030	1.045

หมายเหตุ:

- (1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่นในรอบ 12 เดือนข้างหน้าเป็นไปตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 (“รายงานประมาณการ”) ในภาคผนวก ข
- (2) ดอกเบี้ยรับ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในรอบ 12 เดือนข้างหน้าเป็นไปตามรายงานประมาณการ
- (3) ในส่วนประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 92.8 คำนวณจากสัดส่วนของ ประมาณการการปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม (352 ล้านบาท) รวมกับ รายได้จากการลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้วจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมหลังสำรองรายจ่ายฝ่ายทุน (ถ้ามี) ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติม (151 ล้านบาท) ต่อประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม (542 ล้านบาท)
- (4) จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด 482 ล้านหน่วย เป็นจำนวนตามสมมติฐานเพื่อใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนสุดท้ายอาจจะแตกต่างกันไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไปจากตารางข้างต้นจะส่งผลให้การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยเปลี่ยนแปลงไปด้วย
- (5) ประมาณการการปันส่วนแบ่งสำหรับช่วงเวลาประมาณการคำนวณจากสมมติฐานให้มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 8 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังเพิ่มทุน และจากสมมติฐานประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งในอัตราร้อยละ 90.0 และ 92.8 ของประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมตามลำดับ ซึ่งคำนวณจากรายได้จากการลงทุนสุทธิปรับปรุงด้วยค่าเช่าที่ดินที่ได้จ่ายเป็นเงินสด และรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการใช้เงินกู้และค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวไม่รวมถึงกำไรหรือขาดทุนด้วยค่าที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี

ทั้งนี้ ประมาณการการปันส่วนแบ่งได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่งประกอบเท่านั้น ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง จำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายที่แท้จริง ราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ที่แท้จริง และจำนวนเงินกู้เพิ่มเติมที่แท้จริง ยังไม่ได้ถูกกำหนดไว้ ซึ่งอาจทำให้ประมาณการการปันส่วนแบ่งแตกต่างกันได้ โดยผู้ลงทุนสามารถ พิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก ข รายละเอียดประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

การประมาณการเงินลงทุนของกองทุนด้วยวิธีการแบบเส้นตรง (หลักความระมัดระวัง)

มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ลงทุนทั่วไป สามารถทำความเข้าใจ เกี่ยวกับวิธีการแสดงผลการดำเนินงานเป็นการทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์(กอง 1) ซึ่งจะเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างชัดเจน และเข้าใจง่ายขึ้น โดยแสดงให้เห็นถึงเงินลงทุน (เงินต้น) ที่ถูกทยอยคืนในแต่ละปีเป็นจำนวนเท่าไร

การประยุกต์ใช้วิธีการลงทุนแบบเส้นตรงอาจมีความแตกต่างจากแนวทางของมาตรฐานบัญชีที่สภาวิชาชีพกำหนด และกฎระเบียบ และ/หรือประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่ประกาศใช้ในปัจจุบันและอนาคตได้

สมมติฐาน

- คำนวณเงินต้นและอัตราเงินปันผลจากมูลค่าต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเท่ากับราคาที่เราได้ 10.00 บาท
- ปัจจุบันกองทุนรวมลงทุนในสิทธิการอาคารยุคที่ 2 และอาคารเพลิตจิต เซ็นเตอร์
- ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ในปี พ.ศ. 2557 ระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยของกองทุนรวมเท่ากับ 23.87 ปี (คำนวณโดยการถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2557 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม และวันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)
- จากข้อมูลข้างต้น ประเมินการเงินลงทุน(เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืนเฉลี่ยมีค่าประมาณ 41.92 สตางค์/ปี (คำนวณจากราคาที่เราได้ของหน่วยลงทุนหารด้วยระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยของกองทุนรวม=10.00/23.86) หรือประมาณร้อยละ 4.19 ต่อปี ดังนั้น อัตราผลตอบแทนเงินปันผลสุทธิ (Net Yield) ที่ได้รับในแต่ละปีจะเท่ากับ กระแสเงินสดรับหักด้วยประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืน

1. ตัวอย่างการคำนวณการคืนเงินต้นของกองทุนรวมปี พ.ศ. 2557 (กรณีต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเท่ากับ 10.00 บาท)

	ประมาณการ งวดวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร (บาท)	1.045
ราคาที่เราได้ ¹ (บาท)	10.000
อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (ร้อยละ)	10.450
ระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ย (ปี)	23.867
คิดเป็นเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี ² (ร้อยละ)	4.190

	อัตราเงินส่วนแบ่ง กำไรต่อปี (ร้อยละ)	เงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (บาทต่อหน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
คิดเป็นเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี	6.260	0.626	59.904
คิดเป็นเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี ²	4.190	0.419	40.096
รวมประมาณการการปันส่วนแบ่ง กำไรต่อปี	10.450	1.045	100.000

หมายเหตุ :

1. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุน/ ผู้ลงทุนมีต้นทุนเฉลี่ยในการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแตกต่างจากราคาที่เราได้ (10 บาทต่อหน่วย) ผู้ถือหน่วยลงทุน/ ผู้ลงทุนสามารถใช้ต้นทุนเฉลี่ยของตนแทนราคาที่เราได้ในการคำนวณข้างต้น
2. สำหรับอัตราเงินต้นคืนเฉลี่ยและเงินส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ในปีต่อไป คำนวณได้จากอัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี หักด้วยอัตราเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี

2. ตัวอย่างการคำนวณการคืนเงินต้นของกองทุนรวมปี พ.ศ. 2557 (กรณีต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเท่ากับ 12.00 บาท)

	ประมาณการ งวดวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร (บาท)	1.045
ราคาที่เราได้ (บาท)	12.00
อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (ร้อยละ)	8.708
ระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ย (ปี)	23.867
คิดเป็นเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี ² (ร้อยละ)	4.190

	อัตราเงินส่วนแบ่ง กำไรต่อปี (ร้อยละ)	เงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (บาทต่อหน่วย)	สัดส่วน (ร้อยละ)
คิดเป็นเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี	4.518	0.542	51.866
คิดเป็นเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี ²	4.190	0.503	48.134
รวมประมาณการการปันส่วนแบ่ง กำไรต่อปี	8.708	1.045	100.000

หมายเหตุ :

1. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุน/ ผู้ลงทุนมีต้นทุนเฉลี่ยในการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแตกต่างจากราคา 12.00 บาทต่อหน่วย ผู้ถือหน่วยลงทุน/ ผู้ลงทุนสามารถใช้ต้นทุนเฉลี่ยของตนแทนราคาที่เราได้ในการคำนวณข้างต้น
2. สำหรับอัตราเงินต้นคืนเฉลี่ยและเงินส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ในปีต่อไป คำนวณได้จากอัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี หักด้วยอัตราเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี

อย่างไรก็ดี หากมูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเมื่อปรับปรุงด้วยลักษณะเฉพาะของอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม ตามประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ดังกล่าวข้างต้นนั้น มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจลดลงจากการประเมินค่า หรือการสอบทานประเมินค่าทรัพย์สินในรอบต่อไป อาจส่งผลให้บริษัทจัดการต้องลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลดสภาพคล่องส่วนเกิน ที่เกิดจากการที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งภายหลังจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม มูลค่าที่เราได้ของหน่วยลงทุนจะลดลงด้วย

ความสมเหตุสมผลในการลงทุน

บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีความสมเหตุสมผล โดยได้มีการพิจารณาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

1. ความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้กับการกระจายความเสี่ยง

การลงทุนของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์จะช่วยเพิ่มแหล่งรายได้ของกองทุนรวมที่ได้มได้รับมาจากโครงการอาคารสมัยชวาวาณิช 2 (United Business Center II) (อาคารยูบีซี 2) และโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ซึ่งทั้งสองโครงการตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ (CBD) ดังนั้น ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์แล้ว แหล่งรายได้ของกองทุนรวมจะมีความหลากหลายมากขึ้น ทั้งในแง่ทำเลที่ตั้งและจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะเพิ่มเป็น 3 โครงการ ซึ่งจะเป็นผลดีต่อการกระจายความเสี่ยง

2. จุดเด่นของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์เป็นโครงการอาคารสำนักงานเกรดบี ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพบนถนนบางนา-ตราด (ถนนบางนา-บางปะกง) ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมทางการค้าที่สำคัญ โดยตั้งอยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิประมาณ 20 กิโลเมตรหรือใช้เวลาเดินทางโดยรถยนต์ประมาณ 15 นาที และเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อไปสู่ภาคตะวันออก อันเป็นที่ตั้งของท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญต่างๆ นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ยังมีลักษณะเป็นโครงการอาคารสำนักงาน ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน (Self-contained office complex) ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการภายในโครงการได้เป็นอย่างดี สำหรับด้านผลประโยชน์ อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์มีผลประโยชน์ในอดีตที่ดี และมีศักยภาพในการเติบโตจากการเติบโตของค่าเช่าในอนาคต

3. การลดผลกระทบจากการสูญเสียรายได้สุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากสิทธิการเช่าโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ สิ้นสุดลง

เมื่อพิจารณาจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 (รายละเอียดตามภาคผนวก ข รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน) รายได้สุทธิของโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ คิดเป็นสัดส่วนเท่ากับร้อยละ 48.5 ของรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม ซึ่งสิทธิการเช่าของโครงการดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในอีกประมาณ 11 ปี ส่งผลให้ภายหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาของสิทธิการเช่าของโครงการดังกล่าว รายได้สุทธิของกองทุนรวมอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ดังนั้น การที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์เพิ่มเติมจะทำให้รายได้สุทธิของกองทุนรวมเพิ่มขึ้น และจะช่วยลดผลกระทบจากการสูญเสียรายได้ภายหลังจากสิทธิการเช่าโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ สิ้นสุดลง

4. ประมาณการผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR)

กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยมีมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 2,022.00 ล้านบาท บริษัทจัดการมีความเห็นว่าราคาดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมซึ่งสามารถยอมรับได้ เนื่องจากอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR) ของโครงการ ตลอดระยะเวลาลงทุน 30 ปี ที่กองทุนรวมจะได้จากการลงทุนที่มีมูลค่าที่กองทุนรวมลงทุน 2,022.00 ล้านบาท อยู่ในอัตราประมาณร้อยละ 10.34 ต่อปี (โดยคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากทรัพย์สินที่ประมาณการโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาที่ทำให้ราคาประเมินต่ำสุด) ซึ่งบริษัทจัดการคาดว่าการลงทุนดังกล่าว ยังคงเป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่ให้ผลตอบแทนที่น่าพอใจแก่นักลงทุนเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของตราสารหนี้รัฐบาลและตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีอันดับความน่าเชื่อถือในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ดังที่แสดงในตารางดังนี้

ตารางแสดงอัตราผลตอบแทน ณ วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2557

ประเภท	อายุ 10 ปี	อายุ 20 ปี	อายุ 30 ปี
ตราสารหนี้รัฐบาล	3.56	3.94	4.16
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ A+)	4.62	5.45	5.90
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ BBB+)	5.58	6.41	6.86

ที่มา : ThaiBMA

ทั้งนี้ มูลค่าในการลงทุนสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับราคาซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในช่วงที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และมูลค่าที่บริษัท เดียวองส์ลิม จำกัด ประสงค์จะได้รับจากการจำหน่ายสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นมูลค่าไม่เกิน 2,022.00 ล้านบาท ซึ่งในกรณีที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ที่มีมูลค่าต่ำกว่า 2,022.00 ล้านบาท กองทุนรวมจะมีโอกาสได้รับอัตราผลตอบแทนภายในของโครงการที่สูงขึ้นกว่าอัตราร้อยละ 10.34 ต่อปี นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการดำเนินการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศในจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายหลังการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ ผลตอบแทนภายในสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะเพิ่มขึ้นจากอัตราที่ระบุไว้ข้างต้น

อย่างไรก็ดี หากมูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินตามประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ด. ดังกล่าวข้างต้นนั้น มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจลดลงจากการประเมินค่า หรือการสอบถามประเมินค่าทรัพย์สินในรอบต่อไป อาจส่งผลให้บริษัทจัดการต้องลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลดสภาพคล่องส่วนเกิน ที่เกิดจากการที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งภายหลังการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนจะลดลงด้วย

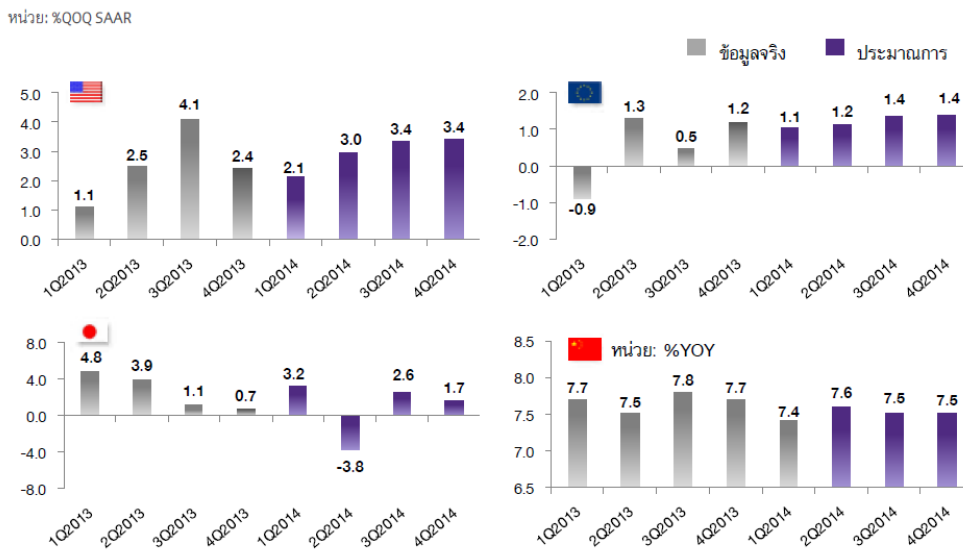
เมื่อพิจารณาจากปัจจัยข้างต้น บริษัทจัดการมีความเห็นว่าราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 10 เป็นราคาที่มีความเหมาะสม

ภาพรวมของธุรกิจหลักทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติม

ภาพรวมเศรษฐกิจโลก

ภาพรวมเศรษฐกิจโลกในปี พ.ศ. 2557 จะขยายตัวได้ดีกว่าในปี พ.ศ. 2556 ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจสหรัฐฯ และกลุ่มประเทศยุโรป เศรษฐกิจสหรัฐฯ ขยายตัวได้ดีจากการบริโภคภาคเอกชน ซึ่งเป็นผลจากตลาดแรงงานที่ปรับตัวดีขึ้นต่อเนื่อง เช่นเดียวกับกลุ่มประเทศยุโรปที่เศรษฐกิจจะกลับมาขยายตัวในปีนี้อุปสงค์ของประเทศเศรษฐกิจหลักในกลุ่มประเทศยุโรปที่ฟื้นตัว และการส่งออกภายในกลุ่มประเทศยุโรปที่กลับมาเติบโตอีกครั้ง ขณะที่เศรษฐกิจญี่ปุ่นมีความเสี่ยงด้านการเติบโตจากการขึ้นภาษีการบริโภคตั้งแต่ต้นเดือนเมษายนที่ผ่านมา ทำให้มีโอกาสค่อนข้างสูงที่ธนาคารกลางญี่ปุ่นจะขยายขนาดของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจเพิ่มเติม ส่วนจีนยังคงเดินหน้าปฏิรูปเศรษฐกิจ ซึ่งจะส่งผลให้การขยายตัวของเศรษฐกิจจีนชะลอลงจากปีก่อนเล็กน้อย แต่คาดว่าจะยังคงอยู่ในเป้าหมายของทางการจีน

ประมาณการการเติบโตของเศรษฐกิจสหรัฐฯ กลุ่มประเทศยุโรป ญี่ปุ่น และจีนในปี พ.ศ. 2557

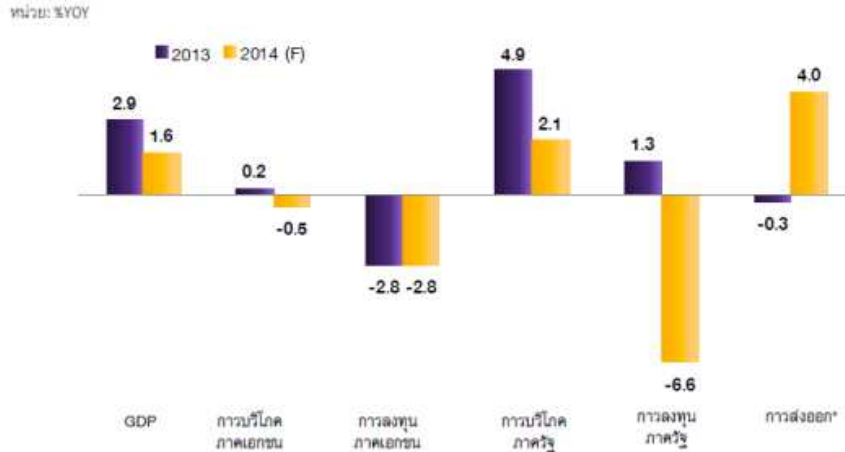


ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) ประเมินผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product : GDP) จะขยายตัวได้ร้อยละ 1.6 ในปี พ.ศ. 2557 เนื่องจากสถานการณ์การเมืองจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ ซึ่งจะกระทบต่อประสิทธิภาพในการเบิกจ่ายงบประมาณโดยเฉพาะในส่วนของการลงทุน นอกจากนี้ ยังส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของภาคเอกชน โดยในปีนี้อุปสงค์และการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มหดตัว ดังนั้น การส่งออกที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจสหรัฐฯ และกลุ่มประเทศยุโรป จะเป็นปัจจัยสำคัญเพียงปัจจัยเดียวที่

จะขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยในปีนี้ ส่วนการนำเข้าจะลดลงเนื่องจากการบริโภคและการลงทุนภายในประเทศชะลอตัว ซึ่งจะ
ช่วยสนับสนุนให้ดุลบัญชีเดินสะพัดของไทยเกินดุล

การเติบโตของ GDP และองค์ประกอบในปี พ.ศ. 2556 และประมาณการสำหรับปี พ.ศ. 2557



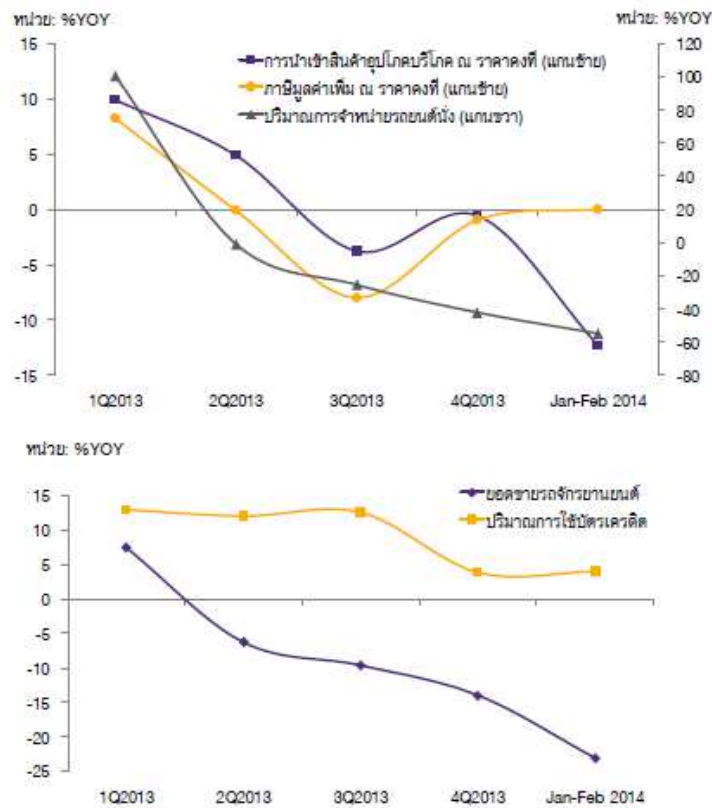
หมายเหตุ: *มูลค่าการส่งออกสินค้าเมื่อคิดเป็นดอลลาร์สหรัฐฯ

ที่มา: การประมาณการของ ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) ไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ. 2557

การบริโภคภาคเอกชน

การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มหดตัวเล็กน้อยประมาณร้อยละ 0.5 ในปี พ.ศ. 2557 จากปัญหาการเมืองที่กระทบต่อการ
ใช้จ่ายและภาวะหนี้ครัวเรือนที่ตึงตัว ทั้งนี้ เครื่องชี้วัดการบริโภคภาคเอกชนที่สำคัญในช่วงไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2557 มี
การหดตัว ซึ่งมีสาเหตุมาจากการนำเข้าสินค้าอุปโภคบริโภคในช่วง 2 เดือนแรกของปีดังกล่าวมีการหดตัวสูงถึงร้อยละ 12
จากช่วงเดียวกันในปีที่ผ่านมา ยอดขายรถยนต์ที่หดตัวลง ปริมาณการใช้บัตรเครดิตในประเทศที่เติบโตชะลอลงเหลือ
ประมาณร้อยละ 4 นอกจากนี้ ยอดขายรถจักรยานยนต์ยังหดตัวถึงร้อยละ 23 อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงทาง
การเมืองในช่วงปลายเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา นโยบายภาครัฐมีความชัดเจนมากขึ้น โดยคาดว่าภาครัฐจะสามารถเร่ง
การใช้จ่าย สร้างความเชื่อมั่นและกระตุ้นให้การบริโภคภาคเอกชนปรับตัวดีขึ้นจนเป็นปกติได้ในปี พ.ศ. 2558

อัตราการเปลี่ยนแปลงขององค์ประกอบของการบริโภคภาคเอกชน สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 ถึง ช่วง 2 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2557

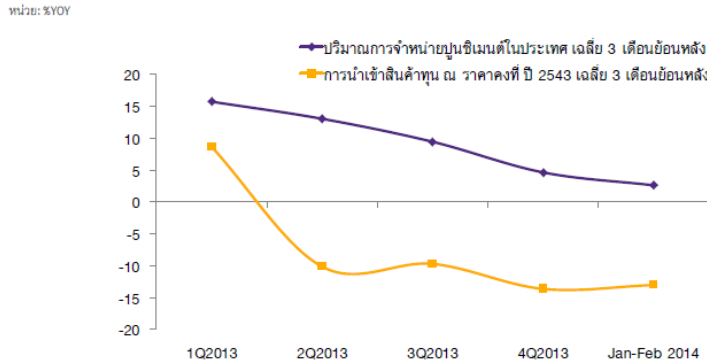


ที่มา: การวิเคราะห์โดย ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) ไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ. 2557 จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย

การลงทุนภาคเอกชน

การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มหดตัวประมาณร้อยละ 2.8 ในปี พ.ศ. 2557 โดยในช่วง 2 เดือนแรกของปีดังกล่าว โดยการนำเข้าเครื่องจักรและอุปกรณ์ซึ่งเป็นองค์ประกอบหลักของการลงทุนภาคเอกชนมีการหดตัวสูงประมาณร้อยละ 13 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าภาคธุรกิจมีแนวโน้มชะลอการลงทุนออกไป นอกจากนี้ ภาคอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มการลงทุนที่ชะลอลงตามอุปสงค์ เนื่องจากรายได้ของครัวเรือนที่ชะลอลง หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และการที่ธนาคารพาณิชย์เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น โดยเห็นได้จากแนวโน้มปริมาณการจำหน่ายปูนซีเมนต์ในประเทศที่มีแนวโน้มชะลอลงอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจัยข้างต้นแสดงให้เห็นว่าการลงทุนภาคเอกชนยังคงอ่อนแอ โดยการขาดความเชื่อมั่นของภาคเอกชนเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้การลงทุนชะลอลง

ยอดการอนุมัติส่งเสริมการลงทุนแบ่งแยกตามอุตสาหกรรม ในช่วงเดือนมกราคม ถึง สิงหาคม ปี พ.ศ. อัตราเครื่องชี้วัดการ
ลงทุนภาคเอกชนสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 ถึง ช่วง 2 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2557



ที่มา: การวิเคราะห์โดยศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) ไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ. 2557 จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย

ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจและการลงทุนภาคเอกชนสำหรับปี พ.ศ. 2550 ถึงเดือนมกราคมของปี พ.ศ. 2557



ที่มา: การวิเคราะห์โดย ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) ไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ. 2557 จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

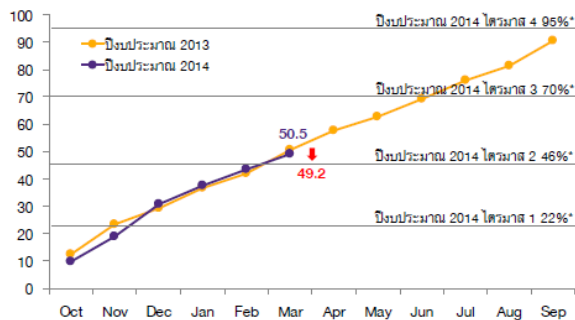
การใช้จ่ายภาครัฐ

SCB EIC ประเมินว่าในปี พ.ศ. 2557 เงินจากภาครัฐจะต่ำกว่าปกติ โดยจะเบิกจ่ายได้เพียงประมาณร้อยละ 50 สำหรับปี พ.ศ. 2557 จากระดับปกติที่ประมาณร้อยละ 70 ของบลงทุนทั้งหมด ซึ่งจะทำให้การลงทุนภาครัฐหดตัวประมาณร้อยละ 6.6 ในปี พ.ศ. 2557 จาก 3 ปัจจัย ได้แก่ 1) รัฐบาลได้เบิกจ่ายงบลงทุนสำหรับปีงบประมาณ พ.ศ. 2557 ไปแล้วร้อยละ 27 ของงบประมาณลงทุนทั้งหมดในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี พ.ศ. 2556 ส่งผลให้เหลืองบดังกล่าวสำหรับลงทุนในปี พ.ศ. 2557 ลดลง 2) การเบิกจ่ายงบลงทุนในช่วงที่เหลือของปีงบประมาณ พ.ศ. 2557 จะติดขัดค่อนข้างมาก ทั้งในส่วนของโครงการลงทุนขนาดใหญ่ และโครงการที่อาจมีผลผูกพันกับรัฐบาลใหม่ และ 3) ความล่าช้าของการพิจารณางบประมาณประจำปี พ.ศ. 2558 จะส่งผลให้การลงทุนภาครัฐในไตรมาสสุดท้ายของปี พ.ศ. 2557 ทำได้เฉพาะโครงการที่ผูกพันจาก

งบประมาณปีก่อน อย่างไรก็ตาม การลงทุนภาครัฐอาจได้รับแรงสนับสนุนเพิ่มเติมจากการเบิกจ่ายงบประมาณคงค้าง ในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี พ.ศ. 2557 ภายหลังการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองในช่วงปลายเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา

อัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรวมสะสมโดยเปรียบเทียบระหว่างปีงบประมาณ พ.ศ. 2556 และ 2557

หน่วย: สัดส่วนต่องบประมาณรวม



หมายเหตุ: *เป้าหมายการเบิกจ่ายงบประมาณรวมสะสม ณ สิ้นไตรมาส

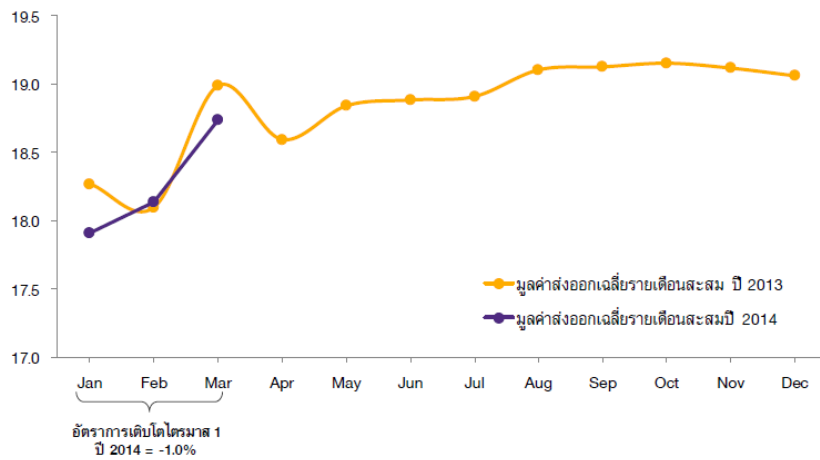
ที่มา: การวิเคราะห์โดยศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) จากข้อมูลของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

การส่งออก

SCB EIC ประเมินว่าการส่งออกปี พ.ศ. 2557 จะขยายตัวที่ระดับประมาณร้อยละ 4 แม้ว่าการส่งออกของไทยในไตรมาสแรกจะยังไม่ฟื้นตัวดีนัก มูลค่าการส่งออกไทยในไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2557 หดตัวร้อยละ 1.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการส่งออกรถยนต์นั่งไปยังตลาดหลัก 2 แห่ง ได้แก่ ออสเตรเลีย และอินโดนีเซีย ที่หดตัวประมาณร้อยละ 40 ทำให้การส่งออกรถยนต์และส่วนประกอบโดยรวมขยายตัวเพียงร้อยละ 2.9 ขณะที่การส่งออกสินค้าเกษตรที่สำคัญยังประสบปัญหาราคาลดลงต่อเนื่อง โดยเฉพาะยางพาราที่มูลค่าการส่งออกหดตัวประมาณร้อยละ 16 แม้ว่าปริมาณการส่งออกจะขยายตัวถึงร้อยละ 12 ก็ตาม นอกจากนี้ การเลี้ยงกุ้งยังคงเผชิญปัญหาโรคระบาดทำให้ปริมาณการส่งออกกุ้งลดลงถึงร้อยละ 45 อย่างไรก็ตาม SCB EIC พบสัญญาณการเริ่มฟื้นตัวของการส่งออกสินค้าในหมวดเครื่องใช้ไฟฟ้า และอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งในช่วงไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2557 เติบโตได้ในระดับร้อยละ 4 แม้ว่าจะยังคงต้องจับตามองการส่งออกคอมพิวเตอร์และส่วนประกอบไปยังจีนซึ่งหดตัวลงมากในระยะที่ผ่านมา ทั้งนี้ SCB EIC ประเมินว่าการส่งออกจะมีแนวโน้มฟื้นตัวชัดเจนขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง และจะขยายตัวในระดับร้อยละ 4 โดยแรงขับเคลื่อนหลักจะมาจาก การส่งออกเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศกลุ่ม G3 ได้แก่ สหรัฐฯ กลุ่มประเทศยุโรป และญี่ปุ่น และตามการลงทุนเพื่อพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์ ในส่วนการส่งออกรถยนต์นั้น อุปสงค์ที่แข็งแกร่งของตลาดรอง ได้แก่ ฟิลิปปินส์ ซาอุดีอาระเบีย และมาเลเซีย ซึ่งขยายตัวได้ดีปีประมาณร้อยละ 20 จะสามารถชดเชยแรงขับเคลื่อนที่หายไปจากตลาดหลักทั้ง 2 ประเทศได้ สำหรับสินค้าเกษตรนั้น ราคายางน่าจะปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง เช่นเดียวกับปัญหาโรคตายด่วนในกุ้งที่น่าจะบรรเทาในช่วงไตรมาส 3 ซึ่งจะทำให้ปริมาณการส่งออกกุ้งเพิ่มขึ้น

มูลค่าการส่งออกเฉลี่ยรายเดือนสะสมของไทย ปี พ.ศ. 2556 และปี พ.ศ. 2557

หน่วย: พันล้านดอลลาร์สหรัฐฯ

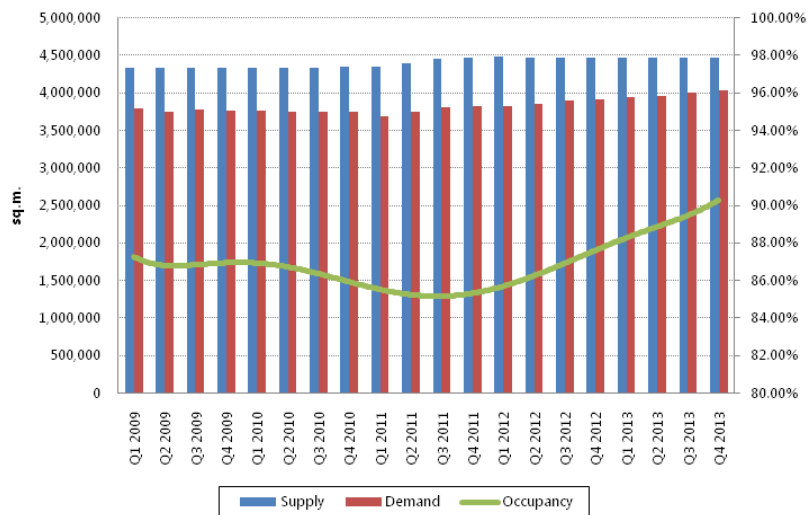


ที่มา: การวิเคราะห์โดยศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) จากข้อมูลของกระทรวงพาณิชย์

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครอยู่ในระดับที่ดี โดยสังเกตได้จากความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานที่เพิ่มขึ้นในขณะที่ยุโรปทานมีอยู่จำกัด โดยในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2556 มีอุปทานของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครรวมทั้งสิ้นประมาณ 4,474,227 ตารางเมตร มีพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครที่มีการเช่าแล้วถึง 4,038,166 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยประมาณร้อยละ 90.25

อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครระหว่างช่วงไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2552 – ไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2556



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: อุปทานดังกล่าวไม่รวมอาคารสำนักงานที่มีเจ้าของหลายรายและอาคารสำนักงานที่มีขนาดเล็กกว่า 5,000 ตารางเมตร

อุปทานอาคารสำนักงานในอนาคต

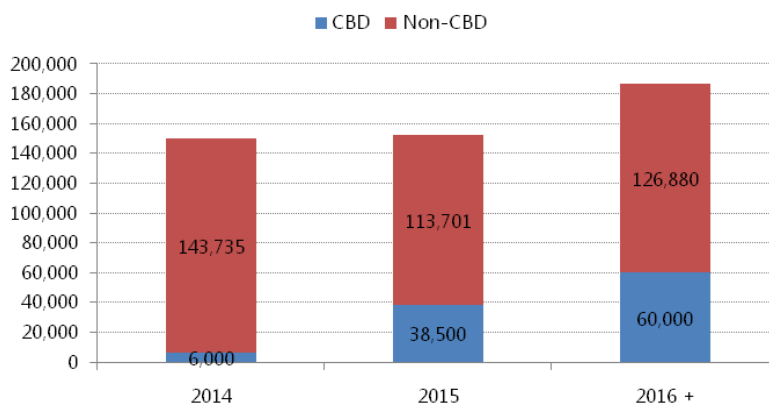
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่าในช่วงปี พ.ศ. 2557 จะมีอุปทานอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นประมาณ 149,735 ตารางเมตร

อุปทานอาคารสำนักงานที่จะเกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2557 ถึงปี พ.ศ. 2563

อุปทานในอนาคต	พื้นที่ให้เช่า	ระยะเวลาคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จ	ทำเลที่ตั้ง
The 9th Tower B	23,530	ไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2557	ถนนพระราม 9
Equinox	19,205	ไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2557	ถนนพหลโยธิน
AIA Capital Center	54,000	ไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2557	ถนนรัชดาภิเษก
BHIRAJ Tower at EmQuartier	47,000	ไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2557	ถนนสุขุมวิท
Magnolia Ratchadamri Boulevard	6,000	ไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2557	ถนนราชดำริ
G-Land Tower	65,630	ไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2558	ถนนพระราม 9
Golden Land Rama IV	48,071	ไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2558	ถนนรัชดาภิเษก
AIA Sathorn	38,500	ไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2558	ถนนสาทร
BHIRAJ Tower at BITEC	31,880	ปี พ.ศ. 2559	ถนนบางนา – ตราด
Gaysorn II	30,000	ปี พ.ศ. 2559	ถนนราชดำริ
Asean Media Complex	80,000	ปี พ.ศ. 2559	ถนนรัชดาภิเษก
โครงการไม่เปิดเผยชื่อ	15,000	ปี พ.ศ. 2559	ถนนสุขุมวิท
BHIRAJ Tower at Sathorn	30,000	ปี พ.ศ. 2563	ถนนสาทร

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานอาคารสำนักงานที่จะเกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2557 ถึงปี พ.ศ. 2563 จำแนกตามประเภท



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ อุปทานอาคารสำนักงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคต จะมุ่งเน้นไปที่ทำเลภายนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Non-Central Business District : Non-CBD) เนื่องจากในปัจจุบันมีการขยายตัวของตัวเมืองไปสู่บริเวณรอบนอกมากขึ้น ประกอบกับการที่ดินในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) ที่จะนำมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานมีอยู่อย่างจำกัด รวมถึงผังเมืองใหม่ที่มีการบังคับใช้ ซึ่งส่งผลให้การพัฒนาอาคารสำนักงานในเขต CBD มีข้อจำกัดมากขึ้น อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาโครงการอาคารสำนักงานที่จะมีการพัฒนาแล้วเสร็จในช่วงปี พ.ศ. 2557 ถึงช่วงปี พ.ศ. 2563 จะเห็นได้ว่าโครงการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณถนนพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษก และถนนสุขุมวิทเป็นหลัก

อุปสงค์สำหรับอาคารสำนักงาน

อุปสงค์ความต้องการพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครยังคงเติบโตต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงกลางปี พ.ศ. 2554 ที่ผ่านมา โดยกลุ่มอาคารสำนักงานที่ได้รับความนิยมสูงจะเป็นอาคารสำนักงานที่สามารถเดินทางเชื่อมโยงกับทางด่วนและบริการขนส่งมวลชนต่างๆ ตลอดจนห้างสรรพสินค้า มีระดับราคาที่เหมาะสมได้ และอาคารที่มีคุณภาพ

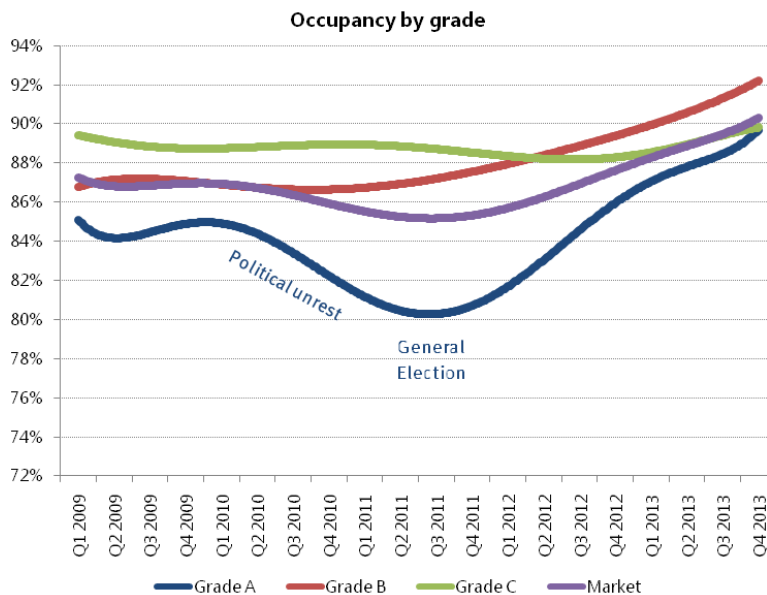
อัตราการเช่าพื้นที่ในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2556 เท่ากับร้อยละ 90.25 เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.76 เมื่อเทียบกับช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2555 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.64 เมื่อเทียบกับช่วงไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2556 ที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในแต่ละประเภท จะเห็นได้ว่า ในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2556 อาคารสำนักงานเกรดบีมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงที่สุด เมื่อเทียบกับสำนักงานเกรดอื่นๆ โดยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 91.96 นอกจากนี้ อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดบียังมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2553 โดยที่ผ่านมาอัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารสำนักงานเกรดบีมีเสถียรภาพค่อนข้างสูง โดยมีความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับสำนักงานเกรดอื่นๆ

อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานจำแนกตามประเภทระหว่างช่วงไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2555 – ไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2556

อัตราการเช่า (ร้อยละ)				
เกรด	เอ	บี	ซี	รวมทั้งหมด
ไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2556	83.37	89.41	88.40	88.23
ไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2556	84.40	90.84	89.06	88.81
ไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2556	88.62	91.75	89.38	89.61
ไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2556	89.69	91.96	89.82	90.25
อัตราการเติบโตจากไตรมาสก่อนหน้า (ร้อยละ)	1.07	0.21	0.44	0.64
อัตราการเติบโตจากไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้า (ร้อยละ)	3.99	2.82	1.49	2.76

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานจำแนกตามประเภทระหว่างช่วงไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2552 – ไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2556



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงาน

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2556 อยู่ที่ 559.93 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.20 เมื่อเทียบกับช่วงไตรมาส 4 ของปี พ.ศ. 2555 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.20 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2556 ที่ผ่านมา โดยมีการเติบโตในทุกระดับของตลาดอาคารสำนักงาน อาคารสำนักงานเกรดเอมีอัตราค่าเช่าปรับตัวสูงขึ้นร้อยละ 1.72 จากไตรมาสก่อน หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.89 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งถือว่าเป็นตัวเลขการเติบโตสูงที่สุดเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานระดับอื่นๆ

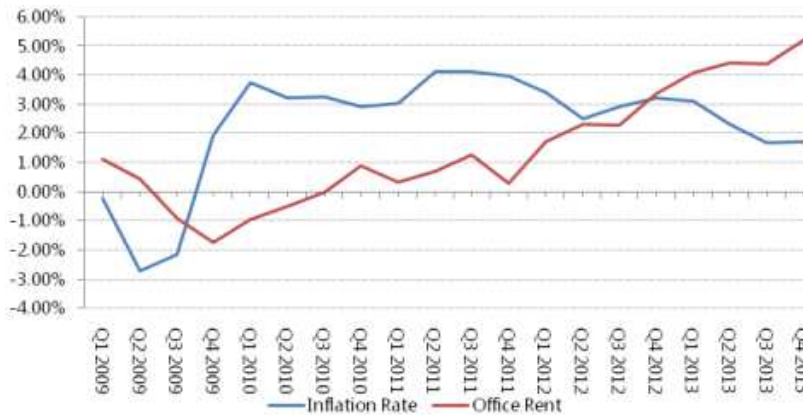
อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอาคารสำนักงานจำแนกตามประเภทระหว่างช่วงไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2556 – ไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2556

อัตราค่าเช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)				
เกรด	เอ	บี	ซี	รวมทั้งหมด
ไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2556	669.72	542.98	411.29	541.33
ไตรมาส 2 ปี พ.ศ. 2556	676.63	552.98	415.31	548.30
ไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2556	685.16	555.45	419.19	553.27
ไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2556	696.94	559.53	423.30	559.93
อัตราการเติบโตจากไตรมาสก่อนหน้า (ร้อยละ)	1.72	0.73	0.98	1.20
อัตราการเติบโตจากไตรมาสเดียวกันในปีก่อนหน้า (ร้อยละ)	6.89	3.80	4.34	5.20

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

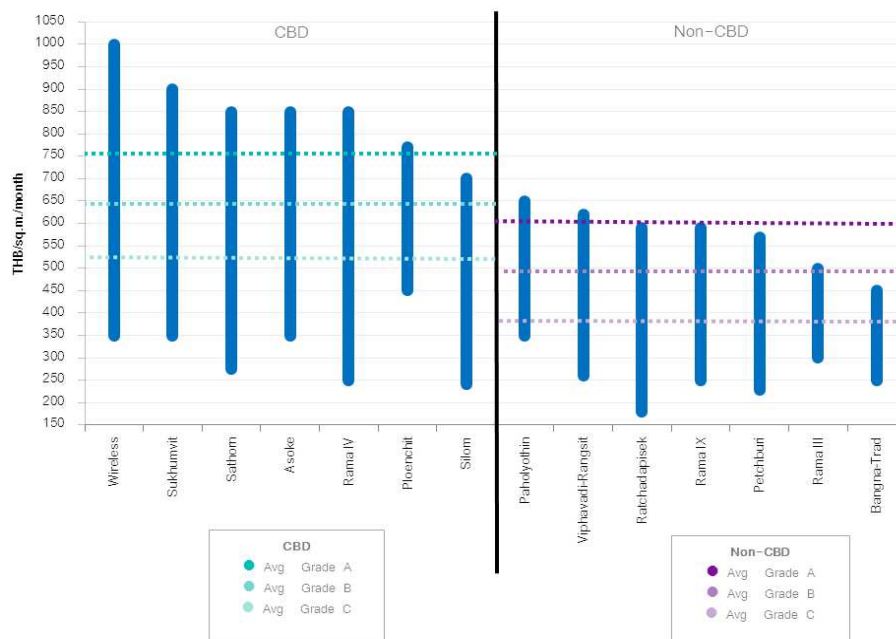
นอกจากนี้ ตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2555 เป็นต้นมา อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานยังมีการปรับตัวเพิ่มในระดับปรับเพิ่มขึ้นที่สูงกว่าอัตราเงินเฟ้อซึ่งเป็นผลจากการเติบโตของอุปสงค์และอุปทานที่มีจำกัด

อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเปรียบเทียบกับอัตราเงินเฟ้อสำหรับไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2552 ถึงไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2556



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรายทำเลในเขต CBD และ Non-CBD สำหรับไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2556



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยรายทำเลในเขต CBD อาคารสำนักงานบริเวณย่านถนนวิญญูมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดเท่ากับประมาณ 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รองลงมาคือย่านถนนสาทร เท่ากับ 850 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่เขต Non-CBD อัตราค่าเช่าเฉลี่ยโดยรวมยังอยู่ในระดับต่ำกว่า 650 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยพื้นที่ในย่านถนนพหลโยธินมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุด รองลงมาคือ ย่านถนนวิภาวดีรังสิต ถนนรัชดาภิเษก และถนนเพชรบุรี ตามลำดับ โดยพื้นที่ย่านบางนา มีอัตราการเช่าเฉลี่ยต่ำที่สุด อย่างไรก็ตาม ข้อมูลจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด

(ที่มา : Bangkok Property Report First Quarter 2013) ยังแสดงให้เห็นว่า หากพิจารณาการเติบโตของค่าเช่าในช่วง 12 ปีที่ผ่านมา ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 – 2555 จะพบว่าสำนักงานในกรุงเทพมหานคร เกรดบี บริเวณพื้นที่ CBD และ Non-CBD มีอัตราการเติบโตของค่าเช่าเฉลี่ยสะสมต่อปี (Compound Annual Growth Rate : CAGR) อยู่ที่ร้อยละ 6.8 และ 7.8 ตามลำดับ ซึ่งเป็นอัตราที่สูงกว่าสำนักงานในกรุงเทพมหานคร เกรดเอ CBD และ Non-CBD ซึ่ง CAGR อยู่ที่ ร้อยละ 5.7 และ 5.4 ตามลำดับ

แนวโน้มในอนาคต

สำหรับแนวโน้มในอนาคต บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่าอัตราการเช่าที่กำลังเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับจำนวนอุปทานใหม่ในอนาคตที่จำกัดจะส่งผลให้อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ในปี พ.ศ. 2557

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าบนถนนบางนา – ตราด (ถนนบางนา-บางประกง)

ในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ถนนบางนา – ตราด (ถนนบางนา-บางประกง) มีการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเติบโตของบริเวณโซนตะวันออกของกรุงเทพมหานครอันสืบเนื่องมาจากการเปิดให้บริการของ สนามบินสุวรรณภูมิ รวมถึงการขยายตัวของเมืองและระบบขนส่งมวลชนต่างๆ ทำให้ถนนบางนา – ตราด เป็นหนึ่งในทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตในอนาคต โดยในปัจจุบันนั้นถนนบางนา – ตราดถือได้ว่าเป็นเส้นทางคมนาคมทางการค้าที่สำคัญ ตั้งอยู่ใกล้จุดศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งของประเทศ ได้แก่ สนามบินสุวรรณภูมิ และยังเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อไปสู่ภาคตะวันออก อันเป็นที่ตั้งของท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญต่างๆ นอกจากนี้ถนนบางนา – ตราดยังอยู่ใกล้ถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นถนนสายหลักและระบบคมนาคมขนส่งต่างๆ เช่น ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทางพิเศษบูรพาวิถี ถนนวงแหวนรอบนอก เป็นต้น รวมถึงสถานีรถไฟฟ้าบางนาและสถานีรถไฟฟ้าอودมสุข ส่งผลให้การเดินทางเข้าสู่ใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร รวมทั้งไปยังภูมิภาคต่างๆ เป็นไปได้อย่างสะดวกสบาย ทั้งนี้ ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกถนนบางนา – ตราดยังแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ศูนย์การค้าหลายแห่ง อาทิ ศูนย์การค้าเมกาบางนา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค สนามกอล์ฟ และโรงพยาบาล

ตารางแสดงข้อมูลอาคารสำนักงานบนถนนบางนา – ตราดในปัจจุบัน

ชื่ออาคาร	เริ่มดำเนินการ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่า โดยประมาณ (ตร.ม.)	ค่าเช่า โดยประมาณ (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)
อาคารบางนาทาวเวอร์ (Bangna Tower)	2534	43,466	341	96
อาคารเนชั่น ทาวเวอร์ (Nation Tower)	2533	48,000	380	93
อาคารแอมเพิล ทาวเวอร์ (Ample Tower)	2554	30,000	450 – 500	88
อาคารไฟโรจน์กิจจา	2536	20,890	350	51

ชื่ออาคาร	เริ่มดำเนินการ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่า โดยประมาณ (ตร.ม.)	ค่าเช่า โดยประมาณ (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)
(Pairoj Kijja Building)				
อาคารเซ็นทรัลซิตี บางนา (Central City Bangna)	2537	43,000	500	100
อาคารกุหลาบ (Kulab Building)	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	350	95
อาคารเอ็มอีซี ทาวเวอร์ (MEC Tower)	ไม่มีข้อมูล	22,000	380	75
อาคารบางนาธานี (Bangna Thani Building)	2535	12,000	300 – 350	80
เฉลี่ยตลาด		31,311	387	85

ที่มา: บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และ ข้อมูลเว็บไซต์ Office Bangkok บริษัท เจบี ออฟฟิเชียนซี จำกัด

จากข้อมูลข้างต้นพบว่าอุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่าบนถนนบางนา – ตราด ที่มีอยู่ในปัจจุบันมีค่อนข้างจำกัด ในขณะที่เดียวกันมีอุปทานที่สร้างใหม่มีค่อนข้างน้อย ทั้งนี้ด้วยสาเหตุข้อจำกัดเรื่องราคาที่ดินที่สูงขึ้นโดยข้อมูลจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ราคาประเมินที่ดินบริเวณถนนบางนา – ตราดปี พ.ศ. 2555 – 2558 อยู่ที่ประมาณ 140,000 – 170,000 บาท/ตร.ว. สูงขึ้นประมาณร้อยละ 7.69 – 30.76 จากราคาประเมินที่ดินปี พ.ศ. 2551 – 2554 ในด้านอุปสงค์การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานบนถนน – บางนาตราด มีแนวโน้มที่คาดว่าจะสูงขึ้นทั้งนี้เนื่องจากสภาพสถานะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าโดยรวมมีแนวโน้มที่ดีขึ้น และจากการขยายตัวของเมืองและระบบขนส่งมวลชนต่างๆ เช่น รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ถูกพัฒนาขึ้น เช่น ศูนย์การค้าเมกะบางนา และร้านค้าปลีกต่างๆ

ที่มา:

- บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
- บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE)
- ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC)
- บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
- ข้อมูลเว็บไซต์ Office Bangkok บริษัท เจบี ออฟฟิเชียนซี จำกัด

การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการอาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับการลงทุน (ปรับ Portfolio) โดยอาจทำการซื้อ ขาย เช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวม และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขต และทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์และ นโยบายการลงทุนของโครงการ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมจะพิจารณาดำเนินการใดๆ ที่ไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการกำหนด

สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในเบื้องต้นตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทุนรวมทำร่วมกับเดี่ยวงง ได้ให้สิทธิกองทุนรวมในการลงทุนในทรัพย์สินของเดี่ยวงง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวงง ดังต่อไปนี้

1. สิทธิในการลงทุน (Right to Invest)

ตลอดระยะเวลาการเช่า ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood เริ่มเปิดดำเนินการเป็นสำนักงานให้เช่า หรือเป็นอาคารจอดรถ (แล้วแต่กรณี) ในกรณีที่กองทุนรวมมีความประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเดี่ยวงง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวงง ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เดี่ยวงง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวงงตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการลงทุนซึ่งทรัพย์สินใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเดี่ยวงง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวงง ดังกล่าว (Option to Invest) ในราคา รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องที่จะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ กองทุนรวมและเดี่ยวงงตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายที่แต่งตั้งจากกองทุนรวมและเดี่ยวงงฝ่ายละหนึ่งราย ที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และในกรณีที่เป็นการลงทุนโดยการเช่า ระยะเวลาในการลงทุนจะต้องไม่เกินระยะเวลาการเช่าที่กองทุนรวมมีอยู่ในปัจจุบัน เว้นแต่กองทุนรวมและเดี่ยวงงจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

กองทุนรวมจะต้องใช้สิทธิดังกล่าวต่อเดี่ยวงงโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวจะระบุช่วงราคาที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวด้วย

1) ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหลังจากที่กองทุนรวมได้บอกกล่าวกับทางเดี่ยวงงเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้

- (ก) เดี่ยวงงจะต้องทำการตกลงกับกองทุนรวมในเรื่องราคาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวหรือภายในระยะเวลาอื่นที่กองทุนรวมและเดี่ยวงงตกลงกัน ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

- (ข) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมให้ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่กองทุนรวมและเดี่ยวงตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่กองทุนรวมและเดี่ยวงตกลงกัน
- (ค) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 120 วันนับจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน หรือภายใน 180 วันนับจากวันที่กองทุนรวมและเดี่ยวงตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่กองทุนรวมและ เดี่ยวงตกลงกัน
- 2) หากกองทุนรวมประสงค์จะลงทุน กองทุนรวมและเดี่ยวงจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อให้ (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเดี่ยวง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวง อันเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 3) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการลงทุนใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเดี่ยวง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวง (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุในข้อนี้โดยอัตโนมัติ
- 4) ถ้ากองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการลงทุนใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเดี่ยวง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวง (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุในข้อนี้

ในกรณีที่กองทุนรวมสละสิทธิหรือไม่ประสงค์จะลงทุนใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเดี่ยวง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวง ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด เดี่ยวงสามารถจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ/หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเดี่ยวง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวง ให้แก่บุคคลใดๆ ได้ต่อไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) เพื่อที่จะใช้สิทธิในการลงทุนใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดิน

ข้างอาคารซี และ/หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเดีวอง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดีวอง ข้างต้น เดีวองตกลงให้คำมั่นว่าเดีวอง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดีวอง ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้น จะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2. สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

ภายในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ในกรณีที่เดีวอง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดีวองมีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าที่มีชีพเป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจ ให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของเดีวองและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดีวองซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย เดีวอง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดีวอง ตกลงและจะดำเนินการให้กองทุนรวมได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้น โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้

เดีวองจะต้องบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวจะต้องระบุถึงรายละเอียดของทรัพย์สินดังกล่าวที่จะขายหรือให้เช่า รวมถึงช่วงราคาซื้อขายหรือให้เช่าของทรัพย์สินดังกล่าวด้วย

- 1) ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหลังจากที่เดีวองได้บอกกล่าวกับทางกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้
 - (ก) กองทุนรวมจะต้องแจ้งความประสงค์ในการลงทุนหรือตอบปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษร ภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอหรือภายในระยะเวลาอื่นที่กองทุนรวมและเดีวองตกลงกัน
 - (ข) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมให้ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอหรือภายในระยะเวลาอื่นที่กองทุนรวมและเดีวองตกลงกัน
 - (ค) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน วันนับจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน หรือภายใน 180 วันนับจากวันที่กองทุนรวมและเดีวองตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่กองทุนรวมและเดีวองตกลงกัน
- 2) หากกองทุนรวมประสงค์จะลงทุน กองทุนรวมและเดีวองจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 3) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ระบุในข้อนี้โดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เดีวองเสนอต่อกองทุนรวมในคราวนั้นๆ

- 4) ถ้ากองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ระบุในข้อนี้ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เดี่ยวของเสนอต่อกองทุนรวมในคราวนั้นๆ

ในการนี้ เดี่ยวยังสามารถดำเนินการขายหรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่บุคคลอื่นต่อไปได้ ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่แตกต่างหรือดีกว่าเงื่อนไขที่เสนอให้แก่กองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ภายหลังจากปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในใช้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) และ/หรือสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนเพิ่มเติม หากกองทุนรวมมีความจำเป็นต้องเพิ่มเงินทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในอนาคตดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust :REIT) อนึ่ง ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT นั้น กองทุนรวมจะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อทำการแปลงสภาพก่อนที่จะสามารถทำการเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนเพิ่มเติมได้ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

6. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร

วัตถุประสงค์หลัก

บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์หลักที่จะให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว รวมทั้งเพื่อให้เกิดผลดีที่สุดต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยมีกลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

6.1 กลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

บริษัทจัดการประสงค์ที่จะมุ่งเน้นถึงการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยกองทุนรวมและบริษัทจัดการจะควบคุมผลการดำเนินงานในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีที่ต้องใช้และผลตอบแทนเฉลี่ยของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกันรวมถึงผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ได้รับผลกำไรตามเป้าหมาย รวมทั้งกองทุนรวมจะวิเคราะห์ถึงสาเหตุในกรณีที่มีผลประกอบการที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายอย่างละเอียด และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินการเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินการ

นอกจากนั้น บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างความเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์กับลูกค้า พร้อมทั้งจะควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารจัดการให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนมีอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่ารายเดือนเฉลี่ยอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนรวม

6.2 การบริหารจัดการผลตอบแทนและกลยุทธ์การตลาด

ในการสร้างผลกำไรของกองทุนรวมในส่วนของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสูงสุดนั้น กองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการกำหนดกลยุทธ์ในการบริหารจัดการผลตอบแทนของกองทุนรวมซึ่งรวมถึงการประเมินและการปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามรูปแบบและความต้องการของลูกค้าและสถานการณ์ทางการตลาดเพื่อให้มีอัตราค่าเช่าสูงสุด และเพื่อเพิ่มรายได้ของกองทุนรวม และมุ่งเน้นในการให้บริการที่ดี และมีคุณภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างภาพพจน์ความสัมพันธ์ที่ดี และความมั่นใจให้แก่ลูกค้า

6.3 การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทจัดการจะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ

6.4 การรักษาคุณภาพของการลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยการปรับปรุงสภาพลักษณะของอาคารทั้งภายในและภายนอก การบำรุงรักษาทรัพย์สินให้ดูใหม่และอยู่ในระดับที่แข่งขันได้ และซ่อมแซมทรัพย์สินให้เหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการประเมินระดับการบริการเพื่อพัฒนาศักยภาพ และสร้างโอกาสในการเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ เช่น

- ตรวจสอบและประเมินกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สิน โดยปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการบริการและกำหนดราคาเช่า ให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมาย
- จัดให้มีแผนการลงทุนในทรัพย์สิน และการปรับปรุงสภาพลักษณะ เพื่อที่จะเพิ่มศักยภาพของการประกอบการและความได้เปรียบในการแข่งขันของทรัพย์สิน และ
- ดูแลรักษาพื้นที่หลักของทรัพย์สินของกองทุนรวม อาทิ การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง การปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้เหมาะสมกับการใช้งาน เป็นต้น

7. รายได้ที่กองทุนรวมนี้จะได้รับมีการประกันหรือไม่ อย่างไร และผู้รับประกันรายได้มีฐานะทางการเงิน ความสามารถที่จะปฏิบัติตามข้อตกลง และมีความสัมพันธ์กับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (ถ้ามี) อย่างไร

ไม่มี

8. ปัจจัยความสำเร็จของโครงการบางนา ทาวเวอร์

เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เกรดบี ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ

โครงการบางนา ทาวเวอร์ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด (ถนนบางนา-บางปะกง) ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมทางการค้าที่สำคัญ โดยตั้งอยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิประมาณ 20 กิโลเมตรหรือใช้เวลาเดินทางโดยรถยนต์ประมาณ 15 นาที และเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อไปสู่ภาคตะวันออก อันเป็นที่ตั้งของท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญต่างๆ เช่น นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ เป็นต้น นอกจากนี้ทำเลที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์ยังอยู่ใกล้ถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นถนนสายหลักและระบบคมนาคมขนส่งต่างๆ เช่น ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทางพิเศษบูรพาวิถี ถนนวงแหวนรอบนอก เป็นต้น รวมถึงสถานีรถไฟฟ้าบางนา ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากโครงการบางนา ทาวเวอร์ประมาณ 6.8 กิโลเมตร หรือใช้เวลาเดินทางโดยรถยนต์ประมาณ 5 นาที และสถานีรถไฟฟ้าอุมสุขซึ่งตั้งอยู่ห่างจากโครงการบางนา ทาวเวอร์ประมาณ 7.1 กิโลเมตร หรือใช้เวลาเดินทางโดยรถยนต์ประมาณไม่เกิน 10 นาที ซึ่งส่งผลให้การเดินทางจากโครงการบางนา ทาวเวอร์เข้าสู่ใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ รวมทั้งไปยังภูมิภาคต่างๆ เป็นไปได้อย่างสะดวกสบาย ทั้งนี้ ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวก โครงการบางนา ทาวเวอร์ยังแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ศูนย์การค้าหลายแห่ง อาทิ ศูนย์การค้าเมกาบางนา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค สนามกอล์ฟ และโรงพยาบาล

โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นโครงการอาคารสำนักงานคุณภาพ ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน (Self-contained office complex)

นอกจากพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า โครงการบางนา ทาวเวอร์ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันสามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการภายในโครงการ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่จอดรถที่มีพร้อมให้บริการประมาณ 1,276 คัน (ประกอบด้วยที่จอดรถภายในและภายนอกอาคาร) ฟิตเนส สระว่ายน้ำ พร้อมด้วยพื้นที่ร้านค้าที่มีความหลากหลายซึ่งประกอบด้วยผู้เช่าที่มีชื่อเสียงและเป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย อาทิ เซเว่น อีเลฟเว่น บิวตี้ ทูคอฟฟี่ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา และไประณีย์ไทย เป็นต้น และนอกจากนี้ภายในโครงการยังมีห้องอาหาร และห้องประชุม/จัดเลี้ยง ซึ่งบริหารโดยบริษัท ไอศูว์ต เอเซีย แปซิฟิก จำกัด ที่รองรับผู้มาใช้บริการได้สูงสุดถึง 1,000 คน สำหรับการสัมมนาและงานเลี้ยงสังสรรค์ได้อย่างครบวงจร นอกจากนี้ ยังมีโครงการไอศูว์ต เรสซิเดนซ์ การ์เด็นทาวเวอร์ส บางนา ซึ่งเป็นโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ให้บริการระยะสั้นในลักษณะโรงแรมและระยะยาว (กองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตั้งอยู่บริเวณด้านหลังและเชื่อมต่อกับโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งช่วยอำนวยความสะดวกให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและผู้มาติดต่อโครงการบางนา ทาวเวอร์

มีผลประกอบการในอดีตที่ดี และมีศักยภาพในการเติบโตจากการเติบโตของค่าเช่า

โครงการบางนา ทาวเวอร์มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงอย่างต่อเนื่อง โดยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 ณ สิ้นเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2556 และ ณ สิ้นเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557 โครงการบางนา ทาวเวอร์มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับประมาณร้อยละ 99.30 ร้อยละ 97.45 ร้อยละ 98.48 และร้อยละ 96.44⁽¹⁾ ตามลำดับ นอกจากนี้ โครงการบางนา ทาวเวอร์ยังมีผลประกอบการที่ดีและเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงปี พ.ศ. 2553 - พ.ศ. 2556 อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ดังกล่าวมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่า

เสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับประมาณ 95.79 ล้านบาท 111.65 ล้านบาท 129.94 ล้านบาท และ 140.01 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับประมาณร้อยละ 13.48 ต่อปี ทั้งนี้ การเติบโตอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ของอาคารสำนักงานบริเวณนอกศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ (Non-CBD) ประกอบกับการขยายตัวของเมือง จะช่วยส่งผลดีต่อการเติบโตของค่าเช่าของอาคารสำนักงานในบริเวณ Non-CBD โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบีบนทำเลที่ตั้งดีซึ่งรวมถึงโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยจากข้อมูลของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (ที่มา : Bangkok Property Report First Quarter 2013) อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานเกรดบี ในบริเวณ Non-CBD ในระหว่างปี พ.ศ. 2543 – พ.ศ. 2555 มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ประมาณร้อยละ 7.6 ซึ่งเป็นอัตราที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในเกรดและบริเวณอื่น ซึ่งแสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการเติบโตจากโอกาสการเติบโตของค่าเช่าในอนาคต

นอกจากนี้โครงการบางนา ทาวเวอร์ยังมีศักยภาพในการเติบโตจากอุปสงค์เฉพาะที่เกิดขึ้นในบริเวณถนนบางนา – ตราด (บางนา – บางปะกง) ในช่วงเวลาหลายปีที่ผ่านมาหลังจากการเปิดให้บริการของสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งส่งผลกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของเมืองและระบบขนส่งมวลชนต่างๆ อย่างรวดเร็วทางด้านทิศตะวันออก อาทิ การสร้างส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าบีทีเอสอ่อนนุช-แบริ่ง และการเปิดตัวของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในย่านนี้ อาทิ เมกา บางนา และอิกเซีย เป็นต้น ทั้งนี้เนื่องจากถนนบางนา – ตราด (บางนา – บางปะกง) นั้นเป็นต้นทางของถนนสายหลักที่วิ่งออกสู่ท่าเรือน้ำลึกและกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมฝั่งตะวันออกซึ่งพื้นฐานการผลิตของอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ต่างๆ มากมาย รวมถึงปัจจุบันได้รับความสนใจเพิ่มขึ้นจากนักลงทุนในการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมใหม่ภายหลังจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยครั้งในปี 2554 ด้วยสาเหตุนี้ทำให้บริเวณถนนบางนา – ตราดมีความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจากทั้งคู่ค้าและผู้ประกอบการในแหล่งนิคมอุตสาหกรรมในฝั่งตะวันออก

นอกจากนี้การที่ถนนบางนา-ตราด (บางนา – บางปะกง) มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันมากขึ้น แต่อัตราค่าเช่าพื้นที่ยังคงค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานในพื้นที่เขตอื่น จึงทำให้มีอุปสงค์จากผู้ประกอบการธุรกิจที่ต้องการลดค่าใช้จ่ายในการเช่าพื้นที่สำนักงานและ/หรือต้องการพื้นที่สำนักงานแห่งที่สอง (Second Site) แห่งที่สอง (Second Site) ตามแผนป้องกันในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่างๆ หรือความไม่สงบทางการเมืองที่อาจจะทำให้การดำเนินงานหยุดชะงักซึ่งปัจจัยหนึ่งมาจากการที่พื้นที่ในบริเวณถนนบางนา – ตราด (บางนา – บางปะกง) เป็นหนึ่งในบริเวณที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยครั้งใหญ่และความไม่สงบทางการเมืองที่ผ่านมา

หมายเหตุ:

(1) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 มีพื้นที่ที่ว่างอยู่รวมทั้งสิ้น 1,547.00 ตารางเมตร สำหรับพื้นที่ว่างดังกล่าว ณ วันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2557 มีผู้แสดงความจำนง/ตกลงที่จะเช่าพื้นที่แล้วรวมทั้งสิ้น 1,532.00 ตารางเมตร โดยจะส่งผลให้มีพื้นที่ว่างที่เหลือเท่ากับ 15.00 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.03 ของพื้นที่ให้เช่ารวม หรือคิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่ที่ประมาณร้อยละ 99.97

การบริหารโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงและมีประสบการณ์ยาวนาน

ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวม บริษัทจัดการมีความประสงค์จะแต่งตั้งให้เดวิดซอง ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดวิดซองตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยเดวิดซองเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ยาวนาน โดยมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน

ให้เข้ามากกว่า 40 ปี และมีความชำนาญในการติดตั้งดูแลรักษาระบบไฟฟ้าและเครื่องกลอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทำให้สามารถควบคุมต้นทุนในการบำรุงรักษาระบบต่างๆได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบกับการที่เดียวซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์อยู่เดิมก่อนการลงทุนเพิ่มเติมโดยกองทุนรวม ทำให้มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ามาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน ส่งผลให้เดียวซึ่งมีความเข้าใจโครงการดังกล่าวในทุกด้าน ดังนั้น บริษัทจัดการเชื่อว่าเดียวจะใช้ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญมาบริหารจัดการโครงการบางนา ทาวเวอร์ ให้ประสบความสำเร็จอันจะเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทุนรวมและผู้ถือหุ้นลงทุน

มีผู้เช่าที่มีความหลากหลาย

ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ประกอบไปด้วยบริษัทไทยและบริษัทต่างชาติที่มีชื่อเสียงในหลากหลายประเภทธุรกิจ ได้แก่ การเงินและการธนาคาร ยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม ลิฟท์และบันไดเลื่อน อสังหาริมทรัพย์ ก่อสร้าง และวัสดุก่อสร้าง เครื่องจักรและอุปกรณ์อุตสาหกรรม อุปกรณ์กีฬา ธุรกิจการเกษตร และธุรกิจอื่นๆ อีกหลากหลาย โดยผู้เช่าส่วนใหญ่ได้มีการเช่าพื้นที่ของโครงการบางนา ทาวเวอร์มาเป็นระยะเวลาอันยาวนานอย่างต่อเนื่อง ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะช่วยกระจายความเสี่ยงพร้อมทั้งช่วยเสริมสร้างความมั่นคงของผลประกอบการของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และกองทุนรวม

9. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะรับโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยหรือจัดให้มีการทำประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหาย ที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์
- (2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
- (3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

ทั้งนี้ ปัจจุบัน กองทุนรวมได้จัดให้มีการทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมประกอบด้วย

1. การประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risk Insurance)

กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่างๆ โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) อาทิ ตามมูลค่าที่

ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด โดยไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยกรมธรรม์ดังกล่าวจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์หรือเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมกับผู้ให้เช่าสำหรับทรัพย์สินซึ่งกองทุนรวมมีสิทธิการเช่า ตามส่วนได้ส่วนเสียที่มีอยู่ หรือตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าเป็นผู้เช่าหรือมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ บริษัทจัดการจึงมีความเห็นว่า วงเงินประกันสำหรับการประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินดังกล่าวมีเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากเป็นมูลค่าที่ไม่ต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระและสามารถสะท้อนถึงต้นทุนการก่อสร้างที่มีความเป็นปัจจุบันของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

2. การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

กองทุนรวมได้ดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งมีสาเหตุจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องของทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งกฎหมายได้กำหนดให้ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายภายใต้วงเงินประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ โดยการประกัยดังกล่าวกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย และให้บุคคลภายนอกเป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่า พินประกันสำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกมีเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากเป็นวงเงินที่น่าจะเพียงพอต่อการคุ้มครองความบาดเจ็บและเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อบุคคลภายนอก

3. การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยกรมธรรม์ดังกล่าวกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ เพื่อคุ้มครองความเสียหายต่อเนื่องจากความเสียหายที่เกิดกับทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าค่าใช้จ่ายคงที่ ซึ่งคงต้องจ่ายต่อไปในระหว่างที่ธุรกิจหยุดชะงัก รวมถึงผลกำไรที่ขาดหายไป ตามที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับในช่วงระยะเวลาที่คาดว่าจะใช้ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งในกรณีทั่วไป การก่อสร้างหรือซ่อมแซมจะใช้ระยะเวลาไม่เกิน 24 เดือน แต่กองทุนรวมพิจารณาแล้วเห็นสมควรให้มีความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักเป็นระยะเวลาประมาณ 36 เดือน ดังนั้น บริษัทจัดการจึงมีความเห็นว่า วงเงินประกันสำหรับการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าวมีเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากคาดว่าจะสามารถชดเชยการสูญเสียรายได้ของกองทุนรวมระหว่างการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ได้

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในลักษณะเดียวกันกับการทำประกันภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

10. ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไรสำหรับการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิก

ไม่มี

11. รายชื่อหรือลักษณะของเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับบริษัท เดียวองสีลม จำกัดและหรือ บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด และหรือ บริษัท วีเอส แอสเสท จำกัด และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

12. กองทุนรวมนี้มีข้อจำกัดการลงทุนของกองทุนรวมและข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนอย่างไร

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

12.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

12.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

12.3 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่สน. 25/2552

12.4 ภายใต้บังคับข้อ 12.5 และข้อ 12.6 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
- (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

12.5 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 12.1 (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

12.6 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 12.1 (2) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรัฐหรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

12.7 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 12.4 โดยอนุโลม

12.8 บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
- (2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนร่วมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ดังนั้น กองทุนรวมนี้มีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุน จะปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะมีผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวเกินกว่าอัตราดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อตรวจสอบการถือหุ้นของผู้ลงทุนต่างด้าวอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง

12.9 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 12.4 (3) ข้อ 12.5 (3) และข้อ 12.7 กองทุนรวมจะดำเนินการกับเงินปันผลส่วนที่ไม่สามารถจ่ายได้ดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

12.10 เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา

13. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และกำไรจากมูลค่าหน่วยลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของราคาเสนอซื้อ หรือเสนอขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หลังจากที่มีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนรวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้เฉพาะหน่วยลงทุนในสัดส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าช้อยกเว้นตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

14. กองทุนรวมนี้มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ลงทุนอย่างไร

14.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามี ความจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายความว่ากำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่หรือ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

14.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 12.1 (1)

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่มีเงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 12.1 (2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่ได้รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ 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 ผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์
- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อกារอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

15. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

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

16. การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายใต้ข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ ส่งผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีการกระจายความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในกองทุนรวมประเภทอื่น อย่างไรก็ตาม การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่มีการกระจายของประเภทผู้เช่าในหลากหลายธุรกิจจะช่วยลดความเสี่ยงได้ในระดับหนึ่ง

17. บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่อย่างไร

การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ที่มีบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“เอราวัณ”) เป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ และกองทุนรวมได้เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารยูบีซี 2 ที่มีบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด (“ภิรัชบุรี”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และซื้ออุปกรณ์และงานระบบจากบริษัท เพนต้า 591 จำกัด (“เพนต้า 591”) (ซึ่งทั้งสองบริษัทถือหุ้นโดยกลุ่มบุคคลเดียวกัน ซึ่งไม่เกี่ยวข้องกับเอราวัณ) ดังนั้น เอราวัณ เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ภิรัชบุรี เพนต้า 591 และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จึงมีสิทธิลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมกันไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ทั้งนี้ ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ แล้ว กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 3,870 ตารางเมตร หรือคิดเป็นประมาณร้อยละ 10 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด แก่เอราวัณหรือบุคคลใดๆ ที่เอราวัณถือหุ้นอยู่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบุคคลดังกล่าว นอกจากนี้ กองทุนรวมได้แต่งตั้งให้เพนต้า 591 และเอราวัณ หรือบุคคลใดๆ ที่เอราวัณถือหุ้นอยู่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบุคคลดังกล่าว เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

1. กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการ เช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบในอาคารบางนา ทาวเวอร์ และรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากเดิวสง และเช่าช่วงที่ดินบางส่วนซึ่งใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ จากบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด นอกจากนี้ เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ อาทิ พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม และเป็นจำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม กองทุนรวมจะได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากเดิวสง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจากที่ได้มีการเช่า

ช่วงตามข้างต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เดียวสองตกลางจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวสองจดทะเบียนสิทธิ เก็บกินแบบไม่มีค่าตอบแทนบนที่ดินแปลงด้านข้างอาคารซึ่งโดยมีกำหนดเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน โครงการบางนา ทาวเวอร์ให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถในกรณีที่ดินแปลงเดิมไม่สามารถจัดหาที่จอดรถในบริเวณอื่นและตาม จำนวนที่กองทุนรวมและเดียวสองได้ตกลงกัน ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลาการเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ ในกรณีที่ เดียวสองและ/หรือบุคคลที่เดียวสองกำหนดสามารถจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมได้ กองทุนรวมจะ ชำระค่าตอบแทนการใช้ที่จอดรถดังกล่าวในรูปแบบของค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่จอดรถให้แก่เจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ในจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่กองทุน รวมว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะมีเงินทุนเพียงพอในการก่อสร้างที่จอดรถในอนาคต เดียวสองจะจัดให้มี หลักประกันเงินส่วนตนเพื่อการก่อสร้างที่จอดรถให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นจำนวน 25 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่เดียวสองไม่สามารถจัดให้มีที่ จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมไม่ว่ากรณีใดๆ กองทุนรวมไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหรือค่าบริการที่ จอดรถเพิ่มเติมให้แก่เดียวสอง อีกทั้งกองทุนรวมมีสิทธิพิจารณายกเลิกสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ บางนา ทาวเวอร์ และเรียกร้องค่าเสียหายจากเดียวสองได้

หมายเหตุ: มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน 2 ราย คือ บริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไว เซอร์ จำกัด และบริษัท ไนท์แพร์ค ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ.2557 ได้ค่านึงถึง ค่าใช้จ่ายในรูปค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่จอดรถที่กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายของ กองทุนรวมแล้ว ดังนั้น เดียวสอง บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด (ทั้งสามบริษัทถือหุ้น โดยกลุ่มบุคคลเดียวกัน) และเจ้าของที่ดินซึ่งใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติม และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคล ดังกล่าว รวมถึงผู้ให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม จึงมีสิทธิลงทุนใน หน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมกันไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมดของกองทุน รวม

2. ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในอาคารบางนา ทาวเวอร์แล้ว กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารคิด เป็นพื้นที่ประมาณ 11,164.06 ตารางเมตร จากพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตาราง เมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 22.51 ของพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด ซึ่งประกอบไปด้วย พื้นที่ที่ จะมีการเช่าโดยเดียวสอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร และพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวสองเช่าอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความ ประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนรวม 5,035.24 ตารางเมตร นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีความประสงค์ จะแต่งตั้งให้เดียวสองซึ่งเป็นเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวสองตามที่ระบุไว้ ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้ง นี้

ทั้งนี้ การให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแก่เดี่ยวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวอง เป็นการให้เช่าในอัตราตลาดที่เดี่ยวองให้เช่าแก่ผู้เช่ารายอื่นในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ขณะที่การให้เช่าพื้นที่ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงและห้องอาหารซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และผู้ติดต่อกับผู้เช่าภายในโครงการ รวมถึงเป็นแห่งเปิดดำเนินการภายหลังการปรับปรุงพื้นที่ครั้งใหญ่ในปี 2555-2556 กองทุนรวมให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวโดยมีอายุสัญญาเช่า 3 ปี โดยกองทุนรวมมีสิทธิบอกกล่าวให้เดี่ยวองต่อสัญญาเช่ากับกองทุนรวมได้ ส่วนการให้เช่าพื้นที่ที่พิเศษ และ สระว่ายน้ำ ซึ่งปัจจุบันเป็นสิทธิประโยชน์ (การเป็นสมาชิก) ที่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์บางรายได้รับจากการเช่าพื้นที่โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากค่าเช่าพื้นที่ รวมถึงเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้พิจารณาในการเช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ดังนั้น กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่ที่พิเศษ และ สระว่ายน้ำดังกล่าวแก่เดี่ยวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมีอายุสัญญาเช่า 3 ปี โดยกองทุนรวมมีสิทธิบอกกล่าวให้เดี่ยวองต่อสัญญาเช่ากับกองทุนรวมได้ ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ค่านึงถึงการให้พื้นที่ดังกล่าวเพื่อเป็นสิทธิประโยชน์ (การเป็นสมาชิก) ของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์โดยที่เดี่ยวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นผู้ขอใบอนุญาตประกอบกิจการ นอกจากนั้นบริษัทจัดการ และผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายได้ค่านึงถึงรายการที่เกี่ยวข้องกับการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้ว

3. ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นักลงทุนรวมมีได้รับโอนมิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้าจากเดี่ยวองในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยยังคงให้เดี่ยวอง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวองตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง มีกรรมสิทธิ์ในมิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้างดงกล่าวเพื่อให้บริการน้ำประปาและไฟฟ้าสำหรับพื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยกำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการชำระค่าบริการดังกล่าวตามปริมาณการใช้จริงในอัตราที่กองทุนรวมและเดี่ยวองได้ตกลงร่วมกัน ในขณะที่กองทุนรวมจะชำระค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้างดงกล่าวสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างที่ไม่มีผู้เช่าตามปริมาณการใช้จริงในราคาต่อหน่วยที่เดี่ยวองได้ชำระให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการน้ำประปาหรือไฟฟ้า แล้วแต่กรณี ซึ่งเดี่ยวอง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวองตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้องจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับมิเตอร์ และกองทุนรวม และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานระบบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การที่เดี่ยวอง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวองตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้บริการน้ำประปาและไฟฟ้าโดยตรงจะทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงที่ลดลงจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการให้บริการดังกล่าว

4. กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบกับเดี่ยวอง โดยมีข้อสัญญาระบุให้ เดี่ยวอง บริหารของเดี่ยวอง รวมถึงผู้พักอาศัยในพื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน โครงการ Oakwood และ โครงการ Garden Tower (“เดี่ยวอง และบริวารของเดี่ยวอง”) ใช้ทางภายในบริเวณชั้นที่จอดรถยนต์ในอาคารที่เช่า ใช้ถนนบริเวณรอบอาคารที่เช่าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ และให้ใช้งานระบบ โดยรวมถึง ลิฟท์โดยสาร พื้นที่โถงทางเดินในโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยเดี่ยวองจะร่วมรับผิดชอบและชำระค่านึงค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาถนน และงานระบบ โดยรวม

ถึง ลิฟท์โดยสาร พื้นที่โถงทางเดินในโครงการบางนา ทาวเวอร์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม (ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ) โดยมีข้อกำหนดในสัญญาให้เดี่ยวงในฐานะเจ้าของผู้ให้เช่าทรัพย์สิน จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารบางส่วน ซึ่งรวมพื้นที่ซึ่งเป็นทางสัญจรและทางเข้าออกของโครงการบางนา ทาวเวอร์ให้แก่กองทุนรวม และกองทุนรวมจะเป็นผู้ให้สิทธิในการใช้ทาง และงานระบบดังกล่าวกลับแก่เดี่ยวงและบริหารของเดี่ยวงโดยคิดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ของคู่สัญญาแต่ละฝ่าย ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ และหลีกเลี่ยงปัญหาการปิดเส้นทาง หรือการห้ามกองทุนรวมเข้าใช้ประโยชน์ หรือการเพิกเฉยในการบำรุงรักษาทางสัญจร ทางเข้าออก และงานระบบของคู่สัญญา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม

นอกจากนั้น เดี่ยวงยินยอมให้กองทุนรวมใช้ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียในอาคารที่เช่า โดยกองทุนรวมตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียที่เดี่ยวงได้ชำระออกไป โดยกองทุนรวมตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียที่เดี่ยวงได้ชำระออกไปตามจำนวนการใช้งานที่แท้จริงที่บันทึกได้จากมิเตอร์น้ำเข้า คุณค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งเป็นอัตราที่อ้างอิงจากสัดส่วนของจำนวนคนที่ใช้ประโยชน์จากระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่เดี่ยวงประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสีย และ/หรือ ระบบบำบัดน้ำเสีย ที่ใช้เพื่อบำบัดน้ำเสียในอาคารที่เช่าให้แก่บุคคลใด ก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสีย และ/หรือ ระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าว เดี่ยวงจะต้อง (ก) แจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร และ (ข) ดำเนินการให้บุคคลที่รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสีย และ/หรือ ระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวเข้าทำสัญญากับกองทุนรวมเพื่อยินยอมให้กองทุนรวมใช้ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียในอาคารที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และเมื่อบุคคลภายนอกได้เข้าทำสัญญากับกองทุนรวมตามข้อนี้ คู่สัญญาตกลงว่าหน้าที่ของเดี่ยวงตามสัญญาข้อนี้จะสิ้นสุดลง

5. ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ กองทุนรวมจะแต่งตั้งเดี่ยวงและ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการดังกล่าว เนื่องจากเดี่ยวงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์อยู่เดิม ทำให้เดี่ยวงมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ามาเป็นระยะเวลาอันยาวนาน และมีความเข้าใจในโครงการบางนา ทาวเวอร์ในทุกด้าน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะพิจารณาชำระค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์แก่เดี่ยวงและ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราตลาดที่กองทุนรวมชำระแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น
6. ภายใต้อายุ 5 ปี นับจากวันจดทะเบียน เดี่ยวงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระเงินค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาตกลงกระทำการตามจำนวนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ที่เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ที่เดี่ยวงรับผิดชอบดังกล่าวจะมีจำนวนสูงสุดไม่เกินจำนวนที่ระบุดังต่อไปนี้



ปีที่	จำนวนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์สูงสุดที่เดียวสงจะชำระให้แก่กองทุนรวม (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
1	28,248,000 บาทต่อปี
2	26,322,000 บาทต่อปี
3	20,223,000 บาทต่อปี
4	13,910,000 บาทต่อปี
5	7,597,000 บาทต่อปี

กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ในส่วนที่เกินกว่าค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ที่ได้รับจากเดียวสงข้างต้น

อนึ่ง เพื่อเป็นประกันสำหรับหน้าที่ในการชำระเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เดียวสง และ/หรือ บุคคลที่เดียวสงกำหนด ที่กองทุนรวมเห็นชอบ ตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 96.60 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในรูปแบบที่กองทุนรวมเห็นชอบ ตั้งแต่วันแรกที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม

7. ในการที่กองทุนจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทุนรวมอาจใช้แหล่งเงินทุนโดยการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 90 ของบริษัทจัดการ อย่างไรก็ตาม ธุรกรรมการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่กองทุนรวม เช่น เป็นการกู้ยืมที่มีหลักประกันตามข้อกำหนด และเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทุนรวม โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะมีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) เสนอให้แก่ลูกค้ารายอื่นที่มีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกัน ซึ่งธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) รับทราบและมีความเข้าใจในเงื่อนไขดังกล่าวเป็นอย่างดี ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการกู้ยืมเงินดังกล่าว

นอกจากนั้น ในการที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทุนรวมได้ใช้บริการธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) เป็นผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยเงื่อนไขของการให้บริการจะมีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เสนอให้แก่ลูกค้ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการใช้บริการ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการเห็นว่าธุรกรรมที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องข้างต้นไม่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

18. กองทุนรวมนีกำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินไว้อย่างไร

ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

(ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

ทั้งนี้ ภายหลังปี พ.ศ. 2556 หากกองทุนรวมมีความจำเป็นต้องกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม กองทุนรวมจะต้องมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT) อนึ่ง ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT นั้น กองทุนรวมจะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อทำการแปลงสภาพดังกล่าว โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ในกรณีที่ เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ

(3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และใน กรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้น มิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

เงื่อนไขพิเศษ

กองทุนรวมอาจเข้าทำสัญญาซื้อขายตราสารล่วงหน้า (Derivative) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Exchange Rate Risk) และ/หรืออัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น กองทุนรวมอาจจะทำสัญญา Swap อัตราดอกเบี้ยกับคู่สัญญาที่เป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของอัตราดอกเบี้ย

การกู้ยืมเงินของกองทุนรวมสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ในการลงทุนเพิ่มเติม กองทุนรวมอาจจะใช้แหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งจากการกู้ยืม โดยในเบื้องต้นธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ได้เสนอวงเงินจำนวนไม่เกิน 480 ล้านบาท โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขของการกู้ยืมเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาระหว่างกองทุนรวมและธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดเบื้องต้นดังต่อไปนี้

ธนาคารผู้ให้เงินกู้	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ผู้ขอสินเชื่อ	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ
วงเงินกู้ (ล้านบาท)	ไม่เกิน 480,000,000 ล้านบาท
อัตราดอกเบี้ย	ไม่เกิน MLR-1.00
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	13 ปี
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	ทรัพย์สินที่จะเข้าลงทุนในส่วนที่จะเป็นหลักประกัน ซึ่งมีมูลค่าตามรายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ผู้ให้กู้เห็นชอบ รวมทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่า 1.5 เท่าของวงเงินกู้

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหัวข้อ ความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวม ข้อ 3. ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม – ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

เงื่อนไขพิเศษ

การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.1 ข้อ 4.2 ของหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการและ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมถึงประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้ ณ นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการ หรือ คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

นอกจากนี้ กองทุนรวมสามารถนำเงินประกันการเช่า (เงินมัดจำ) ที่ได้เรียกเก็บจากผู้เช่า ไปดำเนินการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นหรือหาผลประโยชน์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดได้

อนึ่ง บริษัทจัดการจะไม่จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนโดยการให้เช่าแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(1) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมในลักษณะ Arm's Length และได้ระบุไว้ในโครงการแล้ว

(2) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ก่อนวันที่ 16 กันยายน พ.ศ. 2554

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการจะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญเป็นการทำธุรกรรมในลักษณะ Arm's Length กับบุคคลที่กล่าวถึงข้างต้น บริษัทจัดการจะให้เช่าได้ในสัดส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของพื้นที่กองทุนรวมเช่าลงทุนทั้งหมดในแต่ละทรัพย์สิน (พื้นที่ Gross Area เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเช่าลงทุนในแต่ละทรัพย์สิน) โดยบริษัทจัดการจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมก่อนดำเนินการ

ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องวิธีการลงทุนในหน่วยลงทุนสิทธิของผู้ลงทุน
และบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

การออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้อาจมีปัญหาอุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจูงซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ประสบความสำเร็จ

1. วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

ผู้จองซื้อสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน และชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

1.2 วัน เวลา ทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้ลงทุนทั่วไป หรือผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้จองซื้อพิเศษที่ไม่ได้นำส่งใบ Bookbuilding

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิและจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ (ถ้ามี) ที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ [•] [•] พ.ศ.2557 ในวันและเวลาทำการ จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ [•] [•] พ.ศ.2557

ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จองซื้อพิเศษที่นำส่งใบ Bookbuilding* และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิและจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ (ถ้ามี) ที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ [•] [•] พ.ศ.2557 ในวันและเวลาทำการ จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ [•] [•] พ.ศ.2557 ตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายกำหนด

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษ

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายกำหนด

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) (ถ้ามี)

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุน ขั้นต่ำ 4,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณ 1,000 หน่วย ที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตั้งแต่วันที่ [•] [•] พ.ศ.2557 ในวันและเวลาทำการ จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ [•] [•] พ.ศ.2557 ตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน แต่ละรายกำหนด

ทั้งนี้ ในกรณีที่ที่มีหน่วยลงทุนคงเหลือจากการเสนอขายเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสละสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในกำหนดเวลา หรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิ หรือเหตุอื่นใดก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการนำหน่วยลงทุนดังกล่าวมาเสนอขายและจัดสรร ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษที่มีคุณสมบัติตรงตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดและ/หรือ เสนอขายให้ผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) ตามขั้นตอนและวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

หมายเหตุ : * ผู้จองซื้อพิเศษจะต้องยื่นใบ Bookbuilding ภายในระยะเวลาและตามวิธีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายกำหนด

2. วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้สะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการจะพิจารณาร่วมกัน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น

- ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในช่วงเวลาที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม
- มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่าโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน 2 ราย
- สภาพตลาดโดยรวม
- ปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน
- ผลตอบแทนที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายสำหรับหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่ 1 จะเป็นไปตามที่บริษัทจัดการจะแจ้งให้ทราบต่อไป

2.2 วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุน

การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะมีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่ จำนวนไม่เกิน 200,000,000 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) เสนอขายหน่วยลงทุนทั้งหมดที่ออกเพิ่มนี้ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering) ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียน ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมแต่ละรายถืออยู่ ซึ่งบริษัทจัดการจะได้กำหนดและประกาศรายละเอียดต่อไป
- (2) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคงเหลือจากการเสนอขายและการจัดสรรตามข้อ (1) เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสละสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในกำหนดเวลา หรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิ หรือเหตุอื่นใดก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการนำหน่วยลงทุนคงเหลือดังกล่าวมาเสนอขายและจัดสรร ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือ เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษที่มีคุณสมบัติตรงตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดตามขั้นตอนและวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร
- (3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคงเหลือจากการเสนอขายและการจัดสรรตามข้อ (1) และ (2) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการนำหน่วยลงทุนคงเหลือดังกล่าวมาเสนอขายและจัดสรร ให้แก่ประชาชนและผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) ซึ่งบริษัทจัดการจะประกาศราคาเสนอขายสุดท้ายและจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายให้แก่ประชาชนและผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) ก่อนวันที่จะเปิดเสนอขายหน่วยลงทุนผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3. การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนดดังต่อไปนี้

ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้ลงทุนทั่วไป หรือผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้จองซื้อพิเศษที่ไม่ได้นำส่งใบ Bookbuilding

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อในราคาเสนอขายสูงสุดของช่วงราคาที่เสนอขายในครั้งเดียวเต็มจำนวนทั้งในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิและจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ (ถ้ามี) ในวันที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เงินโอน เช็ค ดราฟต์ หรือตั๋วแลกเงินธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ยอมรับ หากเป็นการชำระด้วยเช็คผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ในเช็คตามวันที่ที่จองซื้อหน่วยลงทุน หรือวันที่กำหนดให้มีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) และขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) เปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน กรณีจองซื้อด้วยวิธีอื่นที่ไม่ใช่เงินสด หรือเงินโอน ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายจะสิ้นสุดลง (ก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ [·] พ.ศ.2557)

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แต่ละรายกำหนด อาจมีความแตกต่างกัน ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แต่ละรายจะกำหนด

- (2) หลังจากที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้รับใบจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนและเอกสารประกอบการจองซื้อจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็ค หรือวิธีอื่นใดซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตาม ผู้จัดจำหน่ายหรือผู้รับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากช่วงเวลาดำหนดระยะเวลาเสนอขาย ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว จะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือ ขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (5) ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) เปิดไว้เพื่อการรับชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุน
- (6) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้จองซื้อพิเศษที่นำส่งไป Bookbuilding* หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิและจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ (ถ้ามี) ตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายกำหนด

ผู้จองซื้อประเภทบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายกำหนด

ผู้จองซื้อประเภทประเภทผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering)

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อในราคาเสนอขายสุดท้ายในวันที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เงิน โอน เช็ค ดราฟต์ หรือตัวแลกเงินธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่ผู้รับประกันการจดทะเบียน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ยอมรับ หากเป็นการชำระด้วยเช็คผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ในเช็คตามวันที่ที่จองซื้อหน่วยลงทุน หรือวันที่กำหนดให้มีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) และขีดคร่อม เฉพาะส่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่ผู้รับประกันการจดทะเบียน ผู้จัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) เปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลง บนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีจองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีใช่เงินสด หรือเงินโอน ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ ก่อนระยะเวลาการเสนอขายจะสิ้นสุดลง (ก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ [•] พ.ศ.2557)

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่ผู้รับประกันการจดทะเบียน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วย ลงทุน (ถ้ามี) แต่ละรายกำหนด อาจมีความแตกต่างกัน ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้รับประกันการจ ดินำจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แต่ละรายจะกำหนด

- (2) หลังจากที่ผู้รับประกันการจดทะเบียน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้รับใบจองซื้อ หน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนและเอกสารประกอบการจองซื้อจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว ผู้รับประกัน การจดทะเบียน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุน ให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็ค หรือวิธีอื่นใด ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตาม ผู้จัดจำหน่ายหรือผู้รับประกันการจ ดินำจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนใน วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวัน และ/หรือ เวลาที่ล่วงเลยจากช่วงเวลาที่กำหนดระยะเวลา เสนอขาย ผู้รับประกันการจดทะเบียน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ขอสงวน สิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการ ขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว จะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือ ขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจาก บริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (5) ผู้รับประกันการจดทะเบียน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะนำเงินที่ได้รับจากการ จดซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่ ผู้รับประกันการจดทะเบียน ผู้จัดจำหน่าย หรือ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) เปิดไว้เพื่อการรับชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

- (6) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และ ภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

4. เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

- 4.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม หากบริษัทจัดการประสงค์ที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบถึงการยุติการขายหน่วยลงทุนภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น
- 4.2 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
- (1) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (2) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (3) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างด้าวประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่สำนักงานประกาศกำหนด
 - (4) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
 - (5) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
 - (6) ในกรณีที่มิใช่เหตุเพียงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายหรือในทางกลับกันที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ทุกรายการจนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวครบทุกรายการ เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ตามรายละเอียดข้อ 3.2.3 ของหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการ) ลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวม

โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี

- (7) เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทัพสันของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา
- (8) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวมหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

5. การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) (แล้วแต่กรณี) คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละราย ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- 5.1 กรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาเสนอขายสูงสุด ผู้จองซื้อที่จองซื้อในราคาเสนอขายสูงสุดจะได้รับเงินคืนในส่วนต่างของราคาต่อหน่วยที่ชำระไว้เกินสำหรับจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อตามสิทธิและจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อเกินสิทธิ(ถ้ามี)ที่ได้รับจัดสรร โดยไม่มีดอกเบี้ยและค่าเสียหายใดๆ
- 5.2 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ
- 5.3 กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือกรณีอื่นใด อันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ยุติโครงการ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ
- 5.4 กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต ทราบถึงการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ ละราย (แล้วแต่กรณี) คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านผู้รับประกันการจัด จำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แต่ละรายโดยการโอนเงินให้แก่ผู้จองซื้อ หน่วยลงทุน หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ภายใน 14 วัน นับแต่วัน สิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม หรือภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุด ระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป (ถ้ามี) หรือภายใน 14 วัน นับแต่วันยุติการเสนอขาย หน่วยลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามข้อ 5. ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการคืนเงินตามข้อ 5.1 และ 5.2 บริษัทจัดการขอ สงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ย และ/หรือ ผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้า มี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รายใดไม่สามารถคืนเงิน ค่าจองซื้อภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน(ถ้ามี) แต่ละรายเอง ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุน การขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แต่ละราย (แล้วแต่กรณี) จะชำระดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลา นั้นจนถึงวันที่ชำระคืนเงินค่าจองซื้อ

6. เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน(ถ้ามี) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุน รวมสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ ไป) โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

6.1 กรณีบุคคลธรรมดา

- (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง /ใบต่างด้าว (กรณี บุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย) หรือสำเนาทะเบียนบ้าน (ในกรณีที่เอกสารแสดงตนข้างต้น ไม่ได้ระบุหมายเลข บัตรประจำตัวประชาชน หรือที่อยู่ของผู้จองซื้อ)
- (2) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือส่วนต่างกรณีราคาเสนอขาย สูงต่ำกว่าราคาเสนอขายสูงสุด หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอน เงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนา รายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชี ผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

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

6.2 กรณีคณะบุคคล

- (1) สำเนาเอกสารการจัดตั้งคณะบุคคล
- (2) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีคณะบุคคล
- (3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนาม
- (4) หนังสือมอบอำนาจ หรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ
- (5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือส่วนต่างกรณีราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาเสนอขายสูงสุด หรือเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)

6.3 กรณีนิติบุคคล

- (1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ และสำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท อายุไม่เกิน 3 เดือน
- (2) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่ระบุในลักษณะให้ลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ หรือลงทุนในหลักทรัพย์นี้ได้
- (3) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) อายุไม่เกิน 3 เดือน
- (4) หนังสือมอบอำนาจหรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท
- (5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ (4) ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนามและโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน
- (6) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือส่วนต่างกรณีราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาเสนอขายสูงสุด หรือเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร ส่วนต่างของราคาเสนอขายสุดท้ายกับช่วงราคาเสนอขาย โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม
- (7) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีนิติบุคคล

หมายเหตุ ให้ใช้เอกสารหมายเลข (1) - (7) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)

6.4 กรณีนิติบุคคลที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์

- (1) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งอาจออกโดยส่วนราชการของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ หรือโดยเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลนั้นก็ได้ และหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลดังกล่าวต้องออกมาไม่เกิน 1 ปี โดยจะต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับชื่อนิติบุคคล ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล และเงื่อนไขหรือข้อจำกัดอำนาจในการลงลายมือชื่อ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่
- (2) หนังสือมอบอำนาจที่นิติบุคคลต่างประเทศนั้น มอบอำนาจให้ custodian หรือสำเนา
- (3) หนังสือมอบอำนาจของ custodian หรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท
- (4) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 3 ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนาม และโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน
- (5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือส่วนต่างกรณีราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาเสนอขายสูงสุด หรือเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชี ผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารหมายเลข (1)-(5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused) เอกสารตามข้อ (1) ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยกงสุลของไทยอายุไม่เกิน 1 ปี

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีกรรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศ กำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสาร หรือขอเอกสารเพิ่มเติมหรือทดแทน ซึ่งเป็นข้อปฏิบัติตามกฎหมายกำหนด หรือระเบียบของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย

7. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผัน เป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้อาจมีปัญหาอุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียด การจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ประสบความสำเร็จ

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อและได้ชำระ เงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วหรือตามที่บริษัทจัดการและ/หรือผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน กำหนด ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

7.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

หน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้จำนวน [ไม่เกิน 200 ล้านหน่วย (สองร้อยล้านหน่วย)] โดย จะเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือ หน่วยลงทุน (Rights Offering) โดยอัตราส่วนการเสนอขายดังกล่าวจะคำนวณจากจำนวนหน่วยลงทุนที่ออก และเสนอขายแล้วทั้งหมดก่อนการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม หาดด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขาย เพิ่มเติม ในราคาต่อหน่วยตามที่จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุไว้ต่อไป โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่ ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปรับ ลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด โดยบริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรดังกล่าวไป รวมกับหน่วยลงทุนที่มีได้รับการจองซื้อเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมละสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในระยะเวลา ที่กำหนดหรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิหรือเหตุอื่นใดก็ตาม มาเสนอขายและจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดง ความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือ เสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษที่มีคุณสมบัติตรงตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และ/หรือ ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) ตามขั้นตอนและวิธีการที่บริษัท จัดการเห็นสมควร โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ในกรณีที่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนเพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตน และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ดังกล่าวแต่ละรายตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรายดังกล่าวแสดงความจำนงไว้ หรือ
 - 2) ในกรณีที่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตน และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ดังกล่าวแต่ละรายตามขั้นตอนและวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร
 - 3) ในกรณีที่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรตามข้อ 1) หรือ 2) ข้างต้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนโดยใช้หลัก “small lot first” ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) โดยในการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวิธีดังกล่าวในรอบแรกจะจัดสรรตามจำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำของผู้จองซื้อ โดยใช้จำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำเป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย และในรอบต่อไปจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปข้างต้นที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยจะใช้ค่าต่ำสุดของมูลค่าจองซื้อคงเหลือที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรจากรอบที่แล้ว เป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนในรอบต่อไป โดยจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และสำหรับการจัดสรรในรอบสุดท้าย หากมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (random) และ/หรือ ตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร ในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทุกรายตามจำนวนหน่วยลงทุนจองซื้อขั้นต่ำได้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (random) และ/หรือ ตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร
- โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อหน่วยลงทุนมากกว่า 1 รายการบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียวเท่านั้น

อย่างไรก็ดี ราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมที่จะจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมและจัดสรรให้กับผู้ลงทุนประเภทอื่นใดในครั้งนี้อาจมี) จะมีราคาเท่ากัน

ในการนี้ บริษัทจัดการจะกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมตามที่ได้เสนอข้างต้น โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมจะได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อีกหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติการเพิ่ม

เงินทุนของกองทุนรวมแล้ว โดยบริษัทจัดการจะแจ้งวันปิดสมุดทะเบียน อัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าว และวันจองซื้อหน่วยลงทุนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

อนึ่ง การจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวของบริษัทจัดการจะไม่ทำให้ผู้ลงทุนรายใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด ๆ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าสัดส่วนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดอนุญาต

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

7.2 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

1.1 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

1.1.1 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

1.1.2 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

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

1.3 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

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

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น ทั้งนี้ ขั้นตอนการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาวจะมีขั้นตอนมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างดาวทราบทุกราย รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างดาวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์ เรื่อง ห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่นายหน้าค้าหลักทรัพย์ทราบก่อนมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้ นายหน้าค้าหลักทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และจะดำเนินการให้การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว

8. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

8.1 รูปแบบของเอกสารสิทธิแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่อยู่ขอซื้อได้ระบุในเอกสารการขอซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ใบหน่วยลงทุน
2. ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)

3. หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน
4. สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

8.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

กรณีใบหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

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

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

ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการบันทึกการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในระบบทะเบียน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ต้องส่งคืนใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนแก้ไข หรือเพิ่มเติมสำหรับรูปแบบหรือเงื่อนไขของเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการภายใต้ขอบเขตตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

กรณีระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็น

หลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

และในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้แจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อนั้นที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน และระยะเวลาการส่งมอบได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวม และไม่ถือว่าเป็นการดำเนินการที่ผิดไปจากรายละเอียดโครงการเดิม

9. ช่องทางที่ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุน

สำหรับราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบราคาซื้อขายหน่วยลงทุนได้จาก Website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย: www.set.or.th

สำหรับมูลค่าหน่วยลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถติดตามได้จาก Website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย: www.set.or.th และ Website ของบริษัทจัดการ: www.scbam.com

10. ช่องทางและวิธีการร้องเรียน

ลงทุนสามารถร้องเรียนได้โดยติดต่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ โทร. 0-2777-7777 กด 0 กด 6 หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (Help Center) โทร.0-2263-6000

11. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนครั้งแรก หรือจดทะเบียนเพิ่มทุนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

12. ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ : เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขต
 ราษฎร์บูรณะ
 โทรศัพท์ : 0-2470-3201
 โทรสาร : 0-2470-1996 – 7

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วย
 คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทจัดการจะขอความเห็นชอบจากสำนักงาน
 คณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อไป

13. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

ชื่อ : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
 ที่อยู่ : 65/192 ชั้น 23 อาคารชานาญ เพ็ญชาติ บิสิเนส เซ็นเตอร์
 ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
 โทรศัพท์ : 0-2643-8223
 โทรสาร : 0-2643-8224

ชื่อ : บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
 ที่อยู่ : 1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16 ถนนพัฒนาการ
 แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง กรุงเทพฯ 10250
 โทรศัพท์ : 0-2719-4500
 โทรสาร : 0-2719-5070-71

ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน บริษัทจัดการได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นบริษัท
 ประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำ
 การประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน

อนึ่ง บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
 คณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบถามการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้ง
 ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือ
 สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

14. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์

ชื่อ : บริษัท เดียววงสีลม จำกัด และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียววงตามที่ระบุไว้ใน
สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ที่อยู่ : ตั้งอยู่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 อาคารบางนาทาวเวอร์ ถนนบางนา-ตราด
ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

โทรศัพท์ : 0-2312-0045 - 69

โทรสาร : 0-2312-0700-4

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม

1. โครงการอาคารยูบีซี 2

ชื่อ : บริษัท ภิรัชแมนเนจเมนท์ จำกัด*

ที่อยู่ : เลขที่ 591 อาคารสมัชชชวาณิช ๒ แขวงคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้)
เขตพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ : 0-2261-0261

โทรสาร : 0-2261-0262

หมายเหตุ: * แทนเพนด้า 591 มีผลวันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป

2. โครงการอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์

ชื่อ : บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
หรือบริษัทย่อยของบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : ชั้น 6 เลขที่ 2 อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์
แขวงคลองเคาย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 0-2257-4588

โทรสาร : 0-2257-4577

ทั้งนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารยูบีซี 2 มีอายุสัญญา 10 ปีนับจากวันที่สัญญาจะมีผลบังคับใช้ โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอาจตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อต่ออายุสัญญานี้ออกไปอีกเป็นคราว คราวละไม่เกิน 10 ปี สำหรับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารเฟลินจิต เซ็นเตอร์ จะสิ้นสุดลงในวันที่ 23 มกราคม 2568 ซึ่งเป็นวันที่สัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง (ประมาณ 13 ปี 10 เดือน)

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลอื่นใดเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่นิติบุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมคำรับรองว่านิติบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อนึ่ง เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องหรือกระทำผิดหน้าที่หรือข้อกำหนดในสัญญาแต่งตั้ง บริษัทจัดการจะทำการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ถอดถอน

ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

บริษัทจัดการอาจทำการแต่งตั้งบุคคลอื่นที่เป็นนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเพื่อทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วไม่น้อยกว่า 3 ปี หรือมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจกำหนดเพิ่มเติม โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น ทั้งนี้ เมื่อมีการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ บริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งพร้อมทั้งคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ดูแลผลประโยชน์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

15. **ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน**

ที่ปรึกษาทางการเงิน

- ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
- ที่อยู่ :
 1. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
 2. สาขาต่างๆ ทั่วประเทศ
 3. สำนักงานวาณิชธนกิจ (Investment Banking) ชั้น 9 โซน B สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ : 0-2544-6679

โทรสาร : 0-2544-2185

ผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 1. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
 2. สาขาต่างๆ ทั่วประเทศ
 3. หน่วยงาน Corporate Finance ชั้น 21 อาคาร 2 เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ : 0-2544-6679

โทรสาร : 0-2544-2185

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมในภายหลัง โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการและผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ และจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการและผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

16. นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : ธนาคารไทยพาณิชย์ (สาขาชิดลม)
 สายงานปฏิบัติการธุรกรรมการเงินและหลักทรัพย์
 ทีมบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 อาคาร 2 ชั้น 3 เลขที่ 1060 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ : 0-2256-2323-8

โทรสาร : 0-2656-2405-6

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

17. ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : วรรณภาพ จงพีรเดชาพันธ์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 4098

ที่อยู่ : บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด
เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 195 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120

โทรศัพท์ : 0-2677-2000

โทรสาร : 0-2677-2222

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีของ
กองทุนรวม และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยบริษัท
จัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

ความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวม

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

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

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น หรือผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

1. ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึง อัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและ การลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อผลกระทบบนทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาพของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อราคาของหน่วยลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

ความเสี่ยงทางการเมือง

ความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาล จะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทุนรวม

ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะจัดทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

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

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

การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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

ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสถานะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เป็นราคาเสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด

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

ความเสี่ยงด้านภาษี

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

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่และ/หรือ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ดัชนีในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป

ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อสถานะหรือนโยบายของผู้เช่า ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานลดลง

ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประโยชน์ของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสถานะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด การเพิ่มขึ้นของจำนวนอาคารสำนักงานให้เช่า การที่มีจำนวนผู้ประกอบการในตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

ความเสี่ยงจากกรณีการเวนคืนที่ดิน

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินสำหรับอาคารปีที่ 2 อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ และอาคารบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนเงินปันผลและเงินลงทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทุนรวมได้รับจะ

ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

นอกจากนี้ จากการศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่เขตคลองเตย และอำเภอบางพลีแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

3. ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สิน

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วงสัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงได้ หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าเช่าช่วง ไม่ชำระค่าเช่าและค่าเช่าช่วง หรือยอมเลิกสัญญาเช่าและผู้เช่าช่วงก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าช่วงพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการกับกองทุนรวมจะต้องวางเงินประกันการเช่าช่วงพื้นที่ตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทุนรวม และกองทุนรวมสามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่ชำระค่าเช่าหรือยอมเลิกสัญญาก่อนกำหนด ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม

ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ตั้งแต่วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2557 กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท ภิรัชแมนเนจเมนท์ จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารยูบีซี 2 แทนเพนต้า 591 และ เอราวัณให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ และเดิยวง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดิยวงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งทั้ง 3 บริษัทที่มีบุคคลากรที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนอยู่แล้ว โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สิน ดังนั้น การบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินให้เป็นที่พึงพอใจของผู้เช่า การให้บริการแก่ผู้เช่าอย่างมีคุณภาพ การหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบัน การบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดี จึงส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการผลักดันให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ กองทุนรวมจะกำหนดเงื่อนไขในการเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2558 เป็นต้นไป หากผลกำไรจากการดำเนินงานประจำปีที่เกิดขึ้นจริงจากการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ

เดียวสง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวสงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาคารบางนา ทาวเวอร์ ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนกำไรจากการดำเนินงานตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงาน ประจำปีของกองทุนรวม และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ณ สิ้นปีบัญชีต่ำกว่าร้อยละ 70 ของพื้นที่ที่ให้เช่าทั้งหมดภายใน อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน และเดียวสง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับ เดียวสงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจาก กองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร กองทุนรวมอาจพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ โครงการบางนา ทาวเวอร์ได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัท ภิรัชแมนเนจเมนท์ จำกัด และ เฮอร์วูด และเดียวสง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวสงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง บริษัท จัดการมีความเห็นว่ากองทุนรวมจะสามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นซึ่งมีคุณสมบัติ ประสบการณ์ และไม่มีลักษณะต้องห้าม ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด อาทิ ผู้ให้บริการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ ใดๆก็ดี กองทุนรวมไม่อาจรับรองผลการปฏิบัติงานของบุคคลที่ได้รับการ แต่งตั้งให้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมได้

ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่อง เรือน และสัญญาบริการกับกองทุนรวม หรือไม่ต่อสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ การลงทุนครั้งแรก

สำหรับอาคารยูบีซี 2 ในการเข้าลงทุนของกองทุนรวมนั้น ภิรัชบุรี และเพนต์้า 591 ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่า และสัญญาบริการเดิมกับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยูบีซี 2 ตกลงให้ความช่วยเหลือกองทุนรวมในการดำเนินการให้ผู้เช่า พื้นที่ในอาคารสำนักงานดังกล่าวทั้งหมดเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยตรงกับกองทุนรวม ณ วันที่กองทุน รวมเข้าลงทุน

ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่า พื้นที่และสัญญาบริการโดยตรงกับกองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีสิทธิต่อยกว่าผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ แต่ทั้งนี้ ภิรัชบุรีและ เพนต์้า 591 มีหน้าที่ต้องนำส่งผลประโยชน์รวมถึงเงินประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายที่ไม่ให้ความยินยอมดังกล่าว ให้แก่กองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวม นอกจากนี้ ใน กรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ต่อไป ผู้ เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง

สำหรับอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ในการเข้าลงทุนของกองทุนรวมนั้น แม้ว่าสัญญาเช่าจะไม่ระงับเพราะการโอน กรรมสิทธิ์ในอาคารก็ตาม แต่สำหรับสัญญาบริการจะไม่โอนไปยังกองทุนรวมโดยตรงเช่นเดียวกับสัญญาเช่า ดังนั้น เฮอร์วูด ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาบริการเดิมกับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ตกลงให้ความช่วยเหลือ กองทุนรวมในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานดังกล่าวทั้งหมดเข้าเป็นคู่สัญญาบริการโดยตรงกับ กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ได้เป็นคู่สัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง และกองทุน รวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าบริการจากผู้เช่าดังกล่าวได้ ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ได้เป็นคู่สัญญาบริการกับกองทุนรวม โดยตรง และกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าบริการจากผู้เช่าดังกล่าวได้ ใดๆก็ดี เฮอร์วูด มีหน้าที่ต้องนำส่ง

ผลประโยชน์รวมถึงเงินประกันค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวยังไม่เป็นผู้สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวม นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาสัญญาบริการหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง

การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

สำหรับอาคารบางนา ทาวเวอร์ หากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายใดไม่ยินยอมเข้าเป็นผู้สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการโดยตรงกับกองทุนรวมและไม่ชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีสิทธิดีกว่าผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ตามกฎหมาย และกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในส่วนของการไม่ได้รับค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้ เดี่ยวสงจะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ทราบ เพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนผู้สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการจากเจ้าของพื้นที่เดิมเป็นกองทุนรวม และเนื่องจากข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้ให้บริการสาธารณูปโภคบางส่วนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม กล่าวคือ เดี่ยวสง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวสงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และให้บริการสาธารณูปโภคบางส่วนอยู่ การปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวจึงมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

นอกจากนี้ สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนและงานระบบที่จะเข้าทำระหว่าง เดี่ยวสงกับกองทุนรวม กำหนดให้เดี่ยวสงต้องขอความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในโครงการบางนา ทาวเวอร์ในการเปลี่ยนผู้สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการจากเดี่ยวสงเป็นกองทุนรวม โดยให้มีผลในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะเช่าพื้นที่ต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ไม่ได้เป็นผู้สัญญากับกองทุนรวมโดยตรง และกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ กองทุนรวมจะพิจารณาให้เดี่ยวสง มีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงต้องนำส่งผลประโยชน์และเงินประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวยังไม่เป็นผู้สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวม นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง

ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมให้สิทธิเดี่ยวสงเป็นผู้ให้บริการน้ำประปา และกระแสไฟฟ้า ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เป็นสาระสำคัญ แก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์โดยตรง

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมมิได้รับโอนมิเตอร์น้ำประปา และมิเตอร์ไฟฟ้าจากเดี่ยวสงในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยยังคงให้เดี่ยวสง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ

เดี่ยวยงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง มีกรรมสิทธิ์ในมิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้าดังกล่าวเพื่อให้บริการน้ำประปา และกระแสไฟฟ้าแก่กองทุนรวมและผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์โดยตรง ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวยงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถให้บริการน้ำประปา และกระแสไฟฟ้าแก่กองทุนรวมและผู้เช่าพื้นที่ได้ หรือไม่สามารถให้บริการดังกล่าวได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ กองทุนรวม และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์อาจไม่สามารถใช้สอยพื้นที่เช่าได้อย่างเต็มที่ อันอาจส่งผลกระทบต่อในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงข้างต้น กองทุนรวมจึงได้จัดทำมีข้อสัญญาในสัญญาตกลงกระทำการซึ่งกำหนดให้ในกรณีที่เดี่ยวยง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวยงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถให้บริการน้ำประปา และกระแสไฟฟ้าแก่ผู้เช่าพื้นที่ได้ หรือไม่สามารถให้บริการดังกล่าวได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ เดี่ยวยง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวยงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ตกลงที่จะดำเนินการใดๆ เพื่อโอนมิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทุนรวม ซึ่งการโอนมิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้าดังกล่าวต้องดำเนินการตามกระบวนการและขั้นตอนต่างๆ ตามที่ระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด

ความเสี่ยงจากสัญญา

(1.) ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่า

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์บางส่วนของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าหรือเช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สิน แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ ภริษบุรีหรือเจ้าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์ หรือ เดี่ยวยง ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว ทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและภริษบุรี หรือกองทุนรวมและเจ้าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์ กองทุนรวมและเดี่ยวยง สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยูบีซี 2 หรือ หรืออาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์ หรืออาคารบางนา ทาวเวอร์ (แล้วแต่กรณี) ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจัดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทุนรวม กองทุนรวมจึงจัดทำให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าวโดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับภริษบุรี ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเป็นที่ตั้งของอาคารยูบีซี 2 และเงื่อนไขการเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ กับเดี่ยวยง ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ว่า ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สิน

ที่เข้าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้นจากผู้ให้เช่า

(2.) ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมของกองทุนรวมในครั้งนี้ มีการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมของโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยมีข้อตกลงในการชำระค่าเช่าช่วงเป็นรายสามเดือนกับบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด ซึ่งบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัดเป็นผู้เช่าจากเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงแก่กองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด ผิดสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดินหรือผิดสัญญาเช่าช่วงกับกองทุนรวม ซึ่งในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าดังกล่าว ทำให้สัญญาเช่าระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงสิ้นสุดลง ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงระหว่างผู้ให้เช่าช่วงและกองทุนรวมสิ้นสุดลงเช่นกัน

ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทุนรวมมีโอกาสจัดหาพื้นที่อื่นเพื่อใช้เป็นที่ยจอดรถยนต์เพิ่มเติมแก่โครงการบางนา ทาวเวอร์ กองทุนรวมจึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีข้อสัญญาใน (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ที่จอดรถ) ระบุให้ตลอดอายุสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า รวมถึงการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามจำนวนและกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงมิได้ชำระค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามจำนวนและกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้กองทุนรวมมีสิทธิ (แต่มีขีดหน้าที่) นำค่าเช่าที่กองทุนรวมต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทั้งหมด หรือแต่บางส่วน ไปใช้ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินแทนผู้ให้เช่าช่วง โดยให้ถือว่าเงินดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่กองทุนรวมได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงแล้ว (2) สัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งกำหนดให้เดี่ยวงสามารถจัดหาพื้นที่เพื่อใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าในบริเวณข้างเคียงทรัพย์สินที่เช่ามาแทนพื้นที่ที่ใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าในปัจจุบันให้กับโครงการบางนา ทาวเวอร์ได้ และกองทุนรวมตกลงที่จะเข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า จากเดี่ยวง และ/หรือ บุคคลที่เดี่ยวงกำหนด

นอกจากนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เดี่ยวงตกลงจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวงจดทะเบียนสิทธิเก็บกินแบบไม่มีค่าตอบแทนบนที่ดิน 2 (สอง) แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 48 ตารางวา ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีโดยมีกำหนดเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินโครงการบางนา ทาวเวอร์ให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถในกรณีที่เดี่ยวงไม่สามารถจัดหาที่จอดรถในบริเวณอื่นและตามจำนวนที่กองทุนรวมและเดี่ยวงได้ตกลงกัน ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลาการเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ โดยที่กองทุนรวมในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินนั้นและ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดมีสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาประโยชน์แห่งที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ โดยให้รวมถึงการให้สิทธิ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินข้าง

อาคารซึ่งจะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างครบถ้วน โดยเดี่ยวสง และ บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด ตกลงให้ความร่วมมือและให้ความช่วยเหลือเท่าที่จำเป็นแก่บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เพื่อให้การก่อสร้างดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และตั้งแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม เดี่ยวสง และ/หรือ บุคคลที่เดี่ยวสงกำหนด ที่กองทุนรวมเห็นชอบ ตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมในรูปแบบที่กองทุนรวมเห็นชอบ สำหรับการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 25,000,000 บาท ทั้งนี้ หากเดี่ยวสงสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมตามที่จะได้ตกลงกัน หรือ หากเดี่ยวสงประสงค์จะให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใด ๆ บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซึ่งสามารถแสดงได้ว่าจะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมได้อย่างครบถ้วนและใช้ประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมยินยอมที่จะจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บบินและคืนหลักประกันดังกล่าวให้แก่เดี่ยวสง และ/หรือ บุคคลที่เดี่ยวสงกำหนด

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดดังกล่าวมีในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (สัญญาเช่าช่วง และ สัญญาตกลงกระทำ การ) คู่สัญญา (เจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด และ/หรือ เดี่ยวสง และ/หรือ บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด) อาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาด ประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทุนรวมอาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น กองทุนรวมอาจมีจำนวนที่จอดรถที่จะให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ได้ลดน้อยลงจากจำนวนที่จอดรถในปัจจุบัน หรือ ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระ ค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการ ยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึง ระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เยียวยา ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจึงอาจ มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

(3.) การยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ

ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงตาม สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม หากผู้เช่าและผู้เช่า ช่วงในทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดที่กำหนดไว้ในสัญญาอันเป็นการผิดสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญาของกองทุนรวมอาจต้องบอกเลิกสัญญา และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญา รายใหม่ของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ เพื่อเช่าและผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าและผู้เช่าช่วงเดิม

ความเสี่ยงจากการประกันภัย

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

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

นอกจากนี้ ในส่วนการนำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกให้เช่า หรือเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) นั้น กองทุนรวมจะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งมีสาเหตุจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งกฎหมายได้กำหนดให้ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายภายใต้วงเงินประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบอย่างไรก็ดี หากเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือผู้ให้เช่าหรือกองทุนรวมหรือมีเงื่อนไขหรือแนวปฏิบัติภายใต้กรมธรรม์ที่ทำให้ไม่สามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม และอาจทำให้รายได้ในอนาคตไม่เป็นไปตามประมาณการที่คาดไว้

ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเช่าทำสัญญาเช่าสัญญาจะซื้อจะขายสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้สัญญาแก่กองทุน และ/หรือ สัญญา

ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทุนรวมอาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริหารจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เยียวยา ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้

ในบางกรณีกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าและ/หรืออาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากที่ดินที่เช่าและ/หรืออาคารที่เช่าถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล หรืออาคารที่เช่ามีการก่อสร้างต่อเติม หรือดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราวหรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย

ซึ่งหากเกิดกรณีดังกล่าวมาในวอร์คก่อนและผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวม ตลอดจนค่าขาดประโยชน์ จากการที่กองทุนรวม ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า (โปรดดูรายละเอียดในสรุปสัญญาเช่า สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ - ข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา และผลแห่งการเลิกสัญญา)

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกักเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกักเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกักเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือ การขอขยาย

ระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตามในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

ความเสี่ยงเรื่องการเพิ่มทุนในอนาคต (กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ Real Estate Investment Trust (REIT))

ภายหลังปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 หากกองทุนรวมมีความจำเป็นต้องเพิ่มเงินทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในอนาคตดังกล่าว โดยกองทุนรวมจะต้องมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT หนึ่ง ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT นั้น กองทุนรวมจะต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อทำการแปลงสภาพดังกล่าว โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ตารางแสดงค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

	เพดาน ¹	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน	ไม่เรียกเก็บ	
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของ NAV	เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริง
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ NAV ที่โอน	ตามอัตราที่นายทะเบียนกำหนด
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ NAV ที่โอน	ตามอัตราที่นายทะเบียนกำหนด

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

	เพดาน ¹	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด		
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปี ของ NAV	ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาทต่อปี
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของ NAV	ไม่ต่ำกว่า 300,000 บาทต่อปี ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนรวมได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 10,000 บาทต่อครั้ง
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของ NAV	ไม่ต่ำกว่า 300,000 บาทต่อปี
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี ของ NAV เฉพาะส่วนที่ระดมทุนได้	ตามที่จ่ายจริง
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย (ทั้งส่วนของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน)	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของ จำนวนเงินที่จัดจำหน่าย	ตามที่จ่ายจริง
<input type="radio"/> ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปี ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
<input type="radio"/> ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปี ของ NAV	ไม่เกิน 20,000 บาท ต่อครั้งต่อกรรมกร



	เพดาน ¹	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
O ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ - ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก - หลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (ในส่วนของไม่เกี่ยวข้องกับกรอก และเสนอขายหน่วยลงทุน) และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม)	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของ NAV. ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของ NAV.	ไม่เกิน 10,000,000 บาท ต่อครั้ง ไม่เกิน 5,000,000 บาท ต่อปี
O ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ไม่เกินร้อยละ 1.0 ต่อปี ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง

หมายเหตุ :

- ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นเพียงการประมาณการจากงบกำไรขาดทุนคาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวดวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558 เพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่แสดงไว้ ทั้งนี้ เนื่องจากผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากประมาณการจากงบกำไรขาดทุนคาดคะเนตามสมมติฐาน หรือมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจเปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่มีได้คิดเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม อาจมีการเปลี่ยนแปลงจากอัตราที่ระบุไว้ได้อย่างมีนัยสำคัญ

หมายเหตุ

การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

- (1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามหัวข้อค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมนี้ ตราบเท่าที่ค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่เกินอัตราที่ระบุไว้ในโครงการ ใดๆก็ดี ในการเรียกเก็บเพิ่มหรือลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะทำการตีประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

- (2) การเปลี่ยนแปลงของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามหัวข้อค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (2.1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว

- (2.2) กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะตีประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงตามข้อ 2 ข้างต้น บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันถัดจากวันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และหรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามตารางแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ/หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงระยะเวลา 1 ปีแรกจะรวมกันไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในกรณีปกติที่ไม่เกิดเหตุสุดวิสัยและการประกอบกิจการของกองทุนรวมไม่ถูกกระทบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือจากการประมาณการของกองทุนรวม นอกจากนี้ ประมาณการดังกล่าวเป็นเพียงการประมาณการเบื้องต้นเพื่อใช้ประกอบการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเท่านั้น ผลประกอบการที่แท้จริงจะเป็นไปตามรายงานประจำปีของกองทุนรวม

ภาคผนวก ก (1)

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ โดยปราศจากการพิจารณาถึง
โครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ 0-2719-4500
โทรสาร 0-2719-5070-71
www.grandasset.co.th

เลขที่ Grand - 044/57 GL

วันที่ 12 กันยายน 2557

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากทางบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ให้ดำเนินการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของโครงการบางนา ทาวเวอร์ รายงานเลขที่ 57-11021 (1) GL และได้จัดส่งเล่มรายงานดังกล่าว แล้วนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด มีความประสงค์ให้ทางบริษัทฯ ทำการประเมินมูลค่าโครงการบางนา ทาวเวอร์ เพิ่มอีกกรณีหนึ่ง โดยกรณีนี้ไม่ต้องพิจารณาถึงโครงสร้างต่างๆ ของกองทุนรวมที่เกิดขึ้น โดยสามารถสรุปมูลค่าทรัพย์สินภายใต้เงื่อนไขดังกล่าวข้างต้น ดังนี้

- มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า : 1,864,000,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
ระยะเวลา 30 ปี

ทั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้แนบเอกสารและตารางคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโครงการบางนา ทาวเวอร์ มาพร้อมกับจดหมายฉบับนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ ในฐานะ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความเป็นอิสระและความเป็นกลาง ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณ ในวิชาชีพอย่างสูงสุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด



(นายเลอสรณ์ ส่องวาน)
กรรมการผู้จัดการ



การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

หลักการและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กรณีไม่พิจารณาถึงโครงสร้างของกองทุนรวม และใช้สมมติฐานค่าใช้จ่ายเหมือนอาคารสำนักงานทั่วไป

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน

การประมาณการรายได้ อาคาร บางนา ทาวเวอร์

บริษัทได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอื่นๆ จากเอกสารบางส่วนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเข้าใช้พื้นที่

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี ภายใต้ชื่อ "อาคารบางนา ทาวเวอร์" มีพื้นที่เช่าสุทธิทั้งสิ้น 4 อาคาร พื้นที่เช่ารวม 49,416.39 ตารางเมตร โดยสามารถแยกรายรับได้ดังนี้

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ / ตารางเมตร
พื้นที่สำนักงาน อาคารเอ*	1,799.56
พื้นที่ร้านค้า อาคารบี	374.50
พื้นที่สำนักงาน อาคารบี	16,152.00
พื้นที่ร้านค้า อาคารบี	72.00
พื้นที่สำนักงาน อาคารซี	6,802.50
พื้นที่ห้องเก็บของ อาคารซี	37.83
พื้นที่สำนักงานที่เช่าโดยบริษัทในเครือ ของบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด**	
1) Prompt Techno Service	950.00
2) SP Contracting Co., Ltd.	307.18
3) บริษัทอื่นๆ ในเครือของบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด	592.00
พื้นที่ที่มีการเช่าโดยเดี่ยวง และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน	
พื้นที่สำนักงานในอาคารบี	1,054.00
พื้นที่สำนักงานในอาคารซี	512.82
พื้นที่ห้องประชุมและจัดเลี้ยง	2,328.00
พื้นที่ห้องอาหาร	1,180.00
พื้นที่ห้องออกกำลังกาย (Fitness)	1,054.00
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิทั้งหมด	49,416.39

หมายเหตุ : *รวมพื้นที่ Office และ Office center

** เฉพาะพื้นที่ที่เช่าโดยบริษัทในเครือ ของบริษัท เทียวสงสีลม จำกัดบางส่วน ทั้งนี้ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน จะมีพื้นที่ที่บริษัท เทียวสงสีลม จำกัด และหรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด เช่าพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตร



ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย จากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในบริเวณใกล้เคียง ปรากฏว่า มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 600 - 900 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำการแยกรายรับของพื้นที่เช่าได้ดังนี้

รายการ	ค่าเช่า (บาท/ตรม/เดือน)	
พื้นที่สำนักงาน อาคารเอ*	420	ปรับขึ้น 3.5% ทุกๆ ปี
พื้นที่ร้านค้า อาคารบี	520	ปรับขึ้น 5.0% ทุกๆ ปี
พื้นที่สำนักงาน อาคารบี	400	ปรับขึ้น 3.5% ทุกๆ ปี
พื้นที่ร้านค้า อาคารบี	700	ปรับขึ้น 5.0% ทุกๆ ปี
พื้นที่สำนักงาน อาคารซี	350	ปรับขึ้น 3.5% ทุกๆ ปี
พื้นที่ห้องเก็บของ อาคารซี	360	ปรับขึ้น 2.0% ทุกๆ ปี
พื้นที่สำนักงานที่เช่าโดยบริษัทในเครือ ของบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด**		
1) Prompt Techno Service	450	ในปีที่ 1-5 และปรับขึ้น 15.0% ในปีที่ 6-10 ปรับเป็น 518 บาท ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามสัญญา ที่ได้จะทำข้อตกลงไว้ระหว่างบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด และกองทุนรวม และในปีที่ 11 ทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเช่าเท่ากับค่าเช่าตลาดที่อัตรา 494 บาท ปรับขึ้น 3.5% ทุกๆ ปี
2) SP Contracting Co., Ltd.	450	ในปีที่ 1-10 ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามสัญญา ที่ได้จะทำข้อตกลงไว้ระหว่างบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด และกองทุนรวม และในปีที่ 11 ทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเช่าเท่ากับค่าเช่าตลาดที่อัตรา 494 บาท ปรับขึ้น 3.5% ทุกๆ ปี
3) บริษัทอื่นๆ ในเครือของบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด	450	ในปีที่ 1-5 ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามสัญญา ที่ได้จะทำข้อตกลงไว้ระหว่างบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด และกองทุนรวม และในปีที่ 6 ทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเช่าเท่ากับค่าเช่าตลาดที่อัตรา 397 บาท ปรับขึ้น 2.0 % ทุกๆ ปี

รายการ	ค่าเช่า (บาท/ตรม/เดือน)	
พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวง และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน		
พื้นที่สำนักงานในอาคารบี	450	ในปีที่ 1-10 ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามสัญญา ที่จะทำข้อตกลงไว้ระหว่างบริษัท เดี่ยวสง สีส้ม จำกัด และกองทุนรวม และในปีที่ 11 ทางบริษัทฯประมาณการค่าเช่าเท่ากับค่าเช่าตลาดที่อัตรา 564 บาท ปรับขึ้น 3.5% ทุกๆ ปี
พื้นที่สำนักงานในอาคารซี	450	ในปีที่ 1-10 ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามสัญญา ที่จะทำข้อตกลงไว้ระหว่างบริษัท เดี่ยวสง สีส้ม จำกัด และกองทุนรวม และในปีที่ 11 ทางบริษัทฯประมาณการค่าเช่าเท่ากับค่าเช่าตลาดที่อัตรา 494 บาท ปรับขึ้น 3.5% ทุกๆ ปี
พื้นที่ห้องประชุมและจัดเลี้ยง	250	ในปีที่ 1-5 ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามสัญญา ที่จะทำข้อตกลงไว้ระหว่างบริษัท เดี่ยวสง สีส้ม จำกัด และกองทุนรวม และในปีที่ 6 ทางบริษัทฯประมาณการค่าเช่าเท่ากับค่าเช่าตลาดที่อัตรา 416 บาท ปรับขึ้น 3.5% ทุกๆ ปี
พื้นที่ห้องอาหาร	250	ในปีที่ 1-30 ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามสัญญา ที่จะทำข้อตกลงไว้ระหว่างบริษัท เดี่ยวสง สีส้ม จำกัด และกองทุนรวม
พื้นที่ห้องออกกำลังกาย (Fitness)	-	ค่าเช่าเดือนละ 18,000 บาท คงไปจนถึงสิ้นสุดการประมาณการณั้ ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามสัญญา ที่จะทำข้อตกลงไว้ระหว่างบริษัท เดี่ยวสง สีส้ม จำกัด และกองทุนรวม



อัตราการเข้าใช้พื้นที่ จากการสำรวจอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของสำนักงานที่จัดอยู่ในระดับเดียวกันในบริเวณทรัพย์สิน พบว่า โดยส่วนใหญ่มีอัตราการเข้าใช้พื้นที่ 51%-100% ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงประมาณอัตราการเข้าใช้พื้นที่เฉลี่ย โดยแยกเป็นประเภทผู้เช่าดังนี้

ประมาณการอัตราการเข้า	2557 (มิ.ย.-ธ.ค.)	2557 (ม.ค.-ธ.ค.)	2558 (ม.ค.-ธ.ค.)	2559-สิ้นสุดการ คาดการณ์
พื้นที่สำนักงาน อาคารเอ*	97%	92%	92%	92%
พื้นที่ร้านค้า อาคารเอ	100%	98%	98%	98%
พื้นที่สำนักงาน อาคารบี	93%	92%	92%	92%
พื้นที่ร้านค้า อาคารบี	98%	98%	98%	98%
พื้นที่สำนักงาน อาคารซี	90%	90%	90%	90%
พื้นที่ห้องเก็บของ อาคารซี	95%	95%	95%	95%
พื้นที่สำนักงานที่เช่าโดยบริษัทในเครือ ของบริษัท เดียววงสีลม จำกัด**				
1) Prompt Techno Service	100%	100%	100%	100%
2) SP Contracting Co., Ltd.	100%	100%	100%	100%
3) บริษัทอื่นๆ ในเครือของบริษัท เดียววงสีลม จำกัด	100%	100%	100%	100%
พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดียววง และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน				
พื้นที่สำนักงานในอาคารบี	100%	100%	100%	100%
พื้นที่สำนักงานในอาคารซี	100%	100%	100%	100%
พื้นที่ห้องประชุมและจัดเลี้ยง	100%	100%	100%	100%
พื้นที่ห้องอาหาร	100%	100%	100%	100%
พื้นที่ห้องออกกำลังกาย (Fitness)	100%	100%	100%	100%

รายได้อื่นๆ เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน รายได้พื้นที่ร้านค้า และรายได้พื้นที่ห้องเก็บของมีรายละเอียดดังนี้

รายได้ที่จอดรถ	9.0%	ของรายได้พื้นที่เช่า
รายได้อื่นๆ (ประกอบด้วยรายได้จากป้าย เป็นต้น)	1.0%	ของรายได้พื้นที่เช่า

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการโครงการ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าประกันภัย ภาษีโรงเรือน ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์ ค่าเช่าที่ดิน ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex) มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	ประมาณการ
<ul style="list-style-type: none"> ➢ ค่าบริหารจัดการโครงการ ประกอบด้วย เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ 	64 บาท/ตารางเมตร/เดือน และตั้งแต่ปีที่ 2 ปรับขึ้น 4.0% ทุกๆปี
<ul style="list-style-type: none"> ➢ ค่าประกันภัย 	0.06% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และฐานจากในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้น 2% ทุกๆ ปี
<ul style="list-style-type: none"> ➢ ภาษีโรงเรือน 	12.5% ที่ 40% ของรายได้ค่าเช่ารวม
<ul style="list-style-type: none"> ➢ ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์ 	1.5% ของรายได้ทั้งหมด
<ul style="list-style-type: none"> ➢ ค่าเช่าที่ดิน มีรายละเอียดค่าเช่าแต่ละปี ดังนี้ 	
ปีที่ 1) มิถุนายน 2557 – ธันวาคม 2557	ค่าเช่ารวม 1,476,468 บาทต่อปี
ปีที่ 2) มกราคม 2558 – ธันวาคม 2558	ค่าเช่ารวม 4,398,156 บาทต่อปี
ปีที่ 3) มกราคม 2559 – ธันวาคม 2559	ค่าเช่ารวม 5,208,000 บาทต่อปี
ปีที่ 4) มกราคม 2560 – ธันวาคม 2560	ค่าเช่ารวม 5,208,000 บาทต่อปี
ปีที่ 5) มกราคม 2561 – ธันวาคม 2561	ค่าเช่ารวม 5,403,300 บาทต่อปี
ปีที่ 6) มกราคม 2562 – ธันวาคม 2562	ค่าเช่ารวม 5,468,400 บาทต่อปี
ปีที่ 7) มกราคม 2563 – ธันวาคม 2563	ค่าเช่ารวม 5,468,400 บาทต่อปี
ปีที่ 8) มกราคม 2564 – ธันวาคม 2564	ค่าเช่ารวม 5,777,100 บาทต่อปี
ปีที่ 9) มกราคม 2565 – ธันวาคม 2565	ค่าเช่ารวม 9,384,000 บาทต่อปี
ปีที่ 10) มกราคม 2566 – ธันวาคม 2566	ค่าเช่ารวม 10,544,000 บาทต่อปี
ปีที่ 11) มกราคม 2567 – ธันวาคม 2567	ค่าเช่ารวม 10,328,000 บาทต่อปี
ปีที่ 12) มกราคม 2568 – ธันวาคม 2568	ค่าเช่ารวม 13,748,000 บาทต่อปี
ปีที่ 13) มกราคม 2569 – ธันวาคม 2569	ค่าเช่ารวม 15,863,000 บาทต่อปี
ปีที่ 14) มกราคม 2570 – ธันวาคม 2570	ค่าเช่ารวม 15,790,000 บาทต่อปี
ปีที่ 15) มกราคม 2571 – ธันวาคม 2571	ค่าเช่ารวม 16,716,000 บาทต่อปี
ปีที่ 16) มกราคม 2572 – ธันวาคม 2572	ค่าเช่ารวม 16,740,000 บาทต่อปี
ปีที่ 17) มกราคม 2573 – ธันวาคม 2573	ค่าเช่ารวม 16,441,000 บาทต่อปี

รายการ	ประมาณการ
--------	-----------

➤ **ค่าเช่าที่ดิน (ต่อ)**

ปีที่ 18) มกราคม 2574 - ธันวาคม 2574	ค่าเช่ารวม	15,924,000	บาทต่อปี
ปีที่ 19) มกราคม 2575 - ธันวาคม 2575	ค่าเช่ารวม	14,941,000	บาทต่อปี
ปีที่ 20) มกราคม 2576 - ธันวาคม 2576	ค่าเช่ารวม	14,701,000	บาทต่อปี
ปีที่ 21) มกราคม 2577 - ธันวาคม 2577	ค่าเช่ารวม	14,995,000	บาทต่อปี
ปีที่ 22) มกราคม 2578 - ธันวาคม 2578	ค่าเช่ารวม	15,295,000	บาทต่อปี
ปีที่ 23) มกราคม 2579 - ธันวาคม 2579	ค่าเช่ารวม	15,601,000	บาทต่อปี
ปีที่ 24) มกราคม 2580 - ธันวาคม 2580	ค่าเช่ารวม	15,913,000	บาทต่อปี
ปีที่ 25) มกราคม 2581 - ธันวาคม 2581	ค่าเช่ารวม	16,231,000	บาทต่อปี
ปีที่ 26) มกราคม 2582 - ธันวาคม 2582	ค่าเช่ารวม	16,556,000	บาทต่อปี
ปีที่ 27) มกราคม 2583 - ธันวาคม 2583	ค่าเช่ารวม	16,887,000	บาทต่อปี
ปีที่ 28) มกราคม 2584 - ธันวาคม 2584	ค่าเช่ารวม	17,224,000	บาทต่อปี
ปีที่ 29) มกราคม 2585 - ธันวาคม 2585	ค่าเช่ารวม	17,569,000	บาทต่อปี
ปีที่ 30) มกราคม 2586 - ธันวาคม 2586	ค่าเช่ารวม	17,920,000	บาทต่อปี
ปีที่ 30) มกราคม 2587 - พฤษภาคม 2587	ค่าเช่ารวม	7,616,250	บาทต่อปี

➤ **ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)**

2.0% ของรายได้ทั้งสิ้น



12.000.000.000
 20.000.000.000
 40.000.000.000
 80.000.000.000
 160.000.000.000
 320.000.000.000
 640.000.000.000
 1.280.000.000.000
 2.560.000.000.000
 5.120.000.000.000
 10.240.000.000.000
 20.480.000.000.000
 40.960.000.000.000
 81.920.000.000.000
 163.840.000.000.000
 327.680.000.000.000
 655.360.000.000.000
 1.310.720.000.000.000
 2.621.440.000.000.000
 5.242.880.000.000.000
 10.485.760.000.000.000
 20.971.520.000.000.000
 41.943.040.000.000.000
 83.886.080.000.000.000
 167.772.160.000.000.000
 335.544.320.000.000.000
 671.088.640.000.000.000
 1.342.177.280.000.000.000
 2.684.354.560.000.000.000
 5.368.709.120.000.000.000
 10.737.418.240.000.000.000
 21.474.836.480.000.000.000
 42.949.672.960.000.000.000
 85.899.345.920.000.000.000
 171.798.691.840.000.000.000
 343.597.383.680.000.000.000
 687.194.767.360.000.000.000
 1.374.389.534.720.000.000.000
 2.748.779.069.440.000.000.000
 5.497.558.138.880.000.000.000
 10.995.116.277.760.000.000.000
 21.990.232.555.520.000.000.000
 43.980.465.111.040.000.000.000
 87.960.930.222.080.000.000.000
 175.921.860.444.160.000.000.000
 351.843.720.888.320.000.000.000
 703.687.441.776.640.000.000.000
 1.407.374.883.553.280.000.000.000
 2.814.749.767.106.560.000.000.000
 5.629.499.534.213.120.000.000.000
 11.258.999.068.426.240.000.000.000
 22.517.998.136.852.480.000.000.000
 45.035.996.273.704.960.000.000.000
 90.071.992.547.409.920.000.000.000
 180.143.985.094.819.840.000.000.000
 360.287.970.139.639.680.000.000.000
 720.575.940.279.279.360.000.000.000
 1.441.151.880.558.558.720.000.000.000
 2.882.303.761.117.117.440.000.000.000
 5.764.607.522.234.234.880.000.000.000
 11.529.215.044.468.469.760.000.000.000
 23.058.430.088.936.939.520.000.000.000
 46.116.860.177.873.879.040.000.000.000
 92.233.720.355.747.758.080.000.000.000
 184.467.440.711.495.516.160.000.000.000
 368.934.881.422.991.032.320.000.000.000
 737.869.762.845.982.064.640.000.000.000
 1.475.739.525.691.964.128.128.000.000.000
 2.951.479.051.383.928.256.256.000.000.000
 5.902.958.102.767.856.512.512.000.000.000
 11.805.916.205.535.713.024.1024.000.000.000
 23.611.832.411.071.426.204.800.000.000.000
 47.223.664.822.142.852.409.600.000.000.000
 94.447.329.644.285.705.819.200.000.000.000
 188.894.659.288.571.439.438.400.000.000.000
 377.789.318.577.142.876.876.800.000.000.000
 755.578.637.154.351.753.753.600.000.000.000
 1.511.157.274.308.703.507.507.200.000.000.000
 3.022.314.548.617.407.015.014.400.000.000.000
 6.044.629.097.234.814.028.028.800.000.000.000
 12.089.258.194.468.828.056.157.657.600.000.000.000
 24.178.516.388.937.656.115.315.312.000.000.000.000
 48.357.032.777.873.312.230.630.624.000.000.000.000
 96.714.065.555.746.464.461.261.248.000.000.000.000
 193.428.131.111.492.922.922.522.496.000.000.000.000
 386.856.262.222.985.845.845.045.496.000.000.000.000
 773.712.524.445.971.691.691.091.992.000.000.000.000
 1.547.425.090.943.383.383.183.984.000.000.000.000
 3.094.850.181.966.766.766.366.968.000.000.000.000
 6.189.700.363.933.533.533.733.936.000.000.000.000
 12.379.400.727.867.067.067.146.872.000.000.000.000
 24.758.801.454.734.134.134.293.744.000.000.000.000
 49.517.602.908.468.268.268.587.488.000.000.000.000
 99.035.205.816.936.536.536.117.488.000.000.000.000
 198.070.411.633.072.1072.1072.234.976.000.000.000.000
 396.140.823.266.2144.2144.469.952.000.000.000.000
 792.281.646.532.4288.4288.939.904.000.000.000.000
 1.584.563.283.057.8576.8576.1879.808.000.000.000.000
 3.169.126.566.111.546.111.375.816.000.000.000.000
 6.338.253.132.288.288.751.632.000.000.000.000
 12.676.506.264.576.576.1502.524.000.000.000.000
 25.353.012.528.1152.1152.3004.528.000.000.000.000
 50.706.025.056.2304.2304.6008.1056.000.000.000.000
 101.412.050.112.4608.4608.12016.2112.000.000.000.000
 202.824.100.224.9216.9216.24032.4224.000.000.000.000
 405.648.200.448.18432.18432.48064.8448.000.000.000.000
 811.296.400.896.36864.36864.96128.16896.000.000.000.000
 1.622.592.801.797.280.72.192.336.336.000.000.000.000
 3.245.185.603.594.560.144.384.384.000.000.000.000
 6.490.371.207.188.800.288.768.768.000.000.000.000
 12.980.742.414.377.600.576.1536.1536.000.000.000.000
 25.961.484.828.755.200.1152.3072.3072.000.000.000.000
 51.922.969.656.1510.400.2304.6144.6144.000.000.000.000
 103.845.939.312.3020.800.4608.12288.12288.000.000.000.000
 207.691.878.624.6040.1600.9216.24576.24576.000.000.000.000
 415.383.757.248.12080.3200.18432.49152.49152.000.000.000.000
 830.767.514.496.24160.6400.36864.98304.98304.000.000.000.000
 1.661.535.028.992.48320.12800.73728.196608.196608.000.000.000.000
 3.323.070.056.1964.960.25600.147456.147456.000.000.000.000
 6.646.140.112.3929.920.51200.294912.294912.000.000.000.000
 13.292.280.224.7859.840.102400.589824.589824.000.000.000.000
 26.584.560.448.15718.680.204800.1179648.1179648.000.000.000.000
 53.169.120.896.31437.360.409600.2359296.2359296.000.000.000.000
 106.338.241.792.62874.720.819200.4718592.4718592.000.000.000.000
 212.676.483.584.12574.840.1638400.9437184.9437184.000.000.000.000
 425.352.967.168.25148.720.3276800.18874368.18874368.000.000.000.000
 850.705.934.336.50296.144.6553600.37748736.37748736.000.000.000.000
 1.701.411.868.672.100592.288.13107200.75497472.75497472.000.000.000.000
 3.402.823.736.13418.560.26214400.150994848.150994848.000.000.000.000
 6.805.647.472.26836.112.52428800.301989776.301989776.000.000.000.000
 13.611.294.944.53672.224.104857600.603979552.603979552.000.000.000.000
 27.222.589.888.107344.448.209715200.1207959104.1207959104.000.000.000.000
 54.445.179.777.21488.896.419430400.2415918208.2415918208.000.000.000.000
 108.890.359.554.42976.178867200.4831836416.4831836416.000.000.000.000
 217.780.719.108.85952.357734400.9663672832.9663672832.000.000.000.000
 435.561.438.216.171904.715468800.19327345664.19327345664.000.000.000.000
 871.122.876.432.343808.142897600.38654691296.38654691296.000.000.000.000
 1.742.245.752.687.616.285795200.77309382592.77309382592.000.000.000.000
 3.484.491.504.1375.271.571.571.15461856.15461856.000.000.000.000
 6.968.983.008.2750.543.143.143.30923712.30923712.000.000.000.000
 13.937.966.016.550.1086.286.286.61847424.61847424.000.000.000.000
 27.875.932.032.1101.2172.572.572.12374848.12374848.000.000.000.000
 55.751.864.064.2202.4344.1144.1144.24749696.24749696.000.000.000.000
 111.503.728.128.4404.8688.2288.2288.49499392.49499392.000.000.000.000
 223.007.456.256.8808.17376.4576.4576.98998784.98998784.000.000.000.000
 446.014.912.512.17616.34752.9152.9152.197997568.197997568.000.000.000.000
 892.029.824.1024.35232.69504.18304.18304.395995136.395995136.000.000.000.000
 1.784.059.648.2048.70464.36608.36608.791990272.791990272.000.000.000.000
 3.568.119.296.4096.140812.73216.73216.158398048.158398048.000.000.000.000
 7.136.238.592.8192.281624.46432.46432.316796096.316796096.000.000.000.000
 14.272.477.184.16384.563248.92864.92864.633592192.633592192.000.000.000.000
 28.544.954.368.32768.112656.185696.185696.1267184384.1267184384.000.000.000.000
 57.089.908.735.65536.225312.371392.371392.2534368768.2534368768.000.000.000.000
 114.179.816.1471.450624.442784.442784.5068737664.5068737664.000.000.000.000
 228.359.632.2942.901248.885568.885568.10137475296.10137475296.000.000.000.000
 456.719.264.5884.802496.1771136.1771136.20274955904.20274955904.000.000.000.000
 913.438.528.11648.3544912.3544912.40549911808.40549911808.000.000.000.000
 1.826.877.056.22896.7089824.7089824.81099823616.81099823616.000.000.000.000
 3.653.754.112.45792.1419648.1419648.16219964736.16219964736.000.000.000.000
 7.307.508.224.91584.2839296.2839296.32439929504.32439929504.000.000.000.000
 14.615.016.448.183168.5678592.5678592.6487985808.6487985808.000.000.000.000
 29.230.032.896.366336.11357184.11357184.12975971616.12975971616.000.000.000.000
 58.460.065.792.732672.22713696.22713696.25951943232.25951943232.000.000.000.000
 116.920.131.584.1465344.45427392.45427392.51903886656.51903886656.000.000.000.000
 233.840.263.168.2930688.90854784.90854784.103807733120.103807733120.000.000.000.000
 467.680.526.336.5861376.18171568.18171568.207615462240.207615462240.000.000.000.000
 935.361.052.672.1172352.36343168.36343168.415230924480.415230924480.000.000.000.000
 1.870.722.144.1344.726864.726864.830461848960.830461848960.000.000.000.000
 3.741.444.288.268928.1453728.1453728.16609338880.16609338880.000.000.000.000
 7.482.888.537.536.2907536.2907536.332186767360.332186767360.000.000.000.000
 14.965.777.072.5815072.5815072.664373547520.664373547520.000.000.000.000
 29.931.554.144.11630144.11630144.132874710400.132874710400.000.000.000.000
 59.863.108.288.23260288.23260288.265748420800.265748420800.000.000.000.000
 119.726.216.576.46520576.46520576.531496841600.531496841600.000.000.000.000
 239.452.432.115041152.115041152.1302993683200.1302993683200.000.000.000.000
 478.904.864.230082304.230082304.2605987366400.2605987366400.000.000.000.000
 957.809.728.460164608.460164608.5211974732800.5211974732800.000.000.000.000
 1.915.619.456.920329216.920329216.1042394969600.1042394969600.000.000.000.000
 3.831.238.912.1840658304.1840658304.2084789939200.2084789939200.000.000.000.000
 7.662.477.824.36813166688.36813166688.4169579878400.4169579878400.000.000.000.000
 15.324.955.648.73626333376.73626333376.8339159758400.8339159758400.000.000.000.000
 30.649.911.296.1472526752.1472526752.16678315516800.16678315516800.000.000.000.000
 61.299.822.592.2945053504.2945053504.3335663113600.3335663113600.000.000.000.000
 122.599.645.188.5890107008.5890107008.6671326227200.6671326227200.000.000.000.000
 245.199.290.376.11780214016.11780214016.1334265454400.1334265454400.000.000.000.000
 490.398.580.752.2356042032.2356042032.2668530908800.2668530908800.000.000.000.000
 980.797.161.504.4712084064.4712084064.5337061817600.5337061817600.000.000.000.000
 1.961.594.323.938.9424168128.9424168128.1067413635200.1067413635200.000.000.000.000
 3.923.188.647.884.1884836256.1884836256.2134827270400.2134827270400.000.000.000.000
 7.846.373.294.3769673504.3769673504.4269654540800.4269654540800.000.000.000.000
 15.692.746.588.7539347008.7539347008.8539309081600.8539309081600.000.000.000.000
 31.385.493.176.1507869120.1507869120.1707861817600.1707861817600.000.000.000.000
 62.770.986.352.3015738240.3015738240.3415723635200.3415723635200.000.000.000.000
 125.541.972.704.6031476480.6031476480.6831447270400.6831447270400.000.000.000.000
 251.083.945.408.1206295360.1206295360.13662894540800.13662894540800.000.000.000.000
 502.167.890.816.2412590720.2412590720.27325789081600.27325789081600.000.000.000.000
 1.004.335.781.632.4825181440.4825181440.54651578163200.54651578163200.000.000.000.000
 2.008.671.563.3650362880.3650362880.65303156326400.65303156326400.000.000.000.000
 4.017.343.126.7300725760.7300725760.130606312628800.130606312628800.000.000.000.000
 8.034.686.252.14604515328.14604515328.2612126255673600.2612126255673600.000.000.000.000
 16.069.372.504.2920903072.2920903072.5224252511347200.5224252511347200.000.000.000.000
 32.138.745.008.5841806144.5841806144.1044851022694400.1044851022694400.000.000.000.000
 64.277.490.016.11683612832.11683612832.2089702045388800.2089702045388800.000.000.000.000
 128.554.980.032.23367225664.23367225664.4179404090777600.4179404090777600.000.000.000.000
 257.109.960.064.46734451328.46734451328.8358808185555200.8358808185555200.000.000.000.000
 514.219.920.128.9346886272.9346886272.16717617171110400.16717617171110400.000.000.000.000
 1.028.439.840.256.1869376544.1869376544.33435234342220800.33435234342220800.000.000.000.000
 2.056.879.680.512.3738753088.3738753088.668704686844441600.66870468684441600.000.000.000.000
 4.113.759.360.1027.7475707176.7475707176.133740937288883200.133740937288883200.000.000.000.000
 8.227.518.720.2055.49514353536.2055.4951

VL/mk/R0113/2014-1

วันที่ 12 กันยายน พ.ศ. 2557

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ
โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 3 ชั้น 21-22
เลขที่ 19 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

เรียน ท่านผู้จัดการกองทุนฯ

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน ภายใต้ชื่อ “อาคาร บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)” เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ตัดถนนบางนา - บางปะกง (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 6+500 ในตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานการประเมินมูลค่าที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้นโดยเฉพาะสำหรับท่านและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (เพื่อการจัดตั้ง/เพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กองทุนรวม)) เพื่อนำข้อมูลมาใช้ประกอบการพิจารณา ซื้อ-ขาย หรือการให้เช่าทรัพย์สิน

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

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

นายสุรศักดิ์ ลิ้มปอารยะกุล

กรรมการบริหาร – หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1
 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
 ภายใต้อ้างอิง “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”
 เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด
 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ

12.0 การประเมินมูลค่า

12.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) - แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

12.1.1 มูลค่าปัจจุบันสุทธิของสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี (ณ วันที่ 30 พฤษภาคม 2557) ตามเกณฑ์ตลาดปกติ

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

- 1) ในการกำหนดราคาเช่าของพื้นที่เช่าทั่วไป สำหรับพื้นที่ที่มีสัญญาเช่าเดิมผูกพันอยู่ พิจารณาอ้างอิงค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิมจนสิ้นสุดสัญญาเช่า (พิจารณาตามรายละเอียดสรุป (Rent Roll) ที่ได้รับจากบริษัท เทียวฮงสีลม จำกัด และสัญญาเช่าที่จะมีการทำขึ้น ส่วนพื้นที่ว่างพิจารณาจากการเปรียบเทียบราคาเช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่พาณิชย์กรรม-ร้านค้า ในอาคารบางนา ทาวเวอร์ เอง และอาคารสำนักงานอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยทำการเปรียบเทียบจากปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร สาธารณูปโภค ขนาดพื้นที่ห้อง และจำนวนผู้เช่าภายในอาคาร เป็นต้น ทั้งนี้ได้พิจารณาค่าเช่าตลาด โดยคิดคำนวณจากข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่แนบมาในรายงานนี้ โดยปรับตามเงื่อนไขการเช่าปกติ และพิจารณาจากปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ช่วงปลอดค่าเช่า และค่านายหน้าที่ยจ่ายตามอัตราค่าเช่าด้วย โดยมีรายละเอียดสมมติฐานพื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ของพื้นที่แต่ละประเภท ดังต่อไปนี้

พื้นที่ให้เช่า

ประเภทพื้นที่	เนื้อที่ (ตารางเมตร)
1.1 พื้นที่เช่าอาคาร A	
-พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)	374.50
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	16,262.56
-พื้นที่สำนักงาน (Office Center)	1,737.00
รวม	18,374.06

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1
 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
 ภายใต้ชื่อ “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”
 เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด
 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปรษณีย์

ประเภทพื้นที่	เนื้อที่ (ตารางเมตร)
1.2 พื้นที่เช่าอาคาร B -พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า) -พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)	72.00 16,152.00
รวม	16,224.00
1.3 พื้นที่เช่าอาคาร C -พื้นที่สำนักงาน (Office) -พื้นที่ห้องเก็บของ	6,802.50 37.83
รวม	6,840.33
1.4 พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ* -Prompt Techno Service - SP Contracting Co., Ltd. - บริษัทในเครือของเดี่ยวยงอื่นๆ	950.00 307.18 592.00
รวม	1,849.18
1.5 พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวยง และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ -พื้นที่สำนักงาน (Office) 1) อาคาร B 2) อาคาร C 4)พื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง 5) พื้นที่ห้องอาหาร 5) พื้นที่ฟิตเนส	1,054.00 512.82 2,328.00 1,180.00 1,054.00
รวม	6,128.82
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิทั้งหมด	49,416.39

หมายเหตุ : *เฉพาะพื้นที่ที่เช่าโดยบริษัทในเครือเดี่ยวยงบางส่วน ทั้งนี้ จะมีพื้นที่ที่เดี่ยวยงและ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวยงเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตร

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1
 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
 ภายใต้อาคาร “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”
 เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด
 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปรษณีย์

อัตราการเช่าพื้นที่

ประเภทพื้นที่	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3 - สิ้นสุดการ ประมาณการ
1.1 พื้นที่เช่าอาคาร A			
-พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)	95%	95%	95%
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	97%	93%	90%
-พื้นที่สำนักงาน (Office Center)	95%	93%	90%
1.2 พื้นที่เช่าอาคาร B			
-พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)	95%	95%	95%
-พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)	95%	93%	90%
1.3 พื้นที่เช่าอาคาร C			
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	97%	95%	90-93%
-พื้นที่ห้องเก็บของ	90%	90%	90%
1.4 พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ*			
-Prompt Techno Service	100%	100%	90-100%
- SP Contracting Co., Ltd.	100%	100%	90-100%
- บริษัทในเครือของเดี่ยวยังอื่นๆ	100%	100%	90-100%
1.5 พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวยง และ/ หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์			
-พื้นที่สำนักงาน (Office)			
1) อาคาร B	100%	100%	90-100%
2) อาคาร C	100%	100%	90-100%
4) พื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง	100%	100%	90-100%
5) พื้นที่ห้องอาหาร	100%	100%	100%
5) พื้นที่ฟิตเนส	100%	100%	100%

หมายเหตุ : *เฉพาะพื้นที่ที่เช่าโดยบริษัทในเครือเดี่ยวยงบางส่วน ทั้งนี้ จะมีพื้นที่ที่เดี่ยวยง
 และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่
 เกี่ยวข้องกับเดี่ยวยงเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตร

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1
 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
 ภายใต้อ้างอิง “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”
 เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด
 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่เฉลี่ย

ประเภทพื้นที่	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1.1 พื้นที่เช่าอาคาร A	
-พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)	อัตราค่าพื้นที่เช่าใหม่ 540 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีแรก จากนั้นเติบโตในอัตรา 0.0-8.0% ต่อปี
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	อัตราค่าพื้นที่เช่าใหม่ 450 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีแรก จากนั้นเติบโตในอัตรา 0.0-7.0% ต่อปี
-พื้นที่สำนักงาน (Office Center)	อัตราค่าพื้นที่เช่าใหม่ 520 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีแรก จากนั้นเติบโตในอัตรา 0.0-7.0% ต่อปี
1.2 พื้นที่เช่าอาคาร B	
-พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)	อัตราค่าพื้นที่เช่าใหม่ 700 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีแรก จากนั้นเติบโตในอัตรา 0.0-8.0% ต่อปี
-พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)	อัตราค่าพื้นที่เช่าใหม่ 410 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีแรก จากนั้นเติบโตในอัตรา 0.0-7.0% ต่อปี
1.3 พื้นที่เช่าอาคาร C	
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	อัตราค่าพื้นที่เช่าใหม่ 380 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีแรก จากนั้นเติบโตในอัตรา 0.0-7.0% ต่อปี
-พื้นที่ห้องเก็บของ	อัตราค่าพื้นที่เช่าใหม่ 360 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีแรก จากนั้นเติบโตในอัตรา 0.0-5.0% ต่อปี
1.4 พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ*	
-Prompt Techno Service	ค่าเช่าในช่วงใน 10 ปีแรกเป็นไปตามสัญญาเช่าที่จะมีขึ้น และบริษัท เดียววงสีลม จำกัด และเติบโตในอัตราค่าเช่าตลาดภายหลังจากนั้น

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1
 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
 ภายใต้อ้างอิง “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”
 เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด
 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปรษณีย์

ประเภทพื้นที่	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
- SP Contracting Co., Ltd.	ค่าเช่าในช่วงใน 10 ปีแรกเป็นไปตามสัญญาเช่าที่จะมีขึ้น และบริษัท เดียวองสีลม จำกัด และเติบโตในอัตราค่าเช่าตลาดภายหลังจากนั้น
- บริษัทในเครือของเดี่ยวงสีมอื่นๆ	ค่าเช่าในช่วงใน 5 ปีแรกเป็นไปตามสัญญาเช่าที่จะมีขึ้น และบริษัท เดี่ยวองสีลม จำกัด และเติบโตในอัตราค่าเช่าตลาดภายหลังจากนั้น
1.5 พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวงสีมและ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุน	
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	
1) อาคาร B	ค่าเช่าในช่วงใน 10 ปีแรกเป็นไปตามสัญญาเช่าที่จะมีขึ้น และบริษัท เดี่ยวองสีลม จำกัด และเติบโตในอัตราค่าเช่าตลาดภายหลังจากนั้น
2) อาคาร C	ค่าเช่าในช่วงใน 10 ปีแรกเป็นไปตามสัญญาเช่าที่จะมีขึ้น และบริษัท เดี่ยวองสีลม จำกัด และเติบโตในอัตราค่าเช่าตลาดภายหลังจากนั้น
4)พื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง	ค่าเช่าในช่วงใน 5 ปีแรกเป็นไปตามสัญญาเช่าที่จะมีขึ้น และบริษัท เดี่ยวองสีลม จำกัด และเติบโตในอัตราค่าเช่าตลาดภายหลังจากนั้น
5) พื้นที่ห้องอาหาร	ค่าเช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าที่จะมีขึ้น และบริษัท เดี่ยวองสีลม จำกัด ตลอดระยะเวลาการเช่า 30 ปี
5) พื้นที่ฟิตเนส	ค่าเช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าที่จะมีขึ้น และบริษัท เดี่ยวองสีลม จำกัด ตลอดระยะเวลาการเช่า 30 ปี

หมายเหตุ : *เฉพาะพื้นที่ที่เช่าโดยบริษัทในเครือเดี่ยวงสีมบางส่วน ทั้งนี้ จะมีพื้นที่ที่เดี่ยวงสีมและ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวงสีมเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตร

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
ภายใต้ชื่อ “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”
เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด
ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ

- 2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการอาคาร คิดที่ 80.-บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่พาณิชย์กรรม และคิดที่ 50.-บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่สำนักงาน โดยปรับเพิ่มขึ้น 4% ทุกๆปี
- 3) ค่าใช้จ่ายทางการตลาด คิดที่ 1.5%ของรายได้รวมทั้งหมด
- 4) ค่าซ่อมบำรุงตกแต่ง และซ่อมแซมบำรุงรักษา คิดที่ 3.5% ของรายได้รวมทั้งหมด
- 5) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ และเบี้ยประกันภัย คิดที่ 2.0% ของรายได้รวมทั้งหมด
- 6) ภาษีโรงเรือนคิดที่อัตรา 12.5% ที่ 40% ของรายได้จากพื้นที่เช่า
- 7) ค่าเช่าที่ดิน พิจารณาจากอัตราตามในสัญญาที่มีการทำขึ้น

วิธีคิดลดกระแสเงินสด

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลาเช่าคงเหลือ 30 ปี บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมด มีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผนวกกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้

ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลา ได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคต และรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

ในวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องประมาณการอัตราคิดลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม ทั้งนี้บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.25 (ณ วันที่ 30 พฤษภาคม 2557) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสียหายจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งเป็นสิทธิการเช่า ที่ระยะเวลา 30 ปี และประกอบกิจการประเภทอาคารสำนักงาน หรือสำนักงานให้เช่า ที่อัตราร้อยละ 6 ถึงร้อยละ 8 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 10.25 ถึงร้อยละ 12.25

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1
 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
 ภายใต้อ้างอิง “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”
 เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด
 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปรษณีย์

จากการประมาณการกระแสเงินสดตามสมมติฐาน บริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (อาคารบางนา ทาวเวอร์) ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าตามสัญญาที่ 30 ปี และใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์กรรมอื่นๆ อาทิ พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม ในช่วงร้อยละ 10.0 ถึง 12.0 ทั้งนี้ได้มีการพิจารณาอ้างอิงประกอบกับอัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการซื้อ-ขายอาคารสำนักงานที่มีลักษณะ และอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 10.75% เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้แก่ผู้ลงทุน

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ระยะเวลา 30 ปี (นับตั้งแต่วันที่ 30 พฤษภาคม 2557 - 29 เมษายน 2586)
 (ตามที่ได้รับแจ้งจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (DISCOUNTED CASH FLOW METHOD)			
ช่วง ระยะเวลา	กระแสเงินสด จากทรัพย์สิน (บาท)	ค่าใช้จ่าย ในการขาย (บาท)	กระแสเงินสด สุทธิ (บาท)
ปีที่ 1	164,971,178		164,971,178
ปีที่ 2	173,141,469		173,141,469
ปีที่ 3	173,642,495		173,642,495
ปีที่ 4	176,791,635		176,791,635
ปีที่ 5	187,413,312		187,413,312
ปีที่ 6	193,433,982		193,433,982
ปีที่ 7	196,923,899		196,923,899
ปีที่ 8	200,671,478		200,671,478
ปีที่ 9	200,794,326		200,794,326
ปีที่ 10	203,347,457		203,347,457
ปีที่ 11	216,631,239		216,631,239
ปีที่ 12	220,884,204		220,884,204
ปีที่ 13	223,634,845		223,634,845
ปีที่ 14	237,161,320		237,161,320
ปีที่ 15	243,349,807		243,349,807

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1
 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
 ภายใต้อ้างอิง “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”
 เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด
 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ระยะเวลา 30 ปี (นับตั้งแต่วันที่ 30 พฤษภาคม 2557 - 29 เมษายน 2586)
 (ตามที่ได้รับแจ้งจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด)

<i>การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (DISCOUNTED CASH FLOW METHOD)</i>		
ปีที่ 16	247,634,067	247,634,067
ปีที่ 17	263,057,695	263,057,695
ปีที่ 18	271,037,840	271,037,840
ปีที่ 19	273,930,375	273,930,375
ปีที่ 20	279,378,342	279,378,342
ปีที่ 21	285,971,233	285,971,233
ปีที่ 22	291,903,498	291,903,498
ปีที่ 23	312,763,227	312,763,227
ปีที่ 24	321,754,710	321,754,710
ปีที่ 25	327,052,279	327,052,279
ปีที่ 26	347,045,640	347,045,640
ปีที่ 27	356,248,723	356,248,723
ปีที่ 28	361,760,450	361,760,450
ปีที่ 29	383,427,393	383,427,393
ปีที่ 30	388,507,437	388,507,437
อัตราคิดลด		10.75%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NET PRESENT VALUE)		1,861,876,587
หรือประมาณ		1,862,000,000
บาท/ตารางเมตร		37,680
<i>SENSITIVITY ANALYSIS</i>		
	อัตราคิดลด	
	10.25%	1,952,752,269
	10.75%	1,861,876,587
	11.25%	1,777,792,804

ประมาณการกระแสเงินสด (วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 30 พฤษภาคม 2557)

อาคารสำนักงาน "บางนา ทาวเวอร์"

ปีที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ	ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ							ช่วงไม่ปรับค่าเช่า		ช่วงปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าปกติ	
1. พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	49,416.39 ตารางเมตร	49,416.39	49,416.39	49,416.39	49,416.39	49,416.39	49,416.39	49,416.39	49,416.39	49,416.39	49,416.39
1.1 พื้นที่เช่าอาคาร A											
-พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)	374.50 ตารางเมตร										
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	16,262.56 ตารางเมตร										
-พื้นที่สำนักงาน (Office Center)	1,737.00 ตารางเมตร										
รวม	18,374.06 ตารางเมตร										
1.2 พื้นที่เช่าอาคาร B											
-พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)	72.00 ตารางเมตร										
-พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)	16,152.00 ตารางเมตร										
รวม	16,224.00 ตารางเมตร										
1.3 พื้นที่เช่าอาคาร C											
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	6,802.50 ตารางเมตร										
-พื้นที่ห้องเก็บของ	37.83 ตารางเมตร										
1.4 พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ											
1) Prompt Techno Service	950.00 ตารางเมตร										
2) SP Contracting Co., Ltd.	307.18 ตารางเมตร										
3) บริษัทในเครือเดี่ยวยงอื่นๆ	592.00 ตารางเมตร										
รวม	8,689.51 ตารางเมตร										
รวมทั้งหมด	43,287.57 ตารางเมตร										
1.5 พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวยง และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน											
-พื้นที่สำนักงาน (Office)											
1) อาคาร B	1,054.00 ตารางเมตร										
2) อาคาร C	512.82 ตารางเมตร										
3) พื้นที่ห้องประชุม/จัดเลี้ยง	2,328.00 ตารางเมตร										
4) พื้นที่ห้องอาหาร	1,180.00 ตารางเมตร										
5) พื้นที่พิตเนส	1,054.00 ตารางเมตร										
รวมทั้งหมด	6,128.82 ตารางเมตร										
2. ประมาณการรายได้											
2.1 พื้นที่เช่าทั่วไปและพื้นที่บริษัทในเครือฯ (ไม่รวมพื้นที่เช่าส่วนของบริษัท เดี่ยวยงสลิ้ม จำกัด)	43,287.57	43,287.57	43,287.57	43,287.57	43,287.57	43,287.57	43,287.57	43,287.57	43,287.57	43,287.57	43,287.57
1) อาคาร A											
พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)											
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50
พื้นที่เช่าทั้งหมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	5%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00% ณ วันที่ประเมิน	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	374.50 ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	356.58	357.07	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	7%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	540	567	595	625	656	689	724	724	724	782	836
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	413.57 ณ วันที่ประเมิน	414	547	553	553	643	649	649	714	715	821
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	1,769,645	2,344,367	2,361,878	2,361,878	2,746,628	2,771,353	2,771,353	3,049,301	3,054,377	3,054,377	3,505,052
พื้นที่สำนักงาน (Office)											
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56
พื้นที่เช่าทั้งหมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	13%	48%	38%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00% ณ วันที่ประเมิน	97%	93%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	16,262.56 ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	15,755.48	15,200.72	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	450	466	482	499	516	534	553	553	553	592	621
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	348.59 ณ วันที่ประเมิน	359	410	438	445	481	502	507	530	539	583
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	67,886,046	74,864,991	76,977,473	78,160,940	84,428,308	88,100,086	89,106,241	93,130,858	94,695,987	95,724,917	102,439,547
พื้นที่สำนักงาน (Office Center)											
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	13%	42%	41%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	96.26% ณ วันที่ประเมิน	95%	93%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	1,672.00 ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,647.44	1,614.66	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	520	538	557	577	597	618	639	639	639	684	718
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	471.98 ณ วันที่ประเมิน	478	504	526	533	561	585	592	613	624	670
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	9,450,852	9,764,228	9,874,250	9,999,754	10,530,565	10,976,138	11,111,503	11,502,558	11,708,948	11,858,524	12,575,763
2) อาคาร B											
พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)											
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	23%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00% ณ วันที่ประเมิน	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	72.00 ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	68.46	68.28	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	8%	7%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	700	735	772	810	851	893	938	938	938	1,013	1,084
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	681.39 ณ วันที่ประเมิน	685	701	735	750	783	836	856	882	909	980
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	562,668	574,605	603,620	615,274	642,393	686,411	702,243	724,342	746,433	762,563	804,073
พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)											
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	39%	56%	5%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%

ปีที่	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ	ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อแปลงตามปกติ							ช่วงไม่ปรับค่าเช่า		ช่วงปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าปกติ		
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	95%	93%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	16,152.00	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	15,369	15,028.68	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	-		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	5%	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	410		424	439	455	470	487	504	504	504	566	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	329.82	ณ วันที่ประเมิน	358	397	398	419	450	451	471	491	543	
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	66,110,814		71,543,401	69,366,583	73,117,950	78,490,414	78,633,840	82,141,053	85,607,005	85,658,352	88,836,794	94,799,998
3) อาคาร C												
พื้นที่สำนักงาน (Office)												
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	6,802.50		6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	22%		22%	55%	19%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	19%		21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	97%	95%	93%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	6,802.50	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	6,564.64	6,487.54	6,326.33	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	-		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	380		393	407	421	436	451	467	467	500	525	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	338.47	ณ วันที่ประเมิน	347	357	385	392	402	431	444	458	479	
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	27,307,519		27,786,504	29,265,437	28,789,159	29,546,738	31,672,890	32,143,076	32,650,485	33,632,281	34,181,196	35,201,965
พื้นที่เก็บของ												
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	37.83		37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	39%		33%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	34%	
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	29%		34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	34%	
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	37.83	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	33.87	34.10	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	-		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	5%	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	360		373	386	399	413	428	443	443	465	483	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	351.93	ณ วันที่ประเมิน	355	361	369	378	392	402	415	426	457	
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	144,111		147,879	150,613	154,628	159,975	164,389	169,678	173,881	175,957	180,431	186,856
พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ*												
Prompt Techno Service												
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	1,257.18		1,257.18									
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	100%											
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	0%											
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	0%									
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	1,257.18	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	-									
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	346.26	ณ วันที่ประเมิน										
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)												
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-สัญญาเช่าจะเริ่ม ณ วันที่ 30 พฤษภาคม 2557	75%											
Prompt Techno Service												
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	950.00		950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	0%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	100%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	90%	
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%	
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	855.00	
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	-		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	450		466	482	499	516	534	553	553	553	621	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	-	ณ วันที่ประเมิน	450	450	450	450	450	518	518	518	621	
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	5,130,000		5,130,000	5,130,000	5,130,000	5,130,000	5,899,500	5,899,500	5,899,500	5,899,500	6,376,393	
SP Contracting Co., Ltd.												
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	307.18		307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	0%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	100%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	90%	
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%	
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	276.46	
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	-		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	450		466	482	499	516	534	553	553	553	621	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	-	ณ วันที่ประเมิน	450	450	450	450	450	450	450	450	621	
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	1,658,772		1,658,772	1,658,772	1,658,772	1,658,772	1,658,772	1,658,772	1,658,772	1,658,772	2,061,790	
-บริษัทในเครือเดียวกัน												
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	592.00		592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	0%		0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	90%	0%	
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	100%		0%	0%	0%	0%	90%	0%	0%	0%	0%	
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	90%	90%	90%	90%	90%	
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	532.80	532.80	532.80	532.80	
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	-		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	450		466	482	499	516	534	553	553	553	621	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	-	ณ วันที่ประเมิน	450	450	450	450	534	534	534	553	553	
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	3,196,800		3,196,800	3,196,800	3,196,800	3,196,800	3,417,116	3,417,116	3,417,116	3,536,715	3,536,715	
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่อาคาร A, B และ C (บาท)	183,217,227		197,011,548	198,585,426	203,185,155	216,530,593	223,980,496	229,120,535	237,813,816	240,767,322	245,693,789	261,488,150
2.2 พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยว และ/หรือบริษัทจะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน	6,128.82		6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	
1) พื้นที่สำนักงาน (Office)												
อาคาร B												
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	1,054.00		1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	0%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	100%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	90%	
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%	
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	-		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	450		466	482	499	516	534	553	553	553	621	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	-	ณ วันที่ประเมิน	450	450	450	450	534	534	534	553	553	
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	3,196,800		3,196,800	3,196,800	3,196,800	3,196,800	3,417,116	3,417,116	3,417,116	3,536,715	3,536,715	

ปีที่		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ		ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อแปลงตามปกติ							ช่วงไม่ปรับค่าเช่า		ช่วงปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าปกติ	
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ดร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	948.60
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		450	466	482	499	516	534	553	553	553	592	621
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	621
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	7,074,440
อาคาร C												
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ดร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	461.54
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		450	466	482	499	516	534	553	553	553	592	621
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	621
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	3,442,044
3) พื้นที่ห้องประชุม/จัดเลี้ยง												
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	90%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		100%	0%	0%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ดร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		250	259	268	277	287	297	307	307	307	329	345
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	250	250	250	250	250	297	297	297	307	307	307
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		6,984,000	6,984,000	6,984,000	6,984,000	6,984,000	7,465,321	7,465,321	7,465,321	7,726,607	7,726,607	7,726,607
4) พื้นที่ห้องอาหาร												
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ดร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00
อัตราค่าเช่าพื้นที่คงที่ตลอดอายุสัญญา (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000
5) พื้นที่พีดเนส												
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ดร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
อัตราค่าเช่าพื้นที่คงที่ตลอดอายุสัญญา (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ส่วนของบริษัท เดียวสองสี่ลม จำกัด (บาท)		19,200,828	19,200,828	19,200,828	19,200,828	19,200,828	19,682,149	19,682,149	19,682,149	19,943,435	19,943,435	21,999,091
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด (บาท)		202,418,055	216,212,376	217,786,254	222,385,983	235,731,421	243,662,645	248,802,684	257,495,965	260,710,757	265,637,224	283,487,241
2.3 รายได้ที่จลดรก - ปีที่ 1 กำหนดที่ปรับเพิ่มขึ้นทุกปี@	1,500,000 บาท/เดือน 2.0%	18,000,000	18,360,000	18,727,200	19,101,744	19,483,779	19,873,454	20,270,924	20,676,342	21,089,869	21,511,666	21,941,900
2.4 รายได้อื่นๆ (พื้นที่เช่าส่วนโปรโมชัน รายได้จากป้าย และอื่นๆ)	1.0% ของรายได้จากพื้นที่เช่า	2,024,181	2,162,124	2,177,863	2,223,860	2,357,314	2,436,626	2,488,027	2,574,960	2,607,108	2,656,372	2,834,872
รวมรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)		222,442,236	236,734,500	238,691,316	243,711,587	257,572,514	265,972,726	271,561,634	280,747,267	284,407,734	289,805,263	308,264,013
3) รายการจ่ายในการดำเนินการ												
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการอาคาร (ปรับเพิ่มขึ้น 4% ทุกปี)												
-พื้นที่พาณิชย์กรรม	80 บาท/ตร.ม./เดือน	428,640	445,786	463,617	482,162	501,448	521,506	542,366	564,061	586,623	610,088	634,492
-พื้นที่สำนักงาน	50 บาท/ตร.ม./เดือน	29,381,934	30,557,211	31,779,500	33,050,680	34,372,707	35,747,615	37,177,520	38,664,621	40,211,206	41,819,654	43,492,440
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	1.5% ของรายได้ทั้งหมด	3,336,634	3,551,018	3,580,370	3,655,674	3,863,588	3,989,591	4,073,425	4,211,209	4,266,116	4,347,079	4,623,960
สำรองค่าปรับปรุคคตงและซ่อมแซมบำรุงรักษา	3.5% ของรายได้ทั้งหมด	7,785,478	8,285,708	8,354,196	8,529,906	9,015,038	9,309,045	9,504,657	9,826,154	9,954,271	10,143,184	10,789,240
ค่าใช้จ่ายอื่นๆและเบี้ยประกันภัย	2.0% ของรายได้ทั้งหมด	4,448,845	4,734,690	4,773,826	4,874,232	5,151,450	5,319,455	5,431,233	5,614,945	5,688,155	5,796,105	6,165,280
ภาษีโรงเรือน ,อัตรา 12.5% ที่	40% ของรายได้จากพื้นที่เช่า	10,120,903	10,810,619	10,889,313	11,119,299	11,786,571	12,183,132	12,440,134	12,874,798	13,035,538	13,281,861	14,174,362
ค่าใช้จ่ายรวม		55,502,433	58,385,031	59,840,822	61,711,952	64,690,802	67,070,344	69,169,335	71,755,789	73,741,908	75,997,972	79,879,775
4) ค่าเช่าที่ดิน (บริเวณที่จลดรกภายนอกอาคาร)		1,968,624	5,208,000	5,208,000	5,208,000	5,468,400	5,468,400	5,468,400	8,320,000	9,871,500	10,459,833	11,753,000
5) รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน % NOP		164,971,178 74%	173,141,469 73%	173,642,495 73%	176,791,635 73%	187,413,312 73%	193,433,982 73%	196,923,899 73%	200,671,478 71%	200,794,326 71%	203,347,457 70%	216,631,239 70%

ปี	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ	ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ																			ช่วงไม่ปรับค่าเช่า
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	37.83	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	5%	4%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	500	518	536	555	574	594	615	615	615	646	671	695	719	744	770	797	825	854	884	854
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	351.93	470	485	504	520	537	559	575	588	612	631	655	675	697	725	747	772	803	818	818
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	192,103	198,353	206,116	212,250	219,417	228,213	235,107	240,291	244,410	250,213	257,976	267,771	275,592	284,786	296,114	305,016	315,383	328,080	334,353	334,353
พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ																				
Prompt Techno Service																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)																				
พื้นที่เช่าทั้งหมดสัญญา (%) พิจารณาค่าตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ																				
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)																				
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	1,257.18	1,257.18	1,257.18	1,257.18	1,257.18	1,257.18	1,257.18	1,257.18	1,257.18	1,257.18	1,257.18	1,257.18	1,257.18	1,257.18	1,257.18	1,257.18	1,257.18	1,257.18	1,257.18	1,257.18
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	346.26	346.26	346.26	346.26	346.26	346.26	346.26	346.26	346.26	346.26	346.26	346.26	346.26	346.26	346.26	346.26	346.26	346.26	346.26	346.26
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-สัญญาเช่าจะเริ่ม ณ วันที่ 30 พฤษภาคม 2557																				
Prompt Techno Service																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดสัญญา (%) พิจารณาค่าตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	0%	0%	90%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	0%	0%	90%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	643	666	689	713	738	764	791	791	791	846	888	919	952	985	1,019	1,055	1,092	1,130	1,130	1,130
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	621	621	689	689	689	764	764	764	764	791	791	919	919	919	919	1,019	1,019	1,019	1,130	1,130
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	6,376,393	6,376,393	7,069,620	7,069,620	7,069,620	7,838,215	7,838,215	7,838,215	8,112,552	8,112,552	8,112,552	9,433,458	9,433,458	9,433,458	10,459,044	10,459,044	10,459,044	11,596,129	11,596,129	11,596,129
SP Contracting Co., Ltd.																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18
พื้นที่เช่าทั้งหมดสัญญา (%) พิจารณาค่าตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	0%	0%	90%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	0%	0%	90%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	643	666	689	713	738	764	791	791	791	846	888	919	952	985	1,019	1,055	1,092	1,130	1,130	1,130
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	621	621	689	689	689	764	764	764	764	791	791	919	919	919	1,019	1,019	1,019	1,019	1,130	1,130
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	2,061,790	2,061,790	2,285,943	2,285,943	2,285,943	2,534,466	2,534,466	2,534,466	2,623,172	2,623,172	2,623,172	3,050,284	3,050,284	3,050,284	3,381,904	3,381,904	3,381,904	3,749,578	3,749,578	3,749,578
บริษัทในเครือเดียวกัน																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดสัญญา (%) พิจารณาค่าตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	90%	0%	0%	90%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	90%	0%	0%	90%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	643	666	689	713	738	764	791	791	791	846	888	919	952	985	1,019	1,055	1,092	1,130	1,130	1,130
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	643	643	643	713	713	713	791	791	791	846	846	846	952	952	952	1,055	1,055	1,055	1,130	1,130
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	4,112,572	4,112,572	4,112,572	4,559,682	4,559,682	4,559,682	5,055,401	5,055,401	5,055,401	5,409,279	5,409,279	5,409,279	6,084,283	6,084,283	6,084,283	6,745,753	6,745,753	6,745,753	7,226,219	7,226,219
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่อาคาร A, B และ C (บาท)	269,772,616	275,814,867	291,937,055	300,283,353	306,801,744	324,347,433	333,432,841	338,012,892	345,845,509	355,095,905	364,485,330	388,594,917	400,180,332	409,209,371	433,199,772	445,435,217	455,103,222	481,206,224	489,632,780	489,632,780
2.2 พื้นที่ที่มีการเช่าโดยเดี่ยวยง และ/หรือบริษัทจะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังการลงทุนเช่าลงทุน	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82	6,128.82
1) พื้นที่สำนักงาน (Office)																				
อาคาร B																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
พื้นที่เช่าทั้งหมดสัญญา (%) พิจารณาค่าตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	0%	0%	90%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	0%	0%	90%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	643	666	689	713	738	764	791	791	791	846	888	919	952	985	1,019	1,055	1,092	1,130	1,130	1,130
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	621	621	689	689	689	764	764	764	764	791	791	919	919	919	1,019	1,019	1,019	1,130	1,130	1,130
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	7,074,440	7,074,440	7,843,558	7,843,558	7,843,558	8,696,293	8,696,293	8,696,293	9,000,663	9,000,663	9,000,663	10,466,174	10,466,174	10,466,174	11,604,034	11				

ภาคผนวก ก (2)

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ โดยพิจารณาถึงโครงสร้างการ

ลงทุนของกองทุนรวม



บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด
1350/279-283 อาคารไทยรงค์ทาวเวอร์ ชั้น 16
ถนนพัฒนาการ แขวงสวนหลวง เขตสวนหลวง
กรุงเทพมหานคร 10250
โทรศัพท์ 0-2719-4500
โทรสาร 0-2719-5070-71
www.grandasset.co.th

รายงานเลขที่ 57-11021 (1) GL

วันที่ 11 กันยายน 2557

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์รวม 8 ไร่ 1 งาน 09.2 ตารางวา หรือเท่ากับ 3,309.2 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 4 รายการ ซึ่งมีรายละเอียดสิ่งปลูกสร้างดังนี้ 1) อาคารสำนักงานสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน อาคารเอ จำนวน 1 หลัง 2) อาคารสำนักงานสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน อาคารบี (บางส่วน) จำนวน 1 หลัง 3) อาคารสำนักงานสูง 19 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน อาคารซี (บางส่วน) จำนวน 1 หลัง 4) อาคารทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารเอ และอาคารบี 3 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 49,416.39 ตารางเมตร ปัจจุบันเปิดดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ อาทิ พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม ภายใต้ชื่อ อาคารบางนา ทาวเวอร์ ตั้งอยู่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 และเลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 (ถนนบางนา-ตราด (ทล.34) / ถนนบางนา - บางปะกง (ทล.34)) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2557 และศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

➤ มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า : 1,902,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยสองล้านบาทถ้วน)
ระยะเวลา 30 ปี

หมายเหตุ : 1) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ไม่รวมถึงพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้าของอาคารบี และพื้นที่ชั้นดาดฟ้าของอาคาร 2) ทรัพย์สินสามารถใช้ที่ดินที่ติดกับทรัพย์สินที่เช่า เนื้อที่รวมประมาณ 6 ไร่ 1 งาน 70.0 ตารางวา เพื่อใช้เป็นที่จอดรถทางด้านข้างของทรัพย์สิน

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความเป็นอิสระและเป็นกลาง ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณ ในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

นายเลอสรณ์ ส่องทวน

กรรมการผู้จัดการ



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	57-11021 (1) GL																												
ชื่อลูกค้า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด																												
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อการจัดตั้ง / เพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กองทุนรวม)																												
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งประกอบกิจการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ อาทิพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ ภายใต้ชื่ออาคารบางนา ทาวเวอร์ ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> • โฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์รวม 8 ไร่ 1 งาน 09.2 ตารางวา หรือเท่ากับ 3309.2 ตารางวา • สิ่งปลูกสร้าง มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้ <table border="1"> <thead> <tr> <th>รายการ</th> <th>ประเภทพื้นที่ใช้สอย</th> <th>พื้นที่ใช้สอย(ตร.ม.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>พื้นที่สำนักงานให้เช่า</td> <td>42,803.24</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>พื้นที่ร้านค้า</td> <td>446.50</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>พื้นที่ให้เช่าอื่นๆ</td> <td>37.83</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">พื้นที่เช่ารวม</td> <td>43,287.57</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวสง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน</td> <td>6,128.82</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>พื้นที่ส่วนกลาง</td> <td>25,869.96</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>พื้นที่จอดรถยนต์ พร้อมลานวิ่ง</td> <td>26,380.65</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right;">พื้นที่ใช้สอยรวม</td> <td>101,667.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>มีงานระบบต่างๆ ภายในอาคารประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบลิฟท์โดยสาร ระบบบริหารที่จอดรถยนต์ ระบบกล้องวงจรปิด งานระบบกระจายเสียง งานระบบโทรศัพท์ งานระบบแสงสว่างฉุกเฉิน และงานป้องกันฟ้าผ่า นอกจากนี้ทรัพย์สินจะสามารถใช้ที่ดินที่จะมีการเช่าช่วงบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 เลขที่ดิน 30 และโฉนดที่ดินเลขที่ 66487 เลขที่ดิน 31 ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านข้างทรัพย์สิน มีเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 1 งาน 70.0 ตารางวา</p>		รายการ	ประเภทพื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ใช้สอย(ตร.ม.)	1	พื้นที่สำนักงานให้เช่า	42,803.24	2	พื้นที่ร้านค้า	446.50	3	พื้นที่ให้เช่าอื่นๆ	37.83	พื้นที่เช่ารวม		43,287.57	4	พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวสง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน	6,128.82	5	พื้นที่ส่วนกลาง	25,869.96	6	พื้นที่จอดรถยนต์ พร้อมลานวิ่ง	26,380.65	พื้นที่ใช้สอยรวม		101,667.00
รายการ	ประเภทพื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ใช้สอย(ตร.ม.)																											
1	พื้นที่สำนักงานให้เช่า	42,803.24																											
2	พื้นที่ร้านค้า	446.50																											
3	พื้นที่ให้เช่าอื่นๆ	37.83																											
พื้นที่เช่ารวม		43,287.57																											
4	พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวสง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน	6,128.82																											
5	พื้นที่ส่วนกลาง	25,869.96																											
6	พื้นที่จอดรถยนต์ พร้อมลานวิ่ง	26,380.65																											
พื้นที่ใช้สอยรวม		101,667.00																											
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 และเลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 (ถนนบางนา-ตราด (ทล.34) / ถนนบางนา - บางปะกง (ทล.34))																												
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 54800, 54801 และ 135210																												
ลักษณะการถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์																												
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท เดียวฮงสีลม จำกัด																												



สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

การโอนสิทธิ	จากการตรวจสอบพบว่าปัจจุบันพื้นที่ภายในทรัพย์สินบางส่วน (ถนนทางเข้า-ออกโดยรอบ) มีโครงการโอีคูด และโครงการการ์เด้นท์ทาวเวอร์ ได้ใช้ประโยชน์ถนนดังกล่าวเข้า-ออก ร่วมกับทรัพย์สิน ซึ่งการโอนสิทธิ์ดังกล่าวมิได้ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวิธีรายได้ (Income Approach) แต่อย่างใด
ภาระผูกพัน	โฉนดที่ดินเลขที่ 54800 และ 54801 จำนวนเป็นประกันกับธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน) โฉนดที่ดินเลขที่ 135210 จำนวนเป็นประกันกับธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท เทียวสงสีลม จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	30 พฤษภาคม 2557
มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี	1,902,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยสองล้านบาทถ้วน)

กระทำการในนาม

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรณ์ ส่องทวน)

ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายธีรเดช กตะศิลา

ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง

ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนริรัตน์ ศรีคำ



6.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

หลักการและสมมติฐานในการประเมิน

- เป็นการประมาณการงบกระแสเงินสดในอีก 30 ปีข้างหน้า โดยวิธีดังกล่าวเป็นการพิจารณาประมาณการณ์รายได้ของทรัพย์สินที่คาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ในอนาคต เช่น รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน รายได้ที่จอดรถ และรายได้อื่นๆ หลังจากนั้นนำรายได้ดังกล่าวมาหักด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในการดำเนินการของโครงการ เช่น ต้นทุนขาย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหารต่างๆ และนำผลลัพธ์ของการประมาณการณ์ในแต่ละปีและนำมาปรับเป็นมูลค่าปัจจุบัน จะได้เป็นมูลค่าสุทธิของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าโดยพิจารณา และวิเคราะห์ถึงปัจจัยต่างๆ ซึ่งมีผลกระทบต่อการทำงานของกิจการ ได้แก่ การวิเคราะห์ถึงภาพรวมทางเศรษฐกิจ สภาวะการแข่งขัน เป้าหมายกลุ่มลูกค้า การวิเคราะห์ถึงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ผ่านมา การคาดการณ์ถึงทิศทาง และแนวโน้มทั้งในปัจจุบัน และอนาคต และปัจจัยที่มีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน แต่ไม่รวมถึงปัจจัยด้านภาวะสงคราม หรือการเมืองเข้ามาเกี่ยวข้องกับการคาดการณ์ของทรัพย์สินในครั้งนี้

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน

การประมาณการรายได้ อาคาร บางนา ทาวเวอร์

บริษัทได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของค่าเช่าและอื่นๆ จากเอกสารบางส่วนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้



รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการใช้พื้นที่

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารสำนักงานเกรดบี ภายใต้ชื่อ "อาคารบางนา ทาวเวอร์" มีพื้นที่เช่าสุทธิทั้งหมด 4 อาคาร พื้นที่เช่ารวม 49,416.39 ตารางเมตร โดยสามารถแยกย่อยรับได้ดังนี้

ประเภทพื้นที่	พื้นที่ / ตารางเมตร
พื้นที่สำนักงาน อาคารเอ*	1,799.56
พื้นที่ร้านค้า อาคารบี	374.50
พื้นที่สำนักงาน อาคารซี	16,152.00
พื้นที่ร้านค้า อาคารบี	72.00
พื้นที่สำนักงาน อาคารซี	6,802.50
พื้นที่ห้องเก็บของ อาคารซี	37.83
พื้นที่สำนักงานที่เช่าโดยบริษัทในเครือ ของบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด**	
1) Prompt Techno Service	950.00
2) SP Contracting Co., Ltd.	307.18
3) บริษัทอื่นๆ ในเครือของบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด	592.00
พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวสง และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน	
พื้นที่สำนักงานในอาคารบี	1,054.00
พื้นที่สำนักงานในอาคารซี	512.82
พื้นที่ห้องประชุมและจัดเลี้ยง	2,328.00
พื้นที่ห้องอาหาร	1,180.00
พื้นที่ห้องออกกำลังกาย (Fitness)	1,054.00
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิทั้งหมด	49,416.39

หมายเหตุ : *รวมพื้นที่ Office และ Office center

** เฉพาะพื้นที่ที่เช่าโดยบริษัทในเครือ ของบริษัท เทียวสงสีลม จำกัดบางส่วน ทั้งนี้ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน จะมีพื้นที่ที่บริษัท เทียวสงสีลม จำกัด และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด เช่าพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตร



ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย จากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในบริเวณใกล้เคียง ปรากฏว่า มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ ประมาณ 600 - 900 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำการ แยกรายรับของพื้นที่เช่าได้ดังนี้

รายการ	ค่าเช่า (บาท/ตรม/เดือน)	
พื้นที่สำนักงาน อาคารเอ*	420	ปรับขึ้น 3.5% ทุกๆ ปี
พื้นที่ร้านค้า อาคารบี	520	ปรับขึ้น 5.0% ทุกๆ ปี
พื้นที่สำนักงาน อาคารบี	400	ปรับขึ้น 3.5% ทุกๆ ปี
พื้นที่ร้านค้า อาคารบี	700	ปรับขึ้น 5.0% ทุกๆ ปี
พื้นที่สำนักงาน อาคารซี	350	ปรับขึ้น 3.5% ทุกๆ ปี
พื้นที่ห้องเก็บของ อาคารซี	360	ปรับขึ้น 2.0% ทุกๆ ปี
พื้นที่สำนักงานที่เช่าโดยบริษัทในเครือ ของบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด**		
1) Prompt Techno Service	450	ในปีที่ 1-5 และปรับขึ้น 15.0% ในปีที่ 6-10 ปรับเป็น 518 บาท ซึ่งค่าเช่าดังกล่าว เป็นค่าเช่าตามสัญญา ที่ได้จะทำข้อตกลงไว้ระหว่างบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด และกองทุนรวม และในปีที่ 11 ทางบริษัทฯ ประมาณค่าเช่าเท่ากับค่าเช่าตลาดที่อัตรา 494 บาท ปรับขึ้น 3.5% ทุกๆ ปี
2) SP Contracting Co., Ltd.	450	ในปีที่ 1-10 ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามสัญญา ที่จะทำข้อตกลงไว้ระหว่างบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด และกองทุนรวม และในปีที่ 11 ทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเช่าเท่ากับค่าเช่าตลาดที่อัตรา 494 บาท ปรับขึ้น 3.5% ทุกๆ ปี
3) บริษัทอื่นๆ ในเครือของบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด	450	ในปีที่ 1-5 ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามสัญญา ที่จะทำข้อตกลงไว้ระหว่างบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด และกองทุนรวม และในปีที่ 6 ทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเช่าเท่ากับค่าเช่าตลาดที่อัตรา 397 บาท ปรับขึ้น 2.0 % ทุกๆ ปี



รายการ	ค่าเช่า (บาท/ตรม/เดือน)	
พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดิยวง และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน		
พื้นที่สำนักงานในอาคารบี	450	ในปีที่ 1-10 ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามสัญญา ที่จะทำข้อตกลงไว้ระหว่าง บริษัท เดิยวงสิลม จำกัด และกองทุนรวม และในปีที่ 11 ทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเช่าเท่ากับค่าเช่าตลาดที่อัตรา 564 บาท ปรับขึ้น 3.5% ทุกๆ ปี
พื้นที่สำนักงานในอาคารซี	450	ในปีที่ 1-10 ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามสัญญา ที่จะทำข้อตกลงไว้ระหว่าง บริษัท เดิยวงสิลม จำกัด และกองทุนรวม และในปีที่ 11 ทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเช่าเท่ากับค่าเช่าตลาดที่อัตรา 494 บาท ปรับขึ้น 3.5% ทุกๆ ปี
พื้นที่ห้องประชุมและจัดเลี้ยง	250	ในปีที่ 1-5 ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามสัญญา ที่จะทำข้อตกลงไว้ระหว่าง บริษัท เดิยวงสิลม จำกัด และกองทุนรวม และในปีที่ 6 ทางบริษัทฯ ประมาณการค่าเช่าเท่ากับค่าเช่าตลาดที่อัตรา 416 บาท ปรับขึ้น 3.5% ทุกๆ ปี
พื้นที่ห้องอาหาร	250	ในปีที่ 1-30 ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามสัญญา ที่จะทำข้อตกลงไว้ระหว่าง บริษัท เดิยวงสิลม จำกัด และกองทุนรวม
พื้นที่ห้องออกกำลังกาย (Fitness)	-	ค่าเช่าเดือนละ 18,000 บาท คงไปจนถึงสิ้นสุดการประมาณการณ ซึ่งค่าเช่าดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามสัญญา ที่จะทำข้อตกลงไว้ระหว่างบริษัท เดิยวงสิลม จำกัด และกองทุนรวม



อัตราการเข้าใช้พื้นที่ จากการสำรวจอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของสำนักงานที่จัดอยู่ในระดับเดียวกันในบริเวณทรัพย์สิน พบว่า โดยส่วนใหญ่มีอัตราการเข้าใช้พื้นที่ 51%-100% ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงประมาณอัตราการเข้าใช้พื้นที่เฉลี่ย โดยแยกเป็นประเภทผู้เช่าดังนี้

ประมาณการอัตราการเข้า	2557 (ม.ย.-ธ.ค.)	2557 (ม.ค.-ธ.ค.)	2558 (ม.ค.-ธ.ค.)	2559-สิ้นสุดการ คาดการณ์
พื้นที่สำนักงาน อาคารเอ*	97%	92%	92%	92%
พื้นที่ร้านค้า อาคารเอ	100%	98%	98%	98%
พื้นที่สำนักงาน อาคารบี	93%	92%	92%	92%
พื้นที่ร้านค้า อาคารบี	98%	98%	98%	98%
พื้นที่สำนักงาน อาคารซี	90%	90%	90%	90%
พื้นที่ห้องเก็บของ อาคารซี	95%	95%	95%	95%
พื้นที่สำนักงานที่เช่าโดยบริษัทในเครือ ของบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด**				
1) Prompt Techno Service	100%	100%	100%	100%
2) SP Contracting Co., Ltd.	100%	100%	100%	100%
3) บริษัทอื่นๆ ในเครือของบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด	100%	100%	100%	100%
พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยว และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุน รวมเข้าลงทุน				
พื้นที่สำนักงานในอาคารบี	100%	100%	100%	100%
พื้นที่สำนักงานในอาคารซี	100%	100%	100%	100%
พื้นที่ห้องประชุมและจัดเลี้ยง	100%	100%	100%	100%
พื้นที่ห้องอาหาร	100%	100%	100%	100%
พื้นที่ห้องออกกำลังกาย (Fitness)	100%	100%	100%	100%

รายได้อื่นๆ เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน รายได้พื้นที่ร้านค้า และรายได้พื้นที่ห้องเก็บของมีรายละเอียดดังนี้

รายได้ที่จอดรถ	9.0%	ของรายได้พื้นที่เช่า
รายได้อื่นๆ	1.0%	ของรายได้พื้นที่เช่า

(ประกอบด้วยรายได้จากป้าย เป็นต้น)



ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานประกอบด้วย ค่าบริหารจัดการ (Property management fee) ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าประกันภัย ภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commision) ค่าเช่าที่ดิน ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex) ค่าตอบแทนจูงใจสำหรับการบริหาร (Incentive fee) และค่าใช้จ่ายอื่นๆ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ค่ารักษาความปลอดภัย	ปีที่ 1 เท่ากับ 5,450,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้น 5% ทุกๆ ปี
ค่าทำความสะอาด	ปีที่ 1 เท่ากับ 5,500,000 บาท และปรับเพิ่มขึ้น 5% ทุกๆ ปี
ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค	5.5% ของรายได้ทั้งหมด
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	1.5% ของรายได้ทั้งหมด
ค่าประกันภัย	0.06% ของมูลค่าลงทุนทดแทนใหม่ ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และฐานราก ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้น 2% ทุกๆ ปี
ภาษีโรงเรือน	12.5% ของรายได้ค่าเช่าที่ 40% ของรายได้ค่าเช่ารวม
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (Commision)	โดยคำนวณจากรายได้ค่าเช่า 1 เดือนจากผู้เช่ารายใหม่ในแต่ละปี

ค่าเช่าที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดการจ่ายค่าเช่าดังนี้	ค่าเช่า / บาท / ปี
ปีที่ 1) มิถุนายน 2557 - ธันวาคม 2557	1,476,468
ปีที่ 2) มกราคม 2558 - ธันวาคม 2558	4,398,156
ปีที่ 3) มกราคม 2559 - ธันวาคม 2559	5,208,000
ปีที่ 4) มกราคม 2560 - ธันวาคม 2560	5,208,000
ปีที่ 5) มกราคม 2561 - ธันวาคม 2561	5,403,300
ปีที่ 6) มกราคม 2562 - ธันวาคม 2562	5,468,400
ปีที่ 7) มกราคม 2563 - ธันวาคม 2563	5,468,400
ปีที่ 8) มกราคม 2564 - ธันวาคม 2564	5,777,100
ปีที่ 9) มกราคม 2565 - ธันวาคม 2565	9,384,000
ปีที่ 10) มกราคม 2566 - ธันวาคม 2566	10,544,000
ปีที่ 11) มกราคม 2567 - ธันวาคม 2567	10,328,000
ปีที่ 12) มกราคม 2568 - ธันวาคม 2568	13,748,000
ปีที่ 13) มกราคม 2569 - ธันวาคม 2569	15,863,000
ปีที่ 14) มกราคม 2570 - ธันวาคม 2570	15,790,000
ปีที่ 15) มกราคม 2571 - ธันวาคม 2571	16,716,000



ค่าเช่าที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดการจ่ายค่าเช่าดังนี้	ค่าเช่า / บาท / ปี
ปีที่ 16) มกราคม 2572 - ธันวาคม 2572	16,740,000
ปีที่ 17) มกราคม 2573 - ธันวาคม 2573	16,441,000
ปีที่ 18) มกราคม 2574 - ธันวาคม 2574	15,924,000
ปีที่ 19) มกราคม 2575 - ธันวาคม 2575	14,941,000
ปีที่ 20) มกราคม 2576 - ธันวาคม 2576	14,701,000
ปีที่ 21) มกราคม 2577 - ธันวาคม 2577	14,995,000
ปีที่ 22) มกราคม 2578 - ธันวาคม 2578	15,295,000
ปีที่ 23) มกราคม 2579 - ธันวาคม 2579	15,601,000
ปีที่ 24) มกราคม 2580 - ธันวาคม 2580	15,913,000
ปีที่ 25) มกราคม 2581 - ธันวาคม 2581	16,231,000
ปีที่ 26) มกราคม 2582 - ธันวาคม 2582	16,556,000
ปีที่ 27) มกราคม 2583 - ธันวาคม 2583	16,887,000
ปีที่ 28) มกราคม 2584 - ธันวาคม 2584	17,224,000
ปีที่ 29) มกราคม 2585 - ธันวาคม 2585	17,569,000
ปีที่ 30) มกราคม 2586 - ธันวาคม 2586	17,920,000
ปีที่ 30) มกราคม 2587 - พฤษภาคม 2587	7,616,250

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อาทิ ค่าเก็บขยะ ค่ากำจัดแมลง	2.8%	ของรายได้ทั้งหมด
ค่าวัสดุสิ้นเปลือง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพาหนะ		
และการเดินทาง ต้นทุนค่าอาหาร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ		
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคตก (capex)	2.0%	ของรายได้ทั้งหมด
ค่าบริการจัดการ (Property management fee)	1.0%	ของรายได้ทั้งหมด
ค่าตอบแทนจูงใจสำหรับการบริหาร (Incentive fee)	5.75%	ของรายรับเบื้องต้น (ไม่รวมค่าบริการจัดการ (Property management fee))



ซึ่งค่าใช้จ่ายข้างต้น ทางกองทุนมีเงื่อนไข/ข้อตกลงการแบ่งสัดส่วนการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายของโครงการ กับทางบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด โดยมีเงื่อนไข/ข้อตกลงการแบ่งสัดส่วนตามรายละเอียดดังนี้

- ปีที่ 1 ทางบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น 28,248,000 บาท ค่าใช้จ่ายส่วนต่างที่เหลือทางกองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบ
- ปีที่ 2 ทางบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น 26,322,000 บาท ค่าใช้จ่ายส่วนต่างที่เหลือทางกองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบ
- ปีที่ 3 ทางบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น 20,223,000 บาท ค่าใช้จ่ายส่วนต่างที่เหลือทางกองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบ
- ปีที่ 4 ทางบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น 13,910,000 บาท ค่าใช้จ่ายส่วนต่างที่เหลือทางกองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบ
- ปีที่ 5 ทางบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น 7,597,000 บาท ค่าใช้จ่ายส่วนต่างที่เหลือทางกองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบ

* ตามสัดส่วนของค่าใช้จ่ายตามสัญญา หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเลือก ซึ่งในที่นี้ ทางบริษัทฯ ได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ดังนี้

อัตราคิดลดประมาณ 11.0% = Risk free rate อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ย ประมาณ 4% + Risk premium อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น จากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 7%

6.2.1 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ทำการประมาณการรายรับ-รายจ่ายทรัพย์สิน และวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้ และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินฯ เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้ และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้ว สามารถนำมากำหนดมูลค่าทรัพย์สินเท่ากับ **1,902,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยสองล้านบาทถ้วน)**

(รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)



7.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

7.1 วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ นี้ คือ วันที่ 30 พฤษภาคม 2557

7.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

7.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ เลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) ในการสอบทานมูลค่าของทรัพย์สิน เนื่องจากทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าปัจจุบันทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีลักษณะเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงขอเสนอความเห็นที่เป็นมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่เหลือ เท่ากับ

- มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า : 1,902,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยสองล้านบาทถ้วน) ระยะเวลา 30 ปี

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ii ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายาม อย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานฉบับนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวอย่างครบถ้วนแล้ว และขอรับรองว่าข้าพเจ้าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายธีรเดช กตะศิลา)

ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง)

ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายประเมินและตรวจสอบรายงาน

VL/mk/R0113/2014-1

วันที่ 12 กันยายน พ.ศ. 2557

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ
โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 3 ชั้น 21-22
เลขที่ 19 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร
เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

เรียน ท่านผู้จัดการกองทุนฯ

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้แก่ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน ภายใต้ชื่อ “อาคาร บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)” เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ตัดถนนบางนา - บางปะกง (ทางหลวงหมายเลข 34) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 6+500 ในตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

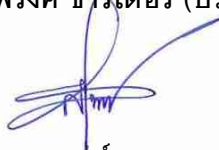
รายงานการประเมินมูลค่าที่ส่งมาพร้อมจดหมายนี้ได้แสดงถึงข้อมูลที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานการประเมินมูลค่าที่พิจารณาว่ามีความสำคัญในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัทฯ อนึ่งรายงานนี้ได้ถูกเตรียมขึ้นโดยเฉพาะสำหรับท่านและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ (เพื่อการจัดตั้ง/เพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กองทุนรวม)) เพื่อนำข้อมูลมาใช้ประกอบการพิจารณา ซื้อ-ขาย หรือการให้เช่าทรัพย์สิน

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

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

นายสุรศักดิ์ ลิ้มปอารยะกุล

กรรมการบริหาร – หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1
 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
 ภายใต้อ้างอิง “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”
 เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด
 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปรษณีย์โพสท์

12.1.2 มูลค่าปัจจุบันสุทธิของสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี (ณ วันที่ 30 พฤษภาคม 2557) ตามโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม

สมมติฐานในการประเมินมูลค่า

- ในการกำหนดราคาเช่าของพื้นที่เช่าทั่วไป สำหรับพื้นที่ที่มีสัญญาเช่าเดิมผูกพันอยู่ พิจารณาอ้างอิงค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิมจนถึงสิ้นสุดสัญญาเช่า (พิจารณาตามรายละเอียดสรุป (Rent Roll) ที่ได้รับจากบริษัท เทียวสงสีลม จำกัด และสัญญาเช่าที่จะมีการทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมและเทียวสงและ/หรือบริษัทในเครือ) ส่วนพื้นที่ว่างพิจารณาจากการเปรียบเทียบราคาค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่พาณิชย์กรรม-ร้านค้า ในอาคารบางนา ทาวเวอร์ เอง และอาคารสำนักงานอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยทำการเปรียบเทียบจากปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร สาธารณูปโภค ขนาดพื้นที่ห้อง และจำนวนผู้เช่าภายในอาคาร เป็นต้น ทั้งนี้ได้พิจารณาค่าเช่าตลาด โดยคิดคำนวณจากข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่แนบมาในรายงานนี้ โดยปรับตามเงื่อนไขการเช่าปกติ และพิจารณาจากปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ช่วงปลอดค่าเช่า และค่านายหน้าที่ยจ่ายตามอัตราค่าเช่าด้วย โดยมีรายละเอียดสมมติฐานพื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ของพื้นที่แต่ละประเภท ดังต่อไปนี้

พื้นที่ให้เช่า

ประเภทพื้นที่	เนื้อที่ (ตารางเมตร)
1.1 พื้นที่เช่าอาคาร A	
-พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)	374.50
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	16,262.56
-พื้นที่สำนักงาน (Office Center)	1,737.00
รวม	18,374.06

ประเภทพื้นที่	เนื้อที่ (ตารางเมตร)
1.2 พื้นที่เช่าอาคาร B	
-พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)	72.00
-พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)	16,152.00
รวม	16,224.00

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1
 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
 ภายใต้ชื่อ “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”
 เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด
 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

ประเภทพื้นที่	เนื้อที่ (ตารางเมตร)
1.3 พื้นที่เช่าอาคาร C -พื้นที่สำนักงาน (Office) -พื้นที่ห้องเก็บของ	6,802.50 37.83
รวม	6,840.33
1.4 พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ* -Prompt Techno Service - SP Contracting Co., Ltd. - บริษัทในเครือของเดี่ยวยงอื่นๆ	950.00 307.18 592.00
รวม	1,849.18
1.5 พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวยง และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน -พื้นที่สำนักงาน (Office) 1) อาคาร B 2) อาคาร C 4)พื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง 5) พื้นที่ห้องอาหาร 5) พื้นที่ฟิตเนส	1,054.00 512.82 2,328.00 1,180.00 1,054.00
รวม	6,128.82
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิทั้งหมด	49,416.39

หมายเหตุ : *เฉพาะพื้นที่ที่เช่าโดยบริษัทในเครือเดี่ยวยงบางส่วน ทั้งนี้ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน จะมีพื้นที่ที่เดี่ยวยง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวยงเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตร

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1
 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
 ภายใต้อ้างอิง “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”
 เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด
 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อระดมทุน

อัตราการเช่าพื้นที่

ประเภทพื้นที่	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3 - สิ้นสุดการ ประมาณการ
1.1 พื้นที่เช่าอาคาร A			
-พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)	95%	95%	95%
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	97%	93%	90%
-พื้นที่สำนักงาน (Office Center)	95%	93%	90%
1.2 พื้นที่เช่าอาคาร B			
-พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)	95%	95%	95%
-พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)	95%	93%	90%
1.3 พื้นที่เช่าอาคาร C			
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	97%	95%	90-93%
-พื้นที่ห้องเก็บของ	90%	90%	90%
1.4 พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ*			
- Prompt Techno Service	100%	100%	90-100%
- SP Contracting Co., Ltd.	100%	100%	90-100%
- บริษัทในเครือของเดี่ยวยงอื่นๆ	100%	100%	90-100%
1.5 พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวยง และ/ หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์			
-พื้นที่สำนักงาน (Office)			
1) อาคาร B	100%	100%	90-100%
2) อาคาร C	100%	100%	90-100%
4) พื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง	100%	100%	90-100%
5) พื้นที่ห้องอาหาร	100%	100%	100%
5) พื้นที่ฟิตเนส	100%	100%	100%

หมายเหตุ : *เฉพาะพื้นที่ที่เช่าโดยบริษัทในเครือเดี่ยวยงบางส่วน ทั้งนี้ ภายหลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุน จะมีพื้นที่ที่เดี่ยวยง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวยงเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตร

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1
 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
 ภายใต้อ้างอิง “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”
 เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด
 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่เฉลี่ย

ประเภทพื้นที่	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
1.1 พื้นที่เช่าอาคาร A	
-พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)	อัตราค่าพื้นที่เช่าใหม่ 540 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีแรก จากนั้นเติบโตในอัตรา 0.0-8.0% ต่อปี
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	อัตราค่าพื้นที่เช่าใหม่ 450 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีแรก จากนั้นเติบโตในอัตรา 0.0-7.0% ต่อปี
-พื้นที่สำนักงาน (Office Center)	อัตราค่าพื้นที่เช่าใหม่ 520 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีแรก จากนั้นเติบโตในอัตรา 0.0-7.0% ต่อปี
1.2 พื้นที่เช่าอาคาร B	
-พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)	อัตราค่าพื้นที่เช่าใหม่ 700 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีแรก จากนั้นเติบโตในอัตรา 0.0-8.0% ต่อปี
-พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)	อัตราค่าพื้นที่เช่าใหม่ 410 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีแรก จากนั้นเติบโตในอัตรา 0.0-7.0% ต่อปี
1.3 พื้นที่เช่าอาคาร C	
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	อัตราค่าพื้นที่เช่าใหม่ 380 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีแรก จากนั้นเติบโตในอัตรา 0.0-7.0% ต่อปี
-พื้นที่ห้องเก็บของ	อัตราค่าพื้นที่เช่าใหม่ 360 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีแรก จากนั้นเติบโตในอัตรา 0.0-5.0% ต่อปี
1.4 พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ*	
-Prompt Techno Service	ค่าเช่าในช่วงใน 10 ปีแรกเป็นไปตามสัญญาเช่าที่จะมีขึ้นระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เทียวฮงสีลม จำกัด และเติบโตในอัตราค่าเช่าตลาดภายหลังจากนั้น

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1
 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
 ภายใต้ชื่อ “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”
 เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด
 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปรษณีย์โพสท์

ประเภทพื้นที่	ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
- SP Contracting Co., Ltd.	ค่าเช่าในช่วงใน 10 ปีแรกเป็นไปตามสัญญาเช่าที่จะมีขึ้นระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เดียวองสีลม จำกัด และเติบโตในอัตราค่าเช่าตลาดภายหลังจากนั้น
- บริษัทในเครือของเดี่ยวงสีลม	ค่าเช่าในช่วงใน 5 ปีแรกเป็นไปตามสัญญาเช่าที่จะมีขึ้นระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เดียวองสีลม จำกัด และเติบโตในอัตราค่าเช่าตลาดภายหลังจากนั้น
1.5 พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวงสีลมและ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน	
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	
1) อาคาร B	ค่าเช่าในช่วงใน 10 ปีแรกเป็นไปตามสัญญาเช่าที่จะมีขึ้นระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เดียวองสีลม จำกัด และเติบโตในอัตราค่าเช่าตลาดภายหลังจากนั้น
2) อาคาร C	ค่าเช่าในช่วงใน 10 ปีแรกเป็นไปตามสัญญาเช่าที่จะมีขึ้นระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เดียวองสีลม จำกัด และเติบโตในอัตราค่าเช่าตลาดภายหลังจากนั้น
4)พื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง	ค่าเช่าในช่วงใน 5 ปีแรกเป็นไปตามสัญญาเช่าที่จะมีขึ้นระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เดียวองสีลม จำกัด และเติบโตในอัตราค่าเช่าตลาดภายหลังจากนั้น
5) พื้นที่ห้องอาหาร	ค่าเช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าที่จะมีขึ้นระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เดียวองสีลม จำกัด ตลอดระยะเวลาการเช่า 30 ปี
5) พื้นที่พิตเนต	ค่าเช่าเป็นไปตามสัญญาเช่าที่จะมีขึ้นระหว่างกองทุนรวมและบริษัท เดียวองสีลม จำกัด ตลอดระยะเวลาการเช่า 30 ปี

หมายเหตุ : *เฉพาะพื้นที่ที่เช่าโดยบริษัทในเครือเดี่ยวงสีลมบางส่วน ทั้งนี้ ภายหลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุน จะมีพื้นที่ที่เดี่ยวงสีลม และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวงสีลมเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตร

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน

ภายใต้ชื่อ “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”

เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด

ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

- 2) การกันสำรองค่าปรับปรุงตกแต่งอาคาร โดยปกติบริษัทฯ จะพิจารณาตามเกณฑ์ตลาดทั่วไปที่อัตรา 2.5% ของรายได้ทั้งหมด เนื่องจากต้องสำรองไว้ปรับปรุงอาคารเมื่อจำเป็น นอกเหนือจากค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาปกติ
- 3) รายได้ที่จอตลอด พิจารณาจากอัตราที่เกิดขึ้นจริงในอดีต โดยเท่ากับ 1,500,000 บาทต่อเดือนในปีแรก และเติบโตปีละ 2.0% ในปีถัดมา
- 4) รายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้จากพื้นที่ส่วนโพรโมชัน รายได้จากป้าย และอื่นๆ พิจารณาที่ 1.0% ของรายได้จากพื้นที่เช่า
- 5) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการประกอบด้วย ค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย พิจารณาจากอัตราที่เกิดขึ้นจริงในอดีต โดยกำหนดอัตรการเติบโตที่ 4.0% ต่อปี
- 6) ค่าสาธารณูปโภค พิจารณาที่ 5.40% ของรายได้รวม*
- 7) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าเก็บขยะ ค่ากำจัดแมลง ค่าวัสดุสิ้นเปลือง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพาหนะ และการเดินทาง ต้นทุนค่าอาหาร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ พิจารณาที่ 2.26% ของรายได้รวม*
- 8) ค่าใช้จ่ายในการขาย (Commission) พิจารณาที่ 0.5% ของรายได้รวมทั้งหมด
- 9) ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา พิจารณาที่ 2.0% ของรายได้รวมทั้งหมด
- 10) ค่าประกันภัย พิจารณาที่ 0.06% ของต้นทุนก่อสร้างใหม่
- 11) ค่าภาษีโรงเรือน พิจารณาที่ 12.5% ที่ 40% ของรายได้จากพื้นที่เช่า
- 12) ค่าเช่าที่ดิน พิจารณาจากอัตราตามในสัญญาที่จะมีการทำขึ้น
- 13) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าตอบแทนฐาน กำหนดที่ 1% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด และ 5.75% ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

หมายเหตุ : *ยกเว้นรายได้จากพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวอง และ/หรือบริษัทจะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1
สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
ภายใต้ชื่อ “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”
เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด
ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

วิธีคิดลดกระแสเงินสด

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลาเช่าคงเหลือ 30 ปี บริษัท เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมด มีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผนวกกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้

ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลา ได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคต และรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหามูลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สินในวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องประมาณการอัตราคิดลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม ทั้งนี้บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.25 (ณ วันที่ 30 พฤษภาคม 2557) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสียหายจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งเป็นสิทธิการเช่า ที่ระยะเวลา 30 ปี และประกอบกิจการประเภทอาคารสำนักงาน หรือสำนักงานให้เช่า ที่อัตราร้อยละ 6 ถึงร้อยละ 8 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 10.25 ถึงร้อยละ 12.25

จากการประมาณการกระแสเงินสดตามสมมติฐาน บริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า (อาคารบางนา ทาวเวอร์) ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าตามสัญญาที่ 30 ปี และใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์กรรมอื่นๆ อาทิ พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม ในช่วงร้อยละ 10.0 ถึง 12.0 ทั้งนี้ได้มีการพิจารณาอ้างอิงประกอบกับอัตราผลตอบแทนที่ได้รับจากการซื้อ-ขายอาคารสำนักงานที่มีลักษณะ และอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงกัน บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 10.75% เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้แก่ผู้ลงทุน

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1
 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
 ภายใต้อาคาร “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”
 เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด
 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ

มูลค่าสิทธิการเช่าที่ระยะเวลา 30 ปี (นับตั้งแต่วันที่ 30 พฤษภาคม 2557 - 29 เมษายน 2586)
 (ตามที่ได้รับแจ้งจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (DISCOUNTED CASH FLOW METHOD)

<u>ช่วง</u> <u>ระยะเวลา</u>	<u>กระแสเงินสด</u> <u>จากทรัพย์สิน</u> <u>(บาท)</u>	<u>ค่าใช้จ่ายใน</u> <u>การขาย</u> <u>(บาท)</u>	<u>กระแสเงินสด</u> <u>สุทธิ</u> <u>(บาท)</u>
ปีที่ 1	200,161,677		200,161,677
ปีที่ 2	199,920,269		199,920,269
ปีที่ 3	187,537,832		187,537,832
ปีที่ 4	184,629,630		184,629,630
ปีที่ 5	188,222,141		188,222,141
ปีที่ 6	186,614,345		186,614,345
ปีที่ 7	190,398,628		190,398,628
ปีที่ 8	194,227,071		194,227,071
ปีที่ 9	195,051,594		195,051,594
ปีที่ 10	198,072,366		198,072,366
ปีที่ 11	210,547,721		210,547,721
ปีที่ 12	215,036,980		215,036,980
ปีที่ 13	218,289,614		218,289,614
ปีที่ 14	231,089,574		231,089,574
ปีที่ 15	237,525,573		237,525,573
ปีที่ 16	242,326,124		242,326,124
ปีที่ 17	256,960,880		256,960,880
ปีที่ 18	265,182,492		265,182,492
ปีที่ 19	268,948,580		268,948,580

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1
 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
 ภายใต้อำนาจ “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”
 เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด
 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (DISCOUNTED CASH FLOW METHOD)		
ปีที่ 20	274,967,672	274,967,672
ปีที่ 21	282,031,691	282,031,691
ปีที่ 22	288,517,429	288,517,429
ปีที่ 23	308,185,095	308,185,095
ปีที่ 24	317,545,009	317,545,009
ปีที่ 25	323,646,728	323,646,728
ปีที่ 26	342,700,615	342,700,615
ปีที่ 27	352,423,482	352,423,482
ปีที่ 28	358,899,782	358,899,782
ปีที่ 29	379,617,225	379,617,225
ปีที่ 30	385,932,768	385,932,768
อัตราคิดลด		10.75%
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NET PRESENT VALUE)		1,902,408,645
หรือประมาณ		1,902,000,000
บาท/ตารางเมตร		38,489
SENSITIVITY ANALYSIS		
	อัตราคิดลด	
	10.25%	1,992,211,014
	10.75%	1,902,408,645
	11.25%	1,819,292,196

ประมาณการกระแสเงินสด (วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 30 พฤษภาคม 2557)

อาคารสำนักงาน "บางนา ทาวเวอร์"

ปี		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
		ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ							ช่วงไม่ปรับค่าเช่า		ช่วงปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าปกติ	
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ												
1. พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	49,416.39 ตารางเมตร	49,416.39	49,416.39	49,416.39	49,416.39	49,416.39	49,416.39	49,416.39	49,416.39	49,416.39	49,416.39	49,416.39
1.1 พื้นที่เช่าอาคาร A		43,287.57										
-พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)	374.50 ตารางเมตร											
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	16,262.56 ตารางเมตร											
-พื้นที่สำนักงาน (Office Center)	1,737.00 ตารางเมตร											
รวม	18,374.06 ตารางเมตร											
1.2 พื้นที่เช่าอาคาร B												
-พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)	72.00 ตารางเมตร											
-พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)	16,152.00 ตารางเมตร											
รวม	16,224.00 ตารางเมตร											
1.3 พื้นที่เช่าอาคาร C												
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	6,802.50 ตารางเมตร											
-พื้นที่ห้องเก็บของ	37.83 ตารางเมตร											
1.4 พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ												
1) Prompt Techno Service	950.00 ตารางเมตร											
2) SP Contracting Co., Ltd.	307.18 ตารางเมตร											
3) บริษัทในเครือเดียวของอื่นๆ	592.00 ตารางเมตร											
รวม	8,689.51 ตารางเมตร											
รวมทั้งหมด	43,287.57 ตารางเมตร											
1.5 พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวยง และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นคู่บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากทบทวนเช่าลงทุน												
-พื้นที่สำนักงาน (Office)												
1) อาคาร B	1,054.00 ตารางเมตร											
2) อาคาร C	512.82 ตารางเมตร											
3) พื้นที่ห้องประชุม/จัดเลี้ยง	2,328.00 ตารางเมตร											
4) พื้นที่ห้องอาหาร	1,180.00 ตารางเมตร											
5) พื้นที่ฟิตเนส	1,054.00 ตารางเมตร											
รวมทั้งหมด	6,128.82 ตารางเมตร											
2. ประมาณการรายได้												
2.1 พื้นที่เช่าทั่วไปและพื้นที่บริษัทในเครือฯ (ไม่รวมพื้นที่เช่าส่วนของบริษัท เดี่ยวของลิ้ม จำกัด)												
		43,287.57	43,287.57	43,287.57	43,287.57	43,287.57	43,287.57	43,287.57	43,287.57	43,287.57	43,287.57	43,287.57
1) อาคาร A												
พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)												
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		5%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00% ณ วันที่ประเมิน	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)		374.50	357.07	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	8%	7%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		540	567	595	625	656	689	724	724	724	782	836
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	413.57 ณ วันที่ประเมิน	414	547	553	553	643	649	649	714	715	715	821
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		1,769,645	2,344,367	2,361,878	2,361,878	2,746,628	2,771,353	2,771,353	3,049,301	3,054,377	3,054,377	3,505,052
พื้นที่สำนักงาน (Office)												
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		13%	48%	38%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00% ณ วันที่ประเมิน	97%	93%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)		16,262.56	15,200.72	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		450	466	482	499	516	534	553	553	553	592	621
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	348.59 ณ วันที่ประเมิน	359	410	438	445	481	502	507	530	539	545	583
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		67,886,046	74,864,991	76,977,473	78,160,940	84,428,308	88,100,086	89,106,241	93,130,858	94,695,987	95,724,917	102,439,547
2) อาคาร B												
พื้นที่พาณิชย์กรรม (ร้านค้า)												
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		23%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00% ณ วันที่ประเมิน	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)		72.00	68.46	68.28	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	8%	7%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		700	735	772	810	851	893	938	938	938	1,013	1,084
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	681.39 ณ วันที่ประเมิน	685	701	735	750	783	836	856	882	909	929	980
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		562,668	574,605	603,620	615,274	642,393	686,411	702,243	724,342	746,433	762,563	804,073
พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)												
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		39%	56%	5%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00% ณ วันที่ประเมิน	95%	93%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)		16,152.00	15,028.68	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ	ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเดือนตามปกติ							ช่วงไม่ปรับค่าเช่า		ช่วงปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าปกติ	
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ดร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	461.54
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	450	466	482	499	516	534	553	553	553	592	621
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	-	ดร.ม. วันที่ประเมิน	450	450	450	450	450	450	450	450	621
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	3,442,044
3) พื้นที่ห้องประชุม/จัดเลี้ยง											
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	90%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	90%	0%	90%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	100%	100%	100%	100%	100%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ดร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่	-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)	250	259	268	277	287	297	307	307	307	329	345
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	-	ดร.ม. วันที่ประเมิน	250	250	250	250	297	297	297	307	307
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	6,984,000	6,984,000	6,984,000	6,984,000	6,984,000	7,465,321	7,465,321	7,465,321	7,726,607	7,726,607	7,726,607
4) พื้นที่ห้องอาหาร											
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ดร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00
อัตราค่าเช่าพื้นที่คงที่ตลอดอายุสัญญา (บาท/ตารางเมตร)	-	ดร.ม. วันที่ประเมิน	250	250	250	250	250	250	250	250	250
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000
5) พื้นที่พีดเนส											
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ดร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
อัตราค่าเช่าพื้นที่คงที่ตลอดอายุสัญญา (บาท/ตารางเมตร)	-	ดร.ม. วันที่ประเมิน	17	17	17	17	17	17	17	17	17
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ส่วนของบริษัท เดียวองลีลิม จำกัด (บาท)	19,200,828	19,200,828	19,200,828	19,200,828	19,200,828	19,682,149	19,682,149	19,682,149	19,943,435	19,943,435	21,999,091
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด (บาท)	202,418,055	216,212,376	217,786,254	222,385,983	235,731,421	243,662,645	248,802,684	257,495,965	260,710,757	265,637,224	283,487,241
2.3 รายได้ที่จลดรดก - ปีที่ 1 กำหนดที่	1,500,000 บาท/เดือน	18,000,000	18,360,000	18,727,200	19,101,744	19,483,779	19,873,454	20,270,924	20,676,342	21,089,869	21,511,666
ปรับเพิ่มขึ้นทุกปี@	2.0%										
2.4 รายได้อื่นๆ	(พื้นที่เช่าส่วนโปรโมชัน รายได้จากป้าย และอื่นๆ)	2,024,181	2,162,124	2,177,863	2,223,860	2,357,314	2,436,626	2,488,027	2,574,960	2,607,108	2,656,372
รวมรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)		222,442,236	236,734,500	238,691,316	243,711,587	257,572,514	265,972,726	271,561,634	280,747,267	284,407,734	289,805,263
3. ค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการ											
3.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ											
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการอาคาร (ปรับเพิ่มขึ้น 4% ทุกปี)	4.00%										
ค่าทำความสะอาดอาคาร	5,345,610 บาท (ข้อมูลตามที่ได้รับแจ้ง, ค่าใช้จ่าย ปี 2556)	5,559,434	5,781,812	6,013,084	6,253,608	6,503,752	6,763,902	7,034,458	7,315,836	7,608,470	7,912,809
ค่าบำรุงรักษาความปลอดภัย	5,352,040 บาท (ข้อมูลตามที่ได้รับแจ้ง, ค่าใช้จ่าย ปี 2556)	5,566,122	5,788,766	6,020,317	6,261,130	6,511,575	6,772,038	7,042,920	7,324,636	7,617,622	7,922,327
ค่าสาธารณูปโภค	5.40% ของรายได้ทั้งหมด ยกเว้น THS lease back	10,972,689	11,744,306	11,849,951	12,120,988	12,869,318	13,296,846	13,598,583	14,094,501	14,278,018	14,569,422
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2.26% ของรายได้ทั้งหมด ยกเว้น THS lease back	4,593,256	4,916,261	4,960,485	5,073,943	5,387,200	5,566,167	5,692,476	5,900,072	5,976,893	6,098,877
ค่าใช้จ่ายในการขาย (Commisson)	0.5% ของรายได้ทั้งหมด	1,112,211	1,183,673	1,193,457	1,218,558	1,287,863	1,329,864	1,357,808	1,403,736	1,422,039	1,449,026
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	2.0% ของรายได้ทั้งหมด	4,448,845	4,734,690	4,773,826	4,874,232	5,151,450	5,319,455	5,431,233	5,614,945	5,688,155	5,796,105
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (บาท)		32,252,556	34,149,507	34,811,121	35,802,458	37,711,158	39,048,272	40,157,478	41,653,727	42,591,196	43,748,566
3.2 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ											
ค่าประกันภัย	0.06% ของต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646
ภาษีโรงเรือน ,อัตรา 12.5% ที่	40% ของรายได้จากพื้นที่เช่าทั้งหมด (ยกเว้นปีที่ 1 และ 2)	2,062,500	3,000,000	10,889,313	11,119,299	11,786,571	12,183,132	12,440,134	12,874,798	13,035,538	13,281,861
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ (บาท)		3,459,146	4,396,646	12,285,959	12,515,945	13,183,217	13,579,779	13,836,780	14,271,445	14,432,184	14,678,507
3.3 ค่าเช่าที่ดิน (บริเวณที่จอดรถภายนอกอาคาร)											
ค่าเช่าที่ดินรายปี		1,968,624	5,208,000	5,208,000	5,208,000	5,468,400	5,468,400	5,468,400	8,320,000	9,871,500	10,459,833
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)		37,680,327	43,754,154	52,305,080	53,526,404	56,362,775	58,096,450	59,462,658	64,245,172	66,894,880	68,886,907
3.4 เดียวองลีลิมขอรับลดค่าเช่าในการดำเนินงานบางส่วน (ระยะเวลา 5 ปี)											
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (บาท)		28,248,000	26,322,000	20,223,000	13,910,000	7,597,000	-	-	-	-	-
3.5 สำรองค่าปรับปรุง และตกแต่งอาคาร	2.5% ของรายได้ทั้งหมด (ยกเว้นปีแรก)	-	5,918,363	5,967,283	6,092,790	6,439,313	6,649,318	6,789,041	7,018,682	7,110,193	7,245,132
รวมค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)		9,432,327	23,350,516	38,049,362	45,709,193	55,205,088	64,745,768	66,251,699	71,263,853	74,005,073	76,132,038
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)		213,009,909	213,383,984	200,641,954	198,002,394	202,367,426	201,226,958	205,309,935	209,483,414	210,402,661	213,673,224
4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์											
ค่าตอบแทนฐาน กำหนดที่	1.00% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด	2,224,422	2,367,345	2,386,913	2,437,116	2,575,725	2,659,727	2,715,616	2,807,473	2,844,077	2,898,053
และ	5.75% ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน	10,623,810	11,096,370	10,717,209	10,935,648	11,569,560	11,952,886	12,195,691	12,448,870	12,506,989	12,702,805
รวมค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน		12,848,232	13,463,715	13,104,122	13,372,764	14,145,285	14,612,613	14,911,307	15,256,343	15,351,066	15,600,858
5) รายได้สุทธิจากการดำเนินงานหลังหักค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บาท)		200,161,677	199,920,269	187,537,832	184,629,630	188,222,141	186,614,345	190,398,628	194,227,071	195,051,594	198,072,366
% NOP		90%	84%	79%	76%	73%	70%	70%	69%	69%	68%

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เลขที่อ้างอิง R0113/2014-1
 สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน
 ภายใต้อ้างอิง “บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)”
 เลขที่ 2/3 หมู่ 14 และ 40/14 หมู่ 12 ถนนบางนา-ตราด
 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 สำหรับ : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

13.0 ความเห็นขั้นสุดท้าย

จากการพิจารณาถึงปัจจัย และสภาพของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และรายละเอียดของทรัพย์สิน ดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ประกอบกับรายละเอียดของข้อมูลตลาด และสรุปผลการประเมินมูลค่าข้างต้น บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด มีความเห็นว่า ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีมูลค่าตลาดของสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่ารายย่อยปัจจุบัน (Market Value of Leasehold Interest for the Existing Use and Existing Tenancies) ณ วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 ดังรายละเอียดของเงื่อนไขและข้อจำกัดที่ได้ระบุไว้ในรายงานนี้ ดังนี้

13.1	มูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์ตลาดปกติ	
	● มูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าที่ระยะเวลาเช่า 30 ปี ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	1,862,000,000.- บาท (หนึ่งพันแปดร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
13.2	มูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างของกองทุนรวมฯ	
	● มูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าที่ระยะเวลาเช่า 30 ปี ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	1,902,000,000.- บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยสองสิบล้านบาทถ้วน)

หมายเหตุ:- มูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นนั้น เป็นมูลค่าสิทธิการเช่าที่ระยะเวลาเช่า 30 ปี ตามสภาพการใช้ประโยชน์และตามสัญญาผู้เช่ารายย่อยปัจจุบัน และพิจารณาภายใต้เงื่อนไขสัญญาจัดหาประโยชน์ การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีการกำหนดค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของรายงาน รวมถึงพิจารณาบนสมมติฐานว่าไม่มีภาระผูกพันในการจำนอง หรือนิติกรรมอื่นๆ และทรัพย์สินสามารถใช้ที่จอดรถจากที่ดินเช่าบริเวณด้านข้าง และนอกจากนั้นทรัพย์สินยังสามารถเข้า-ออกบริเวณถนนรอบอาคารเข้า-ออกได้ตลอดอายุสัญญาเช่าโดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด ตามที่ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น

กระทำการแทนในนาม
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด


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

นายปรัชญา บุญยพันธ์
 ผู้อำนวยการ – ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒม.175

ภาคผนวก ข

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิ
ของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558
และ
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เนื้อหาในส่วนประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตาม สมมติฐานนี้อันซึ่งมิได้เป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นแล้วในอดีต เป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์อนาคต ซึ่งเนื้อหาในส่วน ดังกล่าวจัดทำขึ้นบนข้อสมมติฐานต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว ทั้งนี้ ข้อสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการ ประมาณการมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนซึ่งอาจทำให้ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตาม ประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของ อสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ไม่ได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองความถูกต้องของข้อสมมติฐานต่างๆ โดยบริษัทจัดการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะ ลงทุนเพิ่มเติม ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลอื่นใด ไม่ว่าในกรณีใดๆ อีก ทั้ง ไม่ได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการ งบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ดังนั้น ผู้ลงทุนใน หน่วยลงทุนควรใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาความน่าจะเป็นของประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบ ประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานที่ได้ระบุไว้

บริษัทจัดการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน เพิ่มเติม ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลอื่นใด มิได้รับประกันและ/หรือ รับรองผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพรม์ออฟฟิศ (“กองทุนรวม”) การจ่ายคืน เงินทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการแบ่งปันส่วนทุน หรือการจ่ายผลตอบแทนใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ การ บันส่วนแบ่งกำไรหรืออัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับ ราคาหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้มาก่อน หรือหลังการเพิ่มทุนในครั้งนี รวมถึงนักลงทุนที่มีผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดช่วงเวลาประมาณการ ตามที่จะกล่าวต่อไปนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับ ช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558 ได้รวมผลประโยชน์ของกองทุนรวมจาก การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม (ประกอบด้วย โครงการอาคารพาณิชย์ เช่นเตอร์และ โครงการอาคาร สมัชชาพาณิชย์ 2) และจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี คือ โครงการอาคารบางนาทาวเวอร์ (รวมเรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม”)



KPMG Phoomchai Audit Ltd.

Empire Tower, 50th-51st Floors
195 South Sathorn Road
Bangkok 10120, Thailand

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย สอบบัญชี จำกัด

ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ Tel: +66 2677 2000
195 ถนนสาทรใต้ Fax: +66 2677 2222
กรุงเทพฯ 10120 www.kpmg.co.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ (“บริษัทจัดการ”) ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ (“กองทุนรวม”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมตามสมมติฐานของกองทุนรวมสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 (“ประมาณการตามสมมติฐาน”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ซึ่งผู้บริหารของบริษัทจัดการเป็นผู้รับผิดชอบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งข้อมูลทั่วไปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมนี้ ได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ (“กองทุนรวม”) เนื่องจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทุนรวมจะบริหารในอนาคตยังมีได้โอนเข้าสู่กองทุนรวม และกองทุนรวมมิได้มีข้อมูลกิจกรรมทางธุรกิจในอดีตของโครงการที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่จะโอนเหล่านั้น สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมนั้น ได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหาร ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานดังกล่าว ควรใช้ความระมัดระวังในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมไม่สมเหตุสมผล

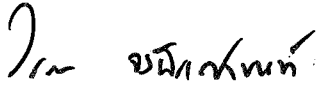
นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานต่างๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากประมาณการที่ตั้งไว้ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ประมาณการตามสมมติฐานจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมีได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย



ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมรวมถึงรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้จัดทำขึ้นสำหรับคณะกรรมการของบริษัทจัดการกองทุนเพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (“กองทุนรวม”) และมีใช้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น



(วรรณพร จงพิรเดชนานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

8 สิงหาคม 2557

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปรษณีย์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

	หมายเหตุ	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดหลังการ ลงทุนเพิ่มเติม (พันบาท)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3 (ก)	551,988	751,149
รายได้อื่น	3 (ก)	113,769	133,560
รายได้ขั้นต้น		<u>665,757</u>	<u>884,709</u>
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	3 (ข)	(218,931)	(235,521)
รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์		<u>446,826</u>	<u>649,188</u>
ดอกเบี้ยรับ	3 (ค)	6,315	6,748
ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3 (ด)	(36,440)	(49,630)
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน	3 (จ)	(41,632)	(58,655)
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	3 (ฉ)	(1,374)	(1,936)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3 (ช)	(1,374)	(1,936)
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทุนรวม	3 (ซ)	(2,585)	(3,105)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจำหน่าย	3 (ญ)	-	(7,792)
ต้นทุนการเงิน	3 (ง)	-	(22,169)
รวมค่าใช้จ่าย		<u>(83,405)</u>	<u>(145,223)</u>
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		<u>369,736</u>	<u>510,713</u>
บวกกลับ ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสด	3 (ข)	21,560	23,741
สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียม การให้เงินกู้	3 (ง)	-	169
สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่าย ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน	3 (ญ)	-	7,792
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือ การแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	3 (ฐ)	<u>391,296</u>	<u>542,415</u>
ประมาณการอัตราการบินปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	3 (ธ)	90.0	92.8
ประมาณการการบินปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุน ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	3 (ฎ)	352,166	503,287
จำนวนหน่วยลงทุน (พันหน่วย)	3 (ฏ)	342,000	481,560
ประมาณการการบินปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	3 (ฏ)	1.030	1.045

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

แจกแจงรายอสังหาริมทรัพย์

(พันบาท)

(ร้อยละ)

โครงการอาคารสมัยชาวณิช 2

245,207

32.64

โครงการอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์

306,781

40.85

รวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม

551,988

73.49

โครงการอาคารบางนาทาวเวอร์

199,161

26.51

รวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม

751,149

100.00

รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

แจกแจงรายอสังหาริมทรัพย์

(พันบาท)

(ร้อยละ)

โครงการอาคารสมัยชาวณิช 2

229,898

35.41

โครงการอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์

216,928

33.42

รวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม

446,826

68.83

โครงการอาคารบางนาทาวเวอร์

202,362

31.17

รวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม

649,188

100.00

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน
ได้รับความเห็นชอบจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (บริษัทจัดการ) เมื่อ
วันที่ 8 สิงหาคม 2557

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (“กองทุนรวม”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2554 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ปัจจุบัน กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ และ โครงการอาคารสมัชชชาวาณิช 2 (“อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม”)

กองทุนรวมจะลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ (“อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดยจะใช้เงินทุนที่ได้จากการเพิ่มทุนของกองทุนรวม (“การเพิ่มทุน”) และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ จากการกู้ยืม (ถ้ามี) ซึ่งภายหลังการได้มาของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 3 โครงการ ซึ่งประกอบด้วย โครงการอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ โครงการอาคารสมัชชชาวาณิช 2 และโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ (“อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม”) โดยจะมีบริษัท เอราวิณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท กิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท เดียวองสีลม จำกัด (และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เดียวองสีลม จำกัด โดยมีบุคคลต่อไปนี้ คนใดคนหนึ่งหรือรวมกันถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของหุ้นทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น (1) นางวัชรีย์ ศิริรัตน์อัสตร (2) นางสาวเพชรรัตน์ ศิริรัตน์อัสตร (3) นางสาวกัลยกร ศิริรัตน์อัสตร (4) นายเทพฤทธิ์ ศิริรัตน์อัสตร (5) นายพรเทพ ศิริรัตน์อัสตร (6) นายวรเทพ ศิริรัตน์อัสตร) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ตามลำดับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

2. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) หลักเกณฑ์การจัดทำและรายงาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีไทย (“มาตรฐานการบัญชี”) ซึ่งรวมถึงการตีความและแนวทางปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย นอกจากนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทย ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ แสดงในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเฉพาะงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน นโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ดังนั้นจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย เนื่องจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ไม่ได้แสดงงบการเงินที่ครบถ้วนสมบูรณ์และไม่ได้เปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นตามหลักการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ มิได้รวมถึงการพิจารณาสินทรัพย์ที่อาจเกิดการด้อยค่า

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ แสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปัดเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักพันบาท ยกเว้นได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ข) รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้อื่นและดอกเบี้ยรับจะรับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ตามเกณฑ์คงค้าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนได้บันทึกเป็นสินทรัพย์และจะถูกตัดจำหน่ายในประมาณการ
งบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานเป็นระยะเวลา 5 ปี
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายอื่นๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ค่าโฆษณาในการเสนอขาย
หลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอ
ขายหน่วยลงทุน ไม่ได้นำมาคำนวณภายใต้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้
สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน เนื่องจากบริษัท เดียวองสลิสม จำกัด (“เจ้าของอสังหาริมทรัพย์”
สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะ
ลงทุนเพิ่มเติมมีหน้าที่รับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

(ง) ค่าภาษีเงินได้

กองทุนรวมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการค่าภาษีเงินได้ใน
ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

3. สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) ได้จัดทำ
ขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ด้านล่าง ซึ่งบริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าว
เหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการงบ
กำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน โดยใช้วิจารณญาณ
ของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

(ก) รายได้ขั้นต้น

รายได้ขั้นต้น ประกอบด้วย

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการหลังหักส่วนลด (ถ้ามี)
- รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากบริการที่จอดรถ รายได้จากบริการสาธารณูปโภค (ถ้ามี) และรายได้
อื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ

สมมติฐานสำหรับรายได้ขั้นต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ประกอบด้วยโครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ และโครงการอาคารสมัยชวาณิช 2
ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ คือ โครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ โดยมี
สมมติฐานสำหรับรายได้ขั้นต้น ดังนี้

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการหลังหักส่วนลด (ถ้ามี) อ้างอิงจากสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 และ
สมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับ โครงการอาคาร
บางนา ทาวเวอร์)

การคำนวณรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับช่วงเวลาประมาณ อ้างอิงจากอัตราเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า
และบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราเช่าพื้นที่ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)
อาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์	99.9
อาคารสมัยชวาณิช 2	97.6
อาคารบางนา ทาวเวอร์	99.9

หมายเหตุ ⁽¹⁾ อัตราเช่าดังกล่าวไม่รวมค่าเช่าต่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายหลังสัญญาเช่าและบริการปัจจุบันหมดอายุ

อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าและบริการรายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าและบริการที่มีการต่ออายุสัญญาจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุของสัญญาเช่าและบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลอัตราการปรับค่าเช่าและบริการในอดีต อัตราการต่ออายุของสัญญาเช่าและบริการที่จะหมดอายุลง ภาวะตลาด ภาวะเงินเฟ้อ และความต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาที่จะหมดอายุในช่วงเวลาประมาณการ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนั้น ได้กำหนดสมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่าและบริการรายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าและบริการที่มีการต่ออายุ สำหรับโครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ โครงการอาคารสมัยชาวาณิช 2 โครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ โดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าและบริการที่มีข้อกำหนดอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุของสัญญาเช่าและบริการและ/หรือสัญญาเช่าและบริการที่มีข้อมูลอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลดังกล่าว สมมติฐานอัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่จะต่ออายุภายหลังจากสัญญาปัจจุบันหมดอายุลงจะเป็นไปตามสมมติฐานอัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามตารางต่อไปนี้

อายุของสัญญาเช่าและบริการ	อัตราการเติบโต ⁽¹⁾ (ร้อยละ)
สัญญาเช่าและบริการที่มีอายุ 1 ปี	3
สัญญาเช่าและบริการที่มีอายุ 2 ปี	6
สัญญาเช่าและบริการที่มีอายุ 3 ปี	10

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตรานี้จะใช้สำหรับทุกครั้งที่มีการต่ออายุสัญญา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

ทั้งนี้สำหรับ โครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ หลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์นี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมจะเช่าพื้นที่บางส่วนกลับคิดเป็นพื้นที่เช่าทั้งหมด 6,129 ตารางเมตร ได้แก่ พื้นที่สำนักงานให้เช่า 1,567 ตารางเมตร พิตเนสและสระว่ายน้ำ 1,054 ตารางเมตร ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง 2,328 ตารางเมตร และห้องอาหาร 1,180 ตารางเมตร โดยใช้สมมติฐานว่าจะมีการทำสัญญาเช่าและบริการที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก และจะมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของโครงการนี้ในช่วงเวลาประมาณการจำนวน 19.2 ล้านบาท

อัตราการต่อสัญญาเช่าและบริการ

อัตราการต่อสัญญาเช่าและบริการจะพิจารณาจากลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ ทำเลที่ตั้ง ความต้องการเช่าพื้นที่ ข้อมูลในอดีต และภาวะตลาด ทั้งนี้ ภายใต้สมมติฐานว่าอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า⁽¹⁾ ที่ใช้ในการเช่าเป็นไปตามอัตราดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการต่อสัญญา (ร้อยละ)
อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์	90.0
อาคารสมัชชชาวาณิช 2	80.0
อาคารบางนา ทาวเวอร์	76.0

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า หมายถึง อัตราร้อยละเฉลี่ยของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะหมดอายุในช่วงเวลาประมาณการที่จะต่ออายุสัญญา ซึ่งจะไม่เกิดสำรองพื้นที่ว่าง

ค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง

สำหรับสัญญาเช่าและบริการเดิมที่จะหมดอายุลงภายในช่วงเวลาประมาณการและคาดว่าจะไม่มีการต่อสัญญานั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการได้กำหนดให้มีค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลงก่อนที่จะมีการเช่าพื้นที่ใหม่ และเริ่มชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ไว้เท่ากับ 2 เดือนสำหรับโครงการอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ โครงการอาคารสมัชชชาวาณิช 2 และโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

2) รายได้อื่น

- 2.1) สำหรับประมาณการรายได้ค่าที่จอดรถ ในช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีตประกอบกับแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ไว้ให้มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)
อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์	6.4
อาคารสมัชชชาวาณิช 2	1.1
อาคารบางนา ทาวเวอร์	1.5

- 2.2) สำหรับประมาณการรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค ในช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานสำหรับโครงการอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ และโครงการอาคารสมัชชชาวาณิช 2 โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ให้มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)
อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์	2.3
อาคารสมัชชชาวาณิช 2	1.7

สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคภายในโครงการ และเป็นผู้เรียกเก็บค่าบริการน้ำและค่าไฟฟ้าโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ ยกเว้นพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เช่าบางส่วนที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ราคาต้นทุน ทั้งนี้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้ให้บริการสาธารณูปโภคมีหน้าที่ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคทั้งหมดภายในโครงการแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

- 2.3) สำหรับประมาณการรายได้อื่น ในช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการโดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ขั้นต้นก่อน รายได้อื่น ⁽¹⁾
อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	3.3
อาคารสมัชชชวาณิช 2	1.0
อาคารบางนา ทาวเวอร์	1.2

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ทั้งนี้สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์รายได้ขั้นต้นนั้นไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมจะเช่ากลับ

(ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่านายหน้า ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการตลาดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

สมมติฐานสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1) ค่าภาษีโรงเรือน

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าภาษีโรงเรือนที่ต้องชำระ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีตตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์	4.1
อาคารสมัชชชาวาณิช 2	5.2

ทั้งนี้ค่าภาษีโรงเรือนของโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ถูกประมาณการไว้ที่จำนวน 2.8 ล้านบาทในช่วงเวลาประมาณการ ในกรณีที่ภาษีโรงเรือนมีจำนวนเกินกว่าที่ประมาณการไว้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าวตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนในส่วนที่เกินกว่าจำนวนข้างต้นแทนกองทุนรวมแต่เพียงผู้เดียว

2) ค่าเบี้ยประกันภัย

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าเบี้ยประกันภัยที่ต้องชำระ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ขั้นต้น
อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์	0.4
อาคารสมัชชชาวาณิช 2	0.6
อาคารบางนา ทาวเวอร์	0.8

3) ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

เป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ต้องชำระ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ เช่น ค่าทำความสะอาดอาคาร ค่ายามรักษาความปลอดภัย ค่ากำจัดแมลง ถูกกำหนดสมมติฐานจากการประเมินข้อมูลในอดีตประกอบกับแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) โดยใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยจากปีก่อนหน้าเท่ากับร้อยละ 5 ต่อปี สำหรับโครงการอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ โครงการอาคารสมัชชชาวาณิช 2 และโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

4) ค่าสาธารณูปโภค

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าสาธารณูปโภคที่ต้องชำระ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ขั้นต้น ⁽¹⁾
อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	17.4
อาคารสมัชชชาวนิช 2	12.3
อาคารบางนา ทาวเวอร์	6.0

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ทั้งนี้สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์รายได้ขั้นต้นนั้น ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมจะเช่ากลับ

สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคภายในโครงการ และเป็นผู้เรียกเก็บค่าบริการน้ำและค่าไฟฟ้าโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ ยกเว้นพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เช่าบางส่วนที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ราคาต้นทุน ทั้งนี้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้ให้บริการสาธารณูปโภคมีหน้าที่ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคทั้งหมดภายในโครงการแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

5) ค่าซ่อมแซม บำรุงรักษา

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาที่ต้องชำระ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ขั้นต้น ⁽¹⁾
อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	3.0
อาคารสมัชชชาวนิช 2	1.9
อาคารบางนา ทาวเวอร์	1.9

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ทั้งนี้สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์รายได้ขั้นต้นนั้น ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมจะเช่ากลับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

6) ค่านายหน้า

เป็นค่าใช้จ่ายที่ชำระให้บริษัทตัวแทนเพื่อตอบแทนในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมหมดสัญญาลงและไม่ต่ออายุสัญญา โดยตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการได้กำหนดให้มีค่านายหน้าซึ่งพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประมาณการไว้เท่ากับ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่ารายใหม่นั้น สำหรับโครงการอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ โครงการอาคารสมัชชชาวณิช 2 และโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์

7) ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่ดิน

เป็นค่าเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์สำหรับโครงการอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ และค่าเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่จอดรถเพิ่มเติมสำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ โดยที่ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวมีมูลค่าแตกต่างกันในแต่ละปีตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ดังนั้นกองทุนรวมจะกระจายจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตลอดอายุสัญญาเป็นค่าใช้จ่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตามวิธีเส้นตรง ทำให้เกิดรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงของค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการ อย่างไรก็ตามจำนวนเงินส่วนที่เป็นรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงจะถูกบวกปรับปรุงเพื่อคำนวณเป็นกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เงินสดเพื่อจ่ายเป็นส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นลงทุนในช่วงเวลาประมาณการ

8) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

เป็นค่าใช้จ่ายอื่นๆ เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการตลาดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่ต้องชำระ เช่น ค่าโฆษณา ค่าของใช้สิ้นเปลือง เป็นต้น สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ขั้นต้น ⁽¹⁾
อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์	1.0
อาคารสมัชชชาวณิช 2	1.3
อาคารบางนา ทาวเวอร์	2.4

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ทั้งนี้สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์รายได้ขั้นต้นนั้น ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมจะเช่ากลับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (บริษัท เทียวสงสีลม จำกัด) ตกลงจะจ่ายเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการเป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในสิทธิการเช่าทั้งหมด ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปีที่ เงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์⁽¹⁾

- 1 จำนวน 28.3 ล้านบาท
- 2 จำนวน 26.3 ล้านบาท
- 3 จำนวน 20.2 ล้านบาท
- 4 จำนวน 13.9 ล้านบาท
- 5 จำนวน 7.6 ล้านบาท

หมายเหตุ: ⁽¹⁾เป็นจำนวนที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว ทั้งนี้ เงินสนับสนุนในส่วนนี้ไม่รวมถึงภาระค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบแทนกองทุนรวมในกรณีที่มีโรงเรือนมีจำนวนเกินกว่าที่ประมาณการไว้ที่จำนวน 2.8 ล้านบาทตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการตามสมมติฐานข้อ 3 (ข) 1 ข้างต้น

(ค) ดอกเบียร์รับ

กองทุนรวมจะนำเงินสดส่วนเกินไปหาดอกผลในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยได้รับผลตอบแทนในรูปดอกเบียร์รับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบียร์เฉลี่ยร้อยละ 2.50 ต่อปี สำหรับดอกเบียร์รับจากเงินฝากและการลงทุนในหลักทรัพย์

(ง) ต้นทุนการเงิน

ดอกเบียร์จ่าย

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดว่าจะมีการใช้กู้เงินจำนวนประมาณ 440 ล้านบาท ณ วันที่ 1 เมษายน 2557 ซึ่งถือเป็นประมาณร้อยละ 8 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมหลังเพิ่มทุน ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทุนรวมได้รับ ซึ่งมีระยะเวลาการกู้ยืม 13 ปี อัตราดอกเบียร์ที่ MLR - ร้อยละ 1.75 (ประมาณไว้ที่ร้อยละ 5 ต่อปี) และไม่มีการจ่ายคืนเงินต้นในช่วงเวลาประมาณการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

ค่าธรรมเนียมการให้เงินกู้ตัดจำหน่าย

นอกจากดอกเบี้ยจ่ายที่ได้กล่าวมาข้างต้น กองทุนรวมจะมีค่าธรรมเนียมการให้เงินกู้ (Front-End Fee) ในอัตราร้อยละ 0.50 ของวงเงินที่จะกู้ ณ วันที่ 1 เมษายน 2557 โดยประมาณการไว้ที่จำนวน 2.2 ล้านบาท ทั้งนี้กองทุนรวมเลือกใช้วิธีตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นเวลา 13 ปีตลอดระยะเวลาการกู้ยืมที่จะเกิดขึ้นตามวิธีเส้นตรงในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการ ทำให้เกิดรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงของค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ตามจำนวนเงินส่วนที่เป็นรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงจะถูกบวกปรับปรุงเพื่อคำนวณเป็นกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เงินสดเพื่อจ่ายเป็นส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นลงทุนในช่วงเวลาประมาณการ

อย่างไรก็ดี จำนวนเงินกู้ กำหนดเวลาที่จะทำการกู้เงิน และรายละเอียดในการกู้ยืมเงินอื่นยังไม่ได้มีการกำหนดไว้แน่นอน ซึ่งอาจทำให้จำนวนเงินกู้ อัตราการกู้ยืม อัตราดอกเบี้ย อัตราค่าธรรมเนียมการให้เงินกู้ รวมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมทั้งก่อนและหลังการกู้เงินที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างกันได้

(จ) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน

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

(ข) ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

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

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

(ข) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวม
ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 0.3 ล้านบาทต่อปี

(ข) ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทุนรวมประกอบด้วยค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานของกองทุนรวม เช่น
ค่าธรรมเนียมรายปีสำหรับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมที่
ปรึกษา อาทิ ด้านบัญชีและภาษี ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการ
จัดเตรียมและจัดส่งรายงานต่างๆ แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการสื่อสารกับผู้ลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ
ที่เกี่ยวข้อง

(ณ) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม
โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าตอบแทนฐานในอัตราเท่ากับจำนวนรวมของ
 - (ก) ร้อยละ 1 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม และ
 - (ข) ร้อยละ 5.75 ของกำไรจากการดำเนินงาน
2. เฉพาะในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีในแต่ละปีไม่ต่ำกว่ากำไรจาก
การดำเนินงานที่กำหนดในสัญญา ค่าตอบแทนพิเศษในอัตรารายปีเท่ากับร้อยละ 30 ของส่วนต่างของ
 - (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ
 - (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่จัดทำขึ้นเพื่อเข้าลงทุนในแต่ละ
โครงการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

หากกำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวมีจำนวนมากกว่ากำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ได้รับค่าตอบแทนพิเศษตามผลประกอบการ

ทั้งนี้ สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ กำไรจากการดำเนินงานที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นนั้น ไม่รวมส่วนของเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการตามสมมติฐานข้อ 3 (ข) ข้างต้น

(ญ) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจำหน่าย

สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่ง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตและการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และค่าธรรมเนียมต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยประมาณการไว้ที่จำนวน 36.6 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวจะบันทึกเป็นสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมโดยวิธีตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานภายในระยะเวลา 5 ปี โดยจำนวนค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่จะถูกตัดจำหน่ายในแต่ละปีจะพิจารณาจากสัดส่วนมูลค่าปัจจุบันของประมาณการรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่คาดว่าจะได้รับหลังหักค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วในแต่ละปีต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 5 ปีแรกของการลงทุน ทำให้เกิดรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงของค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ตามจำนวนเงินส่วนที่เป็นรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงจะถูกบวกปรับปรุงเพื่อคำนวณเป็นกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เงินสดเพื่อจ่ายเป็นส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในช่วงเวลาประมาณการ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนอื่นๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ค่าโฆษณาในการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุน ไม่ได้นำมาคำนวณภายใต้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่รับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

(ก) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ซึ่งเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปี นับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกไตรมาสนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ปี โดยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม กำหนดสมมติฐานให้ ณ วันที่ 1 เมษายน 2557 มีมูลค่าเท่ากับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมที่ประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 และสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม กำหนดสมมติฐานให้ ณ วันที่ 1 เมษายน 2557 จะมีมูลค่าเท่ากับราคาที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบวกด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ

ทั้งนี้ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมต่อหน่วย เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวมคิดจากส่วนกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา

(ข) รายจ่ายฝ่ายทุน

ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม บริษัทจัดการกำหนดสมมติฐานให้กองทุนรวมจัดเก็บเงินสำรองกำไรสุทธิบางส่วนสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนสำหรับช่วงเวลาประมาณการ จากข้อมูลในอดีต และสมมติฐานของผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงความเห็นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ทั้งนี้ก่อนการลงทุนของกองทุนรวม โครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ ได้มีการปรับปรุงสภาพอาคารแล้วบางส่วนในปี 2555 ถึง 2556 และหากเกิดรายจ่ายฝ่ายทุนในช่วงเวลาประมาณการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าวจะเป็นผู้รับผิดชอบรายจ่ายฝ่ายทุนแทนกองทุนรวมทั้งหมด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

(๑) ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุน

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง จำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายที่แท้จริง ราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง และจำนวนเงินกู้เพิ่มเติมที่แท้จริง ยังไม่ได้ถูกกำหนดไว้ ซึ่งอาจทำให้ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนแตกต่างไปจากนี้ได้

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนสำหรับช่วงเวลาประมาณการ คำนวณจากสมมติฐานประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนในอัตราร้อยละ 90.0 และ 92.8 ของประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมตามลำดับ ซึ่งคำนวณจากรายได้จากการลงทุนสุทธิปรับปรุงด้วยค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสด และรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการใช้เงินกู้และค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว ไม่รวมถึงขาดทุนจากการด้อยค่า และ/หรือการรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยมีรายละเอียดดังนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดหลังการ ลงทุนเพิ่มเติม
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วน แบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น ลงทุน (ล้านบาท)	391	542
ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือ การแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ) ^(ก)	90.0	92.8
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการ แบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน (ล้านบาท)	352	503
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด (ล้านบาท) ^(ข)	342	482
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการ แบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	1.030	1.045

กำหนดสมมติฐานให้มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 8 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังเพิ่มทุน

ก) ในส่วนประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุน
เพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 92.8 คำนวณจากสัดส่วนของ ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น
หน่วยลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม (352 ล้านบาท) รวมกับ รายได้จากการลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้วจาก
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมหลังสำรองจ่ายฝ่ายทุน (ถ้ามี) ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติม (151
ล้านบาท) ต่อประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนของ
อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม (542 ล้านบาท)

ข) จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด 482 ล้านบาท เป็นจำนวนตามสมมติฐานเพื่อใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุน
สุดท้ายอาจจะแตกต่างไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไปจากตารางข้างต้นจะส่งผลให้การปันส่วนแบ่งกำไร
และ/หรือการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยเปลี่ยนไปด้วย

(ก) การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานได้
จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นและ/หรือหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม
เพื่อการเพิ่มทุน โดยอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่ากองทุนรวมจะทำการเพิ่มทุนจำนวนประมาณ 1,591 ล้านบาท
จะมีการใช้กำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสดจำนวน 55 ล้านบาท และจะมีการกู้ยืม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

จำนวนประมาณ 440 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 8 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังการเพิ่มทุน เพื่อมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

จำนวนเงินดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจะขึ้นอยู่กับราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง จำนวนเงินกู้ที่แท้จริง และราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้าย ทั้งนี้ ราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้าย จำนวนเงินกู้ที่แท้จริง จำนวนหน่วยภาวะตลาด ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนและปัจจัยอื่นๆ ในช่วงที่ออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้บริษัทจัดการจะเป็นผู้พิจารณาต่อไป โดยเงินที่ได้จากการเพิ่มเงินทุนดังกล่าวจะถูกนำไปใช้เพื่อลงทุนโดยการเช่าที่ดิน และเช่าอาคารสำนักงานบางส่วน ในโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร งานระบบ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจำเป็นต้องดำเนินการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานจากบริษัท เดียวองส์ลิม จำกัด รวมถึงการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน ซึ่งใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมของโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมเพื่อการเพิ่มทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินเพิ่มทุน และจำนวนหน่วยลงทุนที่หลากหลายแตกต่างกันนั้นก่อให้เกิดเงินปันผลต่อหน่วยที่ต่างกัน ได้

กองทุนรวมจะเริ่มรวมผลประกอบการจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จ ซึ่งตามสมมติฐานกำหนดให้เป็นวันที่ 1 เมษายน 2557 อย่างไรก็ตาม วันที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

(ค) มาตรฐานการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ได้จัดทำขึ้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี หรือรายงานทางการเงินที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

(ณ) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมมีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
- ไม่มีอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในช่วงเวลาดังกล่าว
- ไม่มีการระดมทุนและการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าว

ภาคผนวก ค

ข้อมูลปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

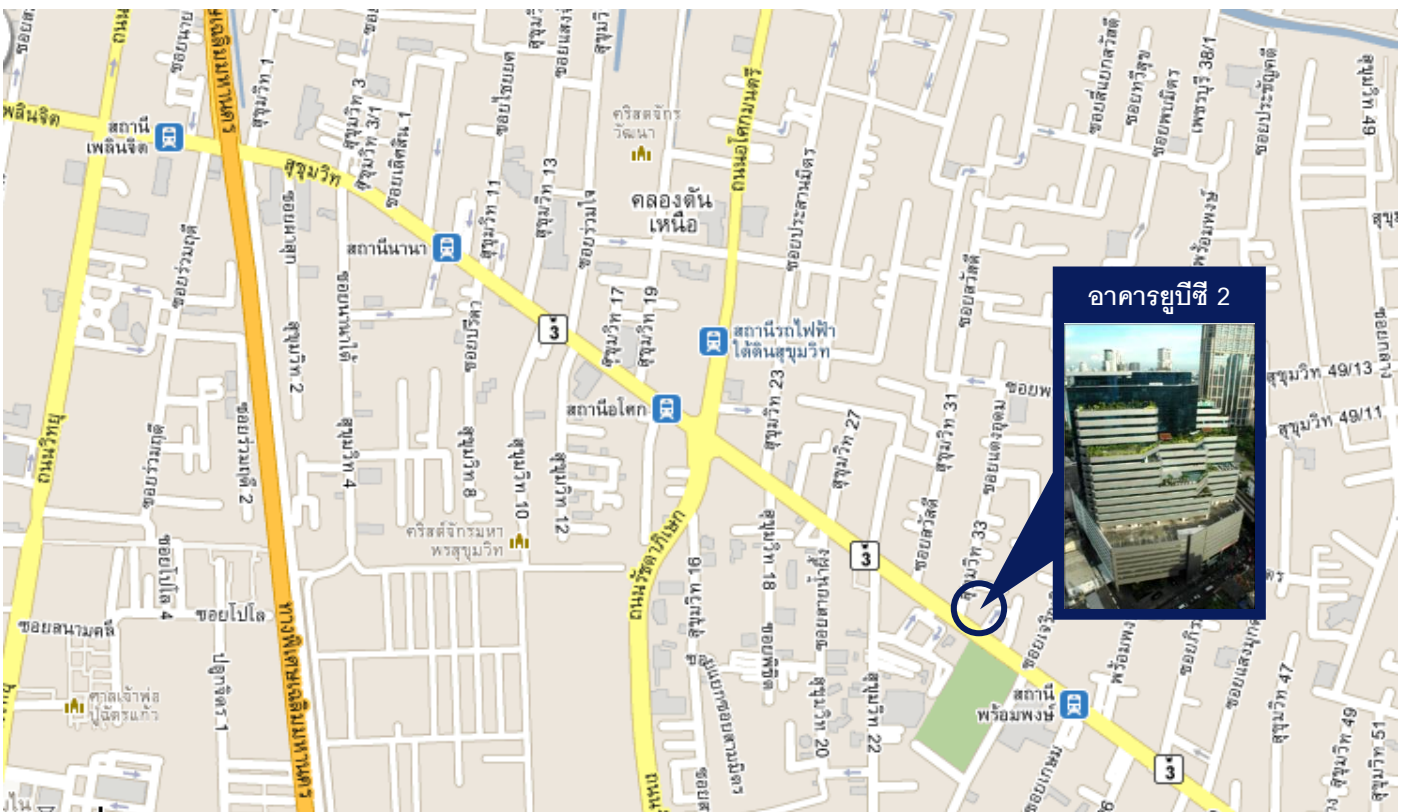
(1) โครงการอาคารยูบีซี 2

โครงสร้างการลงทุน

1. สิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 2 แปลง ระยะเวลา 30 ปี ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารยูบีซี 2 โดยมี ภิรัชบุรี เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
2. สิทธิการเช่าอาคารยูบีซี 2 ระยะเวลา 30 ปี โดยมีภิรัชบุรี เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
3. อุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องของอาคารยูบีซี 2 จากเพนต้า 591

สถานที่ตั้ง

อาคารยูบีซี 2 เป็นอาคารสำนักงานซึ่งสร้างเสร็จเมื่อปี 2538 โดยตั้งอยู่ ณ เลขที่ 591 ถนน สุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีพร้อมพงษ์



ลักษณะและรายละเอียดทรัพย์สินและพื้นที่โดยรวม

อาคารยูบีซี 2 ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 23 ชั้น (ไม่รวมตาดฟ้า) และมีชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ซึ่งมีพื้นที่รวม 83,502 ตารางเมตร และมีพื้นที่ในชั้น B1 ถึงชั้น B5 และชั้น 3 ถึง ชั้น 9 เป็นพื้นที่สำหรับจอด

รถโดยสารสามารถจอดรถได้ประมาณ 820 คัน คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่สำนักงาน 40 ตารางเมตรต่อที่
 จอดรถ 1 คัน ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่กรุงเทพมหานครกำหนดคือ 60 ตารางเมตรต่อคัน
 ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่จำนวน 2 ไร่ 3 งาน 62 ตารางวา ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
4619	4805	1287	2-0-70
3421	4804	336	0-2-92
รวม			2-3-62

ที่ดินดังกล่าวข้างต้นตามโฉนดตั้งอยู่ที่แขวงคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) เขตพระโขนง (บางกะปิ)
 กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันในกรุงเทพมหานครได้แบ่งเขตการปกครองใหม่เรียกว่า แขวงคลองตัน
 เหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยที่อาคารมีการใช้พื้นที่แบ่งตามการใช้สอยดังนี้

พื้นที่อาคาร	การใช้สอย
ชั้น 3-9	ส่วนจอดรถยนต์
ชั้น B1 และ ชั้น G	พื้นที่ร้านค้า และจุดรับส่งสินค้า
ชั้น 10-24	พื้นที่สำนักงาน

ซึ่งแบ่งเป็นสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดได้ดังนี้

พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ใช้ สอย
1. พื้นที่สำนักงานให้เช่า	32,095.18	39.11
2. พื้นที่ห้องเก็บของ	1,105.00	1.35
3. พื้นที่ติดตั้งเครือข่าย	21.80	0.03
4. พื้นที่ลานจอดรถเฮลิคอปเตอร์	576.00	0.70
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	33,797.98	41.19
5. พื้นที่จอดรถยนต์	38,034.00	46.35
6. พื้นที่ส่วนกลาง	10,226.02	12.46
รวมพื้นที่ใช้สอย	82,058.00	100.00
7. พื้นที่นอกอาคาร	1,444.00	

หมายเหตุ: *ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องมีดังต่อไปนี้

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้าของอาคาร มี 4 ลูก ขนาด 1600 KVA ชนิด Dry type ปัจจุบันจ่ายกระแสอยู่ที่ 60% ของ Capacity Load รวมทั้งระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบประปา	การเก็บน้ำของอาคาร มีถังสำหรับสำรองน้ำ ปริมาณรวม 3,400 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น - ชั้นใต้ดิน 5 ปริมาณ 2,200 ลูกบาศก์เมตร - ชั้นใต้ดิน 1 ปริมาณ 960 ลูกบาศก์เมตร - ชั้นดาดฟ้า ปริมาณ 240 ลูกบาศก์เมตร สามารถใช้เพื่ออุปโภคได้ 15 วัน และเพียงพอสำหรับระบบดับเพลิงภายในอาคาร
ระบบปรับอากาศ	ระบบ Package Water Cooled
ระบบป้องกันอัคคีภัย	มีตู้ควบคุมระบบ Fire Alarm Control มีเครื่องตรวจจับควันและความร้อน มีสปริงเกอร์ ทำงานระบบอัตโนมัติ
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบ Closed Circuit Television (CCTV) และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ลิฟต์โดยสาร	อาคารมีลิฟต์ให้บริการทั้งหมด 12 ชุด แบ่งเป็น ลิฟต์โดยสารจำนวน 8 ชุด บรรทุก 1,350 กิโลกรัม / 20 คน ความเร็ว 210 เมตร/นาที่ (High Zone) และ ความเร็ว 180 เมตร / นาที่ (Low Zone) และลิฟต์บริการ 4 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม

หมายเหตุ: *ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ข้อมูลผู้เช่ารายย่อย

ณ เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557 โครงการอาคารชุดปีที่ 2 มีผู้เช่ารายย่อยทั้งที่เป็นร้านค้าและสำนักงานทั้งสิ้น 59 ราย โดยสัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวมของผู้เช่า 10 อันดับแรกต่อรายได้ค่าเช่ารวมทั้งหมดของโครงการอาคารชุดปีที่ 2 คิดเป็นร้อยละ 79.38 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของโครงการอาคารยูบีซี 2 ตามรายได้รวม⁽¹⁾ สำหรับเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557

ลำดับที่	บริษัท	สัดส่วนรายได้ค่าเช่า รวมต่อรายได้ค่าเช่า รวมทั้งหมด ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	ปีที่สิ้นสุดสัญญา
1	บริษัท บัตรกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	37.85	พ.ศ. 2560
2	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	14.26	พ.ศ. 2558
3	บริษัท ดับบลิวพีพี มาร์เก็ตติ้ง คอมมู นิเคชันส์ (ประเทศไทย) จำกัด	9.22	พ.ศ. 2559
4	บริษัท เมอร์เคเตอร์ เอเชีย จำกัด	4.05	พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2558
5	บริษัท เอส ไอ จี คอมบิเบิลจอย จำกัด	3.08	พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2560
6	บริษัท มาร์ช พี บี จำกัด	2.61	พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2558
7	สถานทูตนอร์เวย์	2.47	พ.ศ. 2558
8	เดอะ ลอนดอน บริวเวอรี่ จำกัด	2.47	พ.ศ. 2557
9	บริษัท ครีเอทีฟ สไปค์ จำกัด	1.73	พ.ศ. 2558
10	บริษัท ไตกิน อินดัสตรี (ประเทศไทย) จำกัด	1.63	พ.ศ. 2558
รวมผู้เช่า 10 อันดับแรก		79.38	
ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ (49 ราย)		20.62	
สัดส่วนรายได้รวมทั้งหมด		100.00	

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ รายได้ค่าเช่ารวม ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และรายได้ค่าบริการ โดยคำนวณจากรายได้รวมเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่ของโครงการอาคารยูบีซี 2 จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า และสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่า รวม (ร้อยละ)
การเงินและการธนาคาร	16,070.00	47.55
โฆษณาและการตลาด	3,902.00	11.55
ซอฟต์แวร์ คอมพิวเตอร์ และโทรคมนาคม	1,533.80	4.54
บรรจุกฎหมาย	1,438.00	4.25

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
อาหารและเครื่องดื่ม	1,133.58	3.35
ประกันภัย	960.00	2.84
อสังหาริมทรัพย์ ก่อสร้าง และวัสดุก่อสร้าง	700.60	2.07
ท่องเที่ยว	468.00	1.38
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ	6,758.00	20.00
พื้นที่ว่าง	834.00	2.47
รวม	33,797.98	100.00

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของโครงการอาคารพาณิชย์ 2 ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

ปีที่สัญญาเช่าครบกำหนด	พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
พ.ศ. – ธ.ค. พ.ศ. 2557	1,952.50	5.78
พ.ศ. 2558	9,134.28	27.03
พ.ศ. 2559	5,067.60	14.99
พ.ศ. 2560	16,591.60	49.09
หลัง พ.ศ.2560	218.00	0.65
พื้นที่ว่าง	834.00	2.47
รวม	33,797.98	100.00

หมายเหตุ: *รวมหนังสือเสนอให้เช่า (Offer Letter) ที่ผู้เช่าได้มีการลงนามแล้ว

พื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย 3 ปีย้อนหลังของโครงการอาคารพาณิชย์ 2 ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน มีดังต่อไปนี้

ช่วงเวลา	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ตารางเมตร)	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554	33,782.00	99.84	554.17
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	33,794.48	99.70	570.10

ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2556	33,797.98	98.93	588.95
ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557	33,797.98	97.53	622.20

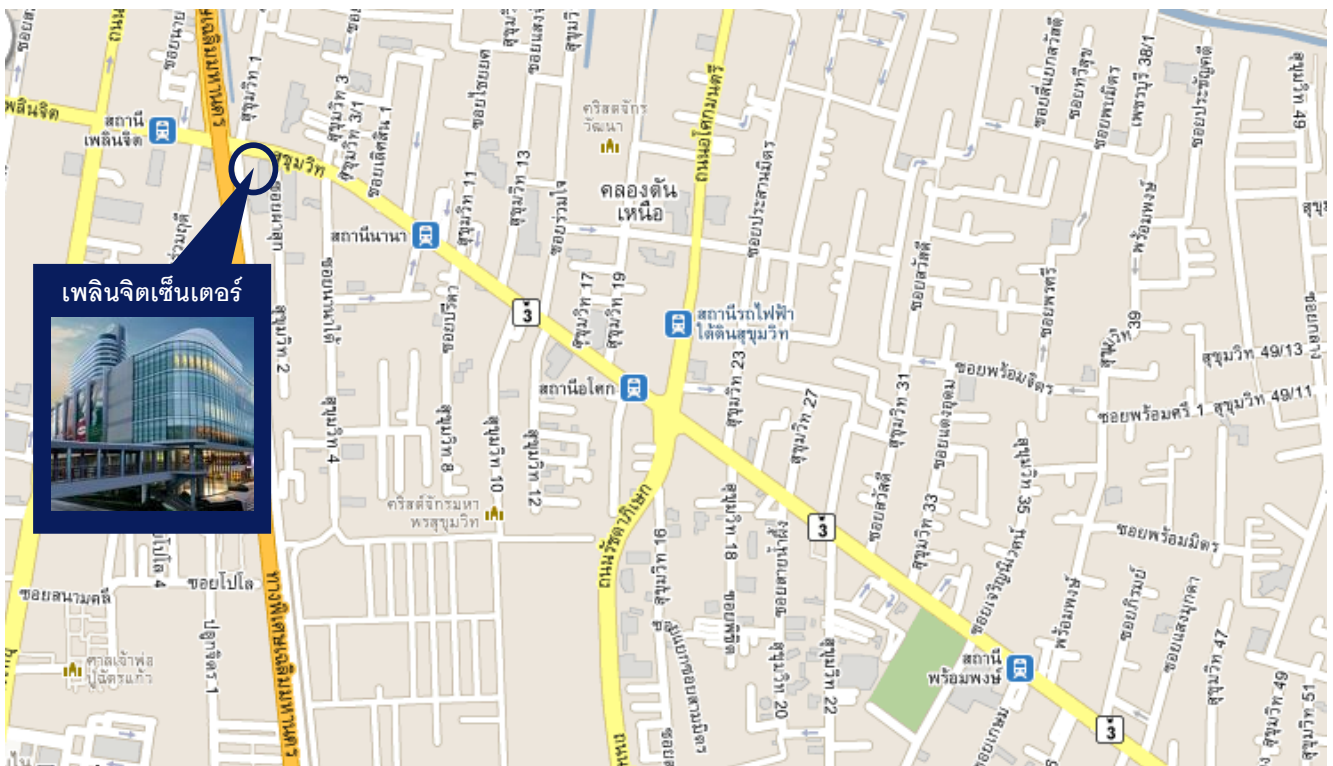
(2) โครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ (“Ploenchit Center”)

โครงสร้างการลงทุน

1. กรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ รวมทั้งอาคารเก็บของ ที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (“อาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์”) โดยมีเอราวิณ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ ซึ่ง ตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว ได้มีเงื่อนไขกำหนดว่ากรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ จะตกเป็นของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเมื่อสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวสิ้นสุดลง โดยกองทุนรวมจะสามารถหาประโยชน์จากอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ จนถึงวันที่ 23 มกราคม 2568 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน
2. สิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ โดยกองทุนจะรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวจากเอราวิณซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาเช่าที่ดินคงเหลือ ซึ่งสิ้นสุดวันที่ 23 มกราคม 2568

สถานที่ตั้ง

อาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ซึ่งสร้างเสร็จเมื่อปี 2539 โดยตั้งอยู่ ณ เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจและตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต และสถานี นานา



ลักษณะและรายละเอียดทรัพย์สินและพื้นที่โดยรวม

อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า มีจำนวน 24 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น และชั้นดาดฟ้า มีพื้นที่ใช้สอย รวมทั้งสิ้นประมาณ 76,025 ตารางเมตร และอาคารเก็บของ ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก มีพื้นที่ 54 ตารางเมตร โดยสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ตั้งอยู่บนที่ดิน เนื้อที่จำนวน 5 ไร่ 2 งาน 75.6 ตารางวา ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
4310	1290	1002	0-2-66.3
5438	1291	1765	0-2-21.6
5440	1292	1767	0-2-27
22249	1293	2637	0-2-22
22250	1294	2638	1-2-15
13980	1296	3902	0-1-59
2647	1295	126	1-1-64.7
รวม			5-2-75.6

ที่ดินดังกล่าวข้างต้นตามโฉนดตั้งอยู่ที่ แขวงคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) เขตพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันในกรุงเทพมหานครได้แบ่งเขตการปกครองใหม่ เรียกว่า แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยที่อาคารมีการใช้พื้นที่แบ่งตามการใช้สอยดังนี้

พื้นที่อาคาร	การใช้สอย
ชั้นใต้ดิน B2 - B3	ส่วนจอดรถยนต์
ชั้นใต้ดิน B1	พื้นที่ร้านค้า และจุดรับส่งสินค้า
ชั้นที่ 1-3	พื้นที่ร้านค้า และสำนักงาน
ชั้นที่ 4-5	พื้นที่สำนักงาน
ชั้นที่ 6	พื้นที่ศูนย์อาหาร และสำนักงาน
ชั้นที่ 7	พื้นที่สำนักงานและร้านค้า
ชั้นที่ 8-24	พื้นที่สำนักงาน

ซึ่งแบ่งเป็นสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดได้ดังนี้

พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละ ของพื้นที่ใช้สอย
1. พื้นที่สำนักงานให้เช่า	35,340.71	46.49
2. พื้นที่ร้านค้า	5,498.25	7.23
3. พื้นที่ศูนย์อาหาร*	2,006.00	2.64
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	42,844.96	56.36
4. พื้นที่จอดรถยนต์	8,721.00	11.47
5. พื้นที่ส่วนกลาง	24,459.04	32.17
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	76,025.00	100.00
6. พื้นที่นอกอาคาร (รวมอาคารเก็บของ)	808.00	

หมายเหตุ : *พื้นที่เช่าศูนย์อาหารในโครงการเพลินจิตเซ็นเตอร์ ซึ่งเช่าโดยบริษัท ดี เฮอร์วูด กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

**ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องมีดังต่อไปนี้

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้า 5 ชุด เครื่องกำเนิดไฟฟ้า 2 ชุด และ ตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก 5 ชุด รวมทั้งมีระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบประปา	ถังเก็บน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก และเครื่องสูบน้ำ
ระบบปรับอากาศ	ระบบปรับอากาศ Chiller System
ระบบป้องกันอัคคีภัย	ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และตู้จ่ายน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet)
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (Closed Circuit Televisions CCTV)
ลิฟท์โดยสาร	ลิฟท์โดยสารจำนวน 7 ชุด บรรทุก 1,350 กิโลกรัม ลิฟท์โดยสารจำนวน 7 ชุด บรรทุก 1,000 กิโลกรัม ลิฟท์ขนของจำนวน 1 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม บันไดเลื่อนจำนวน 14 ชุด

หมายเหตุ: *ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ข้อมูลผู้เช่ารายย่อย

ณ เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557 โครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ มีผู้เช่ารายย่อยทั้งที่เป็นร้านค้าและสำนักงาน 90 ราย โดยสัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวมของผู้เช่า 10 อันดับแรกต่อรายได้ค่าเช่ารวมทั้งหมดของโครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ คิดเป็นร้อยละ 65.25 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของโครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ ตามรายได้รวม⁽¹⁾⁽²⁾ สำหรับเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557

ลำดับที่	บริษัท	สัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวมต่อรายได้ค่าเช่ารวมทั้งหมด ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)	ปีที่สิ้นสุดสัญญา
1	บริษัท น้ำตาลมิตรผล จำกัด	17.07	พ.ศ. 2559
2	บริษัท ดับบลิวพีพี (ประเทศไทย) จำกัด	12.23	พ.ศ. 2559
3	บริษัท ซิลลิค ฟาร์มา จำกัด และบริษัทในเครือ	11.36	พ.ศ. 2559
4	บริษัท เอพีเอ็ม เซ็นทรัล เซอร์วิส เซส จำกัด และบริษัทในเครือ	6.20	พ.ศ. 2560
5	บริษัท โรงพยาบาลบำรุงราษฎร์ จำกัด (มหาชน)	5.53	พ.ศ. 2558
6	บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	3.08	พ.ศ. 2560
7	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	2.70	พ.ศ. 2558
8	บริษัท อีลีท ออฟฟิส จำกัด	2.55	พ.ศ. 2559
9	บริษัท ฮาเวลล์ ซิลวาเนีย (ประเทศไทย) จำกัดบริษัท	2.39	พ.ศ. 2559
10	วิลล่า มาร์เก็ต เจพี จำกัด	2.14	พ.ศ. 2558
รวมผู้เช่า 10 อันดับแรก		65.25	
ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ (80 ราย)		34.75	
สัดส่วนรายได้รวมทั้งหมด		100.00	

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ รายได้ค่าเช่ารวม ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และรายได้ค่าบริการ โดยคำนวณจากรายได้รวมเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557

⁽²⁾ ไม่รวมรายได้จากสัญญาเช่าศูนย์อาหารในโครงการพาณิชย์เซ็นเตอร์ ซึ่งเช่าโดยบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่ของโครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า และสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม)*	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)*
เวชภัณฑ์และโรงพยาบาล	7,671.58	18.78
ธุรกิจการเกษตร	7,659.51	18.76
สื่อและสิ่งพิมพ์	5,462.31	13.38
ที่ปรึกษาต่างๆ	4,626.27	11.33
ท่องเที่ยว	3,002.49	7.35
อาหารและเครื่องดื่ม	1,843.84	4.51
การเงินและการธนาคาร	1,830.73	4.48
ร้านค้าปลีกและซูเปอร์มาร์เก็ต	1,291.10	3.16
ธุรกิจประเภทอื่นๆ	6,544.11	16.02
พื้นที่ว่าง	907.02	2.22
รวม	40,838.96	100.00

หมายเหตุ : *ไม่รวมพื้นที่เช่าศูนย์อาหารในโครงการพาณิชย์เซ็นเตอร์ เนื้อที่ประมาณ 2,006.00 ตารางเมตร ซึ่งเช่าโดย บริษัท ดี เอราวิ้น กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของโครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

ปีที่สัญญาเช่าครบกำหนด	พื้นที่ให้เช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยประมาณ (ตารางเมตร)*	สัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)*
พ.ศ. - ๕.ค. พ.ศ. 2557	2,778.77	6.80
พ.ศ. 2558	7,849.07	19.22
พ.ศ. 2559	24,224.81	59.32
พ.ศ. 2560	5,079.29	12.44
หลัง พ.ศ.2560	0.00	0.00
พื้นที่ว่าง	907.02	2.22
รวม	40,838.96	100.00

หมายเหตุ : *ไม่รวมพื้นที่เช่าศูนย์อาหารในโครงการพาณิชย์เซ็นเตอร์ เนื้อที่ประมาณ 2,006.00 ตารางเมตร ซึ่งเช่าโดย บริษัท ดี เอราวิ้น กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

**รวมหนังสือเสนอให้เช่า (Offer Letter) ที่ผู้เช่าได้มีการลงนามแล้ว

พื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง
ของโครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน มีดังต่อไปนี้

ช่วงเวลา	พื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด (ตาราง เมตร)*	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)*	อัตราค่าเช่าพื้นที่ เฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร/ เดือน)*
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554	42,686.09	99.21	498.51
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555	42,836.96	100.00	559.18
ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2556	42,836.96	99.75	566.87
ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557	42,844.96	97.88	599.18

หมายเหตุ : *รวมพื้นที่เช่าศูนย์อาหารในโครงการพาณิชย์เซ็นเตอร์ เนื้อที่ประมาณ 2,006.00 ตารางเมตร ซึ่งเช่าโดย
บริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ภาคผนวก ง

รายละเอียดเกี่ยวกับข้อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

3.2.1 การลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปลงทุนในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- (1) อาคารสมัชชชาวาณิช 2 (United Business Center II) ("อาคารยูบีซี 2") โดยการเช่าที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมซื้ออุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับอาคารยูบีซี 2 จากบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด ("ภิรัชบุรี") ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และจากบริษัท เพนต้า 591 จำกัด ("เพนต้า 591") ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารยูบีซี 2 ดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
- (2) อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคาร และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ดังกล่าวจากบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("เอราวัณ") ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ และผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

โดยมีรายละเอียดดังนี้

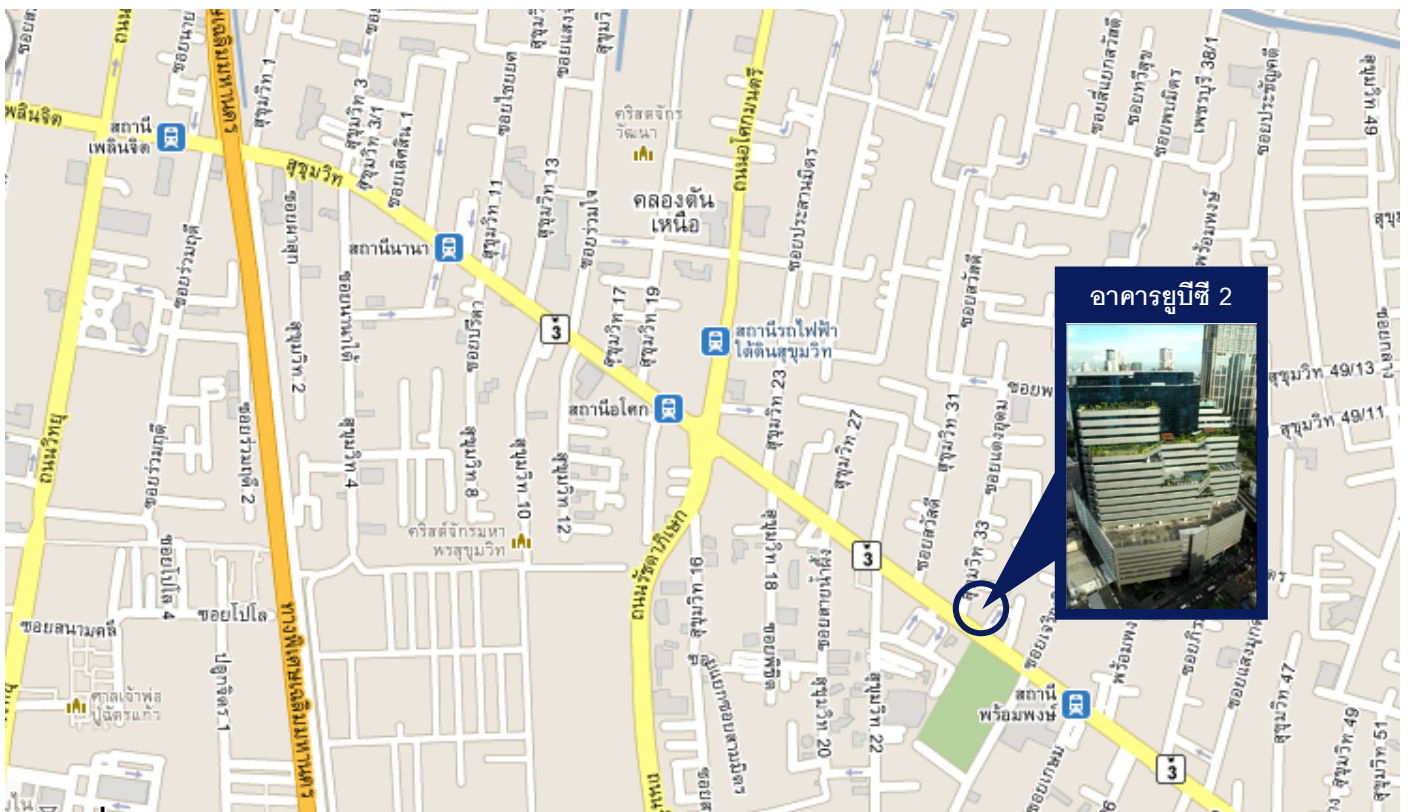
(1) โครงการอาคารยูบีซี 2

โครงสร้างการลงทุน

1. สิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 2 แปลง ระยะเวลา 30 ปี ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารยูบีซี 2 โดยมี กิรัชบุรี เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
2. สิทธิการเช่าอาคารยูบีซี 2 ระยะเวลา 30 ปี โดยมีกิรัชบุรี เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
3. อุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องของอาคารยูบีซี 2 จากเพนต้า 591

สถานที่ตั้ง

อาคารยูบีซี 2 เป็นอาคารสำนักงานซึ่งสร้างเสร็จเมื่อปี 2538 โดยตั้งอยู่ ณ เลขที่ 591 ถนน สุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่บนถนนสุขุมวิทใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีพร้อมพงษ์



ลักษณะและรายละเอียดทรัพย์สินและพื้นที่โดยรวม

อาคารยูบีซี 2 ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 23 ชั้น (ไม่รวมตาดฟ้า) และมีชั้นใต้ดิน 5 ชั้น ซึ่งมีพื้นที่รวม 83,502 ตารางเมตร และมีพื้นที่ในชั้น B1 ถึงชั้น B5 และชั้น 3 ถึง ชั้น 9 เป็นพื้นที่สำหรับจอดรถโดยสามารถจอดรถได้ประมาณ 820 คัน คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่สำนักงาน 40

ตารางเมตรต่อที่จอดรถ 1 คัน ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่กรุงเทพมหานครกำหนดคือ 60 ตารางเมตรต่อคัน ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่จำนวน 2 ไร่ 3 งาน 62 ตารางวา ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
4619	4805	1287	2-0-70
3421	4804	336	0-2-92
รวม			2-3-62

ที่ดินดังกล่าวข้างต้นตามโฉนดตั้งอยู่ที่แขวงคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) เขตพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันในกรุงเทพมหานครได้แบ่งเขตการปกครองใหม่เรียกว่า แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร โดยที่อาคารมีการใช้พื้นที่แบ่งตามการใช้สอยดังนี้

พื้นที่อาคาร	การใช้สอย
ชั้น 3-9	ส่วนจอดรถยนต์
ชั้น B1 และ ชั้น G	พื้นที่ร้านค้า และจุดรับส่งสินค้า
ชั้น 10-24	พื้นที่สำนักงาน

ซึ่งแบ่งเป็นสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดได้ดังนี้

พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละของพื้นที่ใช้ สอย
1. พื้นที่สำนักงานให้เช่า	32,636	39.77
2. พื้นที่ห้องเก็บของ	1,105	1.35
3. พื้นที่ติดตั้งเครื่องถ่าย	22	0.03
4. พื้นที่ลานจอดรถเฮลิคอปเตอร์	576	0.70
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	34,339	41.85
5. พื้นที่จอดรถยนต์	38,034	46.35
6. พื้นที่ส่วนกลาง	9,685	11.80
รวมพื้นที่ใช้สอย	82,058	100.00
7. พื้นที่นอกอาคาร	1,444	

* ข้อมูล ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องมีดังต่อไปนี้

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้าของอาคาร มี 4 ลูก ขนาด 1600 KVA ชนิด Dry type ปัจจุบันจ่ายกระแสอยู่ที่ 60% ของ Capacity Load รวมทั้งระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบประปา	การเก็บน้ำของอาคาร มีถังสำหรับสำรองน้ำ ปริมาณรวม 3,400 ลูกบาศก์เมตร แบ่งเป็น - ชั้นใต้ดิน 5 ปริมาณ 2,200 ลูกบาศก์เมตร - ชั้นใต้ดิน 1 ปริมาณ 960 ลูกบาศก์เมตร - ชั้นดาดฟ้า ปริมาณ 240 ลูกบาศก์เมตร สามารถใช้เพื่ออุปโภคได้ 15 วัน และเพียงพอสำหรับระบบดับเพลิงภายในอาคาร
ระบบปรับอากาศ	ระบบ Package Water Cooled
ระบบป้องกันอัคคีภัย	มีตู้ควบคุมระบบ Fire Alarm Control มีเครื่องตรวจจับควันและความร้อน มีสปริงเกอร์ ทำงานระบบอัตโนมัติ
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบ Closed Circuit Television (CCTV) และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ลิฟท์โดยสาร	อาคารมีลิฟท์ให้บริการทั้งหมด 12 ชุด แบ่งเป็น ลิฟท์โดยสารจำนวน 8 ชุด บรรทุก 1,350 กิโลกรัม / 20 คน ความเร็ว 210 เมตร/นาที่ (High Zone) และ ความเร็ว 180 เมตร / นาที่ (Low Zone) และลิฟท์บริการ 4 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม

* ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ทั้งนี้ ภิรัชบุรีและเพนต้า 591 ได้จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risk Insurance) และการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) สำหรับอาคารยูบีซี ซึ่งกรมธรรม์ทั้ง 2 ฉบับดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2554 โดยจะมีการดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน และกรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ซึ่งจะมีผลในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สิน นอกจากนี้ ภายหลังจากการลงทุน กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยสำหรับการหยุดชะงักทางธุรกิจ (Business Interruption Insurance) เพิ่มเติม

การจัดการ

ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ภิรัชบุรีและเพนต้า 591 เป็นผู้ดำเนินการและบริหารจัดการอาคารยูบีซี 2 โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในอาคารยูบีซี 2 แล้ว เพนต้า 591 จะยังคงทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารยูบีซี 2 เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป

ข้อมูลผู้เข้ารายย่อย

ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 โครงการอาคารยูบีซี 2 มีผู้เช่ารายย่อยทั้งที่เป็นร้านค้าและสำนักงานทั้งสิ้น 45 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรกของโครงการอาคารยูบีซี 2 คิดเป็นร้อยละ 72.44 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ดังนี้

ลำดับที่	บริษัท	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
1	บริษัท บัตรกรุงไทย จำกัด	36.74
2	บริษัท เจ.วอลเตอร์ ธรอมสัน จำกัด	9.33
3	บมจ. ธนาคารกสิกรไทย	7.71
4	บริษัท มาร์ช พี บี จำกัด	3.44
5	ภิรัชบุรี และบริษัทในเครือ	3.32
6	บริษัท เอส ไอ จี คอมบิبل็อค จำกัด	2.97
7	บริษัท เมอร์เคเตอร์ เอเชีย จำกัด	2.61
8	เดอะ ลอนดอน	2.37
9	สถานทูตนอร์เวย์	2.27
10	บริษัท ไดกิน อินด์สตรี (ประเทศไทย) จำกัด	1.67
	ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ (34 ราย)	27.11
	พื้นที่ว่าง	0.45
	รวม	100.00

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูล วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 ซึ่งแสดงถึงประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อย และเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
บริการบัตรเครดิต	12,617	36.74
สื่อและโฆษณา	3,790	11.04
การธนาคาร	2,647	7.71
บรรจุภัณฑ์	1,250	3.64
อสังหาริมทรัพย์	1,239	3.61
ซอฟต์แวร์	1,227	3.57
ประกันภัย	1,180	3.44

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
อาหารและเครื่องดื่ม	1,043	3.04
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ	9,191	26.77
พื้นที่ว่าง	155	0.45
รวม	34,339	100.00

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูล วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 ซึ่งแสดงถึงปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก สัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างบริษัทบุรี (และสัญญาบริการระหว่างเพนต้า 591) กับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยส่วนใหญ่มีระยะเวลาเช่า 3 ปี และผู้เช่ารายย่อยจะต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ทุก ๆ 3 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า

ปีที่สัญญาเช่าครบกำหนด	พื้นที่ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่คาดว่าจะครบกำหนด (ตร.ม.)	สัดส่วนพื้นที่ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปี 2554	2,433	7.49
ปี 2555	8,450	26.38
ปี 2556	9,130	28.50
ปี 2557 และหลังจากนั้น	12,024	37.02

หมายเหตุ : รวมหนังสือเสนอให้เช่า (Offer Letter) ที่ผู้เช่าได้มีการลงนามแล้ว

ผลการดำเนินงานในอดีต

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

ปี	อัตราเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)	รายได้ (ล้านบาท)	กำไรก่อนดอกเบี้ยภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)* (ล้านบาท)
ปี 2549	98	380	194	105
ปี 2550	93	410	197	108
ปี 2551	93	471	224	135
ปี 2552	97	494	236	145

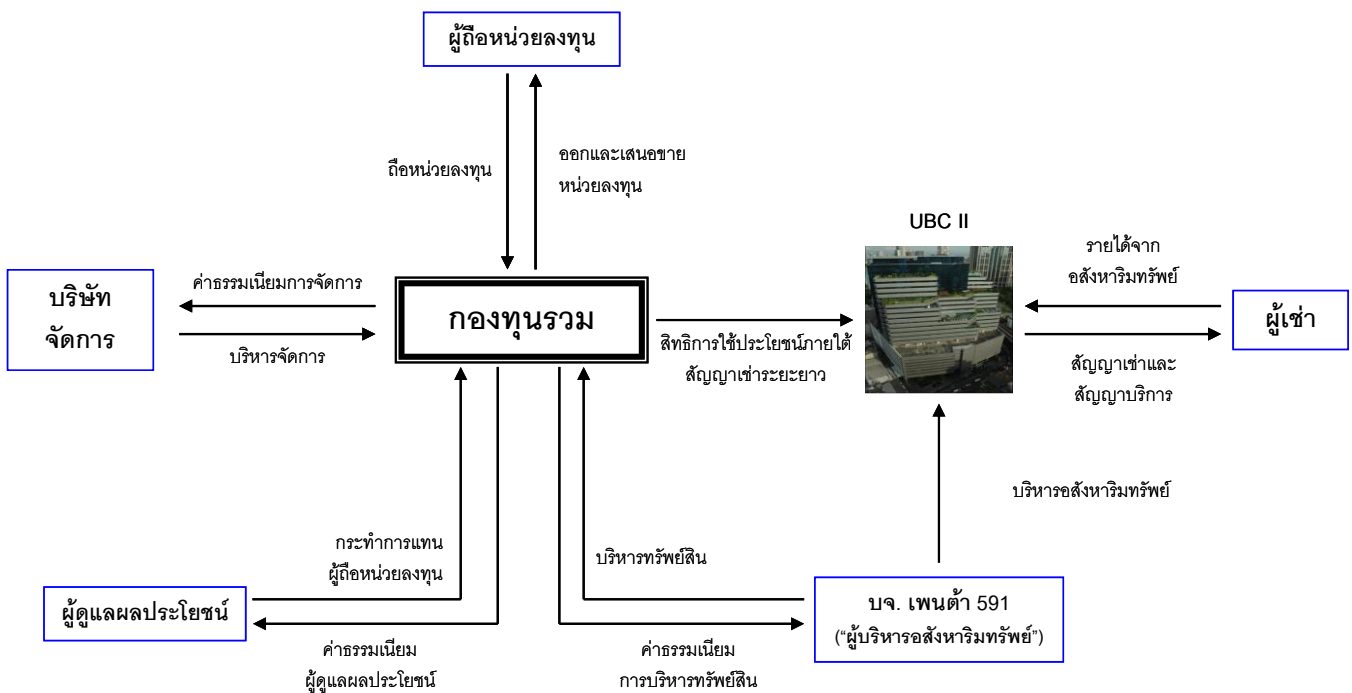
ปี 2553	97	504	246	156
---------	----	-----	-----	-----

* รวมค่าใช้จ่ายบางรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการของกองทุนรวม (เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน เป็นต้น) และไม่รวมค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) การจัดหาผลประโยชน์จากโครงการอาคารยูบีซี 2 ของกองทุนรวม

การจัดการประโยชน์ในโครงการอาคารยูบีซี 2 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) แผนภาพการนำโครงการอาคารยูบีซี 2 ออกหาประโยชน์



(2) การนำอาคารยูบีซี 2 ออกหาประโยชน์

ในการนำอาคารยูบีซี 2 ออกหาประโยชน์ กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่ในอาคารแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยกองทุนรวมจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร และสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อย (รวมเรียกว่า "สัญญาเช่ารายย่อย") ซึ่งมีผู้เช่ารายย่อยจำนวนประมาณ 50 ราย (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553) โดย กิรัชบุรีและเพนต้า 591 ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่ารายย่อยดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม และดำเนินการเพื่อให้ได้รับความยินยอมจากผู้เช่ารายย่อยล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่กองทุนรวมเช่าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ในกรณีที่กิรัชบุรี

ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับความยินยอมจากผู้เช่ารายย่อย ภิรัชบุรีจะนำส่งผลประโยชน์ใดๆ ที่ได้รับจากผู้เช่ารายย่อยให้แก่กองทุนรวม โดยภิรัชบุรีจะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าผู้เช่ารายย่อยจะให้ความยินยอมแก่การรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่ารายย่อย

ทั้งนี้ ในการบริหารจัดการอาคารยูบีซี 2 กองทุนรวมจะแต่งตั้งเพนด้า 591 เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอาคารยูบีซี 2 ต่อไป

(ข) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับโครงการอาคารยูบีซี 2

กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในโครงการดังนี้

(1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> • ภิรัชบุรีในฐานะ “ผู้ให้เช่า” • กองทุนรวมในฐานะ “ผู้เช่า”
ทรัพย์สินที่เช่า	<p>ที่ดินจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 4619 ตั้งอยู่ที่ ตำบลคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ 2 ไร่ 70 ตารางวา และโฉนดที่ดินเลขที่ 3421 ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอคลองเตย (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ 2 งาน 92 ตารางวา และอาคารยูบีซี 2 ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานขนาด 23 ชั้น ชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีพื้นที่รวม 83,502 ตารางเมตร (ที่ตั้งของที่ดินตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดินจะไม่ตรงกับการแบ่งเขตการปกครองในปัจจุบัน จึงทำให้ที่อยู่ดังกล่าวไม่ตรงกับที่อยู่ตามทะเบียนบ้านของอาคาร)</p>
ระยะเวลาการเช่า	<p>ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทุนรวมเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p>
ค่าเช่า	<p>กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าเป็นจำนวน ไม่เกิน 1,790,000,000 บาท (ไม่เกินหนึ่งพันเจ็ดร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน) ซึ่งจะชำระเต็มจำนวนภายหลังจากการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p>
หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	<p>กองทุนรวมตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมทั้งสิ้น</p>
การโอนสิทธิการเช่าและการให้	<p>ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่านี้ไปว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลใดๆ หรือให้บุคคลใดๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า หรือโอนสิทธิการเช่าไม่</p>

<p>เช่าช่วง</p>	<p>ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการอาคารสำนักงาน และพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ให้เช่าตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทุนรวมนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน</p>
<p>การประกันภัย</p>	<p>เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยสัญญาฉบับนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างและ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีการดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่ากับผู้รับประกันภัยทุกประเภทที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน (All Risk Insurance) และสำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของกรมธรรม์ประกันภัยภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงในวันจดทะเบียน และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินการตามที่กำหนดในหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายตามที่กำหนดสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตลอดระยะเวลาการลงทุนของกองทุนรวม นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนอกจากนี้ กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่กองทุนรวมเห็นสมควรและกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าว 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้นำข้อกำหนดในหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายมาใช้บังคับ 3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วน ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<p>เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้</p> <p>“ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น</p> <p>“ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ” ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการ</p>

<p>ที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและให้เจ้าของทรัพย์สินดำเนินการซื้อคืนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้”</p> <p>“ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและสามารถให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม โดยกองทุนรวมจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ โดยกองทุนรวมจะส่งมอบเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดมามอบให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ การก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ดังกล่าวจะต้องดำเนินการทำที่ไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่บังคับอยู่ในเวลาที่จะมีการก่อสร้าง โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างภายใต้แบบแปลนแผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันและจะต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 (สาม) ปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว รวมถึงดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง(ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้โดยคู่สัญญาจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาการเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ (แต่ทั้งนี้กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด) 3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้และ (ก) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือ (ข) ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ ในการนี้ กองทุนรวมตกลงจะนำเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยแบ่งเงินทั้งหมดออกเป็น 360 ส่วน โดยกองทุนจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ และผู้ให้เช่าจะได้รับส่วน
--

	<p>แบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้ว ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับเงินเท่ากับ 1,825,000,000* คุณด้วยจำนวนเดือนที่เหลือหารด้วย 360 ทั้งนี้ การนับระยะเวลาการเช่าดังกล่าวให้นับเป็นเดือน โดย เริ่มนับแต่ในเดือนที่เกิดกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่า ด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และให้ถือเอา ระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลาที่เช่าที่ผ่านมาแล้ว โดย 1 เดือน เท่ากับ 1 ส่วน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะ ส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานในส่วนที่เกินกว่าที่กองทุนรวมจะได้รับ ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ ชักช้า</p> <p>* เป็นตัวเลขที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีความสมเหตุสมผลสำหรับใช้ในการ คำนวณการชำระคืนค่าเช่าแม้ว่าจำนวนดังกล่าวจะต่ำกว่ามูลค่าในการลงทุนของกองทุนรวมก็ตาม</p>
ภาษีอากร และ ค่าธรรมเนียม เช่า	<p>ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่าที่ เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน โดยกองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้อง กับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนเป็นต้นไปจนกว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่า ทรัพย์สินที่เช่าที่ใช้บังคับอยู่ตลอดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใด แทนคู่สัญญาอีกฝ่ายไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินตกลงชำระคืนให้แก่ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคู่สัญญาฝ่ายนั้น</p>
เหตุแห่งการ เลิกสัญญา	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำ รับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตาม สัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานี้หรือภายใน ระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ กรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่า ให้แก่กองทุนรวมในวันที่กองทุนรวมกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตาม สัญญานี้ทันที 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาผู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับ บุคคลใดๆ ก็ตามซึ่งอาจนำไปสู่ภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ โดยผู้ให้เช่าไม่สามารถ ทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึง เหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ผู้ให้เช่าสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่ พอใจแก่กองทุนรวมว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ของผู้ให้เช่าซึ่งจะนำไปสู่ภาวะล้มละลาย และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้ สิทธิของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์สินหรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิก บริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่า ผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ 4. ในกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำ

	<p>รับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญาฉบับนี้หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากผู้ให้เช่า หรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่า ในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์หรือโครงการจัดการกองทุนรวม</p> <p>5. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>6. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา</p> <p>7. ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว</p> <p>กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ</p>
<p>ผลของการเลิกสัญญา</p>	<p>1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่า จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และกระทบสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ อย่างมีนัยสำคัญ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น</p> <p>2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. และ 3. ของหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ด้วยวิธีการคำนวณตามที่ปรากฏในข้อ 3 หัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายของสัญญาฉบับนี้ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของผู้ให้เช่าตามข้อ 2. และ 3. ของเหตุแห่งการเลิกสัญญา ดังกล่าวเกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่</p>

	<p>ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ของหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าจะเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น</p> <p>4. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 5. ข้อ 6. ข้อ 7. หรือข้อ 8. ของหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น</p> <p>5. ในกรณีที่เหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 9. ของหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือไม่ โดยกองทุนรวมจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่กองทุนรวมเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะนำเงินค่าชดเชยที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวบางส่วนคืนให้แก่กองทุนรวม โดยแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยให้นำจำนวนเดือนคงเหลือคูณด้วยจำนวนเงินค่าชดเชยที่ผู้ให้เช่าได้รับเนื่องจากการเวนคืนหารด้วย 360</p> <p>6. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปรกติของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตรากับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งกองทุนรวมได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวด้วยความระมัดระวังของทรัพย์ของตนเอง เว้นแต่ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตรากับทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น นอกจากนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทุนรวมได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่ารวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมได้รับจากผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าช่วงหรือผู้ให้เช่า (แล้วแต่กรณี)</p> <p>7. ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 1. และ 2. ของหัวข้อผลของการเลิกสัญญาแล้ว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่ากองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ โดยกองทุนรวมไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่กองทุนรวมจะพิสูจน์ได้ว่า</p>
--	---

	<p>กองทุนรวมได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทุนรวมได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นดังกล่าว</p> <p>8. ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุใดๆ ในระหว่างเวลา 6 เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงกองทุนรวมจะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่ามาทำสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้ให้เช่าใหม่พร้อมทั้งส่งมอบเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมได้รับไว้จากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าก่อนวันทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ดังกล่าว (ภายหลังจากที่ได้หักค่าเช่า ค่าบริการ หรือค่าใช้จ่ายค้างจ่ายของผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย (ถ้ามี)) ให้แก่ผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) หรือคืนให้แก่ผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ (หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวของกองทุนรวมและผู้ให้เช่าจะร่วมกันรับผิดชอบ (เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่กองทุนรวมเป็นฝ่ายผิดหรือในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 8. ของหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)</p>
--	--

(2) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

<p>คู่สัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● เพนด้า 591 ในฐานะ “ผู้ขาย” ● กองทุนรวมในฐานะ “ผู้ซื้อ”
<p>ทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p>	<p>อุปกรณ์และงานระบบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการอาคารยูบีซี 2 ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p>
<p>ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p>	<p>คู่สัญญาตกลงกันซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบ ในราคาสุทธิ 98,800,000 บาท (เก้าสิบล้านแปดแสนบาท) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันสัญญาจะมีผลใช้บังคับ</p>

หมายเหตุ : สัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้กำหนดให้คืนอาคารพร้อมสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดตามหัวข้อผลของการเลิกสัญญา ข้อย่อย 6.

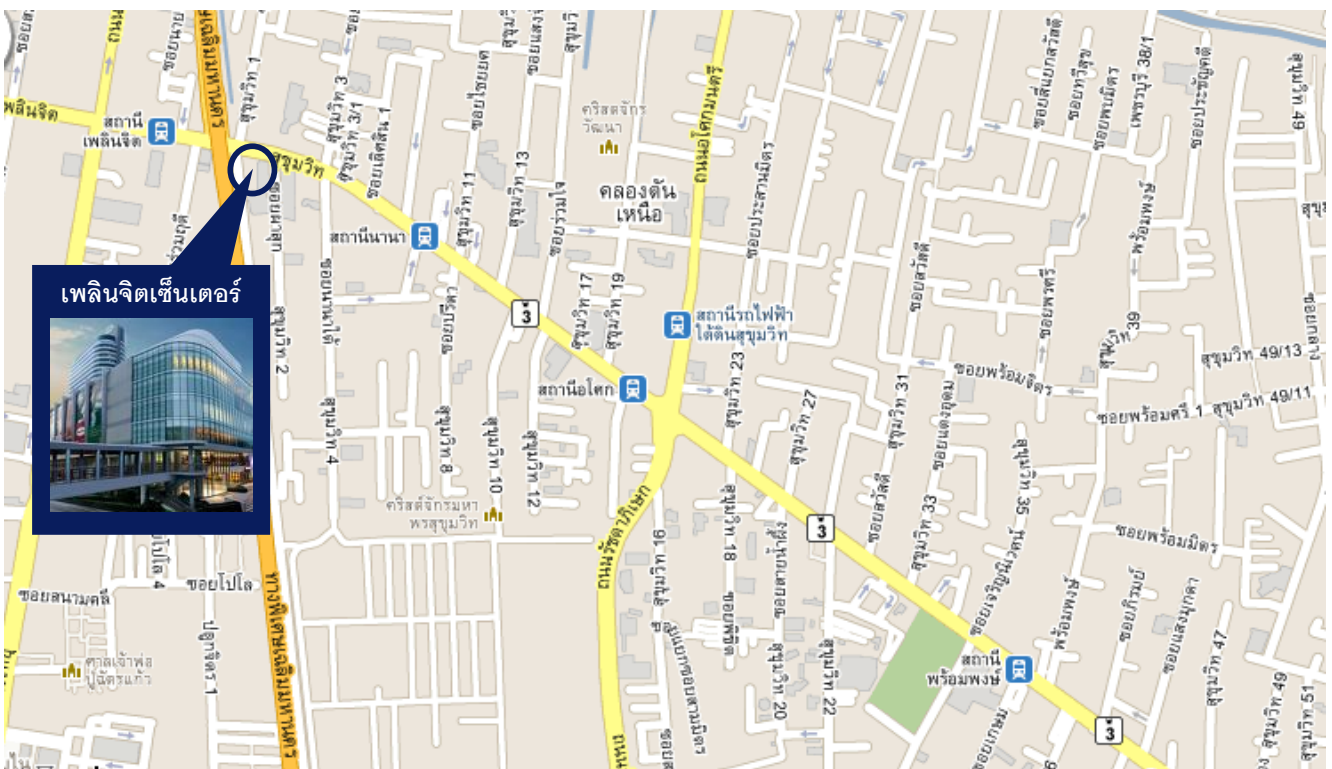
(2) โครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ (“Ploenchit Center”)

โครงสร้างการลงทุน

1. กรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ รวมทั้งอาคารเก็บของ ที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (“อาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์”) โดยมีเอราวัณเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ ซึ่ง ตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว ได้มีเงื่อนไขกำหนดว่ากรรมสิทธิ์ในอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ จะตกเป็นของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเมื่อสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวสิ้นสุดลง โดยกองทุนรวมจะสามารถหาประโยชน์จากอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ จนถึงวันที่ 23 มกราคม 2568 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน
2. สิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ โดยกองทุนจะรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวจากเอราวัณซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาเช่าที่ดินคงเหลือ ซึ่งสิ้นสุดวันที่ 23 มกราคม 2568

สถานที่ตั้ง

อาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ซึ่งสร้างเสร็จเมื่อปี 2539 โดยตั้งอยู่ ณ เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจและตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต และสถานี นานา



ลักษณะและรายละเอียดทรัพย์สินและพื้นที่โดยรวม

อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า มีจำนวน 24 ชั้น และมีชั้นใต้ดิน 3 ชั้น และชั้นดาดฟ้า มีพื้นที่ใช้สอย รวมทั้งสิ้นประมาณ 76,025 ตารางเมตร และอาคารเก็บของ ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก มีพื้นที่ 54 ตารางเมตร โดยสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ตั้งอยู่บนที่ดิน เนื้อที่จำนวน 5 ไร่ 2 งาน 75.6 ตารางวา ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)
4310	1290	1002	0-2-66.3
5438	1291	1765	0-2-21.6
5440	1292	1767	0-2-27
22249	1293	2637	0-2-22
22250	1294	2638	1-2-15
13980	1296	3902	0-1-59
2647	1295	126	1-1-64.7
รวม			5-2-75.6

ที่ดินดังกล่าวข้างต้นตามโฉนดตั้งอยู่ที่ แขวงคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) เขตพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันในกรุงเทพมหานครได้แบ่งเขตการปกครองใหม่ เรียกว่า แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร โดยที่อาคารมีการใช้พื้นที่แบ่งตามการใช้สอยดังนี้

พื้นที่อาคาร	การใช้สอย
ชั้นใต้ดิน B2 - B3	ส่วนจอดรถยนต์
ชั้นใต้ดิน B1	พื้นที่ร้านค้า และจุดรับส่งสินค้า
ชั้นที่ 1-3	พื้นที่ร้านค้า และสำนักงาน
ชั้นที่ 4-5	พื้นที่สำนักงาน
ชั้นที่ 6	พื้นที่ศูนย์อาหาร และสำนักงาน
ชั้นที่ 7	พื้นที่สำนักงานและร้านค้า
ชั้นที่ 8-24	พื้นที่สำนักงาน

ซึ่งแบ่งเป็นสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดได้ดังนี้

พื้นที่	พื้นที่ (ตร.ม.)	ร้อยละ ของพื้นที่ใช้สอย
1. พื้นที่สำนักงานให้เช่า	35,220	46.33
2. พื้นที่ร้านค้า	5,460	7.18
3. พื้นที่ศูนย์อาหาร	2,006	2.64
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	42,686	56.15
4. พื้นที่จอดรถยนต์	8,721	11.47
5. พื้นที่ส่วนกลาง	24,613	32.37
พื้นที่ใช้สอยทั้งหมด	76,025	100.00
6. พื้นที่นอกอาคาร (รวมอาคารเก็บของ)	808	

* ข้อมูล ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องมีดังต่อไปนี้

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	หม้อแปลงไฟฟ้า 5 ชุด เครื่องกำเนิดไฟฟ้า 2 ชุด และ ตู้จ่ายไฟฟ้าหลัก 5 ชุด รวมทั้งมีระบบไฟฟ้าสำรอง
ระบบประปา	ถังเก็บน้ำคอนกรีตเสริมเหล็ก และเครื่องสูบน้ำ
ระบบปรับอากาศ	ระบบปรับอากาศ Chiller System
ระบบป้องกันอัคคีภัย	ระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ และตู้จ่ายน้ำดับเพลิง (Fire Hose Cabinet)
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	ระบบโทรทัศน์วงจรปิด (Closed Circuit Televisions CCTV)
ลิฟท์โดยสาร	ลิฟท์โดยสารจำนวน 7 ชุด บรรทุก 1,350 กิโลกรัม ลิฟท์โดยสารจำนวน 7 ชุด บรรทุก 1,000 กิโลกรัม ลิฟท์ขนของจำนวน 1 ชุด บรรทุก 1,600 กิโลกรัม บันไดเลื่อนจำนวน 14 ชุด

* ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ทั้งนี้ เอร่าวิธ ได้จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risk Insurance) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และการประกันภัยสำหรับการหยุดชะงักทางธุรกิจ (Business Interruption Insurance) สำหรับอาคารผลิตจิตเซ็นเตอร์ ซึ่งกรมธรรม์ทั้ง 3 ฉบับดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2554 โดยจะมีการดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก และประกันภัยสำหรับการหยุดชะงักทางธุรกิจ ซึ่งจะมีผลในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สิน

การจัดการ

ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เฮอร์วิธในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์เป็นผู้บริหารทรัพย์สินในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการงานระบบสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ เฮอร์วิธได้ว่าจ้างบุคคลภายนอก เพื่อดำเนินการและ จัดการทางด้านวิศวกรรมอาคาร การบริการต่างๆ รวมทั้ง การทำความสะอาด และการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ แล้ว กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้เฮอร์วิธทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป

ข้อมูลผู้เช่ารายย่อย (ก่อนกองทุนรวมเข้าลงทุน)

ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ มีผู้เช่ารายย่อยทั้งที่เป็นร้านค้า และสำนักงาน 96 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรกของโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ คิดเป็น ร้อยละ 77.95 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ดังนี้

ลำดับที่	บริษัท	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
1	บริษัท ซิลลิค ฟาร์มา จำกัด และบริษัทในเครือ	21.57
2	บริษัท น้ำตาลมิตรผล จำกัด และบริษัทในเครือ	20.14
3	บริษัท ดับบลิวพีที (ประเทศไทย) จำกัด	10.28
4	บริษัท แอ็ดวานซ์ ไลฟ์ แอสซิเวอริส จำกัด	6.59
5	บริษัท เอพีเอ็ม เซ็นทรัล เซอร์วิสเซส จำกัด	6.10
6	บริษัท วิลล่า มาร์เก็ต เจพี จำกัด	3.33
7	ห้างหุ้นส่วนจำกัด เพ็ญประพรรณ เทรดดิ้ง	2.64
8	บริษัท อีลีท ออฟฟิส จำกัด	2.59
9	บริษัท นิสสัน ลีสซิ่ง จำกัด	2.38
10	บริษัท ฮาเวลล์ ซิลวาเนีย (ประเทศไทย) จำกัด	2.32
	ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ (72 ราย)	19.86
	พื้นที่ว่าง	2.19
	รวม	100.00

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูล ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 ซึ่งแสดงถึงประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อย และเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่า รวม (ร้อยละ)
ธุรกิจการเกษตร	8,349	21.51
เวชภัณฑ์	5,132	13.22
ที่ปรึกษาต่างๆ	4,639	11.95
สื่อและโฆษณา	3,162	8.15
ประกันภัย	2,573	6.63
อาหารและเครื่องดื่ม	1,908	4.92
ซูเปอร์มาร์เก็ต	1,291	3.33
ท่องเที่ยว	967	2.49
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ	9,942	25.61
พื้นที่ว่าง	851	2.19
รวม	38,815	100.00

หมายเหตุ : ไม่รวมพื้นที่ประมาณ 3,870 ตารางเมตร ที่เอราวัณจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและศูนย์อาหาร

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูล ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 ซึ่งแสดงถึงปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก สัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างเอราวัณกับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยส่วนใหญ่มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี และผู้เช่ารายย่อยจะต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ทุกๆ 3 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

ปีที่สัญญาเช่าครบกำหนด	พื้นที่ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่า ที่คาดว่าจะครบกำหนด (ตร.ม.)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่า ภายใต้สัญญาเช่า (ร้อยละ)
ปี 2554	11,529	30.37
ปี 2555	3,147	8.29
ปี 2556	15,218	40.09
ปี 2557 และหลังจากนั้น	8,070	21.26

หมายเหตุ : รวมหนังสือเสนอให้เช่า (Offer Letter) ที่ผู้เช่าได้มีการลงนามแล้ว

ทั้งนี้ พื้นที่ให้เช่าใน 3 ตารางข้างต้น ไม่รวมพื้นที่ประมาณ 3,870 ตารางเมตร ที่เอราวัณจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและศูนย์อาหารในอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ หลังกองทุนเข้าลงทุนในโครงการอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ คิดเป็นประมาณร้อยละ 9 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดหลังนับรวมพื้นที่ดังกล่าว

ผลการดำเนินงานในอดีต

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการใช้พื้นที่ และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

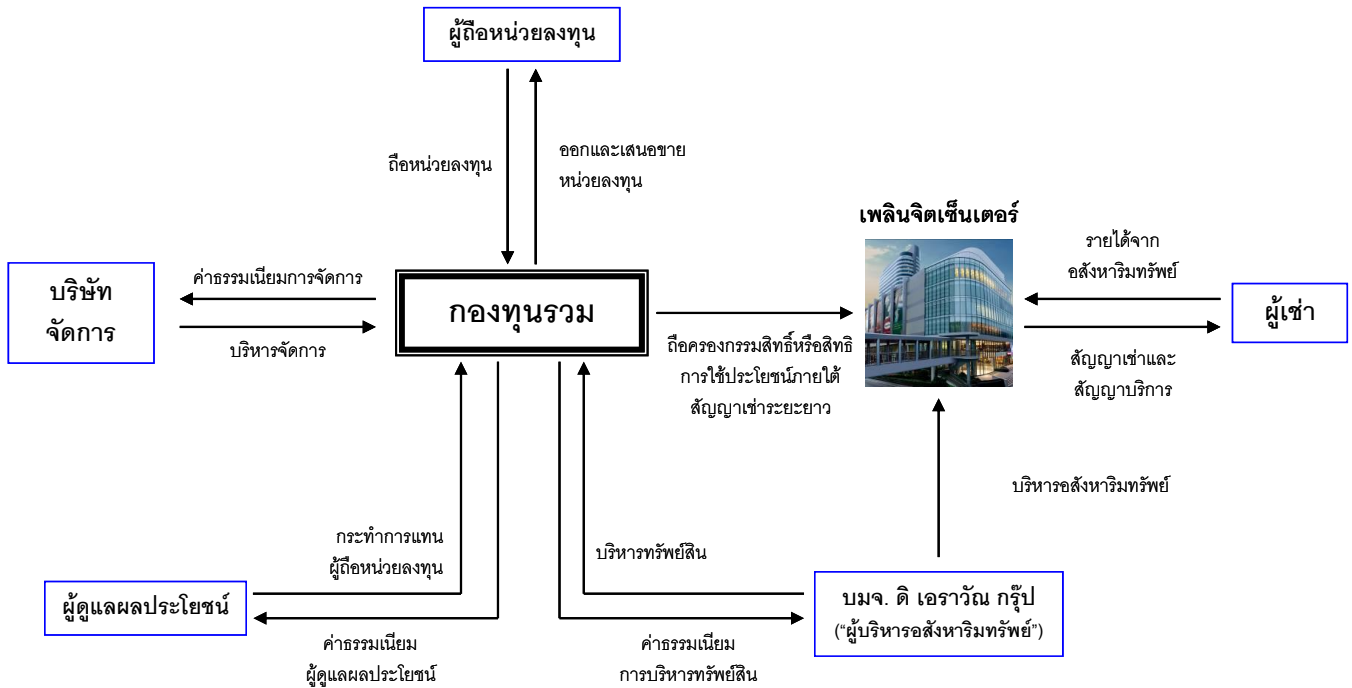
ปี	อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)	รายได้ (ล้านบาท)*	กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)* (ล้านบาท)
ปี 2549	95	386	235	101
ปี 2550	97	409	260	131
ปี 2551	96	459	277	158
ปี 2552	94	504	289	168
ปี 2553	96	509	297	170

* รวมรายได้และค่าใช้จ่ายบางรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการของกองทุนรวม เช่น รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากศูนย์อาหาร ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น

(ก) การจัดหาผลประโยชน์จากอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์โดยกองทุนรวม

การจัดการประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) แผนภาพการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกออกหาประโยชน์



(2) การนำอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ ออกหาประโยชน์

ในการนำอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ ออกหาประโยชน์ กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่ในอาคารแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ กองทุนรวมจะเป็นคู่สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาเช่าอุปกรณ์ และสัญญาจ้างบริการกับผู้เช่ารายย่อย (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่ารายย่อย”) ซึ่งมีผู้เช่ารายย่อยจำนวน 97 ราย (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553) นอกจากนี้ เอราวัณจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์อาหารและสำนักงานกับกองทุนรวม โดยกองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าจะได้รับค่าตอบแทนการเช่าจากเอราวัณในลักษณะเดียวกับผู้เช่ารายอื่นในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่มีมีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm’s length transaction)

ทั้งนี้ ในการบริหารจัดการอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ กองทุนรวมจะแต่งตั้งเอราวัณหรือบริษัทย่อยของเอราวัณเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ ต่อไป

(ข) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์**

กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในโครงการดังนี้

(1) สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none">• บริษัท ดี เฮอร์วิตซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในฐานะ “ผู้โอน”• กองทุนรวม ในฐานะ “ผู้รับโอน”
ข้อกำหนดในสัญญา	<ul style="list-style-type: none">• ผู้โอนเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 7 แปลงตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายวิศาล คุณวิศาล และนายอนน คุณวิศาลและผู้โอน• ผู้โอนตกลงโอนและผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ทุกประการตามสัญญาเช่าที่ดิน โดยมีผลนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ เป็นต้นไป ในมูลค่าไม่เกิน 280,000,000 บาท (สองร้อยแปดสิบล้านบาท) ซึ่งเป็นราคาซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว• ผู้รับโอนขอให้คำรับรองแก่ผู้โอนว่า ผู้รับโอนได้ทราบรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ทั้งหมด ตามสัญญาเช่าที่ดินแล้ว และตกลงปฏิบัติตนในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินตามรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาโอนสิทธิการเช่าทุกประการ• ผู้โอนและผู้รับโอนตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่านี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยแนบสัญญาฉบับนี้เข้าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่านี้ ผู้รับโอนตกลงรับผิดชอบชำระอากรแสตมป์และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม• สัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดินระหว่างผู้โอนและผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน• ผู้รับโอนตกลงรับผิดชอบในบรรดาภาษีอากร ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นที่มีอยู่ในขณะทำสัญญาและที่จะพึงเกิดขึ้นในอนาคต อันเนื่องมาจากการทำสัญญาโอนสิทธิการเช่านี้แทนผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินด้วยทุกประการ (หากมี)

(2) สัญญาเช่าที่ดิน (กรณีที่กองทุนรวมได้รับโอนสิทธิจากสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น)

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> • นายวิศาล คุณวิศาล และนายอนัน คุณวิศาล ในฐานะ “ผู้ให้เช่า” • กองทุนรวม ในฐานะ “ผู้เช่า”
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินจำนวน 7 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 4310, 5438, 5440, 22249, 22250, 13980 และ 2647 ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร (ที่ตั้งของที่ดินตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดินจะไม่ตรงกับการแบ่งเขตการปกครองในปัจจุบัน จึงทำให้ที่อยู่ดังกล่าวไม่ตรงกับที่อยู่ตามทะเบียนบ้านของอาคาร)
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับแต่วันที่ 24 มกราคม 2538 – 23 มกราคม 2568*
ค่าเช่า	<p>ค่าเช่ารายปี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>สัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 25 มกราคม 2534 ประกอบด้วยค่าตอบแทนการเช่าที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ค่าตอบแทนการเช่าส่วนที่หนึ่งจำนวน 95,300,000 บาท ชำระในวันรับมอบที่ดิน • ค่าตอบแทนการเช่าส่วนที่สองจำนวน 180,000,000 บาท* ชำระในเดือนเริ่มต้นของปีที่ 30 ของการเช่า <p>สัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 1 เมษายน 2545 คงเหลือค่าตอบแทนการเช่าที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ค่าตอบแทนการเช่าส่วนที่สาม จำนวน 9,612,840 บาท ชำระในเดือนมกราคม 2568 • ปีที่ 1 – ปีที่ 10 เท่ากับปีละ 7,837,500 บาท และ ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2545 – 23 มกราคม 2548 เท่ากับปีละ 837,118 บาท • ปีที่ 11 – ปีที่ 20 เท่ากับปีละ 14,510,270 บาท • ปีที่ 21 – ปีที่ 30 เท่ากับปีละ 29,073,115 บาท <p>ทั้งนี้ กองทุนรวมมีหน้าที่จะต้องชำระค่าเช่านับแต่วันที่เอราวัณได้จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป</p>
หลักประกันการชำระค่าเช่า	ผู้เช่าได้จ่ายเงินประกันการชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวน 90,000,000 บาท* ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาเป็นต้นไป (ซึ่งเอราวัณได้ชำระเงินประกันการชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว) และหากผู้เช่ามิได้มีการทำผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินให้แก่ผู้เช่า (ซึ่งในที่นี้หมายถึงกองทุนรวม) ทันทีในเดือนเริ่มต้นของการเช่าในปีที่ 30 (โดยกองทุนรวมไม่ต้องชำระเงินประกันการชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่เอราวัณ)
หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	ผู้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษา และซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบ และอุปกรณ์ต่างๆ ให้อยู่ในสภาพดีและครบถ้วน
ภาษีอากร	ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าภาษีอากรที่ทางราชการเรียกเก็บจากการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมถึงภาษีอื่นใด ยกเว้นภาษีเงินได้ของผู้ให้เช่า
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	การโอนสิทธิการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนสามารถทำได้ แต่ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญา

ระยะเวลาการเช่าที่ดินคงเหลือประมาณ 13 ปี 10 เดือน (นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2554) ซึ่งเป็นระยะเวลาการเช่าที่กองทุนรวมเช่าเป็นคู่สัญญาในฐานะผู้เช่า

* ในปี 2568 กองทุนรวมจะต้องชำระเงินค่าตอบแทนการเช่าส่วนที่ 2 จำนวน 180 ล้านบาท แต่ในปีดังกล่าวกองทุนรวมมีสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับเงินประกันการชำระค่าเช่าคืนจำนวน 90 ล้านบาท ส่งผลให้กองทุนมีภาระสุทธิจำนวน 90 ล้านบาท ซึ่งกองทุนรวมจะดำเนินการใดๆ เพื่อให้สามารถจ่ายเงินค่าตอบแทนการเช่าดังกล่าวได้ เช่น การลดอัตราการจ่ายเงินปันผลในช่วงก่อนการจ่ายเงินดังกล่าว

<p>การสิ้นสุดของสัญญา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 2. เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า และผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวให้ชำระค่าเช่าภายในระยะเวลา 6 เดือนแล้ว ผู้เช่ายังคงเพิกเฉยไม่ชำระค่าเช่า 3. ถ้าสัญญาสิ้นสุดลงโดยเหตุที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ ผู้ให้เช่ายังคงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเพิ่มขึ้นต่างหาก 4. กรณีที่มีการเลิกสัญญาหรือเมื่อสัญญาจะงับลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกเงินที่ผู้เช่าได้ชำระให้ผู้ให้เช่าแล้ว และผู้เช่าจะหมดสิทธิครอบครองและหมดสิทธิได้รับประโยชน์จากอาคารก่อสร้างตามโครงการที่ระบุในสัญญานี้ทันที
<p>การประกันภัย**</p>	<p>ตลอดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีประกันอัคคีภัยและวินาศภัยทุกชนิดรวมภัยพิเศษ 4 ประเภท คือ ก. การจราจล การนัดหยุดงาน ข. การระเบิดทุกชนิด รวมทั้งการระเบิดของแก๊สในโรงงานแก๊สหรือการระเบิดของแก๊สที่ใช้เพื่อประโยชน์ทางการค้า หรือการผลิต ค. ภัยทางอากาศ เครื่องบินตก ง. แผ่นดินไหวหรือการผันแปรผิดปกติของธรรมชาติสำหรับสิ่งปลูกสร้างส่วนควบคุมอุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นๆ ตามโครงการที่มีอยู่บนที่ดินในวงเงินทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่ามูลค่าแท้จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการ ในการเอาประกันดังกล่าวผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย และเบี้ยประกันภัย โดยระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์</p> <p>อนึ่ง หากเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์** ตามสัญญาประกันภัย ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้สัญญาประกันภัย คู่สัญญาตกลงให้การรักษาค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวไว้ที่สถาบันการเงินที่คู่สัญญาให้ความยินยอมร่วมกันและให้สิทธิแก่ผู้เช่าโดยการรับรู้ยินยอมของผู้ให้เช่าเป็นผู้เบิกจ่าย เพื่อใช้ในการซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่เหมือนเดิม อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าไม่เริ่มดำเนินการซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ภายใน 6 (หก) เดือน และแล้วเสร็จในระยะเวลาอันเหมาะสมตามที่กำหนดระยะเวลาก่อสร้างทั่วไปให้ค่าสินไหมทดแทนและดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นตกแก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น เพื่อใช้ในการซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ และผู้เช่าจะต้องชำระค่าปรับอีกจำนวน 1 (หนึ่ง) เท่าของมูลค่าซ่อมแซมจริงให้แก่ผู้ให้เช่า</p> <p>หากอาคาร และ/หรือทรัพย์สินต่างๆ เสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนก็ตาม ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ให้เหมือนเดิม หากเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยไม่เพียงพอที่จะซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ ผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ในส่วนที่เกินเองทั้งสิ้น</p> <p>อย่างไรก็ดี ในการพิจารณาจัดให้มีการประกันภัย กองทุนรวมจะกำหนดให้มีวงเงิน</p>

	<p>คุ้มครองที่มีมูลค่าเพียงพอต่อการก่อสร้างทรัพย์สินต่างๆ ที่เสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนขึ้นใหม่ โดยจัดให้มีที่ปรึกษาซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญทางการประเมินมูลค่าก่อสร้างโครงการ ประกอบการพิจารณากำหนดวงเงินในการประกันภัยดังกล่าว และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดูแลการดำเนินการก่อสร้างให้อยู่ภายใต้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย และในกรณีที่จำนวนเงินที่ใช้ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินต่างๆ ที่เสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนขึ้นใหม่เกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย กองทุนรวมจะพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสมต่อไป</p>
<p>การส่งมอบทรัพย์สิน</p>	<p>เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดหรือเลิกกัน ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งเครื่องอุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีส่วนสำคัญในการดำเนินการตามโครงการซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าโดยเด็ดขาดและปราศจากภาระผูกพันใดๆ</p>

** กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยที่มีความคุ้มครองตามที่กำหนดไว้ตามสัญญาเช่าที่ดิน โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วมตามกรรมธรรม์ดังกล่าว

** ในกรณีที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหายหรือถูกทำลาย เมื่อมีการจ่ายค่าสินไหมทดแทนตามกรรมธรรม์ประกันภัย สัญญาเช่าที่ดินกำหนดให้ต้องนำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวฝากไว้ในบัญชี Escrow Account และเพื่อให้การซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นใหม่แล้วเสร็จ การเบิกจ่ายค่าสินไหมทดแทนเพื่อการซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นใหม่จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งจะสอดคล้องกับสัญญาว่าจ้างผู้ซ่อมแซมหรือผู้ก่อสร้าง โดยกองทุนรวมไม่ต้องขอความยินยอมจากเจ้าของทรัพย์สินในการเบิกจ่ายเพื่อการดังกล่าว

(3) สัญญาซื้อขายอาคาร (ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าคงเหลืออยู่ประมาณ 13 ปี 10 เดือน ซึ่งกองทุนรวมจะสามารถหาประโยชน์ในอาคารได้จนถึงวันที่ 23 มกราคม 2568)

<p>คู่สัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในฐานะ “ผู้ขาย” กองทุนรวม ในฐานะ “ผู้ซื้อ”
<p>ทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p>	<p>อาคารสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ รวมถึงส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอาคารเก็บของ 1 ชั้น 1 หลัง ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยรวมกันประมาณ 76,079 ตารางเมตร</p>
<p>ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย</p>	<p>จำนวนเงิน ไม่เกิน 870,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) โดยผู้ซื้อจะชำระทั้งจำนวนให้แก่ผู้ขายในวันจดทะเบียน</p>
<p>ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ซื้อ มีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน สำหรับระยะเวลา นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนจนถึงวันที่ 23 มกราคม 2568 และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายนับจากวันจดทะเบียน

	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และภาษีอากรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้ (ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายของผู้ขาย สำหรับเงินได้ที่ผู้ขายได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้)
เหตุผิดนัด	<ol style="list-style-type: none"> ให้ถือว่าคู่สัญญาตกเป็นผู้ผิดสัญญา หากในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันจดทะเบียนคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้และส่งผลให้ผู้ซื้อไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา ในระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียน ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญหรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย มีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ หากไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายใน 15 วันนับจากวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ
การเลิกสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> ในกรณีคู่สัญญาตกเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. หรือข้อ 3. ในหัวข้อเหตุผิดนัด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มีได้เป็นผู้ผิดนัดอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายที่ผิดนัดทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ในหัวข้อเหตุผิดนัด ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ในหัวข้อเหตุผิดนัด ผู้ซื้อไม่มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้หรือขยายระยะเวลาการจดทะเบียนออกไป ทั้งนี้ ไม่เกิน 6 เดือนหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงกัน ทั้งนี้ การบอกเลิกหรือขยายระยะเวลาดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของผู้ซื้อ หากผู้ซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

หมายเหตุ : สัญญาเช่าที่ดินได้กำหนดให้ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งเครื่องอุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีส่วนสำคัญในการดำเนินการเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ในหัวข้อการส่งมอบทรัพย์สิน

(4) สัญญาซื้อขายอุปกรณ์สำนักงานและงานระบบสาธารณูปโภค

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท ดี เอร่าวิธ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในฐานะ “ผู้ขาย” กองทุนรวม ในฐานะ “ผู้ซื้อ”
-----------------	--

ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อุปกรณ์อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ถนน สุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (“อาคารสำนักงาน”) และ งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น งานระบบไฟฟ้า งานระบบน้ำประปา ระบบ โทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม และระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารสำนักงาน รวมถึงสิทธิ ใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบสาธารณูปโภคดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	คู่สัญญาตกลงกันซื้อขายอุปกรณ์อาคารสำนักงานและงานระบบในราคาสุทธิไม่เกิน 260,000,000 บาท (สองร้อยหกสิบล้านบาท) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว) โดยกองทุน รวมจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ

หมายเหตุ : สัญญาเช่าที่ดินได้กำหนดให้ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งเครื่องอุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีส่วนสำคัญ ในการดำเนินการเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ในหัวข้อการส่งมอบทรัพย์สิน

(5) สัญญาเช่าพื้นที่จอดรถ

คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ● บริษัท ดี เอราวิณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในฐานะ “ผู้ให้เช่า” ● กองทุนรวม ในฐานะ “ผู้เช่า”
ทรัพย์สินที่จะเช่า	พื้นที่จอดรถอาคารโรงแรมเจดับบลิว แมริออท เพื่อเป็นที่จอดรถจำนวนไม่น้อยกว่า 265 คัน
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลานับตั้งแต่วันจดทะเบียน การเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้จนถึงวันที่ 23 มกราคม 2568
ค่าเช่า	กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอด ระยะเวลาการเช่า ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้เป็นจำนวนเงิน ไม่ เกิน 30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาท)

คำเตือนและข้อแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ไพร์มออฟฟิศ

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

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

“ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด หรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน”

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558



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