

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค
Pinthong Industrial Park Property Fund (“PPF”)



“การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน”

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

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

2.1	จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	2,245,100,000 บาท
2.2	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	:	10.00บาท
2.3	จำนวนหน่วยลงทุน	:	224,510,000 หน่วย
2.4	ประเภทหน่วยลงทุน	:	ระบุชื่อผู้ถือ
2.5	ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	:	10.00 บาท
2.6	จำนวนหน่วยขั้นต่ำของการจองซื้อ	:	5,000หน่วย และเพิ่มครั้งละ1,000 หน่วย

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

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

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.2.1 การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นหรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์จะลงทุนครั้งแรกในอาคารโรงงานและคลังสินค้าภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โดยการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้ารวมจำนวน 90 ไร่ และพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งประกอบไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (ปิ่นทอง 1) นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) (ปิ่นทอง 2) และนิคมอุตสาหกรรม

ปิ่นทอง (โครงการ 3) (ปิ่นทอง 3) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยมีบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ทั้งนี้ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพคตอรี จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน (ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก)

ทั้งนี้ รายละเอียดที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้ (ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 1 ภาพแสดงพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองและส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก)

หมายเหตุ: พื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่าประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าบริเวณอาคารโรงงานและคลังสินค้า พื้นที่สำนักงานและโรงอาหารให้เช่า และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า

สรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่ลงทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม โครงการ	เฟส	ชื่ออาคาร โรงงาน/ คลังสินค้า	โฉนดเลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ ¹ (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารที่ลงทุน รวมจะเข้าลงทุน ²	อายุอาคาร โดยประมาณ (ปี) ³	เจ้าของกรรมสิทธิ์ก่อน วันที่ลงทุนรวมจะเข้า ลงทุน
1	ปิ่นทอง 1	เฟส 1	A	89987	1-0-44	1,188	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 5 ยูนิต	16.7	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
2	ปิ่นทอง 1		B	89988	0-3-47	1,188		16.7	
3	ปิ่นทอง 1		C	89989	0-3-47	1,188		16.7	
4	ปิ่นทอง 1		D	89990	0-3-47	1,188		16.7	
5	ปิ่นทอง 1		E	89991	1-3-53	1,188		16.7	
6	ปิ่นทอง 1	เฟส 2	A	89971	6-3-70	1,566	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 5 ยูนิต	13.0	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
7	ปิ่นทอง 1		B			1,566		13.0	
8	ปิ่นทอง 1		C			1,566		13.0	
9	ปิ่นทอง 1		D			1,566		13.0	
10	ปิ่นทอง 1		E			1,566		13.0	
11	ปิ่นทอง 1	เฟส 3	A1	100637	3-1-86	1,002	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 2 หลัง รวม 6 ยูนิต	11.1	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
12	ปิ่นทอง 1		A2			1,076		11.1	
13	ปิ่นทอง 1		A3			1,002		11.1	
14	ปิ่นทอง 1		B1	100638	4-0-14	1,243.4		11.1	
15	ปิ่นทอง 1		B2			1,064.4		11.1	
16	ปิ่นทอง 1		B3			1,243.4		11.1	
17	ปิ่นทอง 1	เฟส 4	A1	100670	7-2-92	1,080	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 2 ชั้น 2 หลัง รวม 7 ยูนิต	10.5	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
18	ปิ่นทอง 1		A2			1,080		10.5	
19	ปิ่นทอง 1		A3			1,080		10.5	
20	ปิ่นทอง 1		B1			900		10.5	
21	ปิ่นทอง 1		B2			1,008		10.5	



ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม โครงการ	เฟส	ชื่ออาคาร โรงงาน/ คลังสินค้า	โฉนดเลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ ¹ (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารที่กองทุน รวมจะเข้าลงทุน ²	อายุอาคาร โดยประมาณ (ปี) ³	เจ้าของกรรมสิทธิ์ก่อน วันที่กองทุนรวมจะเข้า ลงทุน
22	ปิ่นทอง 1		B3			1,116		10.5	
23	ปิ่นทอง 1		B4			1,296		10.5	
24	ปิ่นทอง 1	เฟส 5	A	89974	10-0-37	900	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 6 ยูนิต	9.7	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด
25	ปิ่นทอง 1		B			900		9.7	
26	ปิ่นทอง 1		C			676		9.7	
27	ปิ่นทอง 1		D			676		9.7	
28	ปิ่นทอง 1		E			580		9.7	
29	ปิ่นทอง 1		F			580		9.7	
30	ปิ่นทอง 1	เฟส 6	A			1,116	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 5 ยูนิต	9.7	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด
31	ปิ่นทอง 1		B	1,224	9.7				
32	ปิ่นทอง 1		C	1,332	9.7				
33	ปิ่นทอง 1		D	1,440	9.7				
34	ปิ่นทอง 1		E	1,692	9.7				
35	ปิ่นทอง 1	เฟส 7	A	185319	10-2-95.6	3,120	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น 4 ยูนิต	7.4	บริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟค ตอรี จำกัด
36	ปิ่นทอง 1		B			2,640		7.4	
37	ปิ่นทอง 1		C			2,160		7.4	
38	ปิ่นทอง 1		D			1,680		7.4	
39	ปิ่นทอง 1	เฟส 8	A1	185742, 69646	9-0-38.8	1,368	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 3 หลัง รวม 8 ยูนิต	8.2	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล พาร์ค จำกัด
40	ปิ่นทอง 1		A2			1,476		8.2	
41	ปิ่นทอง 1		A3			1,080		8.2	
42	ปิ่นทอง 1		B1			1,368		8.2	
43	ปิ่นทอง 1		B2			1,368		8.2	



ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม โครงการ	เฟส	ชื่ออาคาร โรงงาน/ คลังสินค้า	โฉนดเลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ ¹ (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารที่กองทุน รวมจะเข้าลงทุน ²	อายุอาคาร โดยประมาณ (ปี) ³	เจ้าของกรรมสิทธิ์ก่อน วันที่กองทุนรวมจะเข้า ลงทุน
44	ปิ่นทอง 1		B3			1,944		8.2	
45	ปิ่นทอง 1		C1			1,620		8.2	
46	ปิ่นทอง 1		C2			1,620		8.2	
47	ปิ่นทอง 2		A1			1,296		7.2	
48	ปิ่นทอง 2		A2	131704	5-3-67.7	1,584		7.2	
49	ปิ่นทอง 2		A3			1,584		7.2	
50	ปิ่นทอง 2		A4			1,584		7.2	
51	ปิ่นทอง 2	เฟส 9	B1			1,296	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 2 หลัง	7.2	บริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แพค ตอร์จำกัด
52	ปิ่นทอง 2		B2			1,296	รวม 9 ยูนิต	7.2	
53	ปิ่นทอง 2		B3			1,296		7.2	
54	ปิ่นทอง 2		B4	131705	12-1-56.4	1,584		7.2	
55	ปิ่นทอง 2		B5			1,584		7.2	
56	ปิ่นทอง 2	เฟส 9/2	A			5,056	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย	5.2	บริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แพค ตอร์จำกัด
57	ปิ่นทอง 1		A1			4,380		5.1	
58	ปิ่นทอง 1		A2			4,380		5.1	
59	ปิ่นทอง 1		B1			2,946		5.1	
60	ปิ่นทอง 1	เฟส 10	B2	146321	16-2-82.6	1,473	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 7 ยูนิต	5.1	บริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แพค ตอร์จำกัด
61	ปิ่นทอง 1		B3			1,473		5.1	
62	ปิ่นทอง 1		B4			1,473		5.1	
63	ปิ่นทอง 1		B5			1,473		5.1	
64	ปิ่นทอง 2	เฟส 11	A	161576	5-3-1.5	4,087.2	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย	5.3	บริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แพค ตอร์จำกัด



ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม โครงการ	เฟส	ชื่ออาคาร โรงงาน/ คลังสินค้า	โฉนดเลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ ¹ (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารที่กองทุน รวมจะเข้าลงทุน ²	อายุอาคาร โดยประมาณ (ปี) ³	เจ้าของกรรมสิทธิ์ก่อน วันที่กองทุนรวมจะเข้า ลงทุน
65	ปิ่นทอง 1	เฟส 14	B1	165426	2-0-25.2	1,230	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้นและชั้นลอย 6 หลัง	1.8	บริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟค ตอรีจำกัด
66	ปิ่นทอง 1		C1	165352	2-0-4.7	1,130		1.8	
67	ปิ่นทอง 1		C2	165353	2-0-8.9	1,130		1.8	
68	ปิ่นทอง 1		C3	165354	1-3-15.6	1,130		1.8	
69	ปิ่นทอง 1		C4	165355	1-3-17.3	1,130		1.8	
70	ปิ่นทอง 1		C5	165356	2-0-16.5	1,130		1.8	
71	ปิ่นทอง 2	เฟส 15	A1	173117	1-2-50.5	1,242	อาคารโครงสร้างเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 6 หลัง	1.5	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
72	ปิ่นทอง 2		A3	173115	2-0-75	1,242		1.5	
				173119	0-3-18.8			1.5	
73	ปิ่นทอง 2		B1	173123	2-0-86.7	1,452		1.5	
74	ปิ่นทอง 2		B2	173121	2-1-27.8	1,452		1.5	
75	ปิ่นทอง 2		B3	173124	2-1-20.4	1,452		1.5	
76	ปิ่นทอง 2	B4	173122	2-0-32.4	1,452	1.5			
			173125	0-0-44.8		1.5			
77	ปิ่นทอง 3	เฟส 16	A	177827	3-2-38.2	2,400	อาคารโครงสร้างเหล็ก 1 ชั้น และชั้นลอย 3 หลัง	0.7	บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
78	ปิ่นทอง 3		B1	177826	3-2-41.4	2,700		0.7	
79	ปิ่นทอง 3		B2	177825	4-0-27.8	2,700		0.7	
80	ปิ่นทอง 2	คลังสินค้า	A1	129974	8-1-78.3	1,000	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก 1 ชั้น 2 หลัง รวม 11 ยูนิต	7.7	บริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟค ตอรีจำกัด
81	ปิ่นทอง 2		A2			1,000		7.7	
82	ปิ่นทอง 2		A3			1,000		7.7	
83	ปิ่นทอง 2		A4			1,000		7.7	
84	ปิ่นทอง 2		A5			1,000		7.7	



ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม โครงการ	เฟส	ชื่ออาคาร โรงงาน/ คลังสินค้า	โฉนดเลขที่	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน- ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ ¹ (ตารางเมตร)	รายละเอียดอาคารที่กองทุน รวมจะเข้าลงทุน ²	อายุอาคาร โดยประมาณ (ปี) ³	เจ้าของกรรมสิทธิ์ก่อน วันที่กองทุนรวมจะเข้า ลงทุน
85	ปิ่นทอง 2		A6			1,000		7.7	
86	ปิ่นทอง 2		B1			1,000		7.7	
87	ปิ่นทอง 2		B2			1,000		7.7	
88	ปิ่นทอง 2		B3	129973	7-3-77.2	1,000		7.7	
89	ปิ่นทอง 2		B4			1,000		7.7	
90	ปิ่นทอง 2		B5			1,000		7.7	
รวม					151-1-87.1	134,338.4		7.9⁴	

ที่มา: บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด

หมายเหตุ: ¹ไม่รวมพื้นที่ถนนประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เข้ารวมประมาณ 9,468.0 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าวทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะมีพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เข้าได้ทั้งหมด

ประมาณ 143,806.4 ตารางเมตร

²ไม่รวมอาคารอเนกประสงค์ให้เข้า

³อายุอาคารโรงงาน/คลังสินค้า ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

⁴อายุอาคารโรงงาน/คลังสินค้าเฉลี่ย ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

⁵ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกบางส่วนตกอยู่ภายใต้การจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์กับสถาบันการเงินในประเทศ ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวจะดำเนินการจดทะเบียนได้ก่อนจำนวนทั้งหมดก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ให้กับกองทุนรวม

⁶ข้อมูล ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ตารางสรุปรายละเอียดทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแบ่งแยกตามโครงการ

นิคมอุตสาหกรรม โครงการ	จำนวนเฟส	จำนวนยูนิตโรงงาน/ คลังสินค้า	พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่อาคารประมาณ ¹ (ตร.ม.)
ปิ่นทอง 1	10	59	86-0-42.2	84,999.2
ปิ่นทอง 2	5	28	54-0-37.5	41,539.2
ปิ่นทอง 3	1	3	11-1-7.4	7,800.0
รวม	16	90	151-1-87.1	134,338.4

ที่มา: บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด

หมายเหตุ: ¹ไม่รวมพื้นที่ถนนประสงค์และอาคารนอกประสงค์ให้เข้าร่วมประมาณ 9,468.0 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะมีพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 143,806.4 ตารางเมตร ²ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกบางส่วนตกอยู่ภายใต้การจดทะเบียนจำนวนเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินในประเทศ ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวจะดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนวนทั้งหมดก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ให้กับกองทุนรวม

³ข้อมูล ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

โดยจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะกำหนดจากจำนวนเงินที่สามารถระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเป็นราคาเดียว ซึ่งสะท้อนมูลค่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่า สภาพตลาดโดยรวม และปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน และจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้จองซื้อพิเศษ และ/หรือผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยและ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

4. กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด

เงินลงทุนส่วนที่ต้องการลงทุนในระยะปานกลางถึงยาว เพื่อแสวงหาผลตอบแทนที่มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผล จากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสูงกว่าผลตอบแทนจากเงินฝากประจำ และ/หรือผลตอบแทนจากกำไรที่อาจได้รับจากการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใดและมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร รวมถึงนโยบายการลงทุนในอนาคต

รายละเอียดของทรัพย์สินของกองทุนรวม ราคาที่จะลงทุน ราคาประเมิน ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

5.1 ข้อมูลทั่วไปของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

1) ข้อมูลทั่วไปและผลประกอบการของอาคารโรงงานและคลังสินค้า

ตารางต่อไปนี้สรุปข้อมูลและผลประกอบการของอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกระหว่างปี พ.ศ. 2553 – ช่วง 6 เดือนแรก พ.ศ. 2556

ผลการดำเนินงาน	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ม.ค. – มิ.ย. พ.ศ. 2556
จำนวนอาคารโรงงานและคลังสินค้า (ณ วันสิ้นงวด)	75	81	87	87 ¹
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ² (ร้อยละ)	71.16	80.02	82.25	85.30
อัตราค่าเช่าและค่าบริการอาคารโรงงานและคลังสินค้าเฉลี่ย ² (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	123.49	127.65	130.18	138.27
รายได้ค่าเช่า ³ (ล้านบาท)	47.91	59.27	67.60	37.05
รายได้ค่าบริการ ³ (ล้านบาท)	70.53	87.08	97.64	53.78
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวม ³ (ล้านบาท)	118.44	146.35	165.24	90.83
รายได้รวม (ล้านบาท)	118.55	146.52	165.54	90.90
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ล้านบาท)	9.82	14.17	20.97	8.65
กำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย ภาษีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	108.73	132.35	144.57	82.25

ที่มา: บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์ค จำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แฟคตอรี จำกัด

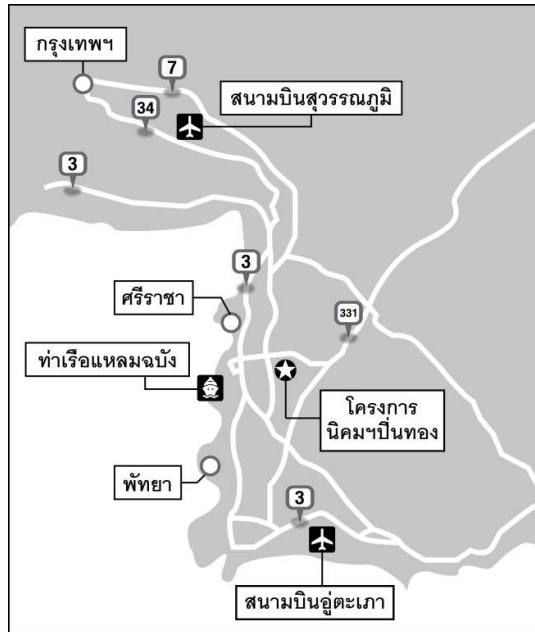
หมายเหตุ: ¹ ณ วันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2556 มีอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 3 ยูนิต ทั้งนี้ ปัจจุบันอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้งหมดได้มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ
² อัตราการใช้พื้นที่และอัตราค่าเช่าและค่าบริการอาคารโรงงานและคลังสินค้าเฉลี่ยคำนวณจากพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าเท่านั้น โดยไม่รวมพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า
³ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมด

สรุปผลการดำเนินงานในอดีตและวิเคราะห์การดำเนินงาน

- อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากร้อยละ 71.16 ในปี พ.ศ. 2553 เป็นร้อยละ 85.30 ในช่วง 6 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2556 นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการอาคารโรงงานและคลังสินค้าเฉลี่ยมีการเติบโตจาก 123.49 บาท/ตารางเมตร/เดือน ในปี พ.ศ. 2553 เป็น 138.27 บาท/ตารางเมตร/เดือน คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) ประมาณร้อยละ 4.6 ต่อปี โดยมีสาเหตุมาจากการที่อาคารโรงงาน/คลังสินค้าใหม่ที่สร้างเสร็จในแต่ละปีสามารถปล่อยเช่าได้ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่สูงกว่าอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่มีอยู่เดิม ประกอบกับการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการของอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่มีอยู่เดิมเมื่อมีการทำสัญญาใหม่
- จากปัจจัยดังกล่าว ประกอบกับจำนวนอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี ส่งผลให้รายได้รวมมีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2555 ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีรายได้รวมประมาณ 165.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 146.52 ล้านบาทและ 118.55 ล้านบาทในช่วงปี พ.ศ. 2554 และ พ.ศ. 2553 ตามลำดับ
- ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมอาคารโรงงาน/คลังสินค้า ค่าเบี้ยประกัน ค่าภาษีโรงเรือน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ ได้มีการปรับตัวเพิ่ม จาก 9.82 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2553 เป็น 20.97 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2555 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากจำนวนอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่เพิ่มขึ้น
- ทั้งนี้ หากพิจารณาถึงความสามารถในการทำกำไร ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย ภาษีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้รวมประมาณร้อยละ 87 – 91 ในช่วงปี พ.ศ. 2553 – ช่วง 6 เดือนแรก พ.ศ. 2556
- อย่างไรก็ดี ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมจะมีการเปลี่ยนแปลงจากผลประกอบการในอดีตตามที่แสดงในตารางข้างต้น ตัวอย่างเช่น ข้อมูลทั่วไปและผลการดำเนินงานของอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่แสดงระหว่างปี พ.ศ. 2553 – ช่วง 6 เดือนแรก พ.ศ. 2556ข้างต้นมีอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนบางส่วนอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ขณะที่ในปัจจุบันอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้งหมดได้มีการก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งหมด 90 ยูนิต นอกจากนี้ ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โครงสร้างค่าใช้จ่ายจะเปลี่ยนแปลงไปตามโครงสร้างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยจะมีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามข้อ 28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม ที่อาจเกิดขึ้น

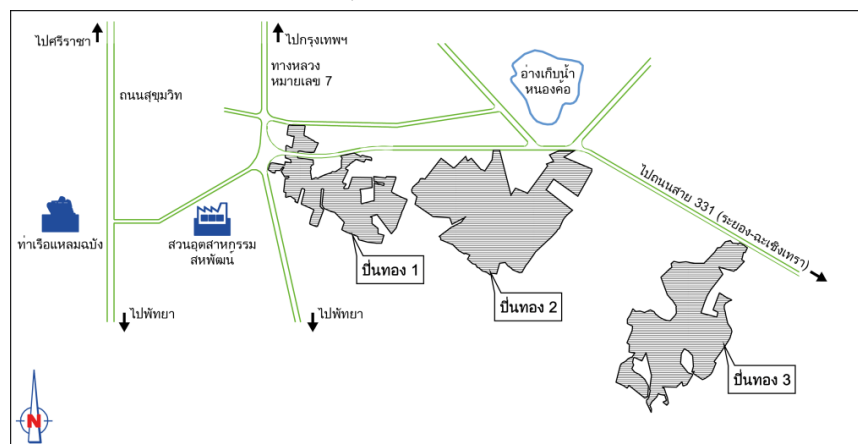
- 2) ทำเลที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก อาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังต่อไปนี้

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองสามารถเชื่อมต่อกับสถานที่สำคัญต่างๆ ในภาคตะวันออกเฉียงใต้ เช่น ท่าเรือแหลมฉบัง ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เมืองพัทยา และอำเภอศรีราชา เป็นต้น



ที่มา: บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลพาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แพคคอรี่จำกัด

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองทั้ง 3 โครงการ



ที่มา: บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลพาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แพคคอรี่จำกัด

รายละเอียดที่สำคัญของโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง

ผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด
สถานที่ตั้ง	ตำบลหนองขามและตำบลบึงอำเภอสวีราชาจังหวัดชลบุรี
ระยะทางโดยประมาณสำหรับการเดินทางโดยรถยนต์จาก	- กรุงเทพฯ 95 กิโลเมตร - ท่าเรือแหลมฉบัง 9 กิโลเมตร - ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ 65 กิโลเมตร

ที่มา: บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แพคตอริ จำกัด

3) อายุอาคารโรงงานและคลังสินค้า

ณวันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อาคารโรงงานและคลังสินค้าทั้ง 90 ยูนิตที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก มีอายุเฉลี่ยนับจากวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเท่ากับ 7.9 ปี โดยมีรายละเอียดดังนี้

อายุอาคาร (ปี)	จำนวนอาคาร (ยูนิต)	สัดส่วนต่อจำนวนอาคารทั้งหมด
น้อยกว่า 4 ปี	15	16.67
ตั้งแต่ 4-8 ปี	33	36.67
ตั้งแต่ 8-12 ปี	32	35.56
มากกว่า 12 ปี	10	11.11
รวม	90	100.00

ที่มา: บริษัทปิ่นทองอินดัสเตรียลปาร์คจำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์แพคตอริ จำกัด

4) อัตราการเช่า

อาคารโรงงานและคลังสินค้าจำนวน 90 ยูนิตที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปี พ.ศ. 2553 - ช่วง 6 เดือนแรก พ.ศ. 2556 ดังนี้

ลำดับที่	เฟส	ชื่ออาคารโรงงานและคลังสินค้า	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย			
			ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ม.ค. - มิ.ย. พ.ศ. 2556
1	เฟส 1	A	100.00	100.00	100.00	100.00
2		B	100.00	100.00	66.67	83.33
3		C	100.00	100.00	100.00	100.00
4		D	100.00	100.00	100.00	100.00
5		E	100.00	100.00	100.00	100.00
6	เฟส 2	A	100.00	100.00	100.00	100.00
7		B	66.67	62.90	100.00	100.00
8		C	91.67	33.33	41.67	83.33
9		D	16.67	16.67	100.00	50.00
10		E	100.00	100.00	100.00	100.00
11	เฟส 3	A1	100.00	0.00	16.67	100.00

ลำดับที่	เฟส	ชื่ออาคาร โรงงานและ คลังสินค้า	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย			
			ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ม.ค. - มิ.ย. พ.ศ. 2556
12		A2	100.00	100.00	100.00	100.00
13		A3	2.96	75.00	100.00	100.00
14		B1	75.00	100.00	100.00	100.00
15		B2	100.00	100.00	100.00	100.00
16		B3	100.00	100.00	100.00	100.00
17	เฟส 4	A1	100.00	100.00	100.00	100.00
18		A2	8.33	100.00	100.00	100.00
19		A3	0.00	83.33	100.00	100.00
20		B1	100.00	100.00	62.50	100.00
21		B2	0.00	75.00	66.67	100.00
22		B3	100.00	100.00	100.00	100.00
23		B4	100.00	100.00	100.00	100.00
24	เฟส 5	A	100.00	100.00	66.67	100.00
25		B	100.00	100.00	66.67	100.00
26		C	100.00	100.00	100.00	100.00
27		D	100.00	100.00	100.00	100.00
28		E	100.00	100.00	100.00	100.00
29		F	100.00	100.00	100.00	100.00
30	เฟส 6	A	0.00	75.00	100.00	100.00
31		B	100.00	100.00	75.00	33.33
32		C	0.00	0.00	100.00	100.00
33		D	0.00	25.00	41.67	100.00
34		E	100.00	100.00	100.00	100.00
35	เฟส 7	A	100.00	100.00	100.00	100.00
36		B	100.00	100.00	100.00	100.00
37		C	100.00	100.00	100.00	100.00
38		D	41.67	100.00	100.00	100.00
39	เฟส 8	A1	100.00	66.67	50.00	100.00
40		A2	100.00	58.33	50.00	100.00
41		A3	100.00	58.33	100.00	100.00
42		B1	58.33	100.00	100.00	100.00
43		B2	100.00	100.00	100.00	100.00
44		B3	100.00	58.33	8.33	100.00
45		C1	100.00	21.77	54.84	100.00
46		C2	100.00	100.00	79.03	100.00
47	เฟส - 9	A1	25.00	44.35	100.00	100.00

ลำดับที่	เฟส	ชื่ออาคาร โรงงานและ คลังสินค้า	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย			
			ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ม.ค. - มิ.ย. พ.ศ. 2556
48		A2	100.00	100.00	100.00	100.00
49		A3	33.33	100.00	100.00	100.00
50		A4	100.00	100.00	100.00	100.00
51		B1	100.00	100.00	100.00	100.00
52		B2	100.00	100.00	100.00	100.00
53		B3	100.00	100.00	100.00	100.00
54		B4	100.00	100.00	100.00	100.00
55		B5	100.00	100.00	100.00	100.00
56	เฟส - 9/2	A	100.00	100.00	100.00	100.00
57	เฟส - 10	A1	0.00	43.55	33.33	50.00
58		A2	0.00	45.70	33.33	33.33
59		B1	33.33	100.00	100.00	100.00
60		B2	66.67	100.00	100.00	100.00
61		B3	0.00	83.33	100.00	100.00
62		B4	16.67	100.00	100.00	100.00
63	B5	75.00	100.00	100.00	100.00	
64	เฟส - 11	A	0.00	66.67	100.00	100.00
65	เฟส - 14	B1		0.00	83.33	100.00
66		C1		41.67	100.00	100.00
67		C2		16.67	100.00	100.00
68		C3		33.33	66.67	100.00
69		C4		25.00	100.00	100.00
70	C5		0.00	100.00	100.00	
71	เฟส 15	A1			0.00	83.33
72		A3			50.00	100.00
73		B1			100.00	100.00
74		B2			0.00	83.33
75		B3			100.00	100.00
76	B4			100.00	100.00	
77	เฟส 16	A				
78		B1				
79	B2					
80	คลังสินค้า	A1	100.00	100.00	66.67	0.00
81		A2	100.00	100.00	66.67	0.00
82		A3	100.00	100.00	66.67	0.00
83		A4	100.00	100.00	66.67	0.00

ลำดับที่	เฟส	ชื่ออาคาร โรงงานและ คลังสินค้า	อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ย			
			ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555	ม.ค. – มิ.ย. พ.ศ. 2556
84		A5	100.00	100.00	66.67	0.00
85		A6	100.00	100.00	66.67	0.00
86		B1	100.00	100.00	66.67	0.00
87		B2	100.00	100.00	66.67	0.00
88		B3	100.00	100.00	66.67	0.00
89		B4	100.00	100.00	66.67	0.00
90		B5	100.00	100.00	66.67	0.00

ที่มา: บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพคคอรี่ จำกัด

หมายเหตุ: หมายถึงอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่ก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ณ ช่วงปีนั้นๆ

5) อายุคงเหลือของสัญญาเช่า

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลของสัญญาเช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในแต่ละปีในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่า ได้ทั้งหมด (ร้อยละ)
กุมภาพันธ์ – ธันวาคม พ.ศ. 2557	29.19
พ.ศ. 2558	31.33
พ.ศ. 2559	19.20
หลัง พ.ศ. 2559	15.46
อาคารโรงงาน/คลังสินค้าว่าง ¹	4.82
รวม	100.00

ที่มา: บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพคคอรี่ จำกัด

หมายเหตุ: ¹ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 มีพื้นที่อาคารโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าว่างประมาณ 6,476 ตารางเมตร ทั้งนี้ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพคคอรี่ จำกัด จะตกลงให้มีการประกันการมีผู้เช่าสำหรับอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่ว่างอยู่ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุน (ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประกันการมีผู้เช่าได้ในข้อ 6. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร)

6) รายละเอียดของผู้เช่าอาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้า

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลของผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก
จำแนกตามสัญชาติของผู้เช่า ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

สัญชาติ	สัดส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่า ได้ทั้งหมด (ร้อยละ)
ญี่ปุ่น	56.82
ไทย	15.39
เยอรมนี	9.45
ไต้หวัน	3.83
สหรัฐอเมริกา	3.22
เกาหลี	1.92
ฟินแลนด์	1.17
เดนมาร์ก	1.07
ประเทศอื่นๆ	2.31
อาคารโรงงาน/คลังสินค้าว่าง ¹	4.82
รวม	100.00

ที่มา: บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ บริษัท พีไอพีแลนด์ แอนด์ แพคตอรี จำกัด

หมายเหตุ: ¹ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 มีพื้นที่อาคารโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าว่างประมาณ 6,476 ตารางเมตร
ทั้งนี้ บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือ บริษัท พีไอพีแลนด์ แอนด์ แพคตอรี จำกัด จะตกลงให้มีการประกันการมีผู้เช่าสำหรับอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่ว่างอยู่ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุน (ผู้ลงทุน
สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประกันการมีผู้เช่าได้ในข้อ 6. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จาก
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร)

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลของผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก
จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ประเภทอุตสาหกรรม	สัดส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่า ได้ทั้งหมด (ร้อยละ)
ชิ้นส่วนยานยนต์	41.34
อุตสาหกรรมแปรรูปโลหะ	9.45
ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า	8.70
ผลิตภัณฑ์จากไม้	5.33
ชิ้นส่วนเครื่องจักร	5.06
โลจิสติกส์	4.05
ผลิตภัณฑ์พลาสติก	3.48
บรรจุภัณฑ์	1.60
เทรคดิ่ง	1.17
บริการ	1.17

ประเภทอุตสาหกรรม	สัดส่วนพื้นที่เช่าต่อพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่า
อื่นๆ	13.83
อาคารโรงงาน/คลังสินค้าว่าง ¹	4.82
รวม	100.00

ที่มา: บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ บริษัท พีไอพีแลนด์ แอนด์ แพคตอรี จำกัด

หมายเหตุ: ¹ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 มีพื้นที่อาคารโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่าว่างประมาณ 6,476 ตารางเมตร ทั้งนี้ บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือ บริษัท พีไอพีแลนด์ แอนด์ แพคตอรี จำกัด จะตกลงให้มีการประกันการมีผู้เช่าสำหรับอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่ว่างอยู่ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุน (ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประกันการมีผู้เช่าได้ในข้อ 6. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร)

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

รายชื่อผู้เช่า	ประเภทอุตสาหกรรม	สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งหมด ¹ (ร้อยละ)	ปีที่สิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการ
1. บ.จอห์นสัน คอนโทรลส์ แอนด์ ซัมมิท อินทีเรียล จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	8.88	พ.ศ. 2565
2. บ.ยูนิวานซ์ (ประเทศไทย) จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	8.32	พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2560
3. บ.แพน เอเชีย แพคกิ้ง จำกัด	ผลิตภัณฑ์จากไม้	4.46	พ.ศ. 2558
4. บ.ไอเอซี แมนูแฟคเจอร์ริง (ไทยแลนด์) จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	3.73	พ.ศ. 2559
5. บ.เจไออีไอ (ไทยแลนด์) จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	3.73	พ.ศ. 2559
6. บ.เอ็กซ์เซล เมทัล ฟอจจิง จำกัด	อุตสาหกรรมแปรรูปโลหะ	3.34	พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2558
7. บ.พี.เจ. คอมโพสิต จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	2.87	พ.ศ. 2559
8. บ.ไทยซัมมิท เทป จำกัด	อื่นๆ	2.67	พ.ศ. 2557
9. บ. ซิมิซู เมทัล แอสตมบิง	อุตสาหกรรมแปรรูปโลหะ	2.55	พ.ศ. 2559

รายชื่อผู้เช่า	ประเภท อุตสาหกรรม	สัดส่วนรายได้ ค่าเช่าและ ค่าบริการรวม ต่อรายได้ค่า เช่าและ ค่าบริการรวม ทั้งหมด ¹ (ร้อยละ)	ปีที่สิ้นสุดสัญญาเช่าและ สัญญาบริการ
(ไทยแลนด์) จำกัด	รูปโลหะ		
10. บ.โคบาเทค (ประเทศไทย) จำกัด	ชิ้นส่วนยานยนต์	2.20	พ.ศ. 2557
สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมจากผู้ เช่ารายใหญ่ 10 อันดับแรก คิดเทียบรายได้ค่า เช่าและค่าบริการรวมทั้งหมด ¹		42.75	

ที่มา: บริษัทปิโตรแก๊สอินดัสตรีลปาร์ค จำกัด และบริษัทพีไอพีแลนด์แอนด์ฟลัดดอร์ จำกัด

หมายเหตุ: ¹สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

5.2 สรุปข้อมูลการประเมิน

มูลค่าของทรัพย์สินและมูลค่าประเมินของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม โครงการ	เฟส	ชื่ออาคาร โรงงาน/ คลังสินค้า	ราคาประเมิน		วิธีการ ประเมิน	มูลค่าที่กองทุน รวมเข้าลงทุน ไม่เกิน (ล้าน บาท)
				บริษัทอเมริกัน แอสเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 15 ม.ค. 2557) (ล้าน บาท)	บริษัทไนท์ แฟรงค์ ชาร์ เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 15 ม.ค. 2557) (ล้าน บาท)		
1	ปิ่นทอง 1	เฟส 1	A	16.00	16.20	วิธีรายได้ (Income Approach)	17.60
2	ปิ่นทอง 1		B	16.10	16.20		17.71
3	ปิ่นทอง 1		C	16.10	16.20		17.71
4	ปิ่นทอง 1		D	16.10	16.20		17.71
5	ปิ่นทอง 1		E	17.50	17.70		19.25
6	ปิ่นทอง 1	เฟส 2	A	22.70	22.80		24.97
7	ปิ่นทอง 1		B	23.40	22.60		24.86
8	ปิ่นทอง 1		C	23.70	22.80		25.08
9	ปิ่นทอง 1		D	22.20	22.50		24.42
10	ปิ่นทอง 1		E	25.30	24.60		27.06
11	ปิ่นทอง 1	เฟส 3	A1	15.80	15.30		16.83
12	ปิ่นทอง 1		A2	17.20	16.60		18.26
13	ปิ่นทอง 1		A3	16.20	15.60		17.16
14	ปิ่นทอง 1		B1	18.20	18.90		20.02
15	ปิ่นทอง 1		B2	15.50	16.10		17.05
16	ปิ่นทอง 1		B3	19.50	20.40		21.45
17	ปิ่นทอง 1	เฟส 4	A1	18.10	17.40		19.14
18	ปิ่นทอง 1		A2	18.30	17.60		19.36
19	ปิ่นทอง 1		A3	17.60	17.60		19.36
20	ปิ่นทอง 1		B1	14.90	15.00		16.39
21	ปิ่นทอง 1		B2	16.70	16.80		18.37
22	ปิ่นทอง 1		B3	15.40	15.20		16.72
23	ปิ่นทอง 1		B4	17.80	17.70		19.47



ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม โครงการ	เฟส	ชื่ออาคาร โรงงาน/ คลังสินค้า	ราคาประเมิน		วิธีการ ประเมิน	มูลค่าที่กองทุน รวมเข้าลงทุน ไม่เกิน (ล้าน บาท)
				บริษัทอเมริกัน แอ็พเพรชัลด (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 15 ม.ค. 2557) (ล้าน บาท)	บริษัทไนท์ แฟรงค์ ชาร์ เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 15 ม.ค. 2557) (ล้าน บาท)		
24	ปิ่นทอง 1	เฟส 5	A	15.40	14.90	วิธีรายได้ (Income Approach)	16.39
25	ปิ่นทอง 1		B	14.30	14.80		15.73
26	ปิ่นทอง 1		C	11.30	11.00		12.10
27	ปิ่นทอง 1		D	11.10	11.40		12.21
28	ปิ่นทอง 1		E	10.20	9.80		10.78
29	ปิ่นทอง 1		F	10.70	9.70		10.67
30	ปิ่นทอง 1	เฟส 6	A	19.00	18.80		20.68
31	ปิ่นทอง 1		B	21.10	20.40		22.44
32	ปิ่นทอง 1		C	23.10	22.20		24.42
33	ปิ่นทอง 1		D	24.60	23.90		26.29
34	ปิ่นทอง 1		E	25.30	26.20		27.83
35	ปิ่นทอง 1	เฟส 7	A	49.30	47.20		51.92
36	ปิ่นทอง 1		B	40.00	38.70		42.57
37	ปิ่นทอง 1		C	28.80	31.20		31.68
38	ปิ่นทอง 1		D	25.00	25.20		27.50
39	ปิ่นทอง 1	เฟส 8	A1	23.40	22.70		24.97
40	ปิ่นทอง 1		A2	25.30	24.50		26.95
41	ปิ่นทอง 1		A3	17.90	18.10		19.69
42	ปิ่นทอง 1		B1	20.60	23.10		22.66
43	ปิ่นทอง 1		B2	24.30	23.30		25.63
44	ปิ่นทอง 1		B3	33.10	32.10		35.31
45	ปิ่นทอง 1		C1	21.90	24.20		24.09
46	ปิ่นทอง 1		C2	21.90	24.20		24.09
47	ปิ่นทอง 2	เฟส 9	A1	22.70	21.90		24.09
48	ปิ่นทอง 2		A2	26.10	26.10		28.71
49	ปิ่นทอง 2		A3	25.50	26.40		28.05



ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม โครงการ	เฟส	ชื่ออาคาร โรงงาน/ คลังสินค้า	ราคาประเมิน		วิธีการ ประเมิน	มูลค่าที่กองทุน รวมเข้าลงทุน ไม่เกิน (ล้าน บาท)
				บริษัทอเมริกัน แอ็พเพรชัลด (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 15 ม.ค. 2557) (ล้าน บาท)	บริษัทไนท์ แฟรงค์ ชาร์ เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 15 ม.ค. 2557) (ล้าน บาท)		
50	ปิ่นทอง 2	เฟส 9	A4	27.20	26.30	วิธีรายได้ (Income Approach)	28.93
51	ปิ่นทอง 2		B1	21.10	21.80		23.21
52	ปิ่นทอง 2		B2	19.30	18.60		20.46
53	ปิ่นทอง 2		B3	19.30	18.60		20.46
54	ปิ่นทอง 2		B4	23.60	22.80		25.08
55	ปิ่นทอง 2		B5	23.60	22.80		25.08
56	ปิ่นทอง 2	เฟส 9/2	A	84.60	80.20		88.22
57	ปิ่นทอง 1	เฟส 10	A1	84.70	84.90		93.17
58	ปิ่นทอง 1		A2	84.40	84.80		92.84
59	ปิ่นทอง 1		B1	51.60	49.80		54.78
60	ปิ่นทอง 1		B2	24.50	24.40		26.84
61	ปิ่นทอง 1		B3	22.60	24.80		24.86
62	ปิ่นทอง 1		B4	24.80	24.80		27.28
63	ปิ่นทอง 1	B5	25.10	25.00	27.50		
64	ปิ่นทอง 2	เฟส 11	A	82.20	79.00		86.90
65	ปิ่นทอง 1	เฟส 14	B1	33.80	32.80		36.08
66	ปิ่นทอง 1		C1	27.60	29.40		30.36
67	ปิ่นทอง 1		C2	31.70	30.70		33.77
68	ปิ่นทอง 1		C3	30.90	29.90		32.89
69	ปิ่นทอง 1		C4	29.50	29.70		32.45
70	ปิ่นทอง 1		C5	30.30	30.70		33.33
71	ปิ่นทอง 2	เฟส 15	A1	30.00	30.10		33.00
72	ปิ่นทอง 2		A3	30.10	29.20		32.12
73	ปิ่นทอง 2		B1	34.80	34.40		37.84
74	ปิ่นทอง 2		B2	35.10	34.40		37.84
75	ปิ่นทอง 2		B3	33.80	34.30	37.18	



ลำดับ ที่	นิคม อุตสาหกรรม โครงการ	เฟส	ชื่ออาคาร โรงงาน/ คลังสินค้า	ราคาประเมิน		วิธีการ ประเมิน	มูลค่าที่กองทุน รวมเข้าลงทุน ไม่เกิน (ล้าน บาท)
				บริษัทอเมริกัน แอสเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 15 ม.ค. 2557) (ล้าน บาท)	บริษัทไนท์ แฟรงค์ ชาร์ เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (ณ วันที่ 15 ม.ค. 2557) (ล้าน บาท)		
76	ปิ่นทอง 2		B4	35.50	34.50		37.95
77	ปิ่นทอง 3	เฟส 16	A	57.20	57.70	วิธีรายได้ (Income Approach)	62.92
78	ปิ่นทอง 3		B1	64.10	64.60		70.51
79	ปิ่นทอง 3		B2	64.50	65.00		70.95
80	ปิ่นทอง 2	คลังสินค้า	A1	178.90	198.40		196.79
81	ปิ่นทอง 2		A2				
82	ปิ่นทอง 2		A3				
83	ปิ่นทอง 2		A4				
84	ปิ่นทอง 2		A5				
85	ปิ่นทอง 2		A6				
86	ปิ่นทอง 2		B1				
87	ปิ่นทอง 2		B2				
88	ปิ่นทอง 2		B3				
89	ปิ่นทอง 2		B4				
90	ปิ่นทอง 2		B5				
รวม							

ที่มา:บริษัทอเมริกัน แอสเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ผู้ประเมินอิสระได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดยคำนึงถึงโครงสร้างการจัดการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม โดยสมมติฐานที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกสรุปได้ดังนี้

สมมติฐาน	บริษัทอเมริกัน แอสเพรซัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วันที่ประเมิน	วันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2557	วันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2557
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยโครงสร้างการจัดการจัดหาประโยชน์ตามที่เปิดเผยไว้ในข้อ 6. วิธีการ	

สมมติฐาน	บริษัทอเมริกัน แอปเพอรัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
	<p>จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไรโดยการประเมินมูลค่าใช้วิธีประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิที่จะเกิดจากการลงทุนในทรัพย์สินในช่วงระยะเวลา 10 ปีแรกนับจากวันที่ประเมินมูลค่า และคำนวณมูลค่า ณ จุดสิ้นสุดการประมาณการ (Terminal value หรือ Reversionary value) โดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิในปีที่ 11หารอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization rate)</p>	
อัตราค่าเช่าและค่าบริการ	<p><u>ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าและบริการปัจจุบัน</u> คำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบัน</p> <p><u>หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าและบริการ</u> เติบโตในอัตราปีละประมาณร้อยละ 3.00 ต่อปี</p>	<p><u>ในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าและบริการปัจจุบัน</u> คำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบัน</p> <p><u>หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าและบริการ</u> เติบโตทุกๆ 3 ปี โดยอ้างอิงจากค่าเช่าตลาด ซึ่งปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.50 ต่อปี</p>
อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy rate) หลังจากครบกำหนดสัญญาเช่าและบริการ	ร้อยละ 95	ร้อยละ 95
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซม และดูแลรักษาทรัพย์สิน	ร้อยละ 3.00 ของรายได้รวม	ร้อยละ 2.50 ของรายได้รวม
ค่าเบี้ยประกันภัยความเสี่ยงทุกชนิด	ร้อยละ 0.075 ของทุนประกันภัย โดยทุนประกันภัยรวมเท่ากับประมาณการรายได้ในงวดถัดมา	ร้อยละ 0.075 ของทุนประกันภัย โดยทุนประกันภัยรวมเท่ากับประมาณการรายได้ในงวดถัดมา
ค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	ร้อยละ 0.075 ของทุนประกันภัย โดยทุนประกันภัยรวมเท่ากับต้นทุนทดแทนใหม่ (ไม่รวมฐานราก)	ร้อยละ 0.075 ของทุนประกันภัย โดยทุนประกันภัยรวมเท่ากับต้นทุนทดแทนใหม่ (ไม่รวมฐานราก)
ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง	1,000 บาทต่อไร่ต่อเดือน	1,000 บาทต่อไร่ต่อเดือน
ค่าภาษีโรงเรือน	ร้อยละ 12.5 ของรายได้ค่าเช่า โดยรายได้ค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ	ร้อยละ 12.5 ของรายได้ค่าเช่า โดยรายได้ค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ

สมมติฐาน	บริษัทอเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
	40 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสำหรับสัญญาอาคารโรงงานและคลังสินค้า และร้อยละ 100 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสำหรับสัญญาเช่าที่ดิน	40 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสำหรับสัญญาอาคารโรงงานและคลังสินค้า และร้อยละ 100 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมสำหรับสัญญาเช่าที่ดิน
ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์		
▪ ค่าธรรมเนียมการบริหาร	ร้อยละ 4.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของอสังหาริมทรัพย์	
▪ ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee)	ร้อยละ 2.00 ของกำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ โดยที่กำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น	
▪ ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่	อัตรา 1 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่สำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุตั้งแต่ 3 ปี หรือประมาณร้อยละ 0.70 ของรายได้รวม	อัตรา 1 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่สำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุตั้งแต่ 3 ปี หรือประมาณร้อยละ 0.75 ของรายได้รวม
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ	ร้อยละ 0.50 ของรายได้รวม ซึ่งประกอบด้วยได้แก่ ค่าอากรแสตมป์และค่าธรรมเนียมอื่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร(LG) ค่าตรวจสอบอาคารค่าตรวจสอบหม้อแปลง-ระบบไฟฟ้าค่าขยายเขตไฟฟ้า ค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ร้อยละ 0.50 ของรายได้รวม ซึ่งประกอบด้วยได้แก่ ค่าอากรแสตมป์และค่าธรรมเนียมอื่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร(LG) ค่าตรวจสอบอาคารค่าตรวจสอบหม้อแปลง-ระบบไฟฟ้าค่าขยายเขตไฟฟ้า ค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายอื่นๆ
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization rate)	ร้อยละ 8.00	ร้อยละ 8.00
อัตราคิดลด (Discount rate)	ร้อยละ 11.00	ร้อยละ 10.00

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 2 รายงานประเมินค่าทรัพย์สินฉบับย่อของบริษัท ไนท์แฟรค ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัทอเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด และสามารถขอรายงานประเมินค่าทรัพย์สินฉบับเต็มจากบริษัทจัดการ

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นบริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นอาจแตกต่างจากสมมติฐาน และเหตุการณ์ต่างๆอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

ความสมเหตุสมผลในการลงทุน

บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีความสมเหตุสมผล โดยได้มีการพิจารณาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

1. มูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 10

บริษัทจัดการได้ตรวจสอบรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและมีความเห็นว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าดังกล่าวเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่เหมาะสม โดยได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาในอดีตของทรัพย์สินที่ประเมินค่า สภาพภาวะแวดล้อมในปัจจุบัน และสะท้อนมุมมองในอนาคตของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายที่มีต่อทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น บริษัทจัดการจึงมีความเห็นว่ามูลค่าที่กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งจะไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 10 น่าจะมีความเหมาะสมดีแล้ว

2. ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีจุดเด่นและศักยภาพหลายประการ

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ห่างจากท่าเรือแหลมฉบังเพียง 9 กิโลเมตร ซึ่งถือว่ามีระยะห่างน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอื่นๆในปัจจุบัน นอกจากนี้ ท่าเรือที่ตั้งดังกล่าวอยู่ห่างจากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิและกรุงเทพมหานครเพียงประมาณ 65 กิโลเมตรและ 95 กิโลเมตร ตามลำดับ ส่งผลให้ผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกสามารถส่งออกสินค้าทางอากาศได้สะดวก และกระจายสินค้าเข้าสู่กรุงเทพมหานครได้รวดเร็ว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่มีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัยต่ำ ซึ่งเป็นอีกปัจจัยที่สำคัญในการพิจารณาเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าในปัจจุบัน สำหรับด้านสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่า ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีผู้เช่าที่อยู่ในอุตสาหกรรมที่เหมาะสม และมีการกระจายตัวของผู้เช่าและมีได้พึงพาผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอย่างมีสาระสำคัญ สำหรับด้านผลการดำเนินงาน ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีอัตราเช่าพื้นที่ที่สูงและเติบโตต่อเนื่อง และมีโอกาสในการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ย เนื่องจากอัตราค่าเช่าของอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกที่

ค่อนข้างต่ำ เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในบริเวณเดียวกัน นอกจากนี้ เนื่องจากปัจจุบันที่ดินเปล่าที่เหมาะสมสำหรับการก่อตั้งนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการก่อสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้าในจังหวัดชลบุรีมีอยู่อย่างจำกัด การที่กองทุนรวมลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าว (Freehold) จะส่งผลให้กองทุนรวมได้รับโอกาสจากการเติบโตของราคาที่ดินอีกเช่นกัน

3. ราคาที่ได้จากรายงานประเมินยังไม่ได้คำนึงถึงปัจจัยเชิงคุณภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกที่บางประการ

การประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ไม่ได้มีการคำนึงถึงปัจจัยเชิงคุณภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกบางประการ อาทิ โอกาสในการได้รับประโยชน์จากการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC) ซึ่งบริษัทจัดการเชื่อว่าปัจจัยดังกล่าวจะส่งผลให้ความต้องการอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เรามีแนวโน้มเติบโตขึ้นในระดับสูงและเป็นผลดีต่อทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกในระยะยาว นอกจากนี้ การที่กองทุนรวมมีโอกาสในการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมจากกลุ่มปิ่นทอง ยังเป็นอีกปัจจัยที่สำคัญที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาของกองทุนรวมในอนาคต

4. มูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนจะเป็นมูลค่าที่คาดว่าจะส่งผลให้นักลงทุนได้รับอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR) ที่น่าพอใจ

เมื่อพิจารณาจากมูลค่าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนไม่เกิน 2,574.99 ล้านบาท และกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ให้ราคาประเมินต่ำสุด (บริษัทอเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด) จะเห็นได้ว่าประมาณการอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR) ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะเท่ากับประมาณร้อยละ 10.6 ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าอัตราผลตอบแทนข้างต้นอยู่ในระดับที่ดีและน่าจะเป็นที่น่าพอใจแก่ผู้ลงทุน

เมื่อพิจารณาจากปัจจัยข้างต้น บริษัทจัดการมีความเห็นว่าราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 10 เป็นราคาที่มีความเหมาะสม

5.3 รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐาน

(หน่วย: บาท)	ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558
รายได้จากการดำเนินงาน	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	238,809,262
รายได้อื่น	93,150
รวมรายได้จากการดำเนินงาน	238,902,412
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	(26,636,131)
รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์	212,266,281
ดอกเบี้ยรับ	992,120
รวมรายได้	213,258,401
ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	(15,542,975)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	(9,663,528)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	(552,202)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	(828,302)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ของกองทุนรวม	(3,210,000)
ค่าใช้จ่ายในออกและเสนอขายหน่วยลงทุน และจัดตั้งกองทุนรวม	(704,808)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	182,756,586
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร	
ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไร	
(อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร ร้อยละ 97.05)	177,365,267

ที่มา: บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก 3: รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานและข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้ทำการวิเคราะห์ประมาณการผลตอบแทนที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับในรูปแบบเงินปันส่วนแบ่งกำไรและความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis) ของผลตอบแทนดังกล่าว โดยทำการวิเคราะห์จากรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึง 31 พฤษภาคม 2558 ซึ่งได้รับการสอบทานโดย บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด ประกอบกับสมมติฐานดังต่อไปนี้

ราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย (บาทต่อหน่วย)	จำนวนหน่วยลงทุนที่จะเสนอขาย (หน่วย)	จำนวนเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุน (บาท)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)
10.00	224,510,000	2,245,100,000

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ

การเปลี่ยนแปลงของอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งนี้สมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558 เท่ากับร้อยละ 1.5 ต่อปี โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่อผลตอบแทนที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับในรูปแบบเงินปันส่วนแบ่งกำไร ดังต่อไปนี้

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ			
ประมาณการสำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558	ประมาณการจำนวนเงิน ปันส่วนแบ่งกำไร (บาท)	ประมาณอัตราเงินปัน ส่วนแบ่งกำไรที่จ่าย ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ¹ (บาทต่อหน่วย)	ประมาณอัตรา ผลตอบแทนเงินปันส่วน แบ่งกำไรที่จ่ายให้แก่ผู้ ถือหน่วยลงทุน ¹ (ร้อยละ)
	(4)	(5) = (4) / (2)	(6) = (5) / (1)
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	176,695,029	0.7870	7.87
กรณีฐาน	177,365,267	0.7900	7.90
สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	178,035,504	0.7930	7.93

หมายเหตุ: ¹อัตราเงินปันส่วนแบ่งกำไรและอัตราผลตอบแทนเงินปันส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ณ ราคาที่ 10.00 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558 และไม่อาจรับรองผลได้ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก 3: รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานและข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

อัตราค่าเช่าพื้นที่

การเปลี่ยนแปลงของอัตราค่าเช่าพื้นที่มีผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งนี้สมมติฐานอัตราค่าเช่าพื้นที่ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558 เท่ากับร้อยละ 100 โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าพื้นที่มีผลกระทบต่อผลตอบแทนที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับในรูปแบบเงินปันส่วนแบ่งกำไร ดังต่อไปนี้

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ			
ประมาณการสำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558	ประมาณการจำนวนเงิน ปันส่วนแบ่งกำไร (บาท)	ประมาณอัตราเงินปัน ส่วนแบ่งกำไรที่จ่าย ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ¹ (บาทต่อหน่วย)	ประมาณอัตรา ผลตอบแทนเงินปันส่วน แบ่งกำไรที่จ่ายให้แก่ผู้ ถือหน่วยลงทุน ¹ (ร้อยละ)
	(4)	(5) = (4) / (2)	(6) = (5) / (1)
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	176,210,737	0.7849	7.85
กรณีฐาน	177,365,267	0.7900	7.90

หมายเหตุ: ¹อัตราเงินปันส่วนแบ่งกำไรและอัตราผลตอบแทนเงินปันส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ณ ราคาที่ 10.00 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558 และไม่อาจรับรองผลได้ ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก 3: รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานและข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการและอัตราการเช่าพื้นที่

การเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการและอัตราการเช่าพื้นที่ควบคู่กันมีผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกดังต่อไปนี้

กรณีต่ำที่สุด

- สมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม เท่ากับร้อยละ 0.5 ต่อปีซึ่งต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1
- สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558 เท่ากับร้อยละ 95 ซึ่งต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 5

กรณีสูงสุด

- สมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558 เท่ากับร้อยละ 2.5 ต่อปีซึ่งสูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1
- สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558 เท่ากับร้อยละ 100

การเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการและอัตราการเช่าพื้นที่ควบคู่กันมีผลกระทบต่อผลตอบแทนที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับในรูปแบบเงินปันส่วนแบ่งกำไร ดังต่อไปนี้

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ			
ประมาณการสำหรับงวด ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558	ประมาณการจำนวนเงิน ปันส่วนแบ่งกำไร (บาท)	ประมาณอัตราเงินปัน ส่วนแบ่งกำไรที่จ่าย ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ¹ (บาทต่อหน่วย)	ประมาณอัตรา ผลตอบแทนเงินปันส่วน แบ่งกำไรที่จ่ายให้แก่ผู้ ถือหน่วยลงทุน ¹ (ร้อยละ)
	(4)	(5) = (4) / (2)	(6) = (5) / (1)
กรณีต่ำที่สุด	170,937,766	0.7614	7.61
กรณีฐาน	177,365,267	0.7900	7.90
กรณีสูงที่สุด	178,035,504	0.7930	7.93

หมายเหตุ: ¹อัตราเงินปันส่วนแบ่งกำไรและอัตราผลตอบแทนเงินปันส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ณ ราคาที่ 10.00 บาทต่อหน่วย ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลการประมาณการสำหรับหนึ่งรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558 และไม่อาจรับรองผลได้ทั้งหมดนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก 3: รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานและข้อมูลเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

5.4 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือปรับการลงทุน (ปรับ Portfolio) โดยอาจทำการซื้อ ขาย หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขต และทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของโครงการ นโยบายการลงทุนในการลงทุนครั้งแรก กล่าวคือ มุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม และ/หรือคลังสินค้า ซึ่งกลุ่มปิ่นทองมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง และ/หรือบริหาร ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะได้มีขึ้นในอนาคต โดยกองทุนรวมได้รับสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest) และสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

1. สิทธิในการลงทุนในทรัพย์สิน (Option to Invest)

ในกรณีที่บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบุคคลที่บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด เสนอซื้อให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม (REIT) (แล้วแต่กรณี) กองทุนรวมหรือกองทรัสต์มีสิทธิซื้อที่ดิน และ/หรืออาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า และ/หรือทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด ทั้งนี้ ในราคาและระยะเวลาตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน หรือในราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งแต่งตั้งโดยบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด (แล้วแต่กรณี)

2. สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

ตลอดระยะเวลา 10 ปีนับแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมหรือกองทรัสต์ในกรณีที่มีการแปลงสภาพของกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในกรณีที่บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด ประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าทรัพย์สินประเภทที่ดิน อาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า (เว้นแต่เป็นการเสนอทรัพย์สินแก่ลูกค้ารายย่อยหรือนายหน้าของลูกค้ารายย่อยที่ประกอบธุรกิจอื่นที่ไม่ใช่ธุรกิจการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม อาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้า เพื่อขาย และ/หรือ ให้เช่าอาคารโรงงาน และ/หรือ คลังสินค้าในลักษณะเดียวกันกับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด หรือกองทุนรวม) บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทุนรวมหรือ REIT โดยระบุข้อกำหนด เงื่อนไข และรายละเอียดของทรัพย์สินนั้น เพื่อให้กองทุนรวมหรือ REIT พิจารณารับข้อเสนอก่อน

หากกองทุนรวมหรือ REIT ได้มีคำสนองต่อคำเสนอในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมหรือ REIT และบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด จะใช้ความพยายามในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) และ/หรือหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้อง (หากจำเป็น) ให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่กองทุนรวมหรือ REIT ได้บอกกล่าวคำสนองเพื่อลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

ในกรณีที่กองทุนรวมหรือ REIT ปฏิเสธคำเสนอดังกล่าวเป็นหนังสือแล้ว บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด จึงจะสามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวไปเสนอต่อบุคคลที่สาม อย่างไรก็ตาม ข้อเสนอกับทรัพย์สินที่เสนอให้ผู้ซื้อบุคคลที่สามนั้นจะต้องไม่ดีกว่าข้อเสนอกับกองทุนรวมหรือ REIT ทั้งนี้ หากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด ไม่สามารถดำเนินการเจรจา ตกลง หรือเข้าทำสัญญากับผู้ซื้อบุคคลที่สามได้ภายใน 365 วันนับแต่วันที่บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด ได้รับหนังสือตอบปฏิเสธคำเสนอจากกองทุนรวมหรือ REIT แล้ว บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด ตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมหรือ REIT ในการพิจารณาลงทุนก่อนดังกล่าวต่อไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ข้างต้น

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาใช้สิทธิข้างต้น หรือดำเนินการใดๆ เท่าที่ไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. และเท่าที่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในรายละเอียดโครงการนี้ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในโครงการ

ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการขาดผลโดยวิธีอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ที่มีผลใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนรวมต้องเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนในอนาคตนั้นกองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคตซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงในกฎหมาย และ/หรือ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ใดๆ กองทุนรวมอาจจะต้องมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีดังกล่าว บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพคตอรี จำกัด ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้น ตกลงว่าจะสนับสนุนกองทุนรวมในการแปลงสภาพดังกล่าวให้ประสบผลสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การลงมติเห็นชอบในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพดังกล่าว การดำเนินการใดๆ เพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนไปยังกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การประสานงานกับผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน การประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น

6. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร

6.1 การจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยนำพื้นที่ของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ดังนั้น เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จึงมีหน้าที่ในการทำการตลาด โดยการติดต่อลูกค้าเป้าหมายโดยตรง หรือการติดต่อผ่านตัวกลางต่างๆ รวมทั้งการพัฒนาสื่อเพื่อส่งเสริมการตลาด การให้เช่าชมทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่แปรผันตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยสัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่มีการกำหนดระยะเวลาการเช่าและการให้บริการเบื้องต้นเป็นเวลาประมาณ 3 ปี ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา และมีการกำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันการเช่ากับผู้ให้เช่า ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินเดิมจะส่งมอบเงินประกันตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากผู้เช่าอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทุนรวมควรได้รับให้แก่กองทุนรวมภายในระยะเวลาที่กำหนด

ทั้งนี้ สำหรับสัญญาบริการ เจ้าของทรัพย์สินเดิมมีหน้าที่ในการแจ้งให้ผู้เช่ารับทราบและยินยอมเปลี่ยนแปลงคู่สัญญาในสัญญาบริการจากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นกองทุนรวม ในกรณีที่ผู้เช่าปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวและไม่ชำระค่าบริการให้แก่กองทุนรวม เจ้าของทรัพย์สินเดิมในฐานะผู้ให้บริการเดิมจะยังคงเป็นผู้ให้บริการกับผู้เช่ารายนั้นๆ ต่อไปจนกว่าสัญญาจะสิ้นสุดลง ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินเดิมจะส่งมอบผลประโยชน์ใดๆ อันเป็นผลประโยชน์ที่กองทุนรวมควรได้รับให้แก่กองทุนรวมภายในระยะเวลาที่กำหนด

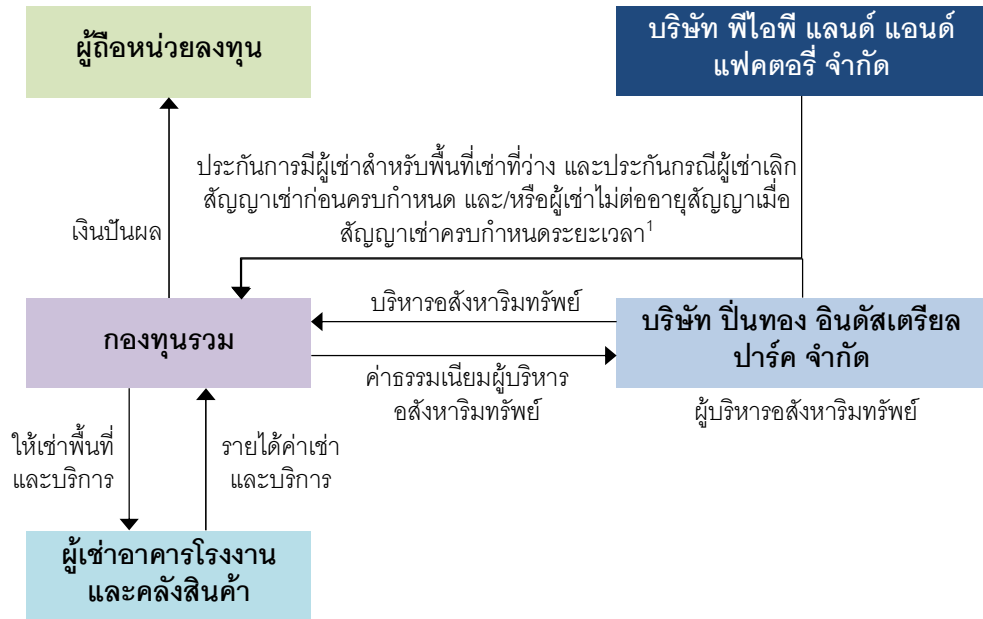
นอกจากนี้ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกก่อนวันที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวม ตกลงให้มีการประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง โดยจะเช่าทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับกองทุนรวม โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายใต้การประกันดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในยุคนิตเดียวกันหรือยุคนิตข้างเคียงในเฟสเดียวกัน ในกรณีที่ยุคนิตดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งมีรายละเอียดตามที่ปรากฏในเอกสารแนบท้ายสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ (“ยุคนิตที่รับประกัน”) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า และ/หรือไม่ต่ออายุสัญญาเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลา บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด ตกลงรับประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของยุคนิตที่รับประกันนับแต่วันถัดจากวันที่ผู้เช่าทรัพย์สินใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือวันครบกำหนดระยะเวลาตาม

สัญญาเช่าของยูนิตนั้นๆ (แล้วแต่กรณี) จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายใต้การประกันดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ทำกับผู้เช่าในแต่ละยูนิตที่รับประกันนั้นๆ

โดยหลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุน โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์จะเป็นดังแผนภาพต่อไปนี้

โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก



หมายเหตุ: ¹ เฉพาะยูนิตที่ระบุไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาตกลงก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ

6.2 ภาพรวมของธุรกิจในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ภาวะอุตสาหกรรม

การประกอบธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าภายในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจของประเทศเป็นหลัก เนื่องจากภาวะเศรษฐกิจเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้ประกอบการภาคเอกชนทั้งในประเทศและต่างประเทศใช้ประกอบการพิจารณาขยายการลงทุนในด้านการผลิตสินค้า เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคภายในประเทศและเพื่อการส่งออก

ภาพรวมเศรษฐกิจโลก

นับตั้งแต่วิกฤตเศรษฐกิจในประเทศสหรัฐอเมริกาเมื่อปี พ.ศ. 2551 ได้ส่งผลกระทบต่อทุกภูมิภาคทั่วโลกนั้นเศรษฐกิจโลกเริ่มฟื้นตัวอย่างช้าๆ ด้วยอัตราการเติบโตที่ไม่สูงมากนัก ตามรายงานของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ พบว่าเศรษฐกิจของประเทศสหรัฐอเมริกามีการฟื้นตัวได้อย่างต่อเนื่อง จากการจ้างงานที่ปรับตัวสูงขึ้นการดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลาย และการขยายเพดานหนี้สาธารณะนอกจากนี้ เศรษฐกิจของกลุ่มประเทศสหภาพยุโรป (ยูโรโซน) มีการปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ ซึ่งเป็นผลมาจากการปฏิรูปเศรษฐกิจของกลุ่มประเทศสมาชิก และการดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายโดยธนาคารกลางยุโรปสำหรับเศรษฐกิจของประเทศญี่ปุ่นนั้น คาดว่าการขยายตัวจะปรับลดลงเล็กน้อย สืบเนื่องมาจากการขึ้นอัตราภาษีการบริโภค และการลดลงของแรงส่งของมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจของประเทศจีนมีการขยายตัวอย่างต่อเนื่องโดยมีสาเหตุสำคัญมาจากการขยายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน การขยายมาตรการผ่อนคลายทางภาษีแก่ธุรกิจขนาดเล็กจนถึงสิ้นปี พ.ศ. 2559 และการอ่อนค่าของเงินหยวน โดยเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้คาดการณ์อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกในปี พ.ศ. 2557 ที่ระดับร้อยละ 3.4

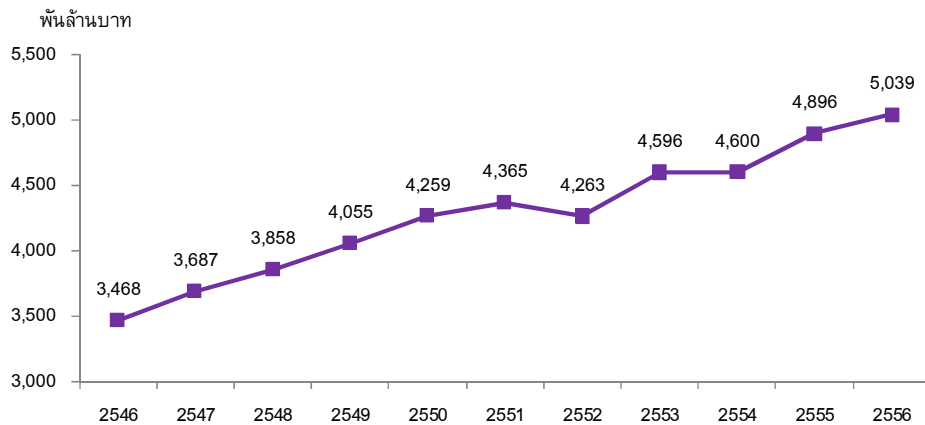
ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ในระหว่างปี พ.ศ.2546 – 2556 มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่แท้จริง (Real Gross Domestic Product: Real GDP) ของประเทศไทยเติบโตขึ้นเป็นอย่างมากจากมูลค่า 3.5 ล้านล้านบาทในปี พ.ศ.2546 เป็นมูลค่า 5.0 ล้านล้านบาทในปี พ.ศ. 2556 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (Compound Annual Growth Rate: CAGR) เท่ากับร้อยละ 3.8 ต่อปี โดยในช่วงปี พ.ศ. 2554 – 2556 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่แท้จริงมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม(CAGR) เท่ากับร้อยละ 4.7ต่อปี เนื่องมาจากการขยายตัวด้านการลงทุนทั้งภาครัฐ และภาคเอกชน และการกำหนดนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจอย่างต่อเนื่องของรัฐบาล

สำหรับผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ณ ราคาปัจจุบัน (Nominal GDP) ในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2557 มีมูลค่าลดลงร้อยละ 0.6 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยมีปัจจัยหลักมาจากการลดลงทั้งในด้านการใช้จ่ายภาคครัวเรือน การลงทุนภาคเอกชน และการส่งออกสินค้าทั้งนี้ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดการณ์ว่าในปี พ.ศ. 2557 เศรษฐกิจไทยจะเติบโตในอัตราที่ลดลง โดยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5 ถึง 2.5 ต่อปี โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นจากครึ่งปีแรก

และแรงกดดันด้านราคาน้ำมันและสินค้าโภคภัณฑ์ที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำ ซึ่งเอื้ออำนวยต่อการดำเนินนโยบายการเงินแบบผ่อนคลายเป็นพิเศษ ในขณะที่มีปัจจัยลบคือการจัดตั้งรัฐบาลล่าช้า การใช้จ่ายภาคครัวเรือนที่ฟื้นตัวล่าช้า การลงทุนภาคเอกชนชะลอตัวลง รวมทั้งการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวในอัตราที่ต่ำ

แผนภาพแสดงมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Real GDP) ของประเทศไทยในระหว่างปี พ.ศ. 2546 – 2556

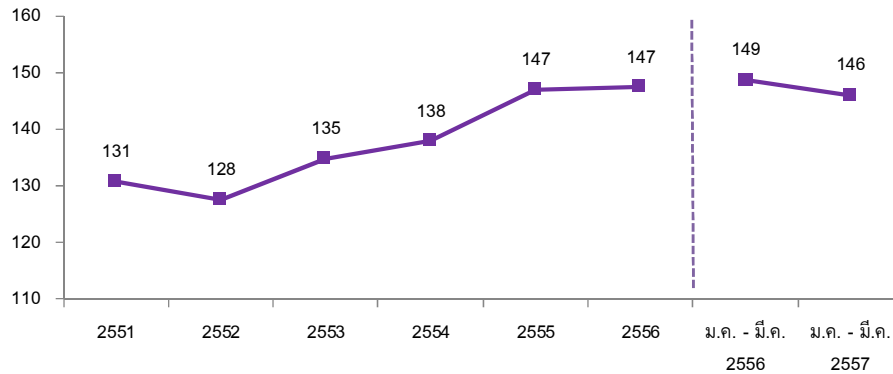


ที่มา: IMF (World Economic Outlook Database)

นอกจากอัตราการเติบโตของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่อยู่ในระดับค่อนข้างสูง ขนาดเศรษฐกิจของประเทศไทยยังถือว่ามีความใหญ่เมื่อเทียบกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (ภูมิภาคฯ) โดยมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของประเทศไทยในปี พ.ศ. 2556 อยู่ในอันดับที่ 2 ของภูมิภาคฯ รองจากประเทศอินโดนีเซีย

ดัชนีการบริโภคของภาคเอกชนของประเทศไทยที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ช่วยดึงดูดนักลงทุนต่างชาติให้เข้ามาลงทุนในประเทศไทย โดยหลังจากวิกฤตเศรษฐกิจในประเทศสหรัฐอเมริกาในปี พ.ศ. 2551 ดัชนีการบริโภคของภาคเอกชนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 138 เป็น 147 ในระหว่างปี พ.ศ. 2554 – 2556 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) เท่ากับร้อยละ 3.2 โดยมีปัจจัยหลักมาจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้น และมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐ อาทิ การปรับค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำ การออกมาตรการคืนภาษีรถยนต์คันแรก เป็นต้น สำหรับดัชนีการบริโภคของภาคเอกชนในช่วงเดือนมกราคมถึงมีนาคมของปี พ.ศ. 2557 นั้น มีจำนวนเท่ากับ 146 ซึ่งลดลงร้อยละ 2.0 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากการลดลงของปริมาณการจำหน่ายรถยนต์หลังจากการสิ้นสุดมาตรการคืนภาษีรถยนต์คันแรก การชะลอตัวของรายได้ และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเกี่ยวกับภาวะเศรษฐกิจที่ลดลง

แผนภาพแสดงดัชนีการบริโภคของภาคเอกชนของประเทศไทยในระหว่างปี พ.ศ.2551 – 2556 และในระหว่างเดือนมกราคม – มีนาคม ของปี พ.ศ. 2556 และของปี พ.ศ. 2557

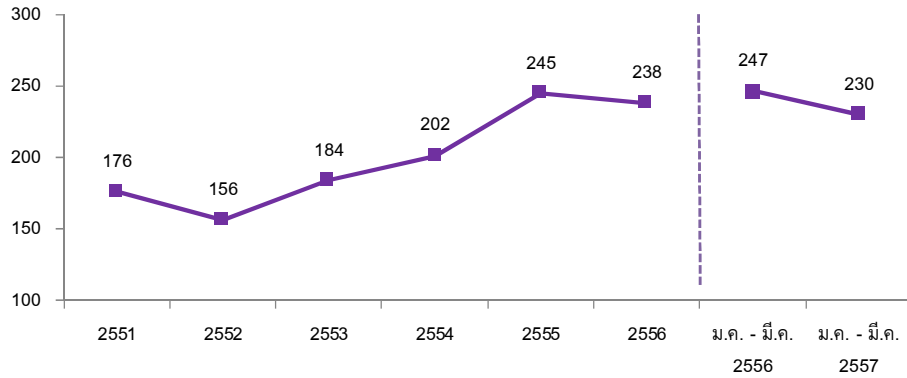


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

การขยายการบริโภคของภาคเอกชนในประเทศและการฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกส่งผลให้การลงทุนของภาคเอกชนของประเทศไทยในช่วงปี พ.ศ.2551 – 2556 ขยายตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยดัชนีการลงทุนของภาคเอกชนเติบโตขึ้นจาก 176 ในปี พ.ศ. 2551 เป็น 238 ในปี พ.ศ.2556 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) ร้อยละ 6.2 ต่อปี สำหรับในช่วงเดือนมกราคมถึงมีนาคมของปี พ.ศ.2557 ดัชนีการลงทุนของภาคเอกชนอยู่ที่ 230 ซึ่งลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 6.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากสถานการณ์ทางการเมืองที่ส่งผลกระทบต่อการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมต่างๆ โดยเฉพาะกลุ่มอุตสาหกรรมการผลิตที่มีการชะลอการนำเข้าเครื่องจักรและอุปกรณ์เพื่อรอความชัดเจนจากนโยบายของภาครัฐ

สำหรับแนวโน้มการลงทุนในระยะสั้นคาดว่าผู้ประกอบการบางส่วนอาจตัดสินใจชะลอการลงทุน เนื่องจากความไม่แน่นอนด้านการเมือง ภาวะเศรษฐกิจโลกและแนวโน้มเศรษฐกิจในประเทศที่ชะลอตัว อย่างไรก็ตาม ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าผู้ประกอบการยังมีความต้องการลงทุนเพื่อปรับโครงสร้างการผลิตและทดแทนการใช้แรงงาน ซึ่งเห็นได้จากมูลค่าการขอรับและการออกบัตรส่งเสริมการลงทุนของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (The Board of Investment of Thailand: BOI) ที่อยู่ในระดับสูง

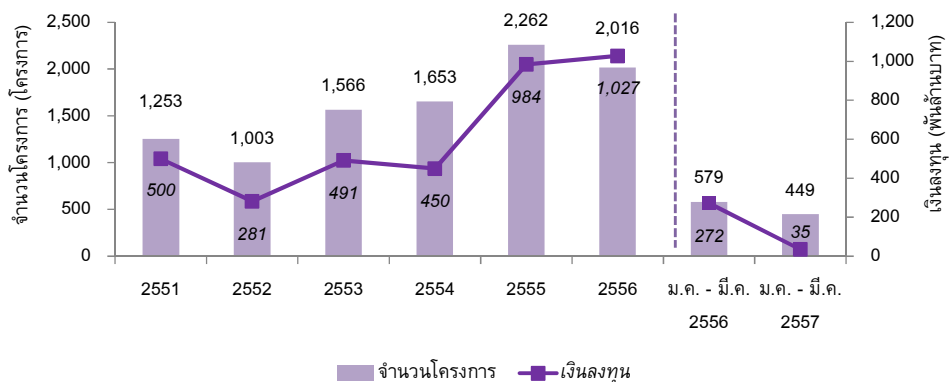
แผนภาพแสดงดัชนีการลงทุนของภาคเอกชนของประเทศไทยในระหว่างปี พ.ศ.2551 – 2556 และเดือนมกราคม – มีนาคม ของปี พ.ศ. 2556 และของปี พ.ศ. 2557



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

โดยสำหรับในปี พ.ศ.2556 โครงการลงทุนของเอกชนที่ได้รับอนุมัติการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI มีจำนวนทั้งสิ้น 2,016 โครงการ โดยมีมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 1,027,000 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 4.4 จากมูลค่าเงินลงทุนในปีก่อนหน้า ซึ่งมีจำนวนประมาณ 984,000 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการขยายกำลังการผลิตของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมการผลิตโลหะเครื่องจักรและอุปกรณ์ขนส่งอย่างไรก็ตาม จากสถานการณ์ความขัดแย้งทางการเมืองที่มีความรุนแรงขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 1 ของปี พ.ศ. 2557 ส่งผลให้มูลค่าเงินลงทุนรวมในช่วงเดือนมกราคมถึงเดือนมีนาคม พ.ศ. 2557 ลดลงร้อยละ 87.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน

แผนภาพแสดงมูลค่าเงินลงทุนที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนในระหว่างปี พ.ศ.2551 – 2556 และในระหว่างเดือนมกราคม – มีนาคม ของปี พ.ศ. 2556 และของปี พ.ศ. 2557

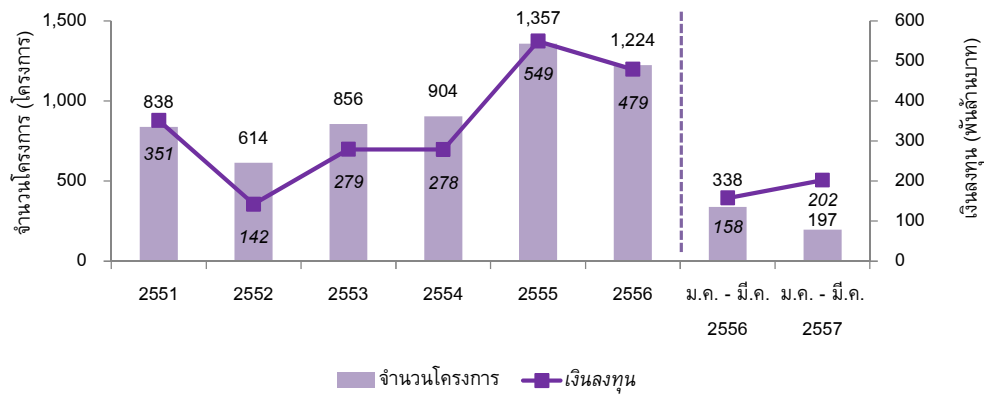


ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

จากเศรษฐกิจของประเทศไทยที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง การบริโภคของภาคเอกชนในประเทศที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นในระยะยาว และนโยบายภาครัฐที่ให้การสนับสนุนนักลงทุนต่างชาติ ส่งผลให้ประเทศไทยสามารถดึงดูดนักลงทุนต่างชาติให้เข้ามาลงทุนอย่างต่อเนื่องในทุกภาคอุตสาหกรรม เพื่อตอบสนองทั้งความต้องการ

ของผู้บริโภคในประเทศและความต้องการในตลาดส่งออก โดยมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ (Foreign Direct Investment: FDI) ของประเทศไทยเพิ่มขึ้นจากจำนวนประมาณ 279,000 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2553 เป็นประมาณ 479,000 ล้านบาทในปี พ.ศ.2556 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) เท่ากับร้อยละ 19.7 ต่อปีโดยมีการลงทุนในโครงการทั้งสิ้น 1,224 โครงการ สำหรับในช่วงเดือนมกราคมถึง มีนาคมของปี พ.ศ.2557มูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติยังคงเติบโตขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าร้อยละ 28.1 จากการขยายการลงทุนของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมการผลิตผลิตภัณฑ์โลหะ เครื่องจักรและอุปกรณ์ขนส่ง

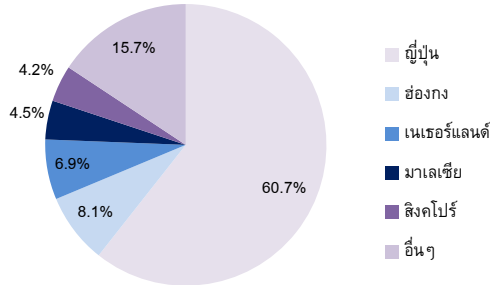
แผนภาพแสดงมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติของประเทศไทยในระหว่างปี พ.ศ.2551 – 2556 และในระหว่างเดือนมกราคม – มีนาคม ของปี พ.ศ. 2556 และของปี พ.ศ. 2557



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ในปี พ.ศ. 2556 การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติในปี พ.ศ.2556 การลงทุนโดยตรงจากต่างชาติ (FDI) ของประเทศไทยมีมูลค่าประมาณ 479,000 ล้านบาท อยู่ในลำดับที่ 3 รองจากประเทศสิงคโปร์ และอินโดนีเซีย (ที่มา: CIA (The World Factbook)) โดยนักลงทุนจากต่างประเทศที่มีมูลค่าการลงทุนโดยตรงสูงสุดได้แก่ผู้ประกอบการสัญชาติญี่ปุ่น ซึ่งในปี พ.ศ. 2556 มีการลงทุนในประเทศไทยทั้งสิ้นประมาณ 290,000 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 60.7 ของเงินลงทุนโดยตรงจากต่างชาติทั้งหมด ทั้งนี้เป็นผลมาจากการที่ประเทศไทยมีความสัมพันธ์ด้านการค้าและการลงทุนกับประเทศญี่ปุ่นมาเป็นเวลานาน

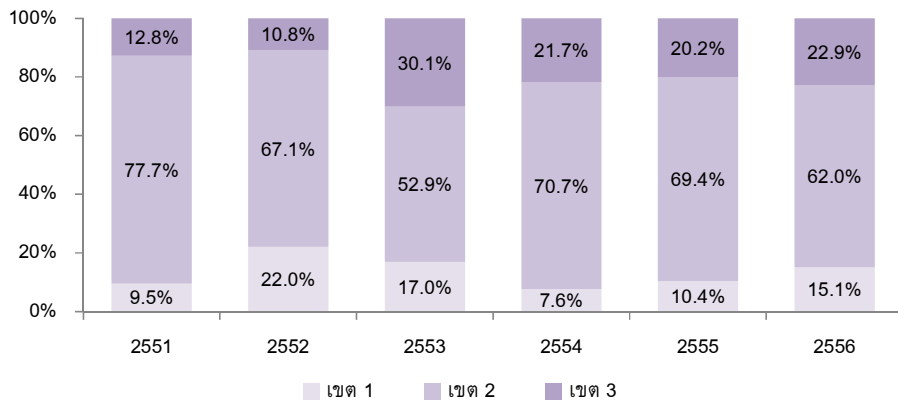
แผนภาพแสดงสัดส่วนมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติในปี พ.ศ.2556 จำแนกตามสัญชาติของนักลงทุน



ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ตามรายงานของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พบว่านักลงทุนต่างชาติส่วนใหญ่จะดำเนินการจัดตั้งฐานการผลิตในเขตส่งเสริมการลงทุนเขต 2 โดยเฉพาะจังหวัดระยองและชลบุรี ซึ่งเป็นจุดยุทธศาสตร์สำคัญของประเทศไทยในด้านการขนส่งสินค้าไปยังประเทศอื่นๆ โดยผ่านท่าเรือน้ำลึกและท่าอากาศยาน โดยในปี พ.ศ.2556 มูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติในเขตส่งเสริมการลงทุนเขต 2 คิดเป็นสัดส่วนสูงถึงร้อยละ 62.0 ของมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติทั้งหมด

แผนภาพแสดงสัดส่วนมูลค่าการลงทุนโดยตรงจากต่างชาติในปี พ.ศ.2556 จำแนกตามเขตส่งเสริมการลงทุน



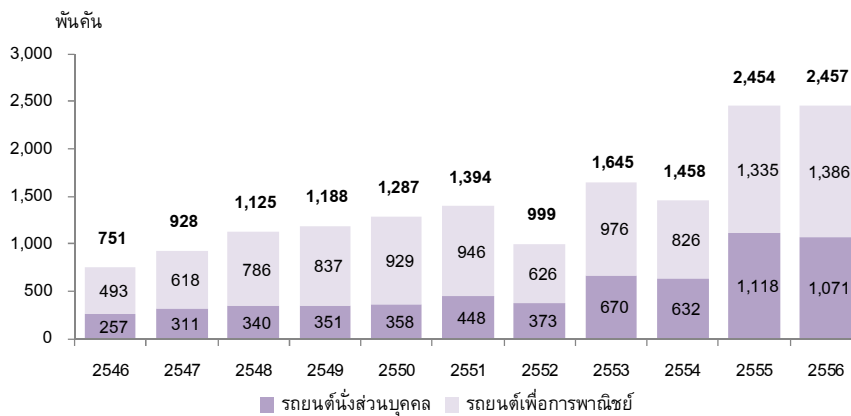
ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

หมายเหตุ: เขต 1 ประกอบด้วย กรุงเทพมหานคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร
 เขต 2 ประกอบด้วย กาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก พระนครศรีอยุธยา ภูเก็ต ระยอง ราชบุรี สมุทรสงคราม สระบุรี สุพรรณบุรี และอ่างทอง
 เขต 3 ประกอบด้วย จังหวัดที่เหลืออีก 59 จังหวัด

เนื่องจากประเทศไทยมีทำเลที่ตั้งที่อยู่ในจุดศูนย์กลางของภูมิภาค มีระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน ระบบขนส่งและระบบโลจิสติกส์ที่มีประสิทธิภาพ มีแรงงานในประเทศที่มีฝีมือ ทำให้ผู้ประกอบการหลายราย โดยเฉพาะผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมยานยนต์ใช้ประเทศไทยเป็นฐานในการผลิตและศูนย์กลางด้านโลจิสติกส์

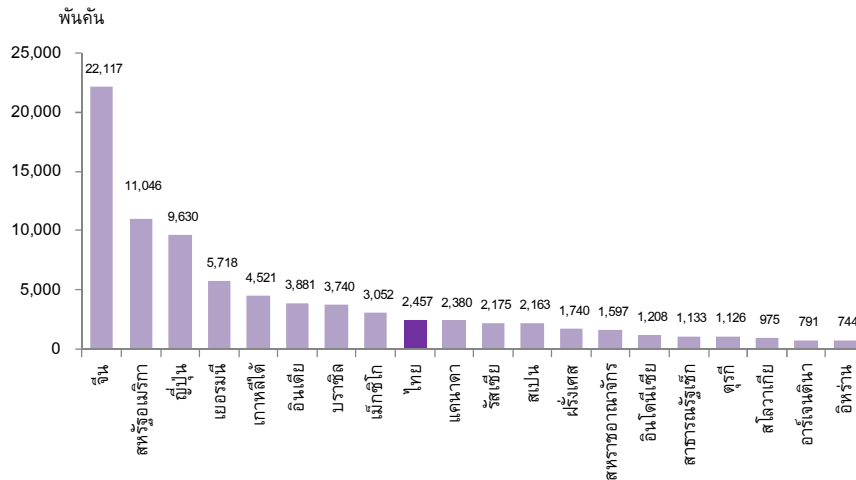
ทั้งนี้ อุตสาหกรรมยานยนต์ถือเป็นอุตสาหกรรมที่มีขนาดใหญ่และเป็นตัวขับเคลื่อนเศรษฐกิจที่สำคัญของไทย โดยในปี พ.ศ. 2556 มีมูลค่าของอุตสาหกรรมคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 2.0 ของมูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ มีการส่งออกรถยนต์และชิ้นส่วนรถยนต์มีมูลค่าเท่ากับ 738,113 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 10.7 ของมูลค่าการส่งออกของประเทศ และเป็นสินค้าส่งออกที่มีมูลค่าสูงสุดเป็นอันดับที่ 1 ของประเทศไทยโดยมีผู้ผลิตรถยนต์ชั้นนำของโลกหลายรายเข้ามาตั้งฐานการผลิตตามภูมิภาคต่างๆ โดยเฉพาะในภาคตะวันออก อาทิ บริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด ซึ่งตั้งโรงงานอยู่ในจังหวัดฉะเชิงเทรา บริษัท มิตซูบิชิ มอเตอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งตั้งโรงงานอยู่ในจังหวัดชลบุรี และบริษัท ออโต้อัลลายแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เจนเนอรัล มอเตอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท บีเอ็มดับเบิลยู แมนูแฟคเจอร์ริง (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งตั้งโรงงานอยู่ในจังหวัดระยอง เป็นต้นทำให้ปัจจุบันประเทศไทยกลายเป็นฐานการผลิตรถยนต์เพื่อการส่งออกที่สำคัญแห่งหนึ่งของโลก มีปริมาณการผลิตรถยนต์อยู่ในอันดับที่ 9 ของโลก ในปี พ.ศ. 2556 ซึ่งเป็นปีที่มีปริมาณการผลิตที่สูงที่สุดเป็นประวัติการณ์ด้วยจำนวนรถยนต์ที่ผลิตทั้งสิ้นประมาณ 2.5 ล้านคัน

แผนภาพแสดงปริมาณการผลิตรถยนต์ในประเทศไทยในระหว่างปี พ.ศ. 2546 – 2556



ที่มา: สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

แผนภาพแสดงอันดับการผลิตรถยนต์ของโลกในปี พ.ศ. 2556



ที่มา: The International Organization of Motor Vehicle Manufacturers (OICA) และสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

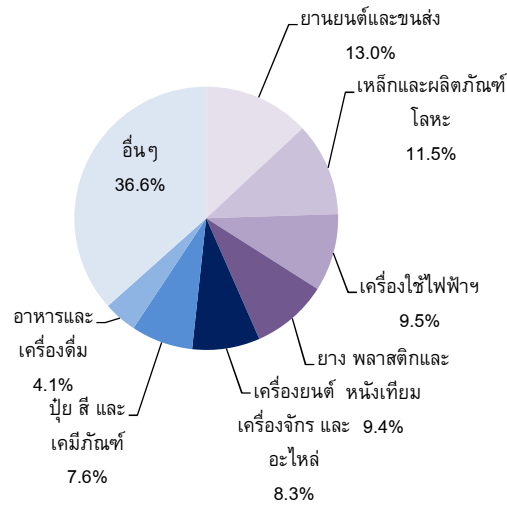
ด้วยขนาดอุตสาหกรรมยานยนต์ที่มีความสำคัญกับเศรษฐกิจของประเทศ รัฐบาลจึงพร้อมให้การสนับสนุนอุตสาหกรรมดังกล่าวอย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยมีเป้าหมายให้ไทยกลายเป็นศูนย์กลางการผลิตรถยนต์ประหยัดพลังงานมาตรฐานสากล (Eco Car) ที่สำคัญของโลก ควบคู่ไปกับการเป็นผู้นำด้านการผลิตรถยนต์กระบวนาตบรวทุก 1 ตัน โดยศูนย์เศรษฐกิจการลงทุนภาคที่ 4 จังหวัดชลบุรีคาดการณ์ว่าภายในปี พ.ศ. 2558 ประเทศไทยจะมีปริมาณการผลิตรถยนต์มากกว่า 3 ล้านคัน

ตารางแสดงพื้นที่ที่ตั้งโรงงานในประเทศไทยของผู้ประกอบรถยนต์ชั้นนำ

ภูมิภาค	จังหวัด	ผู้ประกอบการ	ยี่ห้อรถยนต์
ภาคกลาง	สมุทรปราการ	บริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด	โตโยต้า
		บริษัท อีซูซุมอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	อีซูซุ
		บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	นิสสัน
		บริษัท ไทย – สวีดิชแอสเซมบลีย์ จำกัด	วอลโว่
		บริษัท ทรนบุรีประกอบรถยนต์ จำกัด	ทาทา/เมอร์เซเดส เบนซ์
	บริษัท ฮีโน่ มอเตอร์ส แมนูแฟคเจอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	ฮีโน่	
พระนครศรีอยุธยา	บริษัท ฮอนด้า ออโตโมบิล (ประเทศไทย) จำกัด	ฮอนด้า	
ตะวันออก	ฉะเชิงเทรา	บริษัท โตโยต้า มอเตอร์ ประเทศไทย จำกัด	โตโยต้า
	ชลบุรี	บริษัท มิตซูบิชิ มอเตอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	มิตซูบิชิ
	ระยอง	บริษัท ฮอโตอัลลอยแอนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด	ฟอร์ด/มาสด้า
		บริษัท เจนเนอรัล มอเตอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	เชvrolet
		บริษัท บีเอ็มดับเบิลยู แมนูแฟคเจอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	บีเอ็มดับเบิลยู

ที่มา: ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์

แผนภาพแสดงสัดส่วนพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในปี พ.ศ. 2555 จำแนกตามอุตสาหกรรม



ที่มา: การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

นอกจากจุดแข็งของประเทศไทยในช่วงต้น การเกิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community: AEC) ในปี พ.ศ. 2558 เป็นอีกปัจจัยสำคัญที่จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของประเทศไทยในการเป็นศูนย์กลางการผลิตสินค้าเพื่อตอบสนองความต้องการของฐานผู้บริโภคขนาดใหญ่ในประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน ซึ่งมีประชากรรวมทั้งสิ้นกว่า 600 ล้านคน

สภาวะตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย

นิคมอุตสาหกรรมถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อให้โรงงานอุตสาหกรรมต่างๆ เข้ามาดำเนินกิจการอยู่ในบริเวณเดียวกันอย่างเป็นระบบ โดยมีการจัดสรรระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ไว้บริการโรงงานอุตสาหกรรมและบุคลากรในนิคมอุตสาหกรรมอย่างครบถ้วน จากข้อมูลของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) ณ วันที่ 6 ธันวาคม พ.ศ. 2556 พบว่าประเทศไทยมีนิคมอุตสาหกรรมทั้งสิ้น 50 แห่ง โดยส่วนใหญ่จะกระจุกตัวอยู่ในจังหวัดระยองและจังหวัดชลบุรี เนื่องจากจังหวัดดังกล่าวอยู่ไม่ห่างจากศูนย์กลางการคมนาคมที่สำคัญ อาทิ ท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ และท่าเรือแหลมฉบัง เป็นต้น ทั้งนี้ นิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยส่วนใหญ่มีภาคเอกชนเป็นผู้ดำเนินงานภายใต้การกำกับดูแลของกนอ.

แผนภาพแสดงตำแหน่งนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยแยกแยะรายจังหวัด



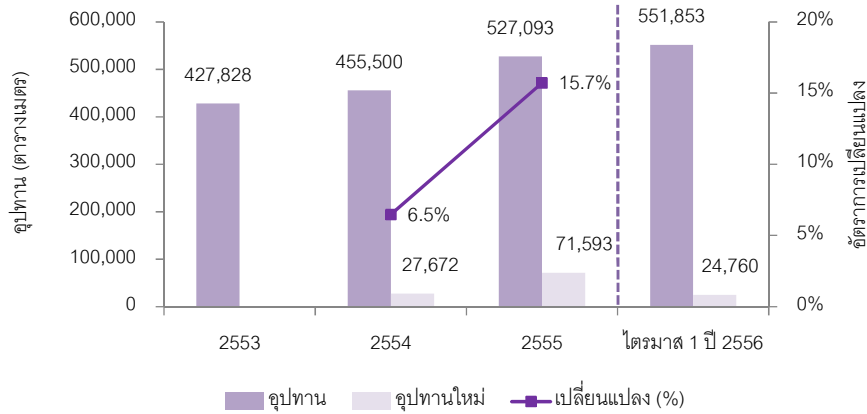
ที่มา: การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

สภาวะตลาดอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออก

อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าถือเป็นทางเลือกหนึ่งสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการความคล่องตัวในการบริหารจัดการการผลิตสินค้า ที่ต้องการลดความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนต่างๆ โดยไม่ต้องการใช้เงินลงทุนสูงในการซื้อที่ดินและจัดสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้า และผู้ประกอบการจากต่างประเทศที่ต้องการลดความเสี่ยงในระยะแรกของการเข้ามาประกอบกิจการในประเทศไทย

ทั้งนี้ อุปทานของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออก มีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยพื้นที่รวมของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเพิ่มขึ้นจาก 427,828 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2553 เป็น 527,093 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2555 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม(CAGR) ประมาณร้อยละ 11.0 ต่อปี โดย ณ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 พื้นที่รวมของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ามีจำนวนเท่ากับ 551,853 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นอีก 24,760 ตารางเมตรจากจำนวน 527,093 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2555 ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 4.7

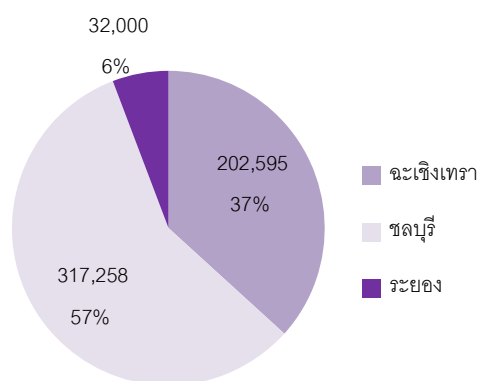
แผนภาพแสดงอุปทานของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในพื้นที่ภาคตะวันออกในปี พ.ศ. 2553 – 2555 และไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นอกจากนี้ พื้นที่อุปทานส่วนใหญ่ของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออกตั้งอยู่ในพื้นที่จังหวัดชลบุรีเป็นหลัก โดยมีพื้นที่ประมาณ 317,258 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 57 ของพื้นที่ทั้งหมดในภาคตะวันออก ลำดับถัดมาได้แก่ จังหวัดฉะเชิงเทราซึ่งมีพื้นที่อุปทานของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าประมาณ 202,595 ตารางเมตร หรือประมาณร้อยละ 37 ของพื้นที่ทั้งหมด ในขณะที่พื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดระยองมีจำนวนค่อนข้างจำกัดคือประมาณ 32,000 ตารางเมตร เนื่องจากพื้นที่ภายในเขตนิคมอุตสาหกรรมส่วนใหญ่เป็นพื้นที่สำหรับขาย

แผนภาพแสดงอุปทานของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดต่างๆ ในภาคตะวันออกในปีพ.ศ. 2555

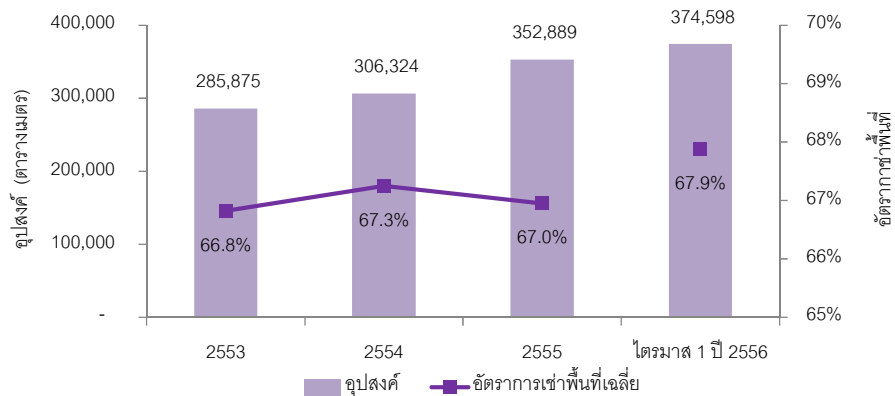


ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในปี พ.ศ. 2557 ภาคตะวันออกมีอุปทานใหม่ของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเพียงโครงการเดียว ซึ่งได้แก่โครงการ TPark ศรีราชา ซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี มีพื้นที่ให้เช่าจำนวนประมาณ 141,000 ตารางเมตร และตั้งอยู่บนที่ดินขนาดประมาณ 318 ไร่

สำหรับอุปสงค์การเช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออกในปี พ.ศ. 2555 มีจำนวนเท่ากับ 352,889 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจาก 285,875 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2553 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2553 – 2555 ประมาณร้อยละ 11.1 ต่อปี อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในปี พ.ศ. 2555 มีจำนวนอุปทานพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่เพิ่มขึ้น ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออกในช่วงเวลาดังกล่าวมีการปรับตัวลดลงเล็กน้อย

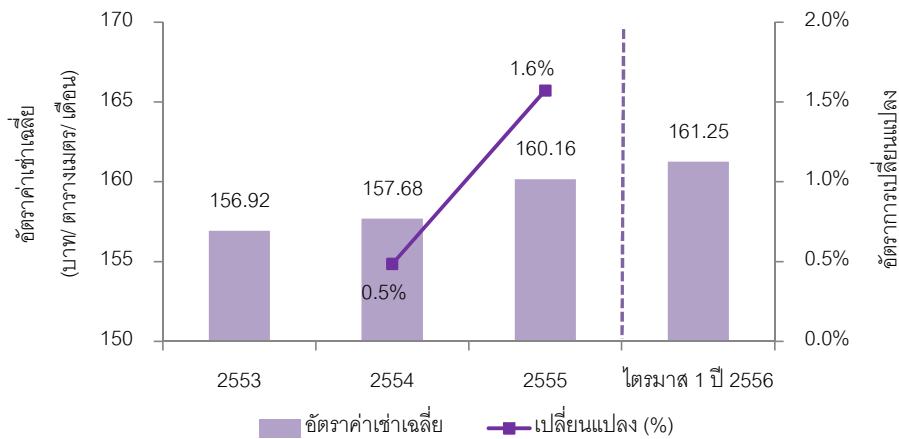
แผนภาพแสดงอุปสงค์ของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออกในปี พ.ศ. 2553 – 2555 และ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

แม้ว่าเหตุการณ์ทางการเมืองและเหตุการณ์อุทกภัยได้ส่งกระทบต่ออุตสาหกรรมการพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าของประเทศไทยอย่างหลีกเลี่ยงมิได้ แต่ด้วยทำเลที่ตั้งของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออกที่มีความเสี่ยงจากอุทกภัยต่ำ รวมถึงปัจจัยด้านเศรษฐกิจและการเติบโตของอุตสาหกรรมยานยนต์ ส่งผลให้อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในพื้นที่ดังกล่าวยังคงเป็นทางเลือกอันดับหนึ่งของผู้ประกอบการภาคการผลิตส่วนใหญ่ โดยเห็นได้จากค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในพื้นที่ดังกล่าวที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยในช่วงปี พ.ศ. 2553 – 2555 ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ามีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) ประมาณร้อยละ 1.0 ต่อปี เติบโตจาก 156.92 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2553 เป็น 160.16 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2555 โดยสำหรับในไตรมาส 1 ของปี พ.ศ. 2556 ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเท่ากับ 161.25 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 จากค่าเช่าเฉลี่ยในปี พ.ศ. 2555

แผนภาพแสดงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออกในปี พ.ศ. 2553 – 2555 และไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

สภาวะตลาดอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรี

จากปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง จังหวัดชลบุรีถือเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพสูงในการตั้งฐานการผลิตสินค้า ส่งผลให้ ณ เดือนมกราคม พ.ศ. 2556 ในจังหวัดชลบุรีมีนิคมอุตสาหกรรมรวมทั้งสิ้น 9 แห่ง

ตารางแสดงรายละเอียดนิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดชลบุรี

ลำดับที่	รายชื่อนิคมอุตสาหกรรม	พื้นที่ตามผังแม่บท (ไร่)	พื้นที่ขายหรือให้เช่า (ไร่)	พื้นที่คงเหลือสำหรับขายหรือให้เช่า (ไร่)
1	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	3,482	2,621	494
2	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	15,353	11,239	9622
3	นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร โครงการ 2	ไม่เปิดเผย	ไม่เปิดเผย	ไม่เปิดเผย
4	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง	1,291	1,010	3
5	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง)	1,028	770	0
6	นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3)	1,505	1,025	181
7	นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง	3,556	2,803	-
8	นิคมอุตสาหกรรมพานทองเกษม*	ไม่เปิดเผย	ไม่เปิดเผย	ไม่เปิดเผย
9	นิคมอุตสาหกรรมบ้านบึงพัฒนา*	ไม่เปิดเผย	ไม่เปิดเผย	ไม่เปิดเผย

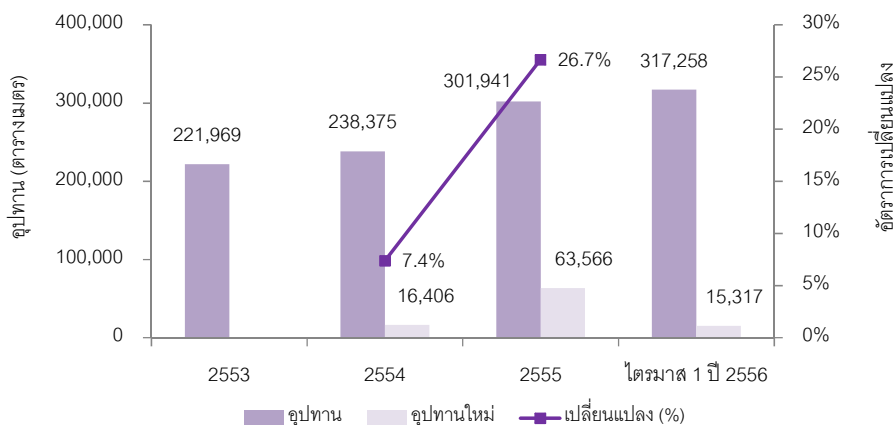
หมายเหตุ: *โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

ที่มา: การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด

นิคมอุตสาหกรรมที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในจังหวัด คือ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ซึ่งตั้งอยู่บนถนนบางนา – ตราด กม.57 มีพื้นที่โครงการทั้งสิ้น 15,353 ไร่ ประกอบด้วย เขตอุตสาหกรรมทั่วไปประมาณ 9,000 ไร่ สำหรับโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองนั้น ประกอบด้วย 3 โครงการ มีพื้นที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 3,824 ไร่ อยู่ในลำดับที่ 2 ของจังหวัด

สำหรับสถานะตลาดอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรี บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด พบว่าอุปทานของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดดังกล่าวเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยพื้นที่รวมของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเพิ่มขึ้นจาก 221,969 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2553 เป็น 301,941 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2555 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) ร้อยละ 16.6 ต่อปี สูงกว่าอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมของตลาดอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออกในช่วงเวลาเดียวกัน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่ผู้ประกอบการพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรีที่เร่งการพัฒนาพื้นที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการย้ายฐานการผลิตออกจากพื้นที่ที่มีความเสี่ยงจากอุทกภัยของผู้ประกอบการ

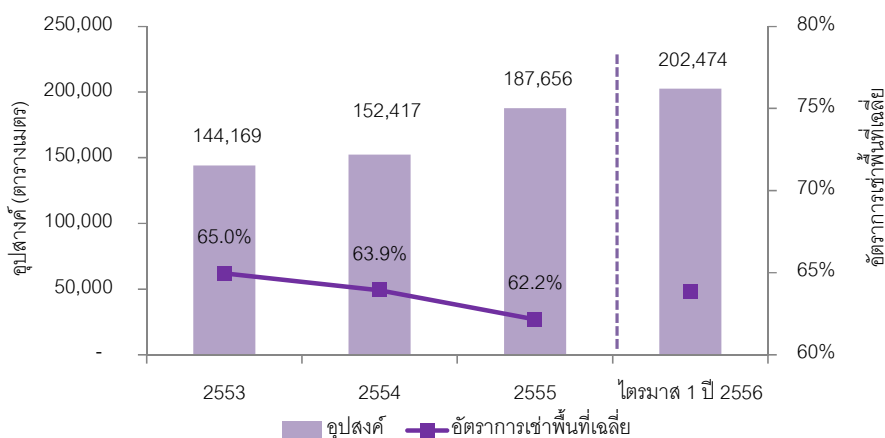
แผนภาพแสดงอุปทานของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรีในปี พ.ศ. 2553 – 2555 และไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

เมื่อพิจารณาถึงอุปสงค์ของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรี พบว่าพื้นที่ที่ถูกเช่ามีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงปี พ.ศ. 2553 – 2555 โดยในปี พ.ศ. 2555 มีจำนวนเท่ากับ 187,656 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นจาก 144,169 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2553 คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม (CAGR) ร้อยละ 14.1 ต่อปี อย่างไรก็ตาม จากจำนวนอุปทานพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่เพิ่มขึ้น ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรีในช่วงปี พ.ศ. 2553 – 2555 มีจำนวนลดลง ทั้งนี้ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากร้อยละ 62.2 ในปี พ.ศ. 2555 เป็นร้อยละ 63.8 ในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556

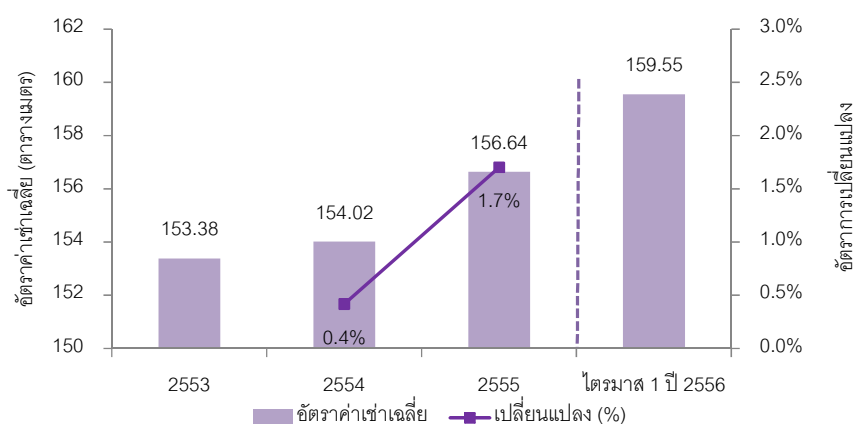
แผนภาพแสดงอุปสงค์ของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรีในปี พ.ศ. 2553 – 2555 และ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ด้วยศักยภาพของจังหวัดชลบุรี ประกอบกับราคาค่าเช่าพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าที่ต่ำกว่าจังหวัดระยอง ผู้ประกอบการภาคการผลิตจำนวนมากจึงทยอยย้ายฐานการผลิตมายังจังหวัดชลบุรี นอกจากนี้ผู้ประกอบการรายเดิมได้มีการขยายกำลังการผลิตเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น โดยในช่วงปี พ.ศ. 2553 – 2555 ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ามีอัตราการเติบโตเฉลี่ย(CAGR) ร้อยละ 1.1 ต่อปี เพิ่มขึ้นจาก 153.38 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2553 เป็น 159.55 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปี พ.ศ. 2555 สำหรับในไตรมาส 1 ของปี พ.ศ. 2556 ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าเท่ากับ 159.55 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 จากค่าเช่าเฉลี่ยในปี พ.ศ. 2555

แผนภาพแสดงอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรีในปี พ.ศ. 2553 – 2555 และไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ภาวะการแข่งขัน

ในปี พ.ศ. 2555 ผู้ประกอบการพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรีมีจำนวนทั้งสิ้น 5 ราย ภายในนิคมอุตสาหกรรม 3 แห่ง โดยมีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งสิ้น 301,941 ตารางเมตร และมีการเช่าพื้นที่แล้ว 187,656 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 62.2 อาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าส่วนใหญ่ในจังหวัดชลบุรีจะกระจายอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมทั้งสิ้น 3 แห่ง ได้แก่ นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และนิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี รวมถึงยังมีคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เขตอุตสาหกรรมโลจิสติกส์ (Logistics Park) และภายนอกนิคมอุตสาหกรรม

สำหรับผู้ประกอบการรายใหม่ การเข้ามาแข่งขันในธุรกิจการพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในจังหวัดชลบุรีจะมีอุปสรรคสูง (Barrier of Entry) เนื่องจากการประกอบธุรกิจภายในพื้นที่ดังกล่าวให้ประสบความสำเร็จต้องอาศัยความเชี่ยวชาญจากประสบการณ์ของผู้บริหาร และเงินลงทุนจำนวนมาก นอกจากนี้ในปัจจุบันที่ดินเปล่าในจังหวัดชลบุรีที่พร้อมรองรับการพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ายังมีจำนวนจำกัดอีกเช่นกัน

สำหรับการแข่งขันในอนาคต บริษัทจัดการคาดว่าธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าจะมีการแข่งขันไม่รุนแรงมาก เนื่องจากที่ดินภายในจังหวัดชลบุรีที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาเพื่อก่อสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าจะมีจำนวนน้อยลงในขณะที่ความต้องการเช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าจะเพิ่มขึ้นสูงเพื่อรองรับปริมาณการบริโภคที่จะเพิ่มขึ้นมากภายหลังจากการกำเนิดของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และการขยายตัวของอุตสาหกรรมยานยนต์ ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้ราคาเช่าเฉลี่ยและอัตราการเช่าเฉลี่ยในจังหวัดชลบุรีโดยรวมจะปรับตัวสูงขึ้น

หมายเหตุ: ข้อมูลเกี่ยวกับสถานะตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทยบางส่วนไม่สามารถแสดงให้เป็นปัจจุบัน เนื่องจากข้อมูลดังกล่าวอ้างอิงจากรายงานภาพรวมตลาดโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในภาคตะวันออกและจังหวัดชลบุรี ไตรมาส 1 ปี พ.ศ.2556 ซึ่งจัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 13 กันยายน พ.ศ. 2556

7. รายได้ที่กองทุนรวมนี้จะได้รับมีการประกันหรือไม่ อย่างไร และผู้รับประกันรายได้มีฐานะทางการเงินความสามารถที่จะปฏิบัติตามข้อตกลง และมีความสัมพันธ์กับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (ถ้ามี) อย่างไร

ไม่มี

8. ปัจจัยความสำเร็จของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค

บริษัทจัดการเชื่อว่าผลการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความน่าสนใจดังนี้

1. ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นทรัพย์สินที่มีคุณภาพสูง

(ก) ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพสูง

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปันทอง ภายในอำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี โดยอยู่ห่างจากท่าเรือแหลมฉบังเพียง 9 กิโลเมตร ซึ่งถือว่ามีระยะห่างน้อยที่สุดเมื่อเทียบกับอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าที่อยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอื่นๆ ในปัจจุบัน ทำให้ผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้รับความสะดวกสบายในการขนส่งสินค้า รวมทั้งประหยัดต้นทุนในการขนส่งสินค้าจากฐานการผลิตไปยังท่าเรือแหลมฉบัง ซึ่งการขนส่งทางเรื่อนั้นมีต้นทุนค่าขนส่งที่ต่ำกว่าค่าขนส่งทางอากาศอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม การที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ห่างจากท่าอากาศยานสุวรรณภูมิประมาณ 65 กิโลเมตร ก็เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่ช่วยดึงดูดผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่มีความต้องการขนส่งสินค้าทางอากาศ

โครงการนิคมอุตสาหกรรมปันทองตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นจุดศูนย์กลางการกระจายสินค้าทางบกที่สำคัญของประเทศ โดยผู้ประกอบการในนิคมสามารถใช้การคมนาคมผ่านทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 7 และทางหลวงแผ่นดินสายแหลมฉบัง – บรจบบทางหลวงหมายเลข 331 ซึ่งจะช่วยให้มีความได้เปรียบในเชิงแข่งขันจากการประหยัดต้นทุนค่าขนส่งในการกระจายสินค้าไปยังภูมิภาคต่างๆ ทั่วประเทศ นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ห่างจากกรุงเทพมหานครเพียงประมาณ 95 กิโลเมตร

นอกจากประโยชน์ด้านการขนส่งสินค้าแล้ว ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกยังตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมการลงทุนเขต 2 ซึ่งผู้ประกอบการภายในพื้นที่ดังกล่าวจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีหลายประการ รวมถึงยังเป็นจุดยุทธศาสตร์ที่สำคัญเนื่องจากอยู่ภายในเขตอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศไทยซึ่งได้แก่ จังหวัดชลบุรี และจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งถือเป็นศูนย์รวมผู้ผลิตสินค้าชั้นนำหลายราย ทำให้พื้นที่ดังกล่าวได้รับการพัฒนาโครงสร้างสาธารณูปโภคต่างๆ จากรัฐบาลอย่างสม่ำเสมอ ภายใต้นโยบายการพัฒนาพื้นที่ชายฝั่งทะเลตะวันออก ระยะที่ 2 (Eastern Seaboard Development Programme – Phase II) กอปรกับภาคตะวันออกของประเทศไทยยังเป็นพื้นที่ที่ไม่มีความเสี่ยงจากอุทกภัยอีกด้วย ดังนั้น พื้นที่ดังกล่าวจึงถือเป็นทางเลือกอันดับต้นๆ ของผู้ประกอบการที่ต้องการขยายการลงทุนในประเทศไทยในปัจจุบัน

(ข) กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน (Freehold)

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกประกอบด้วย (1) กรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและคลังสินค้าทั้งสิ้น 90 ไร่ และ (2) กรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งสิ้นประมาณ 151 ไร่ ภายในโครงการนิคม

อุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพในการเติบโตสูงเนื่องจากตั้งอยู่ใจกลางเขตอุตสาหกรรมของภาคตะวันออก ดังจะเห็นได้จากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินที่มีการซื้อขายเพื่อสร้างโรงงานภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา มีการปรับราคาถึงร้อยละ 33 (ที่มา: บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด) เนื่องจากปัจจุบันที่ดินเปล่าที่เหมาะสมสำหรับการก่อตั้งนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงพื้นที่ที่เหมาะสมสำหรับการก่อสร้างอาคารโรงงานและคลังสินค้าในจังหวัดชลบุรีมีอยู่อย่างจำกัด ดังนั้น การที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวไม่เพียงแต่จะได้รับผลตอบแทนจากรายได้ค่าเช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า แต่ยังได้รับโอกาสจากการเติบโตของราคาที่ดินอีกด้วย

(ค) การมีผู้เช่าที่อยู่ในอุตสาหกรรมที่เหมาะสม

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์เป็นกลุ่มผู้เช่าหลัก โดยคิดเป็นสัดส่วนพื้นที่เช่าประมาณร้อยละ 41.34 ของพื้นที่ที่สามารถปล่อยให้เช่าได้ทั้งหมด นอกจากนี้ ผู้เช่ารายอื่นๆ ส่วนหนึ่งยังเป็นผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ โดยอุตสาหกรรมดังกล่าวเป็นหนึ่งในอุตสาหกรรมสำคัญของประเทศที่กำลังเติบโตและได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากโอกาสในการปรับค่าเช่าในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีสัดส่วนประเภทผู้เช่าที่เหมาะสม โดยมีการกระจายตัวของผู้เช่าและมีได้พึงพาผู้เช่ารายใดรายหนึ่งอย่างมีนัยสำคัญ โดย ณ เดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 สัดส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมจากผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายคิดเป็นเพียงประมาณร้อยละ 42.75 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งหมด

(ง) อัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงและเติบโตต่อเนื่อง

จากจุดเด่นด้านต่างๆ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก อาทิ ทำเลที่ตั้ง และประสิทธิภาพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ของอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอยู่ในระดับสูง โดย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2555 อัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเท่ากับร้อยละ 82.25 สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าภายในจังหวัดชลบุรี ซึ่งเท่ากับร้อยละ 62.2 (ข้อมูลจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) อัตราการเติบโตดังกล่าวยังเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงปี พ.ศ. 2553 – 2555 โดยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 71.16 ในปี พ.ศ. 2553

จากความสามารถในการแข่งขันของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกที่มีศักยภาพสูง มีทำเลที่ตั้งที่เป็นจุดยุทธศาสตร์สำคัญของประเทศ ประกอบกับ ลักษณะอาคารที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน ทำให้ไม่มีข้อจำกัดในการใช้งานของผู้เช่า และมีความเหมาะสมกับการลงทุนของผู้ประกอบการทั่วไป ในทางกลับกัน การย้ายทำเลที่ตั้งโรงงานหรือคลังสินค้ามีต้นทุนค่าใช้จ่ายที่สูง

จึงทำให้เราเชื่อได้ว่ามีโอกาสที่ผู้เช่ารายเดิมจะย้ายออกไม่มาก และน่าจะส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ในอนาคตจะยังคงอยู่ในระดับสูง และเติบโตสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องต่อไป

(จ) โอกาสในการเติบโตของอัตราราคาเช่าเฉลี่ย

อาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีอัตราราคาเช่าที่ค่อนข้างต่ำ เมื่อเทียบกับอัตราราคาเช่าเฉลี่ยของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในบริเวณเดียวกัน โดยในปี พ.ศ. 2555 อัตราราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเท่ากับ 130.18 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งต่ำกว่าอัตราราคาเช่าเฉลี่ยของจังหวัด ซึ่งเท่ากับ 156.64 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อยู่ถึงประมาณร้อยละ 20.3 (ข้อมูลจากบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) ในขณะที่คุณภาพของอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่า รวมถึงโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองอยู่ในระดับที่ดี นอกจากนี้ โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองมีสำนักงานและหน่วยงานบริการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อยู่ในบริเวณโครงการ ทำให้สามารถให้บริการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอาคารโรงงานและคลังสินค้า และบริการอื่นๆ ได้อย่างทันท่วงที ซึ่งเห็นได้จากการที่ได้รับการรับรองมาตรฐานการประกันคุณภาพ (ISO 9001) และมาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม (ISO 14001)

ด้วยเหตุข้างต้น ททรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีโอกาสในการปรับอัตราราคาเช่าเฉลี่ยของอาคารโรงงาน และคลังสินค้าในอนาคต

2. ททรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้รับประโยชน์จากการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (AEC)

การกำหนดทิศทางการร่วมมือของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนที่จะเกิดขึ้นในปี พ.ศ. 2558 จะช่วยเพิ่มความน่าสนใจของประเทศไทยในการเป็นศูนย์กลางการผลิตสินค้าในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ทำให้ผู้ประกอบการภาคการผลิตภายในประเทศและต่างประเทศหลายรายมีแนวโน้มที่จะขยายกำลังการผลิตในประเทศไทยเพิ่มขึ้น รวมถึงผู้ประกอบการจำนวนมากในต่างประเทศพิจารณาย้ายฐานการผลิตมาที่ประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ปัจจัยดังกล่าวทำให้ความต้องการอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตขึ้นในระดับสูง เนื่องจากผู้ประกอบการบางรายต้องการลดความเสี่ยงจากการลงทุนรวมทั้งลดขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการในการซื้อที่ดินเพื่อสร้างอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าเอง ซึ่งมักเป็นการลงทุนที่มีมูลค่าสูง การที่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีทำเลที่ตั้งอยู่ในจังหวัดชลบุรี ซึ่งถือเป็นทำเลที่มีศักยภาพสูงแห่งหนึ่งของประเทศไทย ทำให้ผู้ประกอบการผลิตสินค้าที่ต้องการขยายกำลังการผลิตสินค้านี้ดังกล่าวมีแนวโน้มเช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

3. กองทุนรวมมีโอกาสในการเติบโตในอนาคตจากการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติม

นอกจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทุนรวมมีนโยบายในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต โดยเฉพาะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด ซึ่งถือเป็นผู้ประกอบการพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เข้าชั้นนำของประเทศไทย โดยกองทุนรวมได้รับสิทธิในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจากกลุ่มปิ่นทอง

ปัจจัยดังกล่าวทำให้กองทุนรวมสามารถพิจารณาลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมที่มีศักยภาพและมีความเหมาะสมต่อกองทุนรวมในอนาคต ซึ่งจะส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมเติบโตขึ้น ทำให้การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองมีสภาพคล่องมากขึ้น นอกจากนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมยังเป็นการสร้างการเติบโตของรายได้และกระจายแหล่งที่มาของรายได้ ทำให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่น่าพอใจ

ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคตหากกองทุนรวมต้องเพิ่มเงินทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในอนาคต ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงในกฎหมาย และ/หรือ ภาวะเศรษฐกิจ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ใดๆ กองทุนรวมอาจจะต้องมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้น ตกลงว่าจะสนับสนุนกองทุนรวมในการแปลงสภาพดังกล่าวให้ประสบความสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การลงมติเห็นชอบในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพดังกล่าว การดำเนินการใดๆ เพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนไปยังกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ การประสานงานกับผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน การประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น

4. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์สูง

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่ากว่า 18 ปี

นอกจากธุรกิจพัฒนาอาคารโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าแล้ว บริษัทยังดำเนินธุรกิจพัฒนาที่ดิน พร้อมทั้งโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภคในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง เพื่อจำหน่ายที่ดินดังกล่าวให้ผู้ประกอบการแต่ละรายดำเนินการลงทุนก่อสร้างอาคารโรงงานด้วยตนเองอีกด้วย โดยเริ่มดำเนินธุรกิจดังกล่าวตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 ปัจจุบัน พื้นที่ภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองที่

จำหน่ายให้แก่ลูกค้าแล้วมีจำนวนทั้งสิ้นประมาณ 2,621 ไร่ และยังมีพื้นที่คงเหลือสำหรับขายอีกประมาณ 184 ไร่ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2556)

ทั้งนี้ บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด อยู่ภายใต้การบริหารงานของคณะผู้บริหารที่มีความรู้ความเข้าใจในพฤติกรรมของลูกค้าเป็นอย่างดีนอกจากนี้ คณะผู้บริหารยังมีความสัมพันธ์อันดีกับนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศโดยเฉพาะนักลงทุนสัญชาติญี่ปุ่น ซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนหลักของประเทศไทย อีกทั้งคณะผู้บริหารของบริษัทมีความสัมพันธ์อันดีกับภาครัฐ โดยได้รับเกียรติจากหน่วยงานของรัฐและชุมชนต่างๆ ให้เข้าร่วมในคณะกรรมการชุดต่างๆ อาทิเช่นคณะกรรมการสภาอุตสาหกรรมจังหวัดชลบุรี และคณะกรรมการตรวจติดตามคุณภาพสิ่งแวดล้อม การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นต้น

ด้วยปัจจัยดังกล่าวทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมั่นใจได้ว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถบริหารทรัพย์สินดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด

5. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีแรงจูงใจในการสร้างผลตอบแทนให้กองทุนรวม

กองทุนรวมจะแต่งตั้งบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนในรูปแบบของค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่อ้างอิงจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ดังนั้น บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด จึงมีแรงจูงใจในการบริหารทรัพย์สินดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดด้วยการเพิ่มรายได้และลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุนรวมเพื่อให้ผลตอบแทนในรูปแบบของค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสอดคล้องกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายอื่นๆ

นอกจากนั้น บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด มีความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุนที่จะทำการเสนอขายครั้งแรกด้วยสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้ โดยบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค และ/หรือ บุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องจะคงสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมเป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก และเมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าวแล้ว บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือ บุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องจะดำรงสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม

9. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

ปัจจุบัน อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้มีการทำประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดย ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้ (1) การประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) (2) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ (3) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) โดยกองทุนรวมจะจัดให้มีการทำหรือรับโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนดังกล่าว ซึ่งจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์สำหรับการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินและการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์และกำหนดให้บุคคลภายนอกเป็นผู้รับประโยชน์สำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ การประกันภัยทั้งหมดตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้นนั้น กองทุนรวมจะเอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ทั้งนี้ ภายใต้การประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินและการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก กองทุนรวมจะได้รับความคุ้มครองต่อความสูญเสียหรือเสียหายต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และบุคคลภายนอกจะได้รับความคุ้มครองความเสียหายที่เกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนภายใต้เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก

นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม หากบริษัทจัดการเห็นว่ามีความจำเป็น เหมาะสม และเป็นประโยชน์กับกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ นอกจากการประกันภัยที่กองทุนรวมจัดให้มีดังที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนยังสามารถจัดให้มีการประกันภัยสำหรับทรัพย์สินของตนเองที่อยู่ภายในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนต่างหาก

สรุปประกันภัยที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

ประเภทของประกันภัย	ผู้เอาประกันภัย	ผู้รับประโยชน์	ผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกัน
ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน	กองทุนรวม	กองทุนรวม	กองทุนรวม
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก	กองทุนรวม	กองทุนรวม	กองทุนรวม
ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก	กองทุนรวม	บุคคลภายนอก	กองทุนรวม

10. ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็นการเข้าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิก

ไม่มี

11. รายชื่อหรือลักษณะของเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดและ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

12. กองทุนรวมนี้มีข้อกำหนดการลงทุนของกองทุนรวมและข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุนอย่างไร

ข้อกำหนดการลงทุนของกองทุนรวม

มีข้อกำหนดโดยเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

หลักเกณฑ์และข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อกำหนดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

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) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญา รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- 12.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 12.3 หากกองทุนรวมมีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้ กองทุนรวมต้องมีผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (1) ลงทุนเพื่อให้ได้ซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
- (2) ลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น
- ดังนั้น กองทุนรวมนี้มีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุน จะปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะมีผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวเกินกว่าอัตราดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อตรวจสอบการถือหุ้นของผู้ลงทุนต่างด้าวอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง
- 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
- 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) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- 12.7 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเข้าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 12.4 โดยอนุโลม
- 12.8 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่สน. 25/2552

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

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

12.11 เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทัพสันของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา

13. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และกำไรจากมูลค่าหน่วยลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของราคาเสนอซื้อ หรือเสนอขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หลังจากที่มีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนรวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้เฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าข้อยกเว้นตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

14. กองทุนรวมนี้มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ลงทุนอย่างไร

ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วหมายความว่า กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือสอบทาน

การประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม

- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

อย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันรอบปีบัญชีหรือ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้นแล้วแต่กรณี

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ปิดบัญชีจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่มิเหตุจำเป็นให้ไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วและไม่ถือเป็น การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในสัดส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่ม

บุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ(ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนดสั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 12.1 (1)

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของเงินเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนดสั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 12.1 (2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเข้าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือ

หน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม

- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
 1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ
 3. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์
- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

15. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภค อาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

16. การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายใต้ข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ ส่งผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีการกระจายความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในกองทุนรวม

ประเภทอื่น อย่างไรก็ตาม การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่มีการกระจายของประเภทผู้เช่าในหลากหลายธุรกิจ จะช่วยลดความเสี่ยงได้ในระดับหนึ่ง

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

ไม่มีบุคคลใดที่กล่าวถึงข้างต้นมีเดียวกัน มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน

18. กองทุนรวมนี้กำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินไว้อย่างไร

กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

1. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
- (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ทั้งนี้ ให้เป็นไปเงื่อนไขที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และหรือกฎหมายใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละ 10% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมและในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตาม 1.(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าตาม 1.(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า และ

จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมและในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าวแต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

เงื่อนไขพิเศษ

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



ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องวิธีการลงทุนในหน่วยลงทุนสิทธิของผู้ลงทุน และ
บุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

การออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการ
เสนอขายหน่วยลงทุน

1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อทั่วไปสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขาย
หน่วยลงทุน และชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วย
ลงทุน ผู้จำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2557
ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้จัดรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัด
จำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30น. ของวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ.
2557

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูล
สำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน ชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ
ผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ภายในวันและเวลาทำ
การของบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน จนถึง
เวลา 15.30 น. ของวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2557

1.2 วัน เวลา ทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งรวมถึงผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ ที่ประสงค์จะจองซื้อ
หน่วยลงทุนแบบผู้จองซื้อทั่วไป

ตั้งแต่วันที่ 12 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการผู้รับประกันการจ
จำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของ
วันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2557

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ตั้งแต่วันที่ 12 มิถุนายนพ.ศ. 2557 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2557

2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวทุกรายจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย

2.2 ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ตามรายละเอียดด้านล่าง

- (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ
- (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)
- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ
- (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
- (ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว
- (ค) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ร่วมจัดการการจัดจำหน่าย

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

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้ตามวัน เวลา ที่ระบุไว้ในข้อ 1.2 โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนหน่วยขั้นต่ำ 5,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนครั้งละ 1,000 หน่วย โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยลงทุนที่จะจองซื้อ ทั้งนี้หากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 รายการ บริษัทขอสงวนสิทธิ์ นำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียว รวมถึงไม่สามารถใช้ชื่อร่วมในการจองซื้อหน่วยลงทุนได้

- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในวันจองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยจะต้องชำระที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย โดยจะหักกลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้ พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน
- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ให้ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยต้องนำส่งชุดเอกสารจองซื้อที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนหรือผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อที่ราคา 10.00 บาทต่อหน่วย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะมีกำหนดการต่อไป หากผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อมากกว่า 1 รายการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธินำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียว

ในกรณีผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านช่องทางอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการจัดสรรตามเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 7

ในการจองซื้อผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้

- (1) ออกใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน(ถ้ามี)หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 8

- (2) ฝ่ายหน่วยลงทุนไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่ากรจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบต่ออนาคตต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียง หรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อในวันที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟท์ แคชเชียร์เช็ค เงินโอนจากเงินฝากบัญชีธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร (รับเฉพาะเงินโอนหรือคำสั่งหักบัญชีจากบัญชีที่เปิดกับผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย) หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายบัญชีเงินฝากตามที่ได้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายได้เปิดไว้เพื่อการนี้ โดยระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าว เพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีที่จองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีเงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง (ก่อนเวลา 15.30น. ของวันที่ 20 มิถุนายนพ.ศ. 2557)

ทั้งนี้รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายกำหนดอาจมีความแตกต่างกันบ้างขอให้ผู้จองซื้อทั่วไปปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายจะกำหนด

- (2) หลังจากที่ได้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนได้รับชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็คตราพัดหรือเช็คเช็คซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตามผู้รับประกันการจดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวันและ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้วบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็คตราพัดหรือเช็คเช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุนและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนและ/หรือขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ

- (5) ผู้รับประกันการจดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่ผู้รับประกันการจดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเปิดไว้เพื่อการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจดจำหน่ายหน่วยลงทุน และชำระค่าจองซื้อตามจำนวนวิธีการและระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยผู้รับประกันการจดจำหน่ายหน่วยลงทุน

4 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน

- 4.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนเปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการสามารถที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบถึงการยุติการขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานทราบ

- 4.2 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้
- (1) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (2) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (3) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างด้าวประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่สำนักงานประกาศกำหนด
 - (4) กรณีเอกสารหรือข้อมูล que บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน
 - (5) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
 - (6) ในกรณีที่มีเหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน หรือไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วน หรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี
 - (7) เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวมการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วย

ลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ นั่นรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทัพสันของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา

- (8) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวมหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในขนาดของบริษัทจัดการเป็นหลัก

5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย (แล้วแต่กรณี) คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละราย ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- 5.1 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ
- 5.2 กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ
- (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนได้ไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 7.1 (3) (ข) และ (ค)
 - (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึง 250 ราย
 - (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่า 500 ล้านบาท
 - (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 7
 - (5) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 7
 - (6) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

- 5.3 กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติโครงการโดยไม่มีดอกเบี่ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ
- 5.4 กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเต็มจำนวนโดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น ทั้งนี้ การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยไม่มีดอกเบี่ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย (แล้วแต่กรณี) ส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้จองซื้อทั่วไปภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกหรือภายใน 14 วันนับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตามข้อ 5.2 ข้อ 5.3 และข้อ 5.4 ทั้งนี้หากเป็นกรณีการคืนเงินตามข้อ 5.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี่ยและ/หรือผลประโยชน์ใดๆที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายใดไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายเองผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย (แล้วแต่กรณี) จะชำระดอกเบี่ยร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ชำระคืนเงินค่าจองซื้อ

6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์คพร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจนครบถ้วน

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ) โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

6.1 กรณีบุคคลธรรมดา

- (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง/ใบต่างด้าว (กรณีบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย) หรือสำเนาทะเบียนบ้าน (ในกรณีที่เอกสารแสดงตนข้างต้น ไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หรือที่อยู่ของผู้จองซื้อ)
- (2) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชีผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

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

6.2 กรณีคณะบุคคล

- (1) สำเนาเอกสารการจัดตั้งคณะบุคคล
- (2) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีคณะบุคคล (ต้องระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่ประสงค์จะจองซื้อแยกต่างหากจากการจองซื้อในชื่อของบุคคลธรรมดา)
- (3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนาม
- (4) หนังสือมอบอำนาจ หรือสำเนา(กรณีมอบอำนาจ) บิดอากรแสดมปี 10 บาท พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ
- (5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชีผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

- (ก) ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)
- (ข) กองทุนส่วนบุคคลและ/หรือคณะบุคคลที่จองซื้อโดยใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน โดยไม่ได้ระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรจะถือเป็นบุคคลเดียวกันกับบุคคลธรรมดาที่ใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนเดียวกัน และบริษัทจัดการจะรวมจำนวนจองซื้อในใบจองซื้อทุกใบเป็น 1 รายการเพื่อใช้ในการจัดสรร

6.3 กรณีนิติบุคคล

- (1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์และสำเนาหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัทอายุไม่เกิน 3 เดือน
- (2) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่ระบุในลักษณะให้ลงทุนในหน่วยลงทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์คหรือลงทุนในหลักทรัพย์นี้ได้
- (3) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) อายุไม่เกิน 3 เดือน
- (4) หนังสือมอบอำนาจหรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ)ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท
- (5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 4. ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนามและโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน
- (6) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี 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) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งอาจออกโดยส่วนราชการของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ 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 ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนามและโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน
- (5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

ให้ใช้เอกสารหมายเลข (1) - (5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused) โดยเอกสารตามข้อ (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 ทั้ที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหน้า

- บริษัทจัดการของสงวนสิทธิในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสารหรือขอเอกสารเพิ่มเติมหรือทดแทน ซึ่งเป็นข้อปฏิบัติตามกฎหมายกำหนด หรือระเบียบของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย

7 การจัดสรรหน่วยลงทุน

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

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้วในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

7.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

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

- (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้
- (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนและ
- (ค) ในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เข้าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษและผู้จองซื้อประเภทกองทุนอาจไม่ได้รับจัดสรร หรือไม่ได้รับการจัดสรรเต็มจำนวน ถ้าสัดส่วนการจองซื้อของผู้จองซื้อพิเศษและ/หรือผู้จองซื้อประเภทกองทุนได้ถูกจัดสรรเต็มตามเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ตามลำดับ
- (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
- (ข) เจ้าของผู้ให้เข้าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดินหรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว
- (ค) ผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้ร่วมรับประกันการจำหน่าย

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ด้วย

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของผู้ให้เข้าผู้โอนสิทธิการเช่าและผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ผู้จองซื้อพิเศษและผู้จองซื้อประเภทกองทุนหมายถึงเฉพาะกรณีที่มีบุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายตามวิธีการเสนอขายและวิธีการชำระเงินจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่กำหนด สำหรับผู้จองซื้อพิเศษและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเท่านั้นหากทำการจองซื้อหน่วยลงทุนต่างจากที่กำหนดดังกล่าวให้ถือเป็น “ผู้จองซื้อทั่วไป”

การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปบริษัทจัดการจะประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลายในกรณีที่มีบุคคลใดจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขายต่อหรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติตามหนึ่งและข้อ 7.2(1) โดยอนุโลม

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 7.2(2)(ข) และ (ค) ทั้งนี้ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

การจัดสรรรอบแรก

- (ก) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ
- (ข) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนโดยใช้หลัก “small lot first” ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปโดยในการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวิธีดังกล่าวในรอบแรกจะจัดสรรตามจำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำของผู้จองซื้อ โดยใช้จำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำเป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย และในรอบต่อไปจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปข้างต้นที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยจะใช้ค่าต่ำสุดของมูลค่าจองซื้อคงเหลือที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรจากรอบที่แล้ว เป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนในรอบต่อไป โดยจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และสำหรับการจัดสรรในรอบสุดท้าย หากมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป

ทุกราย บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรปรากฏโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (random) และ/หรือตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อหน่วยลงทุนมากกว่า 1 รายการบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียวเท่านั้น

ทั้งนี้

1. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ
2. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 แต่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนเกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อและสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนของจำนวนที่จองซื้อซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจะมีจำนวนหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
3. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนจำนวนที่จองซื้อเป็นจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดโดยจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข)
4. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อประเภทกองทุนซึ่งจองซื้อไม่ถึงร้อยละ 25 มารวมจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปพร้อมกันทั้งนี้บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์

และเงื่อนไขของข้อ (ข) ดังกล่าวข้างต้นโดยจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนในสองกรณีดังกล่าวในย่อหน้านี้จะมีจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวมหรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้นโดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน(ถ้ามี)หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยได้รับจัดสรรหน่วยลงทุน และ/หรือดำเนินการอื่นใดตามความประสงค์ของลูกค้าที่ระบุในชุดเอกสารการจองซื้อแล้วแต่กรณี หรือบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม แก้ไข รูปแบบ ระยะเวลาและ/หรือเนื้อหาของเอกสารรับรองสิทธิตามที่บริษัทจัดการกำหนด โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

7.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

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

- (1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังนี้

- 1.1 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
- 1.1.1 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- 1.1.2 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่น่าายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
- 1.2 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 1.3 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
 - (ข) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างดาวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่ควบคุม การถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการ เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ กำหนดข้างต้นทั้งนี้ ขั้นตอนการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะมี ขั้นตอนมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ ลงทุนต่างด้าวทราบทุกราย รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วย ลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือ หน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์ เรื่อง ห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วย ลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมดให้แก่รายหน้าค้าหลักทรัพย์ทราบก่อนมีการนำหน่วยลงทุนของ กองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้นายหน้าค้า หลักทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และจะดำเนินการให้การเสนอขาย หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว

- (2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการจะ ปฏิบัติดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับ การจัดสรรหน่วยลงทุนกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุป ข้อมูลสำคัญเว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค)
 - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอ ขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่ เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จอง ซื้อประเภทกองทุน
 - (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม จะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อ ประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วย ลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อ ประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษตาม (ข)

ในกรณีที่ข้อสงหากรมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน บริษัทจัดการจะนำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าวด้วย

8. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

8.1 รูปแบบของเอกสารสิทธิแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่อยู่ของชื่อได้ระบุในเอกสารการจองชื่อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ใบหน่วยลงทุน
2. ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless)
3. หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน(ถ้ามี)
4. สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

8.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะแจ้งชื่อผู้จองชื่อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

กรณีใบหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้จองชื่อที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายในเวลา 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

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

ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการบันทึกการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในระบบทะเบียน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ต้องส่งคืนใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกไปหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการของสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนแก้ไข หรือเพิ่มเติมสำหรับรูปแบบหรือเงื่อนไขของเอกสารสิทธิดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการภายใต้ขอบเขตตามที่คณะกรรมการก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

กรณีระบบใบหน่วยลงทุน

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำรายการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

และในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้แจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อนั้นที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนหน่วยลงทุน และระยะเวลาการส่งมอบได้ โดยไม่ถือว่าเป็นการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมและไม่ถือว่าการดำเนินการที่ผิดไปจากรายละเอียดโครงการเดิม

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

ผู้ลงทุนสามารถร้องเรียนได้โดยติดต่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 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

เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำการซื้อ / ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

12. ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ : เลขที่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา
 กรุงเทพฯ 10120
 โทรศัพท์ : 0-2296-3582
 โทรสาร : 0-2683-1298

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

13. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
 ที่อยู่ : 65/192 ชั้น 23 อาคารชำนาญ เพ็ญชาติ บิสิเนส เซ็นเตอร์
 ถนนพระราม 9 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
 โทรศัพท์ : 0-2643-8223
 โทรสาร : 0-2643-8224
 ชื่อ : บริษัท อเมริกัน แอ็พเพรชัล (ประเทศไทย) จำกัด
 ที่อยู่ : ชั้น 31 อาคารไทยซีซีทาวเวอร์ 889 ถนนสาทรใต้
 แขวงยานนาวา เขตสาทรกรุงเทพฯ 10120
 โทรศัพท์ : 0-2675-8403
 โทรสาร : 0-2675-8427 หรือ 8428

ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน บริษัทจัดการได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็น
 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย
 เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน

อนึ่ง บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งต่อไป โดยบริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกัน ติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

14. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ : บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด

ที่อยู่ : 789 หมู่ 1 ถนนสายหนองค้อ-แหลมฉบัง
ตำบลหนองขาม อำเภอสัตหีบ ราชบุรี 20230

โทรศัพท์ : (038) 296-334

โทรสาร : (038) 296-333

15. ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้รับประกันการจำหน่าย

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 1. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

2. และสาขาต่างๆ ทั่วประเทศ

3. หน่วยงานพาณิชย์กิจ (Investment Banking)
ชั้น 9 โซน B สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2544-6679

โทรสาร : 0-2544-2185

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพิ่มเติมในภายหลัง โดยบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบและจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายของกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบและจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

16. นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : ธนาคาร ไทยพาณิชย์ (สาขาชิดลม)

สายงานปฏิบัติการธุรกรรมการเงินและหลักทรัพย์

ทีมบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 อาคาร 2 ชั้น 3 เลขที่ 1060 ถนน

เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400

โทรศัพท์ : 0-2256-2323-8

โทรสาร : 0-2256-2405-6

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

17. ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่ : ชั้น 33 อาคารเลอรัชดาภิเษก
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ : 0-2264-9090
โทรสาร : 02-264-0789-90

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องโดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

ความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวม

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้อาจมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำยนี้ ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม นอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้แล้ว อาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือปัจจัยความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้แล้วเห็นว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเปลี่ยนเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้และปัจจัยความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดปัจจัยความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วน และไม่ถือเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่างๆ ตามที่ระบุในรายละเอียดโครงการฉบับนี้จะลดลงหรือถูกทำให้หมดไป ทั้งนี้ เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุน

ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้ เช่นการใช้ถ้อยคำว่า “เชื่อว่า” “คาดหมายว่า” “คาดการณ์ว่า” “มีแผนจะ” “ตั้งใจ” “ประมาณ” และคำอื่นที่แสดงถึงโอกาส และ/หรือความน่าจะเป็น เป็นต้น หรือประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต การคาดการณ์เกี่ยวกับผลประกอบการธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม นโยบายของรัฐ และอื่นๆ ที่เป็นการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคต เป็นเพียงความเห็นของกองทุนรวมในปัจจุบัน และมีได้เป็นการรับรองผลประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดยอกจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมมิได้ทำการตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวแต่ประการใด

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาผู้ประกอบการวิชาชีพและขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

(ก) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

1. ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการลงทุน

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของทรัพย์สินนั้นๆ โดยทำการศึกษารายงานตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินที่จะลงทุนทั้งหมด (Legal Due Diligence Report) รายละเอียดจากรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินที่จะลงทุนทั้งหมดของผู้ประเมินราคาอิสระ (Valuation Report) และรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทั้งหมด (Engineering Report) อย่างละเอียด อย่างไรก็ตาม การศึกษาและตรวจสอบรายงานโดยบริษัทจัดการดังกล่าวมิได้เป็นการรับประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและปรับปรุง รายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระและรายงานทางวิศวกรรมของอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการใช้เป็นข้อมูลพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้องทั้งหมดหรือบางส่วน เนื่องจากความบกพร่องบางประการของอสังหาริมทรัพย์อาจตรวจพบได้ยากหรือไม่สามารถตรวจสอบได้เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบรวมถึงเทคนิคในการตรวจสอบ หรือแสดงความเสื่อมหรือไม่สามารถใช้งานได้หรือใช้ไม่ได้ไม่เต็มประสิทธิภาพอันส่งผลกระทบต่อภาระนโยบายหนี้โดยกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญเมื่อผ่านการใช้ทรัพย์สินนั้นเป็นระยะเวลาหนึ่ง รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและผู้เชี่ยวชาญ

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ชิ้นอื่นๆ อาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนรวมเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

นอกจากนี้ รายงานการประเมินค่าและรายงานทางวิศวกรรมของทรัพย์สินอาจมีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้องเนื่องจากความบกพร่องของทรัพย์สินอาจยากที่จะตรวจสอบหรือตรวจพบได้

2. ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบทางเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ และปัจจัยมหภาคอื่นๆ

อาคารโรงงานและคลังสินค้าที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกนั้น มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางสภาวะเศรษฐกิจ การเมือง หรือนโยบายภาครัฐ เช่น การเปลี่ยนแปลงของนโยบายด้านการค้า การลงทุน และการต่างประเทศ การขึ้นค่าแรงขั้นต่ำแผนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานเป็นต้น ย่อมจะมีผลโดยตรงต่อการตัดสินใจเช่า หรือต่อสัญญาเช่าอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าของผู้เช่าในปัจจุบันและผู้ที่จะสนใจจะเช่าอาคารโรงงานหรือคลังสินค้าในอนาคต โดยเฉพาะจากผู้ประกอบการจากต่างประเทศซึ่งเป็นกลุ่มผู้เช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน นอกจากนี้ความผันผวนดังกล่าวยังอาจมีผลกระทบต่ออัตราค่าเช่าอีกด้วย

3. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย

ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทุนรวม ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับความเสียหายจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศภัย ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาวะความเสี่ยงในทรัพย์สินของกองทุนรวม รวมถึงการชดเชยความสูญเสียต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เข้าทรัพย์สิน ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในวงเงินประกันที่สอดคล้องกับมาตรฐานการประกันภัยของอาคารที่มีลักษณะและการใช้งานใกล้เคียงกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกทั้งหมด โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองทรัพย์สินของกองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุน และให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ ได้แก่ การประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks Insurance) รวมถึงการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังจัดให้มีการประกันภัยเพื่อประโยชน์บุคคลที่สาม (Public Liability Insurance) ซึ่งอาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างด้วย โดยให้มีระยะเวลาความคุ้มครองตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะลงทุน

ทั้งนี้ ภายหลังจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยที่เกิดขึ้นเมื่อปลายปีพ.ศ. 2554 ทำให้ธุรกิจประกันภัยมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการรับประกันภัยโดยเฉพาะการพิจารณารับประกันภัยสำหรับความเสี่ยงเรื่องภัยธรรมชาติ เช่น ภัยน้ำท่วม ภัยแผ่นดินไหว ภัยลมพายุ บางบริษัทประกันภัยจึงไม่รับทำประกันภัย ในขณะที่บางบริษัทประกันภัยยังคงรับทำประกันภัย แต่คิดเบี้ยประกันในอัตราที่สูงและจำกัดวงเงินความคุ้มครอง โดยจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยดังกล่าว ทั้งภาครัฐบาลและเอกชนต่างมีการเตรียมแผนป้องกันปัญหาน้ำท่วม โดยภาครัฐบาลได้ตั้งงบประมาณจำนวนมากเพื่อใช้ในการวางระบบการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำอย่างยั่งยืน และระบบแก้ไขปัญหามหาอุทกภัยของประเทศ สำหรับภาคเอกชนเองผู้ประกอบการแต่ละนิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว ต่างก็เร่งก่อสร้างเขื่อนป้องกันน้ำรอบนิคมอุตสาหกรรม อย่างไรก็ตาม แม้โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองนั้นไม่ได้รับผลกระทบจากมหาอุทกภัยที่เกิดขึ้นเมื่อปลายปี พ.ศ. 2554 โดยตรง เนื่องจากจังหวัดชลบุรีไม่ได้อยู่ในทางน้ำที่ไหลมาจากทางภาคเหนือและภาคกลาง อีกทั้ง ที่ตั้งของโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองยังมีระดับความสูงที่สูงกว่าระดับน้ำทะเลปานกลางค่อนข้างมาก โดยนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองอยู่ที่ 20-30 เมตร นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) อยู่ที่ 40-70 เมตร และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 3 อยู่ที่ 100-190 เมตร นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองได้วางระบบระบายน้ำที่ดี และยังมีมีการวางระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

4. ความเสี่ยงของราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่มีหลักประกันว่าราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะสูงกว่าหรือเท่ากับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนให้กับนักลงทุนในครั้งแรก และอาจไม่

สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์นั้นอาจจะมีการซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และความต้องการซื้อขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น รวมถึงปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ความเคลื่อนไหวหรือเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราเงินเฟ้อ นโยบายทั้งทางตรงหรือโดยอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออกเงินตราต่างประเทศ ปัจจัยทางการเมือง ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ดังนั้น นักลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม รวมถึงไม่มีหลักประกันว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

5. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากควมถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้นจึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

6. ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขาย หรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทุนรวม และ/หรือภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

7. ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้เช่าลดลง

ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกับกองทุนรวมอาจนำมาซึ่งการแข่งขันที่รุนแรง โดยบริษัทคู่แข่งดังกล่าวหลายแห่งอาจมีแหล่งเงินทุนและปัจจัยสนับสนุนอื่นๆ ที่เอื้อให้สามารถแข่งขันกับกองทุนรวมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการประกอบ

ธุรกิจของกองทุนรวม โดยอาจเป็นการเพิ่มต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือทำให้กองทุนรวมต้องลดอัตราค่าเช่าที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้เช่า และ/หรือทำให้อัตราการเช่าลดลงเนื่องจากการแสวงหาผู้เช่าที่น่าเชื่อถือเพื่อมาเช่าอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้อย่างขึ้น ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม ในกรณีนี้ เนื่องจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกนั้น มีอสังหาริมทรัพย์บางส่วนที่ยังไม่มีผู้เช่า กองทุนรวมได้ดำเนินการให้บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด ตกลงให้มีการประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง โดยจะเช่าทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับกองทุนรวม โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายใต้การประกันดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในยูนิตเดียวกันหรือยูนิตข้างเคียงในเฟสเดียวกัน ในกรณีที่ยูนิตดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน

8. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่า

ความอ่อนแอทางฐานะการเงินของผู้เช่า อัตราการว่างของอาคารโรงงานและคลังสินค้าเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่า หรือการไม่ต่อสัญญาเช่าหลังจากสัญญาเช่าหมดอายุ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม และอาจส่งผลกระทบต่อในด้านผลตอบแทนดำเนินงานของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าหรือผู้รับบริการปัจจุบันส่วนใหญ่มีการเรียกเก็บเงินประกันความเสียหาย ซึ่งกองทุนรวมสามารถริบเงินประกันความเสียหายดังกล่าวได้ ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้รับบริการผิดสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าว ซึ่งรวมถึงกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าหรือค่าบริการจากผู้เช่าได้ตามกำหนด

9. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาซื้อขายที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทรัพย์สินต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินดังกล่าว และ/หรือสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม เพื่อประโยชน์ในการจัดหาจัดจำหน่ายผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และดำเนินการใดๆ เพื่อให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหายรวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้กองทุนรวมไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการหรือ

บังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เสียหาย จากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

10. ความเสี่ยงจากการยกเลิกหรือไม่ต่อสัญญาเช่า

ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าในปัจจุบันนั้น ผู้เช่าอาจพิจารณาไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือในกรณีที่สภาพตลาดมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งอาจจะส่งผลให้ผู้เช่าเรียกร้องให้มีการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขในสัญญาเช่า เช่น อัตราค่าเช่า เป็นต้น ซึ่งเงื่อนไขที่ปรับเปลี่ยนดังกล่าวอาจเป็นเงื่อนไขที่เป็นการเอื้อประโยชน์ต่อกองทุนร่วมน้อยลงหากเปรียบเทียบกับสัญญาเช่าที่ได้ทำไว้ในปัจจุบัน หรือในกรณีที่ผู้เช่าจำนวนมากไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่ารายเดิมได้ในเวลาอันสมควร กรณีและเหตุการณ์ต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น อาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

นอกจากนี้ สัญญาเช่ากับผู้เช่าอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าบางฉบับยังกำหนดให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการยกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าโดยไม่ถูกริบเงินประกันความเสียหาย หากเป็นกรณีที่ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากผู้เช่ารายดังกล่าวได้ซื้อที่ดินที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองที่เป็นของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพคตอริ จำกัด (แล้วแต่กรณี) เพื่อใช้ในการก่อสร้างโรงงานเป็นของตนเอง อย่างไรก็ตาม ในส่วนนี้ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพคตอริ จำกัด ตกลงที่จะจัดหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าวแทนที่ผู้เช่ารายเดิมเช่า โดยที่มีอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าไม่น้อยกว่าอัตราค่าเช่าและระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าเดิมที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ หากไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ หรืออัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่น้อยกว่าผู้เช่ารายเดิม บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพคตอริ จำกัด (แล้วแต่กรณี) ตกลงจะเช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ผู้เช่าเดิมใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดดังกล่าว หรือรับผิดชอบในการชำระค่าเช่าส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมในกรณีที่อัตราค่าเช่าของผู้เช่ารายใหม่น้อยกว่าผู้เช่ารายเดิม

11. ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์ออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมิน ค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระฉบับล่าสุดเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

12. ความเสี่ยงเรื่องการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนในการลงทุนของกองทุนรวม ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนที่ดิน และกองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ใน อสังหาริมทรัพย์อันอาจส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจมีความเสี่ยงที่จะถูกเวนคืนได้ตาม นโยบายของรัฐ ทั้งนี้ หากมีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหรือบางส่วนที่กองทุนรวมลงทุน ตาม หลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมถึง การแก้ไขเพิ่มเติม) และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง (กฎหมายว่าด้วยการเวนคืน) ในกรณีดังกล่าวข้างต้น กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนเลย เนื่องจากไม่เป็นไปตามเงื่อนไข ต่างๆ ที่กำหนดในกฎหมายดังกล่าว หรือกองทุนรวมอาจได้รับค่าชดเชยในจำนวนที่น้อยกว่าเงินที่กองทุน รวมลงทุน หรืออาจต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทุนรวม (Net Asset Value) ซึ่งจะส่งผล กระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวมและทำให้ผู้ถือ หน่วยลงทุนมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามที่ได้ ประเมินการไว้

(ข) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ กองทุนรวม และกองทุนรวม

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้อำนาจกำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพคตอรี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มเดียวกันกับบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด รวมถึงกลุ่มธุรกิจได้เริ่มประกอบธุรกิจให้เช่าและขายโรงงานและคลังสินค้าเป็นธุรกิจหลัก มาเป็น ระยะเวลากว่า 18 ปี โดยได้เปิดทำการนิคมอุตสาหกรรมปันทองตั้งแต่ปี พ.ศ. 2538 ทั้งนี้ แม้บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพคตอรี จำกัด จะได้ขายอสังหาริมทรัพย์ บางส่วนให้แก่กองทุนรวม ในขณะเดียวกัน บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพคตอรี จำกัด ก็ยังคงถือกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและคลังสินค้าในโครงการนิคม

อุตสาหกรรมปิ่นทองซึ่งเป็นนิคมอุตสาหกรรมเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่ และในพื้นที่อื่นอีกจำนวนหนึ่ง และยังมีแผนงานขยายธุรกิจออกไปอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม โอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นั้นไม่มากนัก เนื่องจากการเช่า หรือซื้อพื้นที่จะขึ้นอยู่กับความต้องการของลูกค้าแต่ละรายในการเลือกพื้นที่ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอาคารโรงงานและคลังสินค้า และขนาดของพื้นที่ ดังนั้น ลูกค้าจึงเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกใช้บริการอาคารโรงงานและ/หรือคลังสินค้าที่ตรงตามความต้องการของตนเองเป็นหลัก อีกทั้ง การที่ประเทศไทยจะเข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (Asean Economic Community: AEC) จะยิ่งทำให้ภาคธุรกิจของประเทศมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะส่งผลให้ปริมาณความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่สนใจเช่า และ/หรือซื้ออาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า นั้นมีปริมาณสูงขึ้น จึงไม่น่าจะทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการได้ตระหนักถึงความเป็นไปได้ที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้นไม่ว่าจะเป็นจากการคัดเลือกอาคารโรงงานและคลังสินค้ามาเสนอขายให้กับกองทุนรวม และจากการจัดหาผู้เช่าใหม่ก็ตาม บริษัทจัดการจึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้ออาคารโรงงานและคลังสินค้านวมถึงแนวทางการควบคุมและดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น โดยในการเลือกซื้ออาคารโรงงานและคลังสินค้า บริษัทจัดการจะพิจารณาเลือกลงทุนในอาคารโรงงานและคลังสินค้าที่สร้างแล้วเสร็จ และส่วนใหญ่มีผู้เช่าแล้วในช่วงเวลาที่มีการเจรจาต่อรองกันระหว่างกองทุนรวมกับผู้เสนอขาย อีกทั้งสัญญาเช่าอาคารโรงงานหรือคลังสินค้านดังกล่าวจะต้องไม่มีเงื่อนไขที่ให้สิทธิผู้เช่าขอซื้ออาคารโรงงานหรือคลังสินค้านดังกล่าวได้ (Option to Buy)

สำหรับแนวทางการควบคุมและดูแลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด นั้น บริษัทจัดการได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด โดยคำนวณจากสัดส่วนของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกำหนดให้มีค่าตอบแทนพิเศษโดยคำนวณจากผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเป็นสิ่งจูงใจให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งกำหนดให้ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดตกลงจะเข้าซื้อซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในเบื้องต้นเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้ และตลอดระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรก บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้อง กับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของจำนวนหน่วยลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม เมื่อพ้นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์วันแรกแล้ว บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือ บุคคลใดๆ ที่เกี่ยวข้อง กับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องตกลงจะดำรงสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วย

ลงทุนในกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายทั้งหมดในวันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมตั้งนั้น จึงคาดได้ว่า บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ย่อมประสงค์ให้กองทุนรวมมีผลการดำเนินการที่ดี อีกทั้งยังเป็นการสร้างความมั่นใจในเรื่องผลประโยชน์ร่วมกันต่อผู้ถือหน่วยลงทุนรายย่อยและผู้ถือหน่วยลงทุนอื่นๆ

อนึ่ง เพื่อเป็นการผลักดันให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังกำหนดว่าหากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่บริหารให้แก่กองทุนรวมได้ตามประมาณการกำไรสุทธิที่กำหนดเป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 2 ปี หรืออัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในทรัพย์สินที่บริหารลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 3 เดือนกองทุนรวมอาจพิจารณาเปลี่ยนตัวผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้

นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังได้จัดให้มีข้อสัญญาในสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการโดยข้อตกลงร่วมกันระหว่างกองทุนรวมกับบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพลคตอรี จำกัด ตกลงให้สิทธิกองทุนรวมหรือกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ในการซื้อที่ดิน และ/หรืออาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า และ/หรือทรัพย์สินอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมหรือ REIT ประสงค์จะลงทุน (Option to Invest) จากบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพลคตอรี จำกัด เมื่อได้รับการร้องขอจากกองทุนรวมหรือ REIT ทั้งนี้ ตามราคาที่กองทุนรวมหรือ REIT และบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพลคตอรี จำกัด (แล้วแต่กรณี) จะได้ตกลงกัน หรือตามราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งแต่งตั้งโดยบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพลคตอรี จำกัด (แล้วแต่กรณี) โดยสิทธิดังกล่าวจะมีอยู่ตลอดระยะเวลาที่บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ยังคงปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

สัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการดังกล่าวยังกำหนดให้บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพลคตอรี จำกัด ตกลงให้สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) แก่กองทุนรวมในการซื้อ และ/หรือรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือรับโอนสิทธิครอบครอง และ/หรือเช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินและอาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้าของบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพลคตอรี จำกัด ในกรณีที่บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพลคตอรี จำกัด ประสงค์ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแก่ลูกค้ารายย่อยหรือนายหน้าของลูกค้ารายย่อยที่ประกอบธุรกิจการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรม อาคารโรงงาน และ/หรือคลังสินค้า เพื่อขาย และ/หรือให้เช่า ในลักษณะเดียวกันกับบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพลคตอรี จำกัด หรือกองทุนรวม

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเชื่อว่า หากบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม จะดำเนินการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างเต็มประสิทธิภาพ เนื่องจากการประสานประโยชน์ระหว่างกันและมีโอกาสน้อยที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชี หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม ภาษีและค่าธรรมเนียมการซื้อขาย หรือโอนสิทธิต่างๆ ในอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกันดังนั้นกองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม หรือความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี หากมีกฎหมาย หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยไม่ใช้ความผิดของบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด กองทุนรวมและบริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด ตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มาซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาเข้ากับผู้เช่าอาคารโรงงานและคลังสินค้า ทั้งนี้ หากมีการจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มาซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ดังกล่าว กองทุนรวมอาจมีสิทธิที่จะได้รับค่าตอบแทนในการจำหน่าย จ่าย โอน อสังหาริมทรัพย์นั้น และสามารถนำเงินมาชำระคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ ถึงแม้ว่าจะไม่เท่ากับจำนวนที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับหากกองทุนรวมถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไปก็ตาม

3. ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ หลายประการ ได้แก่ สภาพเศรษฐกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง เป็นต้น ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลหรือได้รับน้อยกว่าที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป

4. ความเสี่ยงจากการประกันภัย

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เนื่องจากแม้ว่ากองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ (หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ) เช่น ความสูญเสียจากสงคราม เป็นต้น หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงิน เมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอหรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคาดว่าจะได้รับ

5. ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทุนรวมกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการกู้ยืมเงิน กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงอันเนื่องจากการกู้ยืมเงินดังกล่าว เนื่องจากอัตราดอกเบี้ยอาจมีการเปลี่ยนแปลงสูงขึ้นตามภาวะตลาดโดยรวม โดยหากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงกว่าอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม ซึ่งทำให้อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผลที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับน้อยลง นอกจากนี้ กองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีสภาพคล่องไม่เพียงพอต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม รวมถึงอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสดไม่เพียงพอต่อการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยของเงินกู้เงินจำนวนดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม รวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ตาม เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุน กองทุนรวมอาจจัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย เช่น การดำเนินการปรับเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในลักษณะดอกเบี้ยลอยตัวเป็นอัตราดอกเบี้ยคงที่ หากมีสัญญาณว่าอัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะมีการปรับตัวขึ้นในระยะปานกลางหรือระยะยาว หรือในทางกลับกันจากอัตราดอกเบี้ยคงที่มาเป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวหากอัตราดอกเบี้ยในอนาคตจะมีการปรับตัวลง เป็นต้น

6. ความเสี่ยงจากผลประกอบการจริงของกองทุนรวมอาจแตกต่างไปจากผลประกอบการในประมาณการในเอกสารฉบับนี้

รายงานทางการเงินต่างๆ ที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ ไม่ใช่ข้อมูลในอดีตที่เกิดขึ้นจริง (รวมถึงรายงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุน แผนงานอื่นๆ และวัตถุประสงค์ของผู้บริหารสำหรับการดำเนินการในอนาคตหรือสถานะทางเศรษฐกิจ หรือสมมติฐาน หรือการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องใดๆ) แต่เป็นการประมาณการซึ่งอาจเกิดขึ้นจริงหรือไม่ก็ได้ เช่น การประมาณการรายได้ ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมหนึ่ง การประมาณการดังกล่าว มีพื้นฐานจากข้อมูลและความเชื่อที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน เพื่อทำการคาดการณ์ วางแผนงาน ประเมิน ตั้งข้อสมมติฐาน ออกไปในอนาคต ดังนั้นการประมาณการดังกล่าวจึงมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนหลายประการแฝงอยู่ซึ่งอยู่เหนือการควบคุมของกองทุนรวม เช่น การผิดสัญญา การชำระค่าเช่าของผู้เช่า การเปลี่ยนแปลงนโยบายการส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐ เป็นต้น ดังนั้นจึงเป็นสิ่งที่ยากหรือเป็นไปได้ที่จะคาดการณ์ได้อย่างถูกต้อง แม่นยำ ปราศจากความคลาดเคลื่อน ดังนั้นสมมติฐานภายใต้การประมาณการของกองทุนรวมนี้ จึงอาจมีความคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องได้

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

กองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคตหากกองทุนรวมต้องเพิ่มเงินทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในอนาคต ซึ่งหากมีการเปลี่ยนแปลงในกฎหมาย และ/หรือ กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์ใดๆ กองทุนรวมอาจจะต้องมีการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็น REIT บริษัท ปันทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ/หรือบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพคตอรี จำกัด ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้น ตกลงว่าจะสนับสนุนกองทุนรวมในการแปลงสภาพดังกล่าวให้ประสบความสำเร็จ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การลงมติเห็นชอบในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อการแปลงสภาพดังกล่าว การดำเนินการใดๆ เพื่อดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนไปยัง REIT การประสานงานกับผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน การประสานงานกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพจากกองทุนรวมเป็น REIT ดังกล่าว เป็นต้น

ตารางแสดงค่าใช้จ่าย

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

	เขตแดน ¹	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน (ในการเสนอขายครั้งแรก)		ไม่เรียกเก็บ
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน		เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริง
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

	เขตแดน ¹	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด		
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของ NAV	ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้นจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ⁽¹⁾	ไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม ⁽¹⁾	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
<input type="radio"/> ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมการสนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ⁽¹⁾	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
<input type="radio"/> ค่าเบี้ยประกันภัย ⁽¹⁾	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของ NAV	ตามที่จ่ายจริง

	เพดาน ¹	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
○ ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน ⁽¹⁾	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของ NAV	ไม่เกิน 15,000 บาท ต่อครั้ง ต่อกรรมการ
○ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์ - ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก - หลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของ NAV ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของ NAV	ไม่เกิน 15,000,000 บาท ต่อครั้ง ตามที่จ่ายจริง
○ ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ⁽¹⁾	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
○ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี ⁽¹⁾	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
○ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ⁽¹⁾	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง

หมายเหตุ:

⁽¹⁾ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่มีได้คิดเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และเป็นเพียงการประมาณการจากงบกำไรขาดทุนคาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวดวันที่ 1 มิถุนายนพ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคมพ.ศ. 2558 เพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่แสดงไว้ ทั้งนี้เนื่องจากผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากประมาณการจากงบกำไรขาดทุนคาดคะเนตามสมมติฐาน หรือมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจเปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากอัตราที่ระบุไว้ อย่างมีนัยสำคัญ

หมายเหตุ :

การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

(1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามหัวข้อค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมนี้ ตราบเท่าที่ค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่เกินอัตราที่ระบุไว้ในโครงการ อย่างไรก็ตาม ในการเรียกเก็บเพิ่มหรือลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะทำการติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

(2) การเปลี่ยนแปลงของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามหัวข้อค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนรวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(2.1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ระบุไว้ในโครงการ
บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(2.2) กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย
บริษัทจัดการจะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามตารางแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ/หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี)

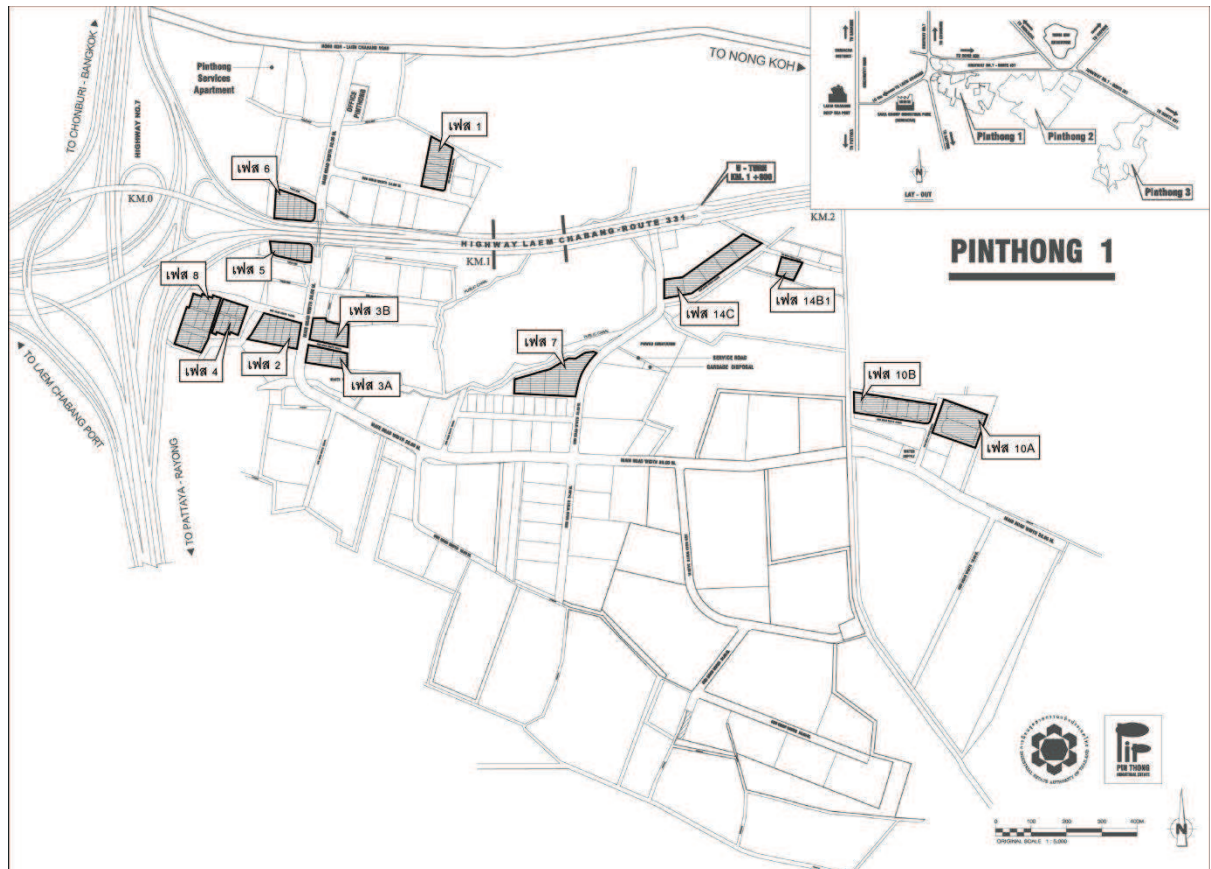
ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงระยะเวลา 1 ปีแรกจะรวมกันไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในกรณีปกติที่ไม่เกิดเหตุสุดวิสัยและการประกอบกิจการของกองทุนรวมไม่ถูกกระทบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือจากการประมาณการของกองทุนรวม นอกจากนี้ ประมาณการดังกล่าวเป็นเพียงการประมาณการเบื้องต้นเพื่อใช้ประกอบการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเท่านั้น ผลประกอบการที่แท้จริงจะเป็นไปตามรายงานประจำปีของกองทุนรวม

ภาคผนวก 1: ภาพแสดงพื้นที่โครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทองและส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้ง

กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกในอาคารโรงงานและคลังสินค้าภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โดยการลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 90 ยูนิต และพื้นที่ถนนประสงค์และอาคารถนนประสงค์ให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งประกอบไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (ปิ่นทอง 1) นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) (ปิ่นทอง 2) และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) (ปิ่นทอง 3) โดยมีรายละเอียดดังนี้

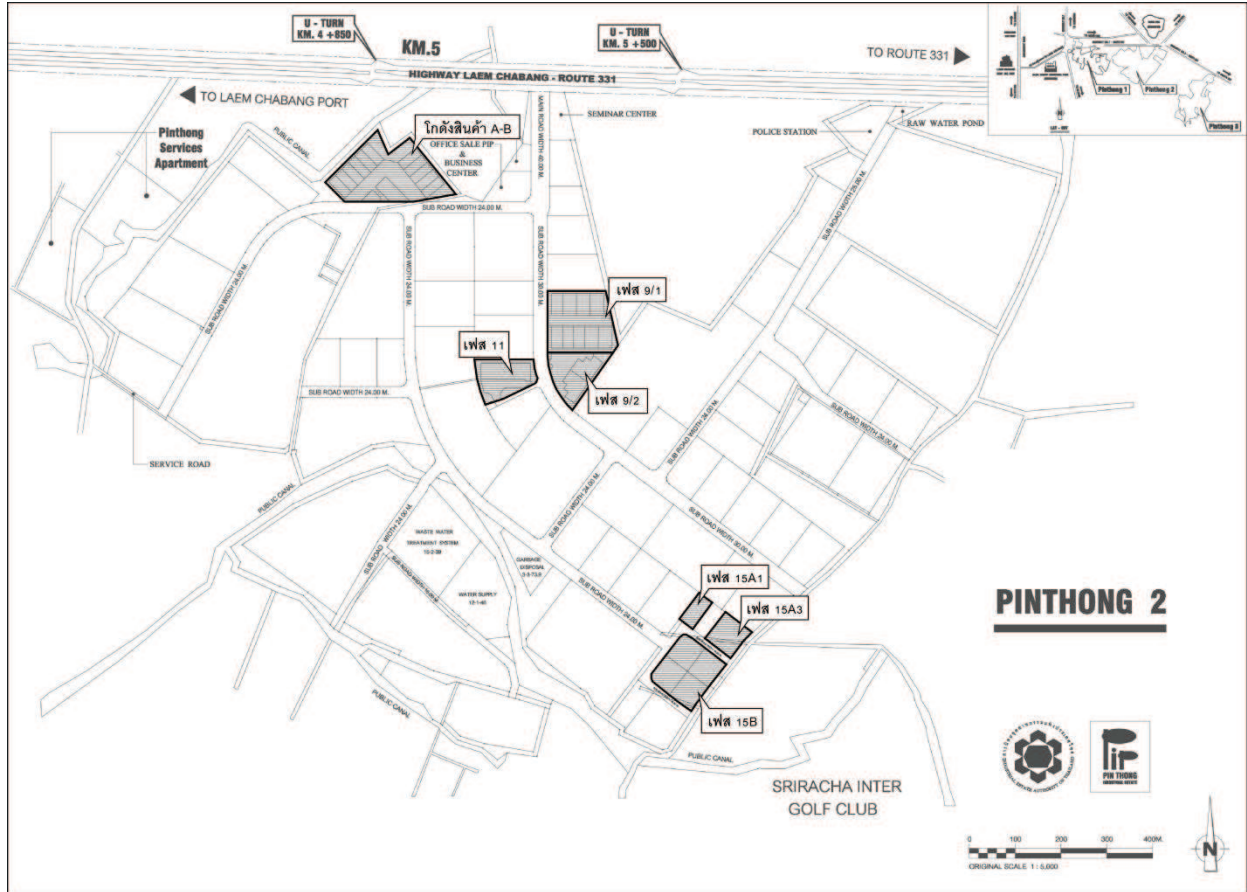
1. นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (ปิ่นทอง 1)

กองทุนรวมจะลงทุนในที่ดินและอาคารโรงงาน/คลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในปิ่นทอง 1 จำนวน 59 ยูนิต ซึ่งอยู่ในเฟส 1,2,3,4,5,6,7,8,10,14 โดยแสดงได้ตามแผนภาพต่อไปนี้



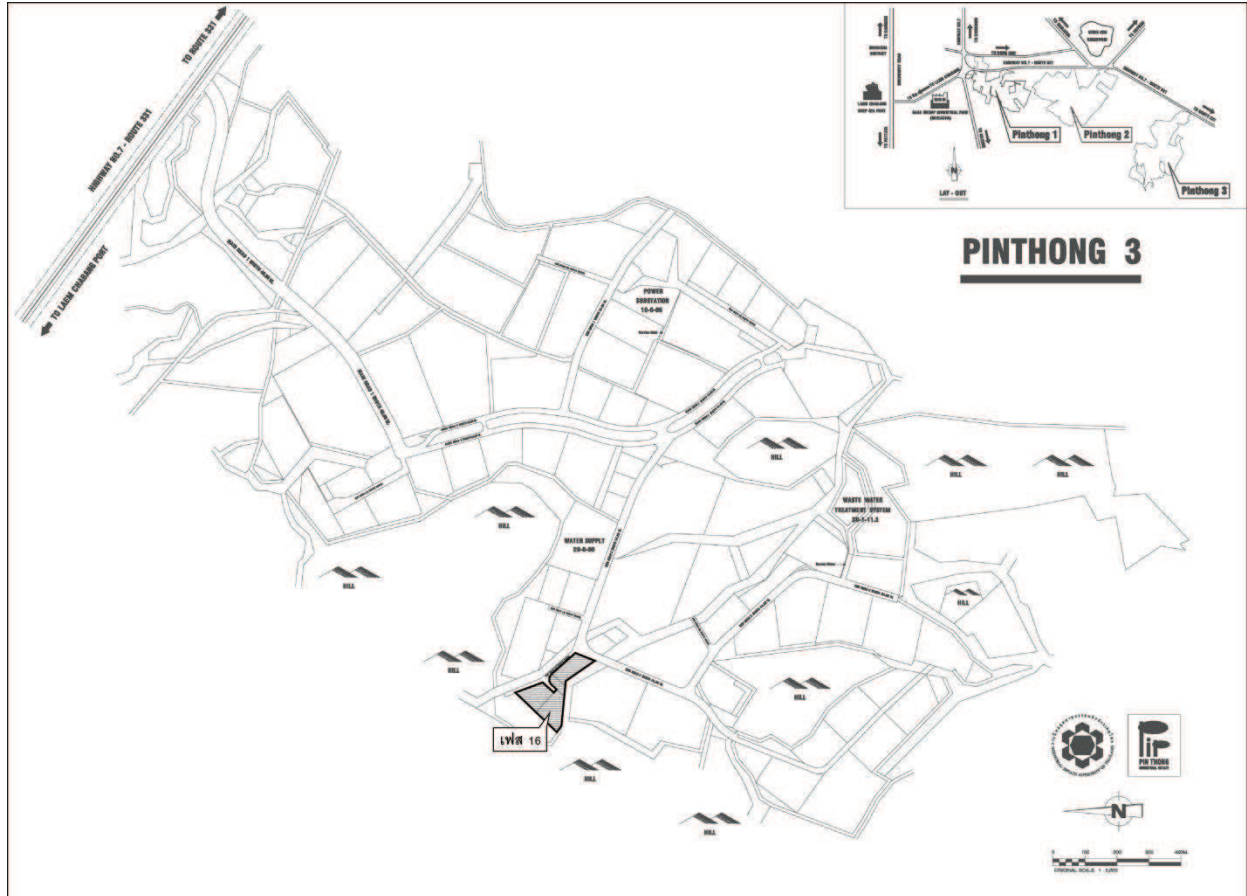
2. นิคมอุตสาหกรรมปันทอง (แหลมฉบัง) (ปันทอง 2)

กองทุนรวมจะลงทุนที่ดินและอาคารโรงงานคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในปันทอง 2 จำนวน 28 ไร่ ซึ่งอยู่ในเฟส 9, 9/2, 11, 15, เฟสคลังสินค้า โดยแสดงได้ตามแผนภาพต่อไปนี้



3. นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) (ปิ่นทอง 3)

กองทุนรวมจะลงทุนที่ดินและอาคารโรงงานคลังสินค้าที่ตั้งอยู่ในปิ่นทอง 3 จำนวน 3 ยูนิต ซึ่งอยู่ในเฟส 16 โดยแสดงได้ตามแผนภาพต่อไปนี้



ภาคผนวก 2: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจับต้อง

ที่ดิน อาคารโรงงานและคลังสินค้า จำนวน 90 ยูนิต ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และ
บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด

ที่ VL/mk/R0016/2014

วันที่ 20 มกราคม พ.ศ. 2557

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 3 ชั้น 21-22

เลขที่ 19 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร

เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

เรียน ผู้จัดการกองทุน

บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด

เลขที่ 39/9 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี

เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน คุณพีระ ปัทมวรกุลชัย

ประธานกรรมการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแบบ Desktop Valuation ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน (จำนวน 51 รายการ) ซึ่งตั้งกระจายอยู่ภายใน "นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 1, 2 และ 3 ถนนสายพนมสารคาม - สัตหีบ ตอนบ้านเนินผาสุข - บ้านมาบเอียง (ทางหลวงหมายเลข 331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 1-10 ในตำบลหนองขาม และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในลักษณะการประเมินมูลค่าแบบ Desktop Valuation ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน (จำนวน 51 รายการ) ซึ่งตั้งกระจายอยู่ภายใน "นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 1, 2 และ 3 ถนนสายพนมสารคาม - สัตหีบ ตอนบ้านเนินผาสุข - บ้านมาบเอียง (ทางหลวงหมายเลข 331) ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 1-10 ในตำบลหนองขาม และตำบลบึง อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลงซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขายไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Existing Tenancies) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิม และอ้างอิงตามสัญญาเช่าต่อเนื่องไป ภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์ และเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในลักษณะ Desktop Valuation ได้พิจารณาอ้างอิงถึงรายงานประเมินมูลค่าเดิมแบบเต็มรูป (Full Valuation) เลขที่อ้างอิงถึง R0241/2013-1 ลงวันที่ประเมิน 15 สิงหาคม พ.ศ. 2556 และอ้างอิงข้อมูลที่ได้รับใหม่ในการใช้ประกอบการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บนสมมติฐานและเงื่อนไขตามรายงานการประเมินมูลค่าเดิม

บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในสภาพที่ไม่มีปัญหาทางกฎหมายหรือภาระผูกพันใดๆ เช่น คำสั่งห้ามโอน สัญญาเช่าช่วง สัญญาต่างๆ และข้อจำกัดเรื่องทางเข้า-ออกของทรัพย์สิน ที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังรายละเอียดข้างต้น เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Existing Tenancies) ของทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

● มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่าปัจจุบัน

(Market Value for the Existing Use and Existing Tenancies) : 1,177,500,000.-บาท

(หนึ่งพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบล้านห้าแสนบาทถ้วน)

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



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

นายสุรศักดิ์ ลิ้มปอระยะกุล

กรรมการบริหาร – หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.003

11. การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน : เพื่อการอุตสาหกรรม (โรงงานอุตสาหกรรม)

12. วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)

13. มูลค่าทรัพย์สิน

รายการที่	เฟส	ยูนิต	พื้นที่เช่า (ตรม.)	มูลค่าตลาด (บาท)	หมายเหตุ
1	เฟส 1 (ปิ่นทอง 1)	A	1,188.0	16,200,000	ผู้เช่าต่อสัญญาเช่า 1 ปี
2		B	1,188.0	16,200,000	ผู้เช่าต่อสัญญาเช่า 1 ปี
3		C	1,188.0	16,200,000	ผู้เช่าต่อสัญญาเช่า 1 ปี
4		D	1,188.0	16,200,000	ผู้เช่าต่อสัญญาเช่า 1 ปี
5		E	1,188.0	17,700,000	ผู้เช่าต่อสัญญาเช่า 1 ปี
	พื้นที่บริเวณโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่า		1,370.0		ผู้เช่าต่อสัญญาเช่า 1 ปี
6	เฟส 2 (ปิ่นทอง 1)	A	1,566.0	22,800,000	
7		B	1,566.0	22,600,000	
8		C	1,566.0	22,800,000	
9		D	1,566.0	22,500,000	ประกันการมีผู้เช่า 3 ปี
10		E	1,566.0	24,600,000	
	พื้นที่บริเวณโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่า		500.0		
11	เฟส 3 (ปิ่นทอง 1)	A1	1,002.0	15,300,000	
12		A2	1,076.0	16,600,000	
13		A3	1,002.0	15,600,000	
14		B1	1,243.4	18,900,000	
15		B2	1,064.4	16,100,000	
16		B3	1,243.4	20,400,000	
	พื้นที่บริเวณโรงงาน/คลังสินค้าให้เช่า		576.0		
17	เฟส 4 (ปิ่นทอง 1)	A1	1,080.0	17,400,000	
18		A2	1,080.0	17,600,000	
19		A3	1,080.0	17,600,000	ผู้เช่าต่อสัญญาเช่า 2 ปี
20		B1	900.0	15,000,000	
21		B2	1,008.0	16,800,000	
22		B3	1,116.0	15,200,000	
23		B4	1,296.0	17,700,000	
24	เฟส 5 (ปิ่นทอง 1)	A	900.0	14,900,000	
25		B	900.0	14,800,000	
26		C	676.0	11,000,000	

รายการ ที่	เฟส	ยูนิต	พื้นที่เช่า (ตรม.)	มูลค่าตลาด (บาท)	หมายเหตุ
27		D	676.0	11,400,000	
28		E	580.0	9,800,000	
29		F	580.0	9,700,000	
30	เฟส 6 (ปิ่นทอง 1)	A	1,116.0	18,800,000	ผู้เช่าต่อสัญญาเช่า 3 เดือน
31		B	1,224.0	20,400,000	ผู้เช่าต่อสัญญาเช่า 1 ปี
32		C	1,332.0	22,200,000	
33		D	1,440.0	23,900,000	
34		E	1,692.0	26,200,000	
35	เฟส 8 (ปิ่นทอง 1)	A1	1,368.0	22,700,000	
36		A2	1,476.0	24,500,000	
37		A3	1,080.0	18,100,000	ประกันการมีผู้เช่า 3 ปี
38		B1	1,368.0	23,100,000	
39		B2	1,368.0	23,300,000	
40		B3	1,944.0	32,100,000	
41		C1	1,620.0	24,200,000	เช่าระยะยาว
42		C2	1,620.0	24,200,000	เช่าระยะยาว
43	เฟส 15 (ปิ่นทอง 2)	A1	1,242.0	30,100,000	
44		A3	1,242.0	29,200,000	
45		B1	1,452.0	34,400,000	
46		B2	1,452.0	34,400,000	
47		B3	1,452.0	34,300,000	
48	B4	1,452.0	34,500,000		
49	เฟส 16 (ปิ่นทอง 3)	A	2,400.0	57,700,000	
50		B1	2,700.0	64,600,000	ประกันการมีผู้เช่า 3 ปี
51		B2	2,700.0	65,000,000	
รวมมูลค่าทรัพย์สิน			69,459.2	1,177,500,000	
หนึ่งพื้นที่หนึ่งร้อยเจ็ดสิบเจ็ดล้านห้าแสนบาทถ้วน					

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

มกราคม พ.ศ. 2557

เอกสารแนบท้าย 2

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

สมมติฐานประกอบการประเมิน

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

วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมด มีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผนวกกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้

ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลาได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบัน ของเงินได้ในอนาคต และรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

ในการประมาณการ บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่า ทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 10 ด้วยอัตราผลตอบแทนที่พิจารณาว่าเหมาะสม โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 11 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในตลาดโดยทั่วไป

การประมาณการกระแสเงินสดนั้น บริษัทฯ ยังได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สิน เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน ซึ่งรวมค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย และตัวแทนนายหน้า, ค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนและค่าใช้จ่ายทางการตลาด โดยหักออกจากปีที่มีการโอนทรัพย์สินนั้น

Terminal Value

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่า ทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 10 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 11 บริษัทฯ ใช้อัตราผลตอบแทนสำหรับคำนวณ Terminal Value ที่ร้อยละ 8.0 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในทรัพย์สินในตลาดโดยทั่วไป

อัตราคิดลด

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.03 (วันที่ประเมิน) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทโรงงานและ/หรือคลังสินค้า ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 9 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 9.03 ถึงร้อยละ 13.03 บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราร้อยละ 10.0 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตราผลตอบแทนที่ยอมรับได้แก่ผู้ลงทุน

สมมติฐานและความเห็นเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

อัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่เช่าและค่าบริการ

บริษัทฯ ได้พิจารณาประเมินค่าอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่เช่าและค่าบริการ โดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด โดยเลือกทำการวิเคราะห์ทรัพย์สินรายการที่ 48 (รหัสโรงงาน B4) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ส่วนทรัพย์สินรายการที่ 1-47 และรายการที่ 49-51 จะพิจารณาวิเคราะห์ปรับเพิ่ม-ลดตามปัจจัยที่เกี่ยวข้องจากทรัพย์สินรายการที่ 48 อีกชั้นหนึ่ง

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่า อัตราค่าเช่าโรงงานอยู่ในช่วงราคาประมาณ 195 - 220.-บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าคลังสินค้าอยู่ในช่วงราคาประมาณ 130 - 270.-บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกภายใน สภาพอาคาร ขนาดของอาคาร และรวมถึงเงื่อนไขต่างๆ เป็นสำคัญ สำหรับข้อมูลตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้กับทรัพย์สิน ได้แก่ ข้อมูลแปลงที่ 1.1.1, 5.1.1 และ 6.1 โดยข้อมูลแปลงที่ 1.1.1 มีราคาเสนอเช่าประมาณ 195.-บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มีทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน สำหรับข้อมูลแปลงที่ 5.1.1 มีราคาเช่าประมาณ 220.-บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มีทำเลที่ตั้งใกล้เคียงกับทรัพย์สิน และข้อมูลแปลงที่ 6.1 มีราคาเสนอเช่าประมาณ 200.-บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มีทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน เมื่อพิจารณาจากข้อมูลที่ทำการศึกษาได้ข้างต้นแล้วทำการปรับเพิ่ม-ลดตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและศักยภาพการใช้ประโยชน์ของอาคาร ประกอบกับพิจารณาถึงสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน สามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้:-



KNIGHT FRANK
CELEBRATING
15 YEARS IN
THAILAND



รายละเอียดข้อมูลเบื้องต้น				
รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สิน รายการที่ 48
	1.1.1	5.1.1	6.1	
ที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี	นิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง 2	นิคมอุตสาหกรรม แหลมฉบัง	นิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง 2
ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน	โรงงาน	โรงงาน	โรงงาน
พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	3,008.00	3,000.00	1,500.00	1,452.00
เนื้อที่ดิน (ไร่)	5.470	5.10	2.160	2.1930
พื้นที่รับน้ำหนัก (ตัน)	5.0	3.0	3.0	3.00
สภาพอาคาร	ใหม่	ดี	ปานกลาง	ดี
เขตการลงทุน	2	2	3	2
เขตอุตสาหกรรม	ทั่วไป	ทั่วไป	ประกอบการเสรี	ทั่วไป
ราคาเสนอเช่า(บาท/ตารางเมตร)	195	220	200	
ราคาที่คาดว่าจะเช่า(บาท/ตารางเมตร)	190	195	190	
ราคาเช่า(บาท/ตารางเมตร)	0	0	0	
วันที่	ม.ค. 2557	ม.ค. 2557	ม.ค. 2557	
รวมราคาที่ได้รับแก่เบื้องต้น(บาท/ตรม.)	190	195	190	

รายละเอียดการวิเคราะห์						
ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	ข้อมูล	1.1.1	ข้อมูล	5.1.1	ข้อมูล	6.1
ทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก และสภาพแวดล้อม	7%	13	0%		-10%	(19)
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- รูปแบบอาคารและพื้นที่ใช้สอย	2%	4	2%	4	2%	4
- สภาพอาคารและการดูแลรักษา	-1%	(2)	0%		15%	29
- พื้นที่รับน้ำหนัก	-2%	(4)	0%		0%	
- สภาพโครงการ/สิ่งอำนวยความสะดวก	0%		0%		0%	
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ	0%		0%		-3%	(6)
รวม	6%	11	2%	4	4%	8
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		201		199		198

การปรับราคาขั้นสุดท้าย						
แปลงที่	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	ค่าสมบูรณ์	Proportion (1)	Inverse Proportion	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
1.1.1	201	23	0.2724	3.6711	0.1380	28
5.1.1	199	4	0.0466	21.4615	0.8068	160
6.1	198	57	0.6810	1.4684	0.0552	11
รวม	598	84	1.0000	26.6010	1.0000	199
หรือประมาณ (บาท/ตารางเมตร)						200

บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราค่าเช่าตลาด (Market Rental Rate) ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่ามีอัตราที่เหมาะสมตามตารางข้างต้น สำหรับอัตราค่าเช่าตลาดหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน จะพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราการเพิ่มแต่ละปี โดยบริษัทฯ จะพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นที่ 2.5% ต่อปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับว่าจะหมดสัญญาในปีไหน

ตารางการปรับเพิ่มค่าเช่าแต่ละช่วงระยะเวลา										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ช่วงระยะเวลาตลาดปกติหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า										
คาดว่าสภาวะตลาดค่อนข้างดี ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง						ค่าเช่าคงที่		พื้นที่ และปรับเพิ่มขึ้นสูง		
0.00%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	0.00%	0.00%	5.00%	3.00%	2.50%

หมายเหตุ : บริษัทฯ ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าในปีที่ 2 โดยพิจารณาเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2557 เป็นต้นไปเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

การประกันการมีผู้เช่า

บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกก่อนวันที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวม ว่าบริษัทดังกล่าวตกลงให้มีการประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง โดยจะเช่าทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับกองทุนรวม โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายใต้การประกันดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในยุคนิตเดียวกันหรือยุคนิตข้างเคียงในเฟสเดียวกัน ในกรณีที่ยุคนิตดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน

อัตราการครอบครองเช่า (Occupancy Rate)

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานอัตราการครอบครองเช่าใหม่ (หลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง) ในแต่ละปีอัตราเฉลี่ยที่ 95% โดยได้ประมาณการอัตราว่างและเผื่อหนี้สูญ (Vacancy Rate and Credit Loss) เฉลี่ยไว้ที่ประมาณ 5% ซึ่งโดยปกติช่วงต่อสัญญาเช่าจะว่างเพื่อการขนย้ายของผู้เช่าหรือปรับปรุงตกแต่งก่อนให้เช่าใหม่ จากการสำรวจโรงงานและคลังสินค้าทั่วไป ปัจจุบันส่วนใหญ่จะมีผู้เช่าอยู่ในช่วง 80-100% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับอัตราค่าเช่าเกินกว่าอัตราปกติหรือไม่ อยู่ในทำเลน้ำท่วมหรือไม่ สภาพอาคารเก่าหรือใหม่ และเงื่อนไขในสัญญาเช่า

อัตราคิดลดและอัตราผลตอบแทน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณากำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 10.0 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ การลงทุนจะมีความเสี่ยงเพิ่มจากส่วนที่ไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น

สำหรับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalisation Rate) บริษัทฯ ได้พิจารณาในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในช่วงร้อยละ 7.5 ถึง 8.5 โดยได้จากการคำนึงถึงการคาดหวังผลตอบแทนของนักลงทุน การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ การวิเคราะห์การเปลี่ยนมือของทรัพย์สินระหว่างกัน การสอบถามนักลงทุนหรือเจ้าของโครงการ เป็นต้น ดังนั้นบริษัทฯ มีความเห็นว่าปัจจุบันอัตราร้อยละ 8.0 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตรา
ค่าธรรมเนียมในการบริหาร	ร้อยละ 4.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive)	ร้อยละ 2.00 ของกำไรจากการดำเนินงานของ สำหรับ กำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวม ค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่	<ul style="list-style-type: none"> อัตรา 1 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่สำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุ 3 ปีขึ้นไป หรือประมาณร้อยละ 0.75 ของรายได้รวม

ค่าประกันภัย

- ใช้จ่ายค่าเบี้ยประกันภัยความเสี่ยงทุกชนิด อยู่ที่ 0.075% ของต้นทุนทดแทนใหม่ (ไม่รวมฐานราก)
- ใช้จ่ายค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก อยู่ที่ 0.075% ของทุนประกันภัยรวม ทั้งนี้ ทุนประกันภัย จะพิจารณาจากประมาณการรายได้รวมในปีถัดมา

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สิน

บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานส่วนนี้ไว้ที่ 2.5% ของรายได้ เป็นส่วนค่าใช้จ่ายในการกันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน ซึ่งส่วนใหญ่จะสำรองไว้ช่วงเปลี่ยนสัญญาเช่า เกณฑ์ตลาดทั่วไปส่วนใหญ่ผู้บริหารหรือเจ้าของจะตั้งไว้ในช่วง 1-3% ของรายได้รวม ซึ่งขึ้นอยู่กับว่าทรัพย์สินมีความเสี่ยงในการทำให้เกิดความเสียหายเท่าใด

ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง

ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1, 2 และ 3 คิดที่ 1,000 บาทต่อไร่ต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี

ค่าภาษีโรงเรือน

ผู้เช่าไม่ได้ผู้ชำระ : คิดที่ร้อยละ 12.5 จากรายได้ค่าเช่า โดยรายได้ค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 40 ของรายได้ค่าเช่ารวม สำหรับสัญญาเช่าโรงงาน/คลังสินค้า และร้อยละ 100 ของรายได้รวมสำหรับสัญญาเช่าที่ดิน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ

ร้อยละ 0.50 ของรายได้รวม (ประกอบด้วย ค่าอากรแสตมป์และค่าธรรมเนียมอื่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร (LG) ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าตรวจสอบหม้อแปลง-ระบบไฟฟ้า ค่าขยายเขตไฟฟ้า ค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น)

สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้ :-

รายการที่ 1 เฟส 1 (A)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (DISCOUNTED CASH FLOW METHOD)					
ช่วงระยะเวลา	จำนวนวัน	กระแสเงินสด จากทรัพย์สิน	ค่าปรับปรุง อาคาร	ค่าใช้จ่ายในการ ซื้อ-ขาย	กระแสเงินสด สุทธิ
ปีที่ 1	106	386,770			386,770
ปีที่ 2	365	1,330,648			1,330,648
ปีที่ 3	365	1,378,460			1,378,460
ปีที่ 4	366	1,377,155			1,377,155
ปีที่ 5	365	1,377,155			1,377,155
ปีที่ 6	365	1,481,122			1,481,122
ปีที่ 7	365	1,479,686			1,479,686
ปีที่ 8	366	1,479,686			1,479,686
ปีที่ 9	365	1,560,550			1,560,550
ปีที่ 10	365	1,558,970		(584,614)	20,461,486
การคำนวณ Terminal Value			อัตราคิดลด	10.00%	
ปีที่ 11	365	1,558,970	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)	16,176,843	
Capitalised @	8.00%	19,487,130	หรือประมาณ	16,200,000	
			บาท/ตารางเมตร	13,636	

SENSITIVITY ANALYSIS		Terminal Yield - ที่สิ้นปีที่ 10		
อัตราคิดลด	7.50%	8.00%	8.50%	
9.50%	17,234,052	16,696,687	16,181,431	
10.00%	16,696,687	16,176,843	15,683,034	
10.50%	16,181,431	15,718,157	15,243,273	

ที่ VL/mk/R0017/2014

วันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2557

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

เรียน ผู้จัดการกองทุน

บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพลคตอรี จำกัด
เลขที่ 39/9 ถนนพระราม 3 แขวงช่องนนทรี
เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน คุณพีระ ปัทมวรกุลชัย
ประธานกรรมการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินแบบ Desktop Valuation ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน และ
คลังสินค้า (จำนวน 39 รายการ) ซึ่งตั้งกระจายอยู่ใน "นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 1 และ 2
ถนนสายพนมสารคาม - สัตหีบ ตอนบ้านเนินผาสุข - บ้านมาบเอียง (ทางหลวงหมายเลข 331) บริเวณ
หลักกิโลเมตรที่ 1-6 ในตำบลหนองขาม อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ซาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ในลักษณะการประเมินมูลค่าแบบ Desktop Valuation ได้แก่ ที่ดินพร้อมอาคารโรงงานและคลังสินค้า (จำนวน
39 รายการ) ซึ่งตั้งกระจายอยู่ใน "นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 1 และ 2 ถนนสายพนมสารคาม - สัตหีบ
ตอนบ้านเนินผาสุข - บ้านมาบเอียง (ทางหลวงหมายเลข 331) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 1-6 ในตำบลหนองขาม
อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ดังรายละเอียดแนบท้ายจดหมายนี้

มูลค่าตลาด (Market Value) หมายถึง มูลค่าเป็นตัวเงินซึ่งประมาณว่าเป็นราคาของทรัพย์สินที่สามารถใช้ตกลง
ซื้อขายกันได้ระหว่างผู้เต็มใจขายกับผู้เต็มใจซื้อ ณ วันที่ประเมินมูลค่า ภายใต้เงื่อนไขการซื้อขายปกติ ที่ผู้ซื้อผู้ขาย
ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวเนื่องกัน โดยมีการเสนอขายทรัพย์สินในระยะเวลาพอสมควร และโดยที่ทั้งสองฝ่ายได้ตกลง
ใจซื้อขายด้วยความรอบคอบและปราศจากภาวะกดดัน ทั้งนี้ให้ถือด้วยว่าสามารถโอนสิทธิ์ครอบครองตาม
กฎหมายโดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินได้

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Existing Tenancies) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิม และอ้างอิงตามสัญญาเช่าต่อเนื่องไป ภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ประโยชน์ และเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ในลักษณะ Desktop Valuation ได้พิจารณาอ้างอิงถึงรายงานประเมินมูลค่าเดิมแบบเต็มรูป (Full Valuation) เลขที่อ้างอิง R0241/2013-1 ลงวันที่ประเมิน 15 สิงหาคม พ.ศ. 2556 และอ้างอิงข้อมูลที่ได้รับใหม่ในการใช้ประกอบการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บนสมมติฐานและเงื่อนไขตามรายงานการประเมินมูลค่าเดิม

บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด พิจารณาประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในสภาพที่ไม่มีปัญหาทางกฎหมายหรือภาระผูกพันใดๆ เช่น คำสั่งห้ามโอน สัญญาเช่าช่วง สัญญาต่างๆ และข้อจำกัดเรื่องทางเข้า-ออกของทรัพย์สินที่อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการวิเคราะห์ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังรายละเอียดข้างต้น เพื่อให้ทราบมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Existing Tenancies) ของทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

- มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันและผู้เช่าปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use and Existing Tenancies) : 1,206,900,000.- บาท (หนึ่งพันสองร้อยหกสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

กระทำการแทนในนาม

บริษัทไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



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

นายสุรศักดิ์ ลิ้มปออารยะกุล

กรรมการบริหาร – หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.003

11. การใช้ประโยชน์สูงสุดของที่ดิน : เพื่อการอุตสาหกรรม (โรงงานอุตสาหกรรม)
12. วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีคิดจากรายได้ (Income Method) และวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method)
13. มูลค่าทรัพย์สิน :

รายการที่	เฟส	ยูนิต	พื้นที่เช่า (ตรม.)	มูลค่าตลาด (บาท)	หมายเหตุ
1	เฟส 7 (ปิ่นทอง 1)	A	3,120.0	47,200,000	-
2		B	2,640.0	38,700,000	-
3		C	2,160.0	31,200,000	ผู้เช่าต่อสัญญาเช่า 2 ปี
4		D	1,680.0	25,200,000	-
5	เฟส 9 (ปิ่นทอง 2)	A1	1,296.0	21,900,000	-
6		A2	1,584.0	26,100,000	-
7		A3	1,584.0	26,400,000	-
8		A4	1,584.0	26,300,000	-
9		B1	1,296.0	21,800,000	-
10		B2	1,296.0	18,600,000	-
11		B3	1,296.0	18,600,000	-
12		B4	1,584.0	22,800,000	-
13		B5	1,584.0	22,800,000	-
14	เฟส 9/2 (ปิ่นทอง 2)	A	5,056.0	80,200,000	-
15	เฟส 10 (ปิ่นทอง 1)	A1	4,380.0	84,900,000	-
16		A2	4,380.0	84,800,000	-
17		B1	2,946.0	49,800,000	-
18		B2	1,473.0	24,400,000	-
19		B3	1,473.0	24,800,000	ผู้เช่าต่อสัญญาเช่า 3 ปี
20		B4	1,473.0	24,800,000	-
21	B5	1,473.0	25,000,000	-	
22	เฟส 11 (ปิ่นทอง 2)	A	4,087.2	79,000,000	-
23	เฟส 14 (ปิ่นทอง 1)	B1	1,230.0	32,800,000	-
	พื้นที่บริเวณโรงงาน/ คลังสินค้าให้เช่า		984.0		พื้นที่บริเวณโรงงาน/ คลังสินค้าให้เช่า

รายการที่	เฟส	ยูนิต	พื้นที่เช่า (ตรม.)	มูลค่าตลาด (บาท)	หมายเหตุ	
24	เฟส 14 (ปิ่นทอง 1)	C1	1,130.0	29,400,000	-	
	พื้นที่บริเวณโรงงาน/ คลังสินค้าให้เช่า		950.0		พื้นที่บริเวณโรงงาน/ คลังสินค้าให้เช่า	
25	เฟส 14 (ปิ่นทอง 1)	C2	1,130.0	30,700,000	-	
	พื้นที่บริเวณโรงงาน/ คลังสินค้าให้เช่า		1,027.0		พื้นที่บริเวณโรงงาน/ คลังสินค้าให้เช่า	
26	เฟส 14 (ปิ่นทอง 1)	C3	1,130.0	29,900,000	-	
	พื้นที่บริเวณโรงงาน/ คลังสินค้าให้เช่า		781.0		พื้นที่บริเวณโรงงาน/ คลังสินค้าให้เช่า	
27	เฟส 14 (ปิ่นทอง 1)	C4	1,130.0	29,700,000	รับประกันการมีผู้เช่า 3 ปี	
	พื้นที่บริเวณโรงงาน/ คลังสินค้าให้เช่า		781.0		-	
28	เฟส 14 (ปิ่นทอง 1)	C5	1,130.0	30,700,000	-	
	พื้นที่บริเวณโรงงาน/ คลังสินค้าให้เช่า		1,080.0		พื้นที่บริเวณโรงงาน/ คลังสินค้าให้เช่า	
29	อาคารโรงงานพร้อม สำนักงาน โรงอาหาร และอาคาร อเนกประสงค์ (ปิ่นทอง 2)	A1	1,000.0	198,400,000	-	
30		A2	1,000.0			
31		A3	1,000.0			
32		A4	1,000.0			
33		A5	1,000.0			
34		A6	1,000.0			
35		B1	1,000.0			
36		B2	1,000.0			
37		B3	1,000.0			
38		B4	1,000.0			
39		B5	1,000.0			
		สำนักงานและโรงอาหาร				1,044.0
		พื้นที่อาคารอเนกประสงค์				375.0
รวมมูลค่าทรัพย์สิน				1,206,900,000		
(หนึ่งพันสองร้อยหกล้านเก้าแสนบาทถ้วน)						

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

มกราคม พ.ศ. 2557

เอกสารแนบท้าย 2

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Technique)

สมมติฐานประกอบการประเมิน

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

วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินในระยะเวลาลงทุน บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมด มีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผสมกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้

ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลาได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบัน ของเงินได้ในอนาคต และรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

ในการประมาณการ บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่า ทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 10 ด้วยอัตราผลตอบแทนที่พิจารณาว่าเหมาะสม โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 11 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในตลาดโดยทั่วไป

การประมาณการกระแสเงินสดนั้น บริษัทฯ ยังได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สิน เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน ซึ่งรวมค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย และตัวแทนนายหน้า, ค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนและค่าใช้จ่ายทางการตลาด โดยหักออกจากปีที่มีการโอนทรัพย์สินนั้น

Terminal Value

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานว่า ทรัพย์สินจะขายออกไปในปลายปีที่ 10 โดยคำนวณจากกระแสเงินสดรับสุทธิไปในปีที่ 11 บริษัทฯ ใช้อัตราผลตอบแทนสำหรับคำนวณ Terminal Value ที่ร้อยละ 8.0 ซึ่งถือว่าเป็นอัตราผลตอบแทนในการลงทุนในทรัพย์สินในตลาดโดยทั่วไป



KNIGHT FRANK
CELEBRATING
15 YEARS IN
THAILAND



อัตราคิดลด

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี ปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.03 (วันที่ประเมิน) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกิจการประเภทโรงงานและ/หรือคลังสินค้า ปัจจุบันอยู่ที่อัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 9 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 9.03 ถึงร้อยละ 13.03 บริษัทฯ มีความเห็นว่าอัตราร้อยละ 10.0 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตราก่อนหักที่ยอมรับได้แก่ผู้ลงทุน

สมมติฐานและความเห็นเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

อัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่เช่าและค่าบริการ

บริษัทฯ ได้พิจารณาประเมินค่าอัตราค่าเช่าตลาดของพื้นที่เช่าและค่าบริการ โดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด โดยเลือกทำการวิเคราะห์ทรัพย์สินรายการที่ 26 (รหัสโรงงาน C2) เป็นเกณฑ์ในการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ส่วนทรัพย์สินรายการที่ 1-25 และรายการที่ 27-39 จะพิจารณวิเคราะห์ปรับเพิ่ม-ลดตามปัจจัยที่เกี่ยวข้องจากทรัพย์สินรายการที่ 26 อีกชั้นหนึ่ง

จากการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงที่ตั้งทรัพย์สิน พบว่า อัตราค่าเช่าโรงงานอยู่ในช่วงราคาประมาณ 195 - 220.-บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าคลังสินค้าอยู่ในช่วงราคาประมาณ 130 - 270.-บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกภายในสภาพอาคาร ขนาดของอาคาร และรวมถึงเงื่อนไขต่างๆ เป็นสำคัญ สำหรับข้อมูลตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้กับทรัพย์สิน ได้แก่ ข้อมูลแปลงที่ 1.1.1, 5.1.1 และ 6.1 โดยข้อมูลแปลงที่ 1.1.1 มีราคาเสนอเช่าประมาณ 195.-บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มีทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน และมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่าทรัพย์สิน สำหรับข้อมูลแปลงที่ 5.1.1 มีราคาเช่าประมาณ 220.-บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มีทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน และมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่าทรัพย์สิน และข้อมูลแปลงที่ 6.1 มีราคาเสนอเช่าประมาณ 200.-บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มีทำเลที่ตั้งดีกว่าทรัพย์สิน และมีพื้นที่ใช้สอยมากกว่าทรัพย์สิน เมื่อพิจารณาจากข้อมูลทำการสำรวจได้ข้างต้นแล้วทำการปรับเพิ่ม-ลด ตามความเหมาะสมของปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและศักยภาพการใช้ประโยชน์ของอาคาร ประกอบกับพิจารณาถึงสภาพตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน สามารถสรุปเป็นตารางได้ดังนี้:-

รายละเอียดข้อมูลเบื้องต้น

รายละเอียด	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่			ทรัพย์สิน รายการที่ 26
	1.1.1	5.1.1	6.1	
ที่ตั้ง	นิคมอุตสาหกรรม เหมราช ชลบุรี	นิคม อุตสาหกรรม ปิ่นทอง 2	นิคมอุตสาหกรรม แหลมฉบัง	นิคมอุตสาหกรรม ปิ่นทอง 1
ประเภททรัพย์สิน	โรงงาน	โรงงาน	โรงงาน	โรงงาน
พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	3,008.00	3,000.00	1,500.00	1,130.00
เนื้อที่ดิน (ไร่)	5.470	5.10	2.160	2.022250
พื้นที่รับน้ำหนัก (ตัน)	5.0	3.0	3.0	3
สภาพอาคาร	ใหม่	ดี	ปานกลาง	ดี
เขตการลงทุน	2	2	3	2
เขตอุตสาหกรรม	ทั่วไป	ทั่วไป	ประกอบการเสรี	ทั่วไป
ราคาเสนอเช่า(บาท/ตารางเมตร)	195	220	200	
ราคาที่เคยคาดว่าจะเช่า(บาท/ตารางเมตร)	190	195	190	
ราคาเช่า(บาท/ตารางเมตร)	0	0	0	
วันที่	ม.ค. 2557	ม.ค. 2557	ม.ค. 2557	
รวมราคาที่ปรับแก้เบื้องต้น(บาท/ตรม.)	190	195	190	

รายละเอียดการวิเคราะห์

ปัจจัยที่นำมาพิจารณา	ข้อมูลเปรียบเทียบแปลงที่					
	ข้อมูล	1.1.1	ข้อมูล	5.1.1	ข้อมูล	6.1
ทำเลที่ตั้ง ทางเข้าออก และสภาพแวดล้อม	10%	19	0%		-7%	(13)
ปัจจัยเกี่ยวกับทรัพย์สิน						
- รูปแบบอาคารและพื้นที่ใช้สอย	2%	4	2%	4	2%	4
- สภาพอาคารและการดูแลรักษา	-1%	(2)	0%		15%	29
- พื้นที่รับน้ำหนัก	-2%	(4)	0%		0%	
- สภาพโครงการ/สิ่งอำนวยความสะดวก	0%		0%		0%	
ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ	0%		0%		-3%	(6)
รวม	9%	17	2%	4	7%	13
ราคาที่ได้จากการปรับแก้		207		199		203

การปรับราคาขั้นสุดท้าย

แปลงที่	ราคาที่ได้จากการปรับแก้	ค่าสมบูรณ์	Proportion (1)	Inverse Proportion	Proportion (2)	มูลค่าทรัพย์สิน
1.1.1	207	29	0.3405	2.9368	0.1128	23
5.1.1	199	4	0.0466	21.4615	0.8245	164
6.1	203	51	0.6129	1.6316	0.0627	13
รวม	609	84	1.0000	26.0300	1.0000	200
หรือประมาณ (บาท/ตารางเมตร)						200

บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราค่าเช่าตลาด (Market Rental Rate) ณ วันที่ทำการประเมินมูลค่ามีอัตราที่เหมาะสมตามตารางข้างต้น สำหรับอัตราค่าเช่าตลาดหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าปัจจุบัน จะพิจารณาปรับเพิ่มขึ้นตามอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ จะพิจารณาปรับเพิ่มที่ 2.5% ต่อปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับว่าจะหมดสัญญาในปีไหน

ตารางการปรับเพิ่มค่าเช่าแต่ละช่วงระยะเวลา										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ช่วงระยะเวลาตลาดปกติหลังสิ้นสุดสัญญาเช่า										
คาดว่าจะตลาดค่อนข้างดี ค่าเช่าปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง						ค่าเช่าคงที่		พื้นตัว และปรับเพิ่มขึ้นสูง		
0.00%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%	0.00%	0.00%	5.00%	3.00%	2.50%

หมายเหตุ : บริษัทฯ ปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าในปีที่ 2 โดยพิจารณาเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2557 เป็นต้นไปเป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่า

การประกันการมีผู้เช่า

บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกก่อนวันที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวม ว่าบริษัทดังกล่าวตกลงให้มีการประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง โดยจะเช่าทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับกองทุนรวม โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายใต้การประกันดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในยุคนิตเดียวกันหรือยุคนิตข้างเคียงในแฟลตเดียวกัน ในกรณีที่ยุคนิตดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน

อัตราการครอบครองเช่า (Occupancy Rate)

บริษัทฯ ได้ตั้งสมมติฐานอัตราการครอบครองเช่าใหม่ (หลังสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง) ในแต่ละปีอัตราเฉลี่ยที่ 95% โดยได้ประมาณการอัตราว่างและเผื่อหนี้สูญ (Vacancy Rate and Credit Loss) เฉลี่ยไว้ที่ประมาณ 5% ซึ่งโดยปกติช่วงต่อสัญญาเช่าจะว่างเพื่อการขนย้ายของผู้เช่าหรือปรับปรุงตกแต่งก่อนให้เช่าใหม่ จากการสำรวจโรงงานและคลังสินค้าทั่วไป ปัจจุบันส่วนใหญ่จะมีผู้เช่าอยู่ในช่วง 80-100% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับอัตราค่าเช่าเกินกว่าอัตราปกติหรือไม่ อยู่ในทำเลน้ำท่วมหรือไม่ สภาพอาคารเก่าหรือใหม่ และเงื่อนไขในสัญญาเช่า

อัตราคิดลดและอัตราผลตอบแทน

ในการประเมินมูลค่าครั้งนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณากำหนดอัตราคิดลดที่ร้อยละ 10.0 โดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 10 ปี บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ การลงทุนจะมีความเสี่ยงเพิ่มจากส่วนที่ไม่มีความเสี่ยงจากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น

สำหรับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalisation Rate) บริษัทฯ ได้พิจารณาในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในช่วงร้อยละ 7.5 ถึง 8.5 โดยได้จากการคำนึงถึงการคาดหวังผลตอบแทนของนักลงทุน การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ การวิเคราะห์การเปลี่ยนมือของทรัพย์สินระหว่างกัน การสอบถามนักลงทุนหรือเจ้าของโครงการ เป็นต้น ดังนั้นบริษัทฯ มีความเห็นว่าปัจจุบันอัตราร้อยละ 8.0 เหมาะสมและสะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตรา
ค่าธรรมเนียมในการบริหาร	ร้อยละ 4.00 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive)	ร้อยละ 2.00 ของกำไรจากการดำเนินงานของ สำหรับ กำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ค่าตอบแทนผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่	<ul style="list-style-type: none"> อัตรา 1 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่สำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุ 3 ปีขึ้นไป หรือประมาณร้อยละ 0.75 ของรายได้รวม

ค่าประกันภัย

- ใช้จ่ายค่าเบี้ยประกันภัยความเสี่ยงทุกชนิด อยู่ที่ 0.075% ของต้นทุนทดแทนใหม่ (ไม่รวมฐานราก)
- ใช้จ่ายค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก อยู่ที่ 0.075% ของทุนประกันภัยรวม ทั้งนี้ ทุนประกันภัย จะพิจารณาจากประมาณการรายได้รวมในปีถัดมา

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สิน

บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานส่วนนี้ไว้ที่ 2.5% ของรายได้ เป็นส่วนค่าใช้จ่ายในการกันสำรองเพื่อการดูแลรักษาทรัพย์สิน ซึ่งส่วนใหญ่จะสำรองไว้ช่วงเปลี่ยนสัญญาเช่า เกณฑ์ตลาดทั่วไปส่วนใหญ่ผู้บริหารหรือเจ้าของจะตั้งไว้ในช่วง 1-3% ของรายได้รวม ซึ่งขึ้นอยู่กับว่าทรัพย์สินมีความเสี่ยงในการทำให้เกิดความเสียหายเท่าใด

ค่านำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง

ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง 1 และ 2 คิดที่ 1,000 บาทต่อไร่ต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี

ค่าภาษีโรงเรือน

ผู้เช่าไม่ได้ผู้ชำระ : คิดที่ร้อยละ 12.5 จากรายได้ค่าเช่า โดยรายได้ค่าเช่าเท่ากับร้อยละ 40 ของรายได้ค่าเช่ารวม สำหรับสัญญาเช่าโรงงาน/คลังสินค้า และร้อยละ 100 ของรายได้รวมสำหรับสัญญาเช่าที่ดิน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ

ร้อยละ 0.50 ของรายได้รวม (ประกอบด้วย ค่าอาคารแอสตมบีและค่าธรรมเนียมอื่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร (LG) ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าตรวจสอบหม้อแปลง-ระบบไฟฟ้า ค่าขยายเขตไฟฟ้า ค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภคและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น)

สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้ :-

รายการที่ 1 เฟส 7 (A)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (DISCOUNTED CASH FLOW METHOD)					
ช่วงระยะเวลา	จำนวนวัน	กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	ค่าปรับปรุ่งอาคาร	ค่าใช้จ่ายในการซื้อ-ขาย	กระแสเงินสดสุทธิ
ปีที่ 1	45	490,041	-		490,041
ปีที่ 2	365	3,825,813			3,825,813
ปีที่ 3	365	3,825,813			3,825,813
ปีที่ 4	365	3,821,708			3,821,708
ปีที่ 5	365	4,125,093			4,125,093
ปีที่ 6	365	4,125,093			4,125,093
ปีที่ 7	365	4,120,578			4,120,578
ปีที่ 8	365	4,211,593			4,211,593
ปีที่ 9	365	4,211,593			4,211,593
ปีที่ 10	365	4,206,627		(1,759,516)	61,097,635
การคำนวณ Terminal Value			อัตราคิดลด		10.00%
ปีที่ 11	365	4,692,042	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)		47,185,584
Capitalised @	8.00%	58,650,524	หรือประมาณ		47,200,000
			บาท/ตารางเมตร		15,128

SENSITIVITY ANALYSIS		Terminal Yield - ที่สิ้นปีที่ 10		
	อัตราคิดลด	7.50%	8.00%	8.50%
	9.50%	50,339,807	48,775,283	47,274,483
	10.00%	48,775,283	47,185,584	45,749,216
	10.50%	47,274,483	45,782,908	44,403,392

รายการที่ 2 เฟส 7 (B)

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (DISCOUNTED CASH FLOW METHOD)					
ช่วงระยะเวลา	จำนวนวัน	กระแสเงินสดจากทรัพย์สิน	ค่าปรับปรุ่งอาคาร	ค่าใช้จ่ายในการซื้อ-ขาย	กระแสเงินสดสุทธิ
ปีที่ 1	309	2,847,195	-		2,847,195
ปีที่ 2	365	3,360,281			3,360,281
ปีที่ 3	365	3,314,156			3,314,156
ปีที่ 4	366	3,310,683			3,310,683
ปีที่ 5	365	3,310,683			3,310,683
ปีที่ 6	365	3,567,393			3,567,393
ปีที่ 7	365	3,563,573			3,563,573
ปีที่ 8	366	3,563,573			3,563,573
ปีที่ 9	365	3,743,270			3,743,270
ปีที่ 10	365	3,739,067		(1,402,150)	49,075,260
การคำนวณ Terminal Value			อัตราคิดลด		10.00%
ปีที่ 11	365	3,739,067	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ (NPV)		38,747,783
Capitalised @	8.00%	46,738,343	หรือประมาณ		38,700,000
			บาท/ตารางเมตร		14,659

SENSITIVITY ANALYSIS		Terminal Yield - ที่สิ้นปีที่ 10		
	อัตราคิดลด	7.50%	8.00%	8.50%
	9.50%	41,261,014	39,930,219	38,656,549
	10.00%	39,930,219	38,747,783	37,525,755
	10.50%	38,656,549	37,704,458	36,527,994

1.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้สำหรับโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง โครงการ 1 2 และ 3 มูลค่าของทรัพย์สินจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการสร้างรายได้ของทรัพย์สินแต่ละประเภท ฉะนั้น การวิเคราะห์ทรัพย์สินในรูปของความสามารถที่ทรัพย์สินนั้นจะให้ผลตอบแทนรายปีที่พอเพียงต่อการลงทุนจึงถือเป็นปัจจัยสำคัญของการหามูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น การใช้วิธีคิดจากรายได้โดยการแปลงเงินได้สุทธิจากประมาณการกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดที่เหมาะสมกับความเสี่ยงของการลงทุนในการเป็นเจ้าของทรัพย์สินเพื่อให้ได้มาซึ่งมูลค่าของทรัพย์สินจึงเป็นวิธีที่มีความเหมาะสมและน่าเชื่อถือ อีกทั้งวิธีดังกล่าวยังได้พิจารณาถึงผลตอบแทนเปรียบเทียบกับได้จากการลงทุนในทางเลือกอื่น ๆ อีกด้วย

ขั้นตอนที่สำคัญของการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ประกอบด้วย :

- การวิเคราะห์สภาวะเศรษฐกิจในประเทศไทย
- การวิเคราะห์สภาวะตลาดนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย
- การประมาณการรายรับต่อปีจนกระทั่งรายรับคงที่
- การประมาณการรายจ่ายต่อปีจนกระทั่งรายจ่ายคงที่
- การคำนวณรายได้สุทธิจากการดำเนินงานก่อนภาษีที่ปราศจากภาวะดอกเบี้ย ที่เกิดจากทรัพย์สิน
- การประมาณการเงินทุนสำรองสำหรับการซ่อมแซมหรือทดแทนอุปกรณ์
- กำหนดอัตราคิดลด (discount rate) ที่เหมาะสม
- การประมาณมูลค่า ณ จุดสิ้นสุดการประมาณการของทรัพย์สิน
- แปลงค่ากระแสเงินสดเป็นมูลค่า ณ ปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลด

1.2.1 การตรวจสอบและสมมติฐาน

บริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากบริษัท ปิ่นทอง อินดัสตรีล ปาร์ค จำกัด ดังนี้ ประมาณการกระแสเงินสด ปี พ.ศ. 2556-2565 และข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินทั้งหมด บริษัทฯ เข้าใจว่าเอกสารเหล่านี้สะท้อนผลประกอบการและเงื่อนไขทางการเงินของทรัพย์สินที่ประเมินอย่างถูกต้อง โดยบริษัทฯ ไม่ได้ทำการตรวจสอบเพิ่มเติมแต่อย่างใด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้นำผลจากการศึกษาและวิเคราะห์เศรษฐกิจและตลาดมาใช้ในการประเมินความสามารถในการสร้างผลตอบแทนการลงทุนต่อไป

1.2.2 ที่มาของรายการในกระแสเงินสด

บริษัทฯ ใช้ปีเริ่มต้นและปีสิ้นสุดตามสัญญารายการของผู้เช่าแต่ละรายการ ประมาณการกระแสเงินสดได้แสดงไว้ในภาคผนวก ก.2 (บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด) และภาคผนวก ก.3 (บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด) สำหรับสมมติฐานด้านรายรับ และรายจ่ายมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายรับ

รายได้จากการให้เช่า (Rental Revenues)

สำหรับบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด มีจำนวน 51 หน่วย (Units) มีพื้นที่เช่าโรงงาน/คลังสินค้าและพื้นที่เช่าอเนกประสงค์ ประมาณ 69,459.2 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็น พื้นที่เช่าโรงงาน/คลังสินค้าประมาณ 67,013.2 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าอเนกประสงค์ประมาณ 2,446 ตารางเมตร ส่วนบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด มีจำนวน 39 หน่วย (Units) มีพื้นที่เช่าโรงงาน/คลังสินค้าและพื้นที่เช่าอเนกประสงค์ประมาณ 74,347.2 ตารางเมตร โดยแบ่งเป็น พื้นที่เช่าโรงงาน/คลังสินค้าประมาณ 67,325.2 ตารางเมตร และพื้นที่เช่าอเนกประสงค์ประมาณ 7,022 ตารางเมตร โดยรายละเอียดพื้นที่เช่าแต่ละหน่วย (Unit) ได้แสดงไว้ในตารางตามภาคผนวก ก.4

รายได้จากการให้เช่านี้มาจากรายได้จากการเช่าโรงงาน/คลังสินค้าและพื้นที่เช่าอเนกประสงค์ ซึ่งคำนวณได้จากตัวแปรหลัก 2 ชนิดคือ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยและอัตราการเช่าเฉลี่ย

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยในช่วงก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบัน คำนวณตามอัตราค่าเช่าตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบัน เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบัน อัตราค่าเช่าเฉลี่ยจะเติบโตร้อยละ 3 ต่อปี

¹ พื้นที่เช่าอเนกประสงค์ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด ประกอบด้วยพื้นที่เช่าบริเวณโรงงาน/คลังสินค้า

² พื้นที่เช่าอเนกประสงค์ของบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด ประกอบด้วยพื้นที่เช่าบริเวณ โรงงาน/คลังสินค้า พื้นที่สำนักงาน และโรงอาหารให้เช่า และพื้นที่อาคารอเนกประสงค์

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากบริษัท ปิ่นทอง อินคัสเตเรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกก่อนวันที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวม ว่าบริษัทดังกล่าวตกลงให้มีการประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง โดยจะเช่าทรัพย์สินที่ไม่มีผู้เช่า ณ วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวกับกองทุนรวม โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการภายใต้การประกันดังกล่าวจะเท่ากับอัตราที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายเดิมในชนิดเดียวกันหรือชนิดข้างเคียงในเฟสเดียวกัน ในกรณีที่ชนิดดังกล่าวไม่เคยมีผู้เช่ามาก่อน

อัตราการเช่าเฉลี่ยพื้นที่หลังจากครบกำหนดอายุสัญญาเช่าและสัญญาจ้างบริการประมาณการไว้ที่ร้อยละ 95

โดยรายละเอียดการประมาณการกระแสเงินสดแต่ละหน่วย (Unit) ได้แสดงไว้ในตารางตามภาคผนวก ก.2 และ ก.3

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses)

สำหรับค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน (Operating Expenses) ของทั้งสองบริษัท จะใช้สมมติฐานการประมาณการกระแสเงินสดร่วมกันดังต่อไปนี้

รายจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยความเสียหายทุกชนิด (Insurance Premium - All Risks)

ประมาณร้อยละ 0.075 ของทุนประกันภัย ซึ่งทุนประกันภัยรวมคือต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่ (ไม่รวมฐานราก)

รายจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Insurance Premium - Business Interruption)

ประมาณร้อยละ 0.075 ของทุนประกันภัย ซึ่งทุนประกันภัยรวมคือประมาณการรายรับรวมจากการดำเนินงานของธุรกิจ 1 ปี ข้างหน้า

รายจ่ายด้านการบำรุงรักษา (Repair and Maintenance Expense)

ประมาณการรายจ่ายนี้คือร้อยละ 3 ของรายรับรวม

ภาษีโรงเรือนที่ดินและอาคาร (Property Tax - Land and Factory)

ค่าภาษีโรงเรือน ร้อยละ 12.5 ของรายได้ค่าเช่า โดยรายได้ค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ 40 ของรายได้ค่าเช่ารวมสำหรับสัญญาอาคาร โรงงานและคลังสินค้า และร้อยละ 100 ของรายได้ค่าเช่ารวมสำหรับสัญญาเช่าที่ดิน

รายจ่ายค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Area Expense)

ประมาณการรายจ่ายนี้คือ 1,000 บาทต่อไร่ต่อเดือน และ เดบิตในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

รายจ่ายค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee)

รายจ่ายในส่วนนี้แบ่งเป็น 3 รายการ ได้แก่ 1. ค่าธรรมเนียมการบริหาร 2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) และ 3. ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ (Commission Fee)

1. ค่าธรรมเนียมการบริหาร ประมาณร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของอสังหาริมทรัพย์

2. ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ประมาณร้อยละ 2 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์

3. ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ (Commission Fee) อัตรา 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่สำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุ 3 ปีขึ้นไป หรือประมาณร้อยละ 0.7 ของรายรับรวม

ค่าใช้จ่ายดำเนินการอื่นๆ (Other Operating Expenses)

รายจ่ายอื่นๆ ได้แก่ ค่าอาคารเสื่อมและค่าธรรมเนียมอื่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร(LG) ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าตรวจสอบหม้อแปลง-ระบบไฟฟ้า ค่าขยายเขตไฟฟ้า ค่าซ่อมแซมสาธารณูปโภค และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประมาณการรายจ่ายนี้คือร้อยละ 0.5 ของรายรับรวม

³ กำไรจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ไม่รวมค่าตอบแทนและค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม เช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าตอบแทนผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

อัตราคิดลด (Discount Rate)

การคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ โดยการลดค่ากระแสเงินสดด้วย อัตราคิดลดที่เหมาะสมคือกระบวนการคิดลด (Discounting) เนื่องจากความไม่แน่นอนในอนาคต รวมถึงความต้องการของตลาด สภาพคล่อง และความเสี่ยงของทรัพย์สินในระยะยาว เป็นปัจจัยที่ทำให้รายรับหรือผลประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตมีมูลค่าน้อยกว่าผลประโยชน์ที่ได้รับในปัจจุบันในมูลค่าที่เท่ากัน

อัตราคิดลดเท่ากับผลรวมของอัตราผลตอบแทนเฉลี่ยของตลาดนิคมอุตสาหกรรม (ร้อยละ 8) และประมาณการอัตราการเติบโตระยะยาว (ร้อยละ 3) ดังนั้น ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี บริษัทฯ ได้ใช้อัตราคิดลด (k) ค่าที่เหมาะสมกับทรัพย์สิน ได้แก่ร้อยละ 11

มูลค่า ณ จุดสิ้นสุดประมาณการ (Reversionary Value)

สำหรับการคำนวณหามูลค่าตลาดยุติธรรมนั้น จำเป็นต้องหามูลค่าทรัพย์สิน ณ จุดสิ้นสุดประมาณการ โดยมูลค่า ณ จุดสิ้นสุดประมาณการ คือมูลค่าของทรัพย์สินภายหลังการประมาณการเริ่มแรกสิ้นสุดลง ซึ่ง ณ จุดนี้จะเป็นจุดที่ทรัพย์สินนั้นมีเสถียรภาพ

การคำนวณมูลค่า ณ จุดสิ้นสุดประมาณการของทรัพย์สินคำนวณจาก Modified Capitalization Method โดยที่กระแสเงินสดรับของทรัพย์สินนั้นจะได้รับ ณ กลางปีและจะเติบโตในอัตราที่คงที่ในระยะยาวจากนั้นคิดลดด้วยอัตราคิดลด (k)

Modified Capitalization Method แสดงได้ดังนี้

$$V = \frac{CF_0(1+g)(1+k)^{0.5}}{k-g}$$

โดยที่	V	=	มูลค่า ณ จุดสิ้นสุดประมาณการ
	CF ₀	=	กระแสเงินสด ณ จุดสิ้นสุดการประมาณการ
	g	=	อัตราการเจริญเติบโตระยะยาว
	k	=	อัตราคิดลด

บริษัทฯ ตั้งสมมติฐานสำหรับอัตราการเจริญเติบโตระยะยาว (g) ไว้ที่ร้อยละ 3 ซึ่งสะท้อนทั้งอัตราการเจริญเติบโตที่แท้จริง และอัตราเงินเฟ้อระยะยาวในสภาพตลาดปัจจุบัน

จากนั้นนำมูลค่า ณ จุดสิ้นสุดประมาณการ มาหักค่าใช้จ่ายในการซื้อขาย (Selling Expenses) ที่เกิดขึ้นในขั้นตอนการขายประมาณร้อยละ 4 ทำให้ได้มูลค่า ณ จุดสิ้นสุดประมาณการสุทธิ (Net Reversionary Value)

1.3 สรุปผลจากวิธีคิดจากรายได้

สรุปผลวิธีคิดจากรายได้สำหรับทรัพย์สินของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดและบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด

จากการประมาณการกระแสเงินสดและสมมติฐานประกอบประมาณการกระแสเงินสดที่ได้แสดงไว้ในภาคผนวก ก.2 และ ก.3 สามารถสรุปมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดและบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด จำนวน 90 หน่วย (Units) ณ วันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2557 มีค่าเท่ากับ 2,378,600,000 บาท (สองพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านหกแสนบาทถ้วน) โดยรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินของแต่ละบริษัทมีดังนี้

กรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	มูลค่า (บาท)
บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด	1,179,900,000
บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด	<u>1,198,700,000</u>
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (เบ็ดเสร็จ)	<u>2,378,600,000</u>

เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่สามารถสร้างรายได้ได้ ดังนั้นในการสรุปผลลัพ์ของมูลค่าจากวิธีคิดจากรายได้และวิธีต้นทุนทดแทน บริษัทฯ มีความเห็นควรสรุปมูลค่าของทรัพย์สินจากมูลค่าวิธีคิดจากรายได้

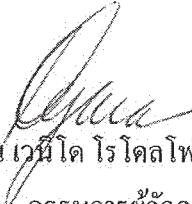
จากการตรวจสอบทรัพย์สินครั้งนี้ บริษัทฯ ขอแสดงความเห็นมูลค่าตลาดยุติธรรมของทรัพย์สินมีมูลค่าเท่ากับ 2,378,600,000 บาท (สองพันสามร้อยเจ็ดสิบแปดล้านหกแสนบาทถ้วน) ทั้งนี้ประเมิน ณ วันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2556 ภายใต้เงื่อนไขข้อจำกัดที่ได้แนบท้าย

บริษัทฯ สมมติว่า ข้อมูล ข้อคิดเห็น และอื่นๆที่ได้รับในการประเมินมูลค่านี้นั้นเป็นจริงและถูกต้อง บริษัทฯ ไม่มีเหตุผลที่จะสงสัยว่าข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญใด ๆ ได้รับการละเว้นและไม่ตระหนักถึงข้อเท็จจริงใด ๆ หรือสถานการณ์ซึ่งจะทำให้ข้อมูลความคิดเห็นและแนวทางการทำเพื่อไม่ไม่เป็นจริง ไม่ถูกต้องหรือทำให้เข้าใจผิด

บริษัท อเมริกัน แอปพรaisal (ประเทศไทย) จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามข้างล่างนี้ ขอรับรองว่าไม่มีส่วนได้เสียใดๆ ทั้งสิ้น ไม่ว่าในปัจจุบัน และ/หรือ อนาคต ในด้านผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับมูลค่าของทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่านี้

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท อเมริกัน แอปพรaisal (ประเทศไทย) จำกัด



(นายเวียน เวรโด โรโดลโฟ แอล เวอร์การ่า)
กรรมการผู้จัดการ

ผู้ประเมิน

- ชมพูนุช ศิริกันทรมาศ
- วันเพ็ญ ต่องวัฒนา
- พีรพงษ์ ทิมภัทรดิลก

ผลสรุปจากวิธีคิดจากรายได้

สรุปผลมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ของ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด

จากการประมาณการกระแสเงินสดและสมมติฐานประกอบประมาณการกระแสเงินสดที่ได้แสดงไว้ในภาคผนวก ก.1 สามารถสรุปมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ของ บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด จำนวน 51 หน่วย (Units) ณ วันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 1,179,900,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเจ็ดสิบเก้าล้านเก้าแสนบาทถ้วน) โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วยที่	เฟสที่	ยูนิต	มูลค่า (บาท)
1	เฟส 1	A	16,000,000
2	เฟส 1	B	16,100,000
3	เฟส 1	C	16,100,000
4	เฟส 1	D	16,100,000
5	เฟส 1	E	17,500,000
6	เฟส 2	A	22,700,000
7	เฟส 2	B	23,400,000
8	เฟส 2	C	23,700,000
9	เฟส 2	D	22,200,000
10	เฟส 2	E	25,300,000
11	เฟส 3	A1	15,800,000
12	เฟส 3	A2	17,200,000
13	เฟส 3	A3	16,200,000
14	เฟส 3	B1	18,200,000
15	เฟส 3	B2	15,500,000
16	เฟส 3	B3	19,500,000
17	เฟส 4	A1	18,100,000
18	เฟส 4	A2	18,300,000

หน่วยที่	เฟสที่	ยูนิต	มูลค่า (บาท)
19	เฟส 4	A3	17,600,000
20	เฟส 4	B1	14,900,000
21	เฟส 4	B2	16,700,000
22	เฟส 4	B3	15,400,000
23	เฟส 4	B4	17,800,000
24	เฟส 5	A	15,400,000
25	เฟส 5	B	14,300,000
26	เฟส 5	C	11,300,000
27	เฟส 5	D	11,100,000
28	เฟส 5	E	10,200,000
29	เฟส 5	F	10,700,000
30	เฟส 6	A	19,000,000
31	เฟส 6	B	21,100,000
32	เฟส 6	C	23,100,000
33	เฟส 6	D	24,600,000
34	เฟส 6	E	25,300,000
35	เฟส 8	A1	23,400,000
36	เฟส 8	A2	25,300,000
37	เฟส 8	A3	17,900,000
38	เฟส 8	B1	20,600,000
39	เฟส 8	B2	24,300,000
40	เฟส 8	B3	33,100,000
41	เฟส 8	C1	21,900,000
42	เฟส 8	C2	21,900,000
43	เฟส 15	A1	30,000,000
44	เฟส 15	A3	30,100,000
45	เฟส 15	B1	34,800,000
46	เฟส 15	B2	35,100,000

หน่วยที่	เฟสที่	ยูนิต	มูลค่า (บาท)
47	เฟส 15	B3	33,800,000
48	เฟส 15	B4	35,500,000
49	เฟส 16	A	57,200,000
50	เฟส 16	B1	64,100,000
51	เฟส 16	B2	64,500,000
รวมมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสตรีแวลู ปาร์ค จำกัด			1,179,900,000

สรุปผลมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้สำหรับทรัพย์สินของบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพลคตอรี จำกัด

จากการประมาณการกระแสเงินสดและสมมติฐานประกอบประมาณการกระแสเงินสดที่ได้แสดงไว้ในภาคผนวก ก.2 สามารถสรุปมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ของบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แพลคตอรี จำกัด จำนวน 39 หน่วย (Units) ณ วันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2557 มีค่าเท่ากับ 1,198,700,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน) โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วยที่	เฟสที่	ยูนิต	มูลค่า (บาท)
52	เฟส - 7	A	49,300,000
53	เฟส - 7	B	40,000,000
54	เฟส - 7	C	28,800,000
55	เฟส - 7	D	25,000,000
56	เฟส - 9	A1	22,700,000
57	เฟส - 9	A2	26,100,000
58	เฟส - 9	A3	25,500,000
59	เฟส - 9	A4	27,200,000
60	เฟส - 9	B1	21,100,000
61	เฟส - 9	B2	19,300,000
62	เฟส - 9	B3	19,300,000

หน่วยที่	เฟสที่	ยูนิต	มูลค่า (บาท)
63	เฟส - 9	B4	23,600,000
64	เฟส - 9	B5	23,600,000
65	เฟส - 9/2	A	84,600,000
66	เฟส - 10	A1	84,700,000
67	เฟส - 10	A2	84,400,000
68	เฟส - 10	B1	51,600,000
69	เฟส - 10	B2	24,500,000
70	เฟส - 10	B3	22,600,000
71	เฟส - 10	B4	24,800,000
72	เฟส - 10	B5	25,100,000
73	เฟส - 11	A	82,200,000
74	เฟส - 14	B1	33,800,000
75	เฟส - 14	C1	27,600,000
76	เฟส - 14	C2	31,700,000
77	เฟส - 14	C3	30,900,000
78	เฟส - 14	C4	29,500,000
79	เฟส - 14	C5	30,300,000
80-90	Ware house	A1-A6, B1-B5, office, Canteen, and multi-purpose building	178,900,000
รวมมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด			1,198,700,000

สรุปผลวิธีคิดจากรายได้สำหรับทรัพย์สินของบริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัดและบริษัท พีไอ
พี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด

จากการประมาณการกระแสเงินสดและสมมติฐานประกอบประมาณการกระแสเงินสดที่ได้
แสดงไว้ในภาคผนวก ก.1 และ ก.2 สามารถสรุปมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ของบริษัท ปิ่นทอง อินดัส
เตรียล ปาร์ค จำกัดและบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด จำนวน 90 หน่วย (Units) ณ วันที่ 15
มกราคม พ.ศ. 2557 มีค่าเท่ากับ 2,378,600,000 บาท (สองพันสามร้อยเจ็ดสิบล้านหกแสนบาทถ้วน)
โดยรายละเอียดมูลค่าทรัพย์สินของแต่ละบริษัทมีดังนี้

กรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน	มูลค่า (บาท)
บริษัท ปิ่นทอง อินดัสเตรียล ปาร์ค จำกัด	1,179,900,000
บริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด	1,198,700,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน (พิเศษ)	<u>2,378,600,000</u>

ภาคผนวก 3: รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานและข้อมูล
เกี่ยวกับการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินด์สเตรียด ปาร์ค

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินคัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของกองทุนรวมสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 (“ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน”) ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน รวมทั้งข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานข้อ 2

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานนี้จัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่จะเผยแพร่ เพื่อการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม เนื่องจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ยังมีได้โอนเข้าสู่กองทุนรวม และกองทุนรวมมิได้มีข้อมูลกิจกรรมทางธุรกิจในอดีตของโครงการที่เกี่ยวกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะโอนเหล่านั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามข้อสมมติฐานที่สำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหารซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเป็นจริง ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนข้อสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อสมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามข้อสมมติฐานที่สำคัญตามที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ



ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานรวมถึงรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้จัดทำขึ้นสำหรับคณะกรรมการของบริษัทจัดการเพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่จะเผยแพร่เพื่อการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม และมีใช้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น ในการรายงานนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้ยอมรับหรือรับผิดชอบต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น

ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

30 เมษายน พ.ศ. 2557

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินด์ัสตรีแยล ปาร์ค

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558

	หมายเหตุ	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558
		บาท
รายได้จากการดำเนินงาน		
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2.1	238,809,262
รายได้อื่น	2.2	93,150
รวมรายได้จากการดำเนินงาน		238,902,412
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	2.3	(26,636,131)
รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์		212,266,281
ดอกเบี้ยรับ	2.4	992,120
รวมรายได้		213,258,401
ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	2.5	(15,542,975)
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2.6	(9,663,528)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2.7	(552,202)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	2.8	(828,302)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ของกองทุนรวม	2.9	(3,210,000)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและจัดตั้งกองทุนรวม	2.10	(704,808)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		182,756,586
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร		
ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไร		
(อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร ร้อยละ 97.05)	2.11	177,365,267

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) อยู่ระหว่างการขออนุมัติจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปิ่นทอง อินคัสเตรียล ปาร์ค (“กองทุนรวม”) ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ที่ดิน อาคาร โรงงานและคลังสินค้ารวมจำนวน 90 ไร่ และพื้นที่อเนกประสงค์และอาคารอเนกประสงค์ให้เช่า ที่ตั้งอยู่ในโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ซึ่งประกอบไปด้วยนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (“ปิ่นทอง 1”) นิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (แหลมฉบัง) (“ปิ่นทอง 2”) และนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง (โครงการ 3) (“ปิ่นทอง 3”) ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลหนองขาม และตำบลบึง อำเภอสรีราชา จังหวัดชลบุรี (“เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”) โดยมีบริษัท ปิ่นทอง อินคัสเตรียล ปาร์ค จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง ทั้งนี้ บริษัท ปิ่นทอง อินคัสเตรียล ปาร์ค จำกัด และบริษัท พีไอพี แลนด์ แอนด์ แฟคตอรี จำกัด (“ผู้สนับสนุน”) เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยกองทุนรวมมีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างรายได้ในรูปของเงินปันผลในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ประกอบการอื่น หรือในรูปแบบอื่นที่คล้ายคลึงกัน ตามที่ระบุไว้โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการเปิดเผยข้อมูลในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อสาธารณชนทั่วไปเป็นครั้งแรก และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2 ข้อสมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 ได้ถูกจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทย โดยใช้ข้อสมมติฐานที่สำคัญตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ โดยบริษัทจัดการและผู้สนับสนุนมีความเห็นว่า ข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน รวมทั้งควรทำการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวมด้วยตนเองด้วย

2 ข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2.1 รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการซึ่งรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง อ้างอิงจากค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 โดยให้สมมติฐานว่ามีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 100 และมีอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาที่มีการต่ออายุและ/หรือเปลี่ยนผู้เช่า เฉลี่ยที่ร้อยละ 1.5 ต่อปีตามประมาณการของผู้สนับสนุน โดยมีอัตราการต่อสัญญาเช่าของผู้เช่ารายเดิมเท่ากับร้อยละ 85 และระยะเวลาในการปรับปรุงพื้นที่ให้แก่ผู้เช่ารายใหม่เท่ากับ 1 เดือน ทั้งนี้ ผู้สนับสนุนจะประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน เป็นระยะเวลา 3 ปี หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าในอัตราที่ระบุไว้ตามสัญญากับผู้เช่ารายเดิมหรือผู้นิตข้างเคียงในเฟสเดียวกัน

2.2 รายได้อื่น

รายได้อื่นประกอบด้วยรายได้จากการดำเนินการชำระค่าไฟฟ้าจากผู้เช่าบางรายที่ได้รับ โอนหม้อแปลงไฟฟ้าจากกองทุนรวม และชำระค่าไฟฟ้าผ่านทางกองทุนรวม รายได้ดังกล่าวซึ่งรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง คำนวณจากส่วนต่างร้อยละ 15 ของค่าไฟฟ้าจากผู้เช่า โดยอ้างอิงจากค่าไฟฟ้าเฉลี่ยจากข้อมูลในอดีตและตามประมาณการของผู้สนับสนุน

2.3 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์

ก ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สิน

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและดูแลรักษาทรัพย์สินคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 3.5 ของรายได้จากการดำเนินงาน

ข ค่าภาษีโรงเรือน

ค่าภาษีโรงเรือนคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 12.5 ของรายได้ค่าเช่า

ค ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง

ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลางอ้างอิงจากขนาดพื้นที่ดินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ด้วยอัตราเท่ากับ 1,000 บาทต่อไร่ต่อเดือนสำหรับช่วงเวลาประมาณการ โดยกองทุนรวมเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทั้งหมด

2 ข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2.3 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ง ค่าเบี้ยประกันภัย

ค่าเบี้ยประกันอ้างอิงจากอัตรากาเรณอราคาของบริษัทประกันภัยที่ร้อยละ 0.075 ของทุนประกันตามที่กองทุนรวมจะจัดให้มี

จ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วยค่ารักษาความปลอดภัย ค่าตรวจสอบอาคาร ค่าตรวจสอบหม้อแปลง ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าขยายเขตไฟฟ้า และค่าธรรมเนียมใบอนุญาตประกอบกิจการ โรงงาน/คลังสินค้า โดยคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 0.7 ของรายได้จากการดำเนินงาน

2.4 ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับที่จะได้รับจากการที่กองทุนรวมนำเงินสดส่วนเกินไปหาดอกผลในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินตามที่ดินสำนักงานก.ล.ต. กำหนด รับรู้ตามเกณฑ์คงค้างและคำนวณ โดยใช้สมมติฐานอัตราร้อยละ 1.25 ต่อปี

2.5 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นรายเดือนในอัตราตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใด)

ค่าธรรมเนียม	สมมติฐาน
ค่าธรรมเนียมในการบริหาร	ร้อยละ 4.0 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive)	ร้อยละ 2.0 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์
ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่	1 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่ารายใหม่ สำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป
ค่านายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 3.0 ของมูลค่าขายอสังหาริมทรัพย์แต่ละคราว

2 ข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2.6 ค่าธรรมเนียมการจัดการ

อัตราค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.35 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

2.7 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

อัตราค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.02 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

2.8 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน

อัตราค่าธรรมเนียมร้อยละ 0.03 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

2.9 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ของกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของกองทุนรวมประกอบด้วย ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ โดยคำนวณจากข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ รวมทั้งพิจารณาจากการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

2.10 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและจัดตั้งกองทุนรวม

กองทุนรวมเป็นผู้รับภาระบางส่วนของค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย รวมเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.70 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) สำหรับค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการรับประกันการเสนอขายหลักทรัพย์ครั้งแรก ค่าโฆษณาในการเสนอขายหลักทรัพย์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ไม่ได้นำมาคำนวณภายใต้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน เนื่องจากผู้สนับสนุนมีหน้าที่รับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

2 ข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2.11 การปันส่วนแบ่งกำไร

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรคำนวณจากสมมติฐานอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 97.05 ของกำไรสุทธิที่สามารถปันผลได้ ซึ่งกำไรสุทธิที่สามารถปันผลได้ดังกล่าวไม่รวมรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนของกองทุนรวม

2.12 ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 ถูกจัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ก ไม่มี การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปีประมาณการ
- ข มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในระหว่างปีประมาณการ
- ค ไม่มี การระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างปีประมาณการ
- ง ไม่มี ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนในระหว่างปีประมาณการ
- จ ไม่มี การเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีประมาณการ
- ฉ ไม่มี การเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญในระหว่างปีประมาณการ
- ช ร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมมีผลบังคับใช้ได้ และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
- ซ ไม่มี ประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จากการที่กองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

3 การประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาซึ่ง โดยเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการแต่งตั้งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าอย่างน้อยทุกสองปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าอย่างน้อยทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุดไปแล้ว

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 ถู้อตามมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินครั้งล่าสุด ณ วันที่ 15 มกราคม พ.ศ. 2557 โดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ

4 การวิเคราะห์ความผันผวน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญดังที่กล่าวไว้ในข้างต้น โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานอย่างมีสาระสำคัญได้แก่

- อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ
- อัตราการเช่าพื้นที่

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน การจัดทำวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆ อาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินคัสเตรียล ปาร์ค

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558

4 การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ

การเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละสินทรัพย์ ทั้งนี้สมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 นั้นอยู่ที่ร้อยละ 1.5 ต่อปี โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ มีผลกระทบต่อประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไร ดังแสดงในตารางนี้

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ	
	ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (บาท)
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	176,695,029
กรณีฐาน	177,365,267
สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	178,035,504

อัตราการเช่าพื้นที่

การเปลี่ยนแปลงอัตราการเช่าพื้นที่ที่มีผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของแต่ละสินทรัพย์ ทั้งนี้สมมติฐานอัตรา การเช่าพื้นที่สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 นั้นอยู่ที่ร้อยละ 100 โดยการ เปลี่ยนแปลงอัตราการเช่าพื้นที่ที่มีผลกระทบต่อประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไร ดังแสดงในตารางนี้

อัตราการเช่าพื้นที่	
	ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (บาท)
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	176,210,737
กรณีฐาน	177,365,267

4 การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการและอัตราการเช่าพื้นที่

การเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการและอัตราการเช่าพื้นที่ควบคู่กันมีผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของแต่ละสินทรัพย์

กรณีต่ำที่สุด

- สมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 นั้นอยู่ที่ร้อยละ 0.5 ต่อปี ซึ่งต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1
- สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 นั้นอยู่ที่ร้อยละ 95 ซึ่งต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 5

กรณีสูงที่สุด

- สมมติฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 นั้นอยู่ที่ร้อยละ 2.5 ต่อปี ซึ่งสูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1
- สมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 นั้นอยู่ที่ร้อยละ 100

การเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการและอัตราการเช่าพื้นที่ควบคู่กันมีผลกระทบต่อประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไร ดังแสดงในตารางนี้

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการและอัตราการเช่าพื้นที่	
	ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (บาท)
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558
กรณีต่ำที่สุด	170,937,766
กรณีฐาน	177,365,267
กรณีสูงที่สุด	178,035,504

คำเตือนและข้อแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ปันทอง อินด์สเตรียล ปาร์ค

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

“บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด อาจลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เช่นเดียวกันกับที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 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