

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ SIRI PRIME OFFICE PROPERTY FUND (SIRIP)



บลจ. ไทยพาณิชย์



“การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน”

“กองทุนรวมนี้มีการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานดังกล่าวผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับนั้นจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนซึ่งอาจไม่เท่ากับผลตอบแทนที่กองทุนรวมเคยได้รับในช่วงที่มีการรับประกัน”

“การรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ขึ้นอยู่กับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาของผู้รับประกัน ผู้ลงทุนจึงควรศึกษารายละเอียดของการรับประกัน ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของผู้รับประกันก่อนตัดสินใจลงทุน”

“ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคตและเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามนักวิเคราะห์การลงทุนด้านตลาดทุน/ด้านตลาดหลักทรัพย์ ผู้แนะนำการลงทุนด้านตลาดทุน/ด้านหลักทรัพย์/ด้านกองทุน ให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน”

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุน

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่ : ไทยพาณิชย์ ปาร์คพลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7 - 8
เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ : 0-2949-1500
โทรสาร : 0-2949-1501

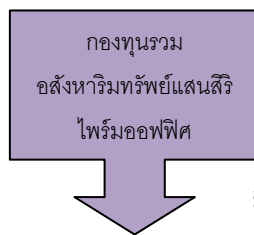
1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- 1.1 ชื่อโครงการ (ไทย) : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ
- 1.2 ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : Siri Prime Office Property Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : SIRIP
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนสิ้นเป็นกองทุนรวม
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 ประเภทการลงทุน : ลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์
- 1.7 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการอย่างไรก็ดี ภายหลังปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่กองทุนรวมมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วน ซึ่งส่งผลให้มูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมน้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการเลิกกองทุน โดยอายุโครงการจะสิ้นสุดในวันที่กระบวนการชำระบัญชีกองทุนรวมแล้วเสร็จ
- 1.8 วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการ : 19 มีนาคม พ.ศ. 2557
- 1.9 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน : 20 – 26 มีนาคม พ.ศ. 2557 (ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2557)



Risk Spectrum

ความเสี่ยงต่ำ/
มีความซับซ้อนต่ำ



ความเสี่ยงสูง/
มีความซับซ้อนสูง

1	2	3	4	5	6	7	8
กองทุนรวม ตลาดเงินที่ลงทุนเฉพาะในประเทศ	กองทุนรวมตลาดเงินที่ลงทุนในต่างประเทศบางส่วน	กองทุนรวมพันธบัตรรัฐบาล	กองทุนรวมตราสารหนี้	กองทุนรวมผสม	กองทุนรวมตราสารแห่งทุน	กองทุนรวมหมวดอุตสาหกรรม	กองทุนรวมที่ลงทุนในทรัพย์สินทางเลือก

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

- 2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ : 1,700.00ล้านบาท
- 2.2 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน : 10.00 บาท
- 2.3 จำนวนหน่วยลงทุน : 170.00 ล้านหน่วย
- 2.4 ประเภทหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือ
- 2.5 ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 10.00บาท
- 2.6 จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของการจองซื้อ : 5,000 หน่วย และเพิ่มครั้งละ1,000หน่วย

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม

เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทน

แก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.2.1 การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือ ทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์จะลงทุนครั้งแรกในโครงการอาคารสิทธิสัญญา ซึ่งเป็นโครงการอาคาร สำนักงานให้เช่า โดยจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและงานระบบ พร้อมซื้อกรรมสิทธิ์ใน อสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินโครงการอาคารสิทธิสัญญา (“ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้า ลงทุนครั้งแรก”) จาก บริษัท ปกานัน จำกัด (“ปกานัน”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทแสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”) ถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยปกานันเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร งานระบบ และอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินโครงการอาคาร สิทธิสัญญา ดังกล่าว

โดยจำนวนเงินที่สามารถระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะนำมาใช้ ในการชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการระดมทุน ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่ กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และเป็นเงินสำรองเพื่อเป็นสภาพคล่องในการดำเนินงานในโครงการ อาคารสิทธิสัญญา ทั้งนี้ มูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในโครงการอาคารสิทธิสัญญาจะไม่สูงกว่าราคา ที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุด

บริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเป็นราคาเดียว ซึ่งสะท้อนมูลค่า ของอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่า และสถานะตลาดโดยรวม และจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้จองซื้อพิเศษ และ/หรือผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยและ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยมี เงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

4. กองทุนรวมนี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด

เงินลงทุนส่วนที่ต้องการลงทุนในระยะปานกลางถึงยาว เพื่อแสวงหาผลตอบแทนที่มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผล จากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสูงกว่าผลตอบแทนจากเงินฝากประจำ และ/หรือผลตอบแทนจากกำไรที่อาจได้รับจากการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใดและมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร รวมถึงนโยบายการลงทุนในอนาคต

ข้อมูลทั่วไปของโครงการอาคารสิริภิญโญ

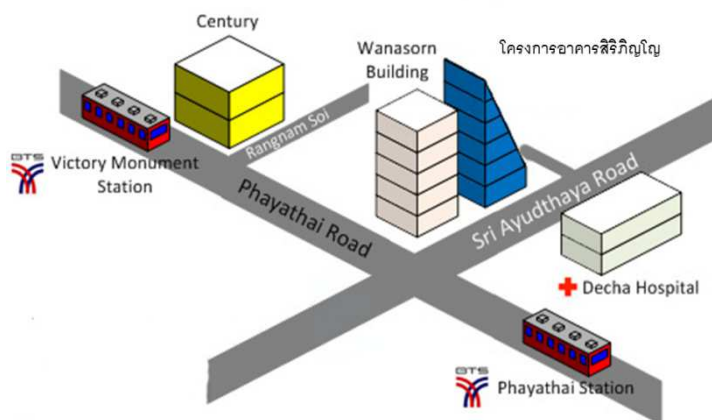
โครงการอาคารสิริภิญโญเป็นโครงการอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งเปิดดำเนินการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 และมีการปรับปรุงอาคารครั้งใหญ่ในระหว่างปีพ.ศ. 2554 – 2556 โครงการอาคารสิริภิญโญตั้งอยู่บนถนนศรีอยุธยา เขตราชเทวี ใกล้รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ(BTS) สถานีพญาไทซึ่งตั้งอยู่ห่างจากโครงการอาคารสิริภิญโญประมาณ 150 เมตร และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ (ARL) สถานีพญาไท ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากโครงการอาคารสิริภิญโญประมาณ 250 เมตรนอกจากนี้ทำเลที่ตั้งของโครงการอาคารสิริภิญโญสามารถเชื่อมต่อกับถนนสำคัญหลายสายและใกล้ทางขึ้นลงทางด่วนอูรุพงษ์และทางด่วนอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิซึ่งอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิเป็นศูนย์รวมระบบขนส่งมวลชนทางบกที่ใหญ่ที่สุดแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร

โครงการอาคารสิริภิญโญประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่าพื้นที่ค้าปลีกและพื้นที่ส่วนกลาง พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆภายในอาคารที่ได้รับการวางออกแบบตามมาตรฐานสากลโดยอาคารดังกล่าวครบครันไปด้วยร้านค้าและบริการต่างๆได้แก่ สถาบันการเงินร้านกาแฟ ร้านเสริมสวยที่ทำการไปรษณีย์และร้านค้าขนาดเล็ก (Mini Store) เป็นต้น

ที่ตั้งโครงการ

โครงการอาคารสิริภิญโญตั้งอยู่เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการอาคารสิริภิญโญ



ที่มา: สื่อทางอินเทอร์เน็ต

ภาพแสดงโครงการอาคารสิริภิญโญ



ที่มา: บริษัท ปภานัน จำกัด

ลักษณะอาคารและระบบสาธารณูปโภค

โครงการอาคารสิริภิญโญมีลักษณะเป็นอาคารสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ตั้งอยู่บนที่ดินขนาดประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 13.4 ตารางวา มีพื้นที่ใช้สอยรวม (Gross Floor Area) 41,758 ตารางเมตร แบ่งเป็นพื้นที่เช่าสำนักงาน พื้นที่ค้าปลีก และลานจอดรถยนต์ โดยมีพื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2556 จำนวน 18,364 ตารางเมตร

ระบบสาธารณูปโภค

โครงการอาคารสิริภิญโญมีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคอย่างครบวงจร ซึ่งประกอบด้วยระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศและระบบระบายอากาศ ระบบลิฟท์โดยสาร ระบบป้องกันอัคคีภัยและระบบสปริงเกอร์ภายในอาคาร และระบบควบคุมรถยนต์เข้าออก เป็นต้น

รูปแบบการบริหารงาน

ปัจจุบัน ปภานัน ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่แสนสิริถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร งานระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินโครงการอาคารสิริภิญโญ โดยที่บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“**พลัส พร็อพเพอร์ตี้**”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่แสนสิริถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และรับผิดชอบในการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่เช่าในโครงการอาคารสิริภิญโญ

การปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ให้เช่าบางส่วน

โครงการอาคารสิริวิญญูได้มีการปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่เช่าบางส่วนบริเวณชั้น 8 ถึงชั้น 10 และชั้น 14 ถึงชั้น 16 โดยมีการติดตั้งระบบควบคุมการเข้าออกประตู ปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่บริเวณโถงทางเดินและห้องครัว และปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่บริเวณสำนักงาน โดยการปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ดังกล่าวมีกำหนดแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2557

5.1 รายละเอียดของโครงการอาคารสิริวิญญูในส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญาในฐานะผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ในที่ดินอาคารและงานระบบที่ใช้ในการดำเนินงานและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เกี่ยวข้องกับโครงการอาคารสิริวิญญู เช่น เฟอร์นิเจอร์ และอุปกรณ์ เป็นต้น กับปลานัน โดยหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมจะแต่งตั้งพลัส พร็อพเพอร์ตี้ ให้ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการโครงการอาคารสิริวิญญู เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

หมายเหตุ:

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตกอยู่ภายใต้การจดทะเบียนจำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินในประเทศ ทั้งนี้ ก่อนการลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม ปลานันซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวจะดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองทั้งหมดก่อนหรือในวันโอนกรรมสิทธิ์ให้กับกองทุนรวม

1. กรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดยมีจำนวนเนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	พื้นที่ดินโดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
1251	77	166	2-3-13.4
พื้นที่ดินรวม			2-3-13.4

ที่มา: บริษัท ปลานัน จำกัด(ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2556)

2. กรรมสิทธิ์ในโครงการอาคารสิริวิญญูซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

รายละเอียดพื้นที่ของโครงการอาคารสิริวิญญู ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2556

รายละเอียด	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
- พื้นที่สำนักงานให้เช่า	18,129	43.41
- พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า	235	0.56
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)	18,364	43.98

รายละเอียด	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
พื้นที่ส่วนกลาง	5,400	12.93
พื้นที่จอดรถยนต์ ⁽¹⁾	17,994	43.09
รวมพื้นที่ใช้สอย⁽²⁾	41,758	100.00

ที่มา: บริษัท ปภานัน จำกัด

หมายเหตุ:

⁽¹⁾ พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 548 คัน โดยแบ่งเป็นตามช่องจอดรถยนต์จำนวน 414 คัน และจอดตามแนวขวางจำนวนประมาณ 134 คัน ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

⁽²⁾ พื้นที่ใช้สอย หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร

- กรรมสิทธิ์ในสาธารณูปโภค งานระบบต่างๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร และระบบสาธารณูปโภคที่ใช้ในการประกอบกิจการโครงการอาคารสิริวิญญู และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นส่วนควบของอาคารดังกล่าว
- กรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ เช่น เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตราถาวรและเกี่ยวเนื่องกับการประกอบกิจการอาคารสำนักงาน

โดยทรัพย์สินที่ลงทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียดเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

1. ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ลงทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ชื่อโครงการ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินโฉนดเลขที่	พื้นที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	ปี พ.ศ. ที่เปิดให้บริการ	พื้นที่ใช้สอย (Gross Floor Area) ณ วันที่ 1 ธันวาคมพ.ศ. 2556 (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่า (Net Leasable Area) ณ วันที่ 1 ธันวาคมพ.ศ. 2556 (ตารางเมตร)
โครงการอาคารสิริวิญญู	อาคารสำนักงาน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 1251	2-3-13.4	พ.ศ. 2535	41,758	18,364

ที่มา: บริษัท ปภานัน จำกัด

2. รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบวิศวกรรมไฟฟ้า	<ul style="list-style-type: none"> ไฟฟ้า 220 V. 50 HZ โดยมีตู้จ่ายไฟ(มิเตอร์)ติดตั้งในแต่ละยูนิต เครื่องกำเนิดไฟฟ้าสำรองขนาด 500 KVA จำนวน 1 เครื่องจ่ายไฟไปยังจุดต่างๆ ที่จำเป็นในการใช้งาน
ระบบสุขาภิบาล	<ul style="list-style-type: none"> ระบบน้ำประปา ประกอบด้วยถังน้ำบริเวณชั้น Basement 2 ความจุ 525 ลูกบาศก์เมตร และที่ชั้นดาดฟ้าความจุ 150 ลูกบาศก์เมตร รวม 675 ลูกบาศก์เมตร มี CW.PUMP 2 ตัว เพื่อสูบน้ำถึงชั้นดาดฟ้า ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ
ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ	<ul style="list-style-type: none"> ระบบเครื่องปรับอากาศเป็นแบบระบบทำความเย็นจากส่วนกลาง (Central Chilled Water System) ระบบระบายอากาศมี Exhaust Fan ระบายอากาศภายในห้องน้ำทุกๆ ห้อง และมี Exhaust Fan ระบายอากาศ บริเวณชั้นจอดรถยนต์ใต้ดินออกนอกตัวอาคาร
ระบบป้องกันอัคคีภัย	<ul style="list-style-type: none"> ความจุของน้ำที่ใช้ดับเพลิงได้ 675 ลูกบาศก์เมตร ตู้ดับเพลิง FHC กระจายอยู่บริเวณสำนักงานทุกชั้น และชั้นจอดรถยนต์ หัวกระจายน้ำดับเพลิง(Sprinkler) บริเวณ Office Area และ Corridor พัดลมดูดอากาศจากชั้นดาดฟ้าลงตามช่องบันไดหนีไฟทุกจุด เครื่องตรวจจับความร้อน (Heat Detector) อยู่ใน Office Area เครื่องตรวจจับควัน (Smoke Detector) ติดตั้งอยู่บริเวณ Lift Lobby ระบบ Alarm ส่งเสียงสัญญาณฉุกเฉิน โดยมีระฆังติดอยู่ทุกชั้น แผงควบคุมรวม (Fire Alarm Control Panel) ติดตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 มีเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ระบบโทรศัพท์สายตรวจเพื่อใช้ในกรณีฉุกเฉิน
ระบบดูแลรักษาความปลอดภัย	<ul style="list-style-type: none"> ระบบ โทรทัศน์กล้องวงจรปิด(Closed Circuit Television : CCTV) ระบบจำกัดการเข้าออกอาคารแบบใช้บัตร Radio Frequency Identification และระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
ระบบโทรศัพท์	<ul style="list-style-type: none"> โทรศัพท์ระบบ DID (Direct Inward Dialing) จำนวน 1,000 คู่สาย
ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน	<ul style="list-style-type: none"> ลิฟท์จำนวน 8 เครื่อง ประกอบด้วย ลิฟท์โดยสารจำนวน 7 เครื่อง และลิฟท์บริการจำนวน 1 เครื่อง บันไดเลื่อนขึ้นลงจากชั้น 1 สู่อัน 3
ระบบควบคุมที่จอดรถยนต์	<ul style="list-style-type: none"> ระบบควบคุมรถยนต์เข้าออก

ที่มา: บริษัท ปกานัน จำกัด

3. ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่และสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบธุรกิจแต่ละประเภทของทรัพย์สินที่ลงทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2557

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า รวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
พัฒนาและบริการอสังหาริมทรัพย์ ⁽¹⁾	10,552	57.46
ผู้ให้บริการศูนย์บริการลูกค้าเอาต์ซอร์สซิ่ง	2,152	11.72
เทคโนโลยี สารสนเทศและโทรคมนาคม	417	2.27
บริษัทจัดการพลังงาน	343	1.87
ธนาคารพาณิชย์	168	0.91
ร้านค้าปลีกและบริการอื่นๆ	47	0.26
อาหารและเครื่องดื่ม	20	0.11
พื้นที่ว่าง ⁽²⁾	4,665	25.40
รวม	18,364	100.00

ที่มา: บริษัท ปกานัน จำกัด

หมายเหตุ:

⁽¹⁾ เป็นพื้นที่ที่แสวนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องเป็นผู้เช่า ทั้งนี้แสวนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ตกลงจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่สำหรับพื้นที่สำนักงานให้เช่าส่วนนี้ร่วมกับพื้นที่ตามหมายเหตุ (2) บางส่วนภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนโดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 580 บาทต่อเดือน 600 บาทต่อเดือน และ 620 บาทต่อเดือน ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 ตามลำดับ และตกลงให้คำมั่นที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 640 บาทต่อเดือนและ 650 บาทต่อเดือน ในปีที่ 1 และปีที่ 2 ตามลำดับ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องของสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำ)

⁽²⁾ ณ ปัจจุบันพื้นที่ว่างจำนวน 1,261 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ที่อยู่ในระหว่างการปรับปรุงเพื่อแสวนสิริจะใช้เป็นพื้นที่สำนักงานและตกลงจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนนี้ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนตามรายละเอียดในหมายเหตุ (1) ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่ว่างที่เหลือจำนวน 3,404 ตารางเมตร ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนแสวนสิริตกลงจะรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่ดังกล่าวที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 550 บาทต่อเดือน โดยมีระยะเวลารับประกัน 3 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนข้อมูลโครงการข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องของสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำ)

ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ.2557 โครงการอาคารสิทธิสัญญาญมีผู้เช่ารวมทั้งสิ้นจำนวน 12 ราย โดยรายละเอียดของผู้เช่ามีดังนี้

4. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เข้าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามรายได้ค่าเช่ารวม⁽¹⁾ สำหรับเดือนธันวาคม พ.ศ. 2556

ลำดับที่	ผู้เข้าพื้นที่	ประเภทธุรกิจของผู้เข้าพื้นที่	สัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวมต่อรายได้ค่าเช่ารวมทั้งหมด ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	ระยะเวลาที่สัญญาเช่าจะหมดอายุ (พ.ศ.)
1	บริษัท แอสเสอรี่ จำกัด (มหาชน) ⁽²⁾	พัฒนาและบริการอสังหาริมทรัพย์	66.92	2559
2	บริษัท เอ็มโอแค๊ป จำกัด	ผู้ให้บริการศูนย์บริการลูกค้าเอาต์ซอร์สซิง	18.66 1.74	2557 2559
3	บริษัท เอ็กซ์เซลเลนท์ เอ็นเนอร์ยี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	บริษัทจัดการพลังงาน	3.11	2557
4	บริษัท เอสเอ็นเอสพลัส (ประเทศไทย) จำกัด	เทคโนโลยี สารสนเทศและโทรคมนาคม	2.28	2559
5	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์	1.85	2559
6	บริษัท ล็อกซเลย์ จำกัด (มหาชน)	เทคโนโลยี สารสนเทศและโทรคมนาคม	1.71	2557
7	บริษัท พิวรรณา จำกัด ⁽²⁾	พัฒนาและบริการอสังหาริมทรัพย์	1.61	2559
8	บริษัท แอสเสอรี่ แลนด์ จำกัด ⁽²⁾	พัฒนาและบริการอสังหาริมทรัพย์	1.24	2559
9	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์	0.40	2558
10	คุณ กิรณา วงษ์สุวรรณ	อาหารและเครื่องดื่ม	0.29	2559
11	คุณ นัทธมน ต้ออาษา	ร้านค้าปลีกและบริการอื่นๆ	0.11	2557
12	คุณ รัชนีบุญเกิด	ร้านค้าปลีกและบริการอื่นๆ	0.08	2557
รวมผู้เช่าทั้งหมด			100.00	

ที่มา: บริษัท ปกานัน จำกัด

หมายเหตุ:

⁽¹⁾ รายได้ค่าเช่ารวม ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่และรายได้ค่าบริการโดยคำนวณจากรายได้ค่าเช่ารวมสำหรับเดือนมกราคม พ.ศ. 2557

ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลอัตราค่าเช่า ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2557

⁽²⁾ เป็นรายได้ค่าเช่ารวมจากแอสเสอรี่ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องกับแอสเสอรี่

5. ข้อมูลของพื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่า⁽¹⁾ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 30 มกราคมพ.ศ. 2557

ปี พ.ศ.	สัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวมต่อรายได้ค่าเช่ารวมทั้งหมดของสัญญาเช่าที่ครบกำหนด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
2557	23.67
2558	0.40
2559	75.92
รวม	100.00

ที่มา: บริษัท ปกานัน จำกัด

หมายเหตุ:

⁽¹⁾ สัญญาเช่าที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่

⁽²⁾ รายได้ค่าเช่ารวม ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่และรายได้ค่าบริการ โดยคำนวณจากรายได้ค่าเช่ารวมสำหรับเดือนมกราคม พ.ศ. 2557 ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลอัตราค่าเช่า ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2557

6. ข้อมูลผลการดำเนินงานและการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ผลการดำเนินงานย้อนหลังของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตั้งแต่ช่วงปี พ.ศ. 2553 – 2556 มีดังต่อไปนี้

	ปี พ.ศ.2553	ปี พ.ศ.2554	ปี พ.ศ.2555	ปี พ.ศ.2556 ⁽⁴⁾
รายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการ ⁽¹⁾ (ล้านบาท)	63.61	66.84	84.78	66.37
รายได้รวม ^{(2),(3)} (ล้านบาท)	78.33	81.88	105.04	83.64
กำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) (ล้านบาท)	41.36	42.66	60.94	42.63

ที่มา: บริษัท ปกานัน จำกัด

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ แอสสิริเริ่มจ่ายรายได้ค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2554 เป็นต้นมาซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากที่ แอสสิริได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ปกานัน

⁽²⁾ แอสสิริเริ่มจ่ายค่าสาธารณูปโภคตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2554 เป็นต้นมา ซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากที่แอสสิริได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ปกานัน

⁽³⁾ รายได้รวมในปี พ.ศ. 2553 – 2556 ไม่รวมรายได้ที่จัดถวายนต์จากแอสสิริ

⁽⁴⁾ ข้อมูลจากงบการเงิน ประจำปี พ.ศ. 2556 ของปกานัน ที่ยังไม่ได้ตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชี

7. พื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย 3 ปีย้อนหลัง และ ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2557ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2553	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2554	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2555	ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2556	ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2557
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดไม่รวมแสนสิริ					
พื้นที่ (ตารางเมตร)	12,601	12,440	11,613	3,317	3,546
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	428.71	428.70	430.76	485.99	488.18
พื้นที่ให้เช่าเฉพาะแสนสิริ					
พื้นที่ (ตารางเมตร)	5,631 ⁽¹⁾	5,563 ⁽²⁾	5,563	10,153	10,153
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	-	355.29 ⁽²⁾	355.29	344.91	344.91
พื้นที่ว่าง					
พื้นที่ (ตารางเมตร)	-	229	1,098	4,894	4,665 ⁽³⁾
รวมพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด					
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area)(ตารางเมตร)	18,232	18,232	18,274	18,364	18,364
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	100.0	98.7	94.0	73.4	74.6

ที่มา: บริษัท ปกานัน จำกัด

หมายเหตุ:

⁽¹⁾ในปี พ.ศ. 2553แสนสิริใช้พื้นที่สำนักงานรวมทั้งสิ้น 5,631ตารางเมตร โดยไม่มีสัญญาเช่าพื้นที่

⁽²⁾แสนสิริทำสัญญาเช่าพื้นที่จำนวน 5,563ตารางเมตร ตั้งแต่วันที่ 1ตุลาคมพ.ศ. 2554 เป็นต้นมาซึ่งเป็นระยะเวลาภายหลังจากที่แสนสิริได้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ปกานัน

⁽³⁾ณ ปัจจุบันพื้นที่ว่างจำนวน 1,261 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ที่อยู่ระหว่างการปรับปรุงเพื่อแสนสิริจะใช้เป็นพื้นที่สำนักงานและตกลงจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนนี้และพื้นที่จำนวน 10,552 ตารางเมตร ที่แสนสิริและ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ใช้งานอยู่ในปัจจุบัน ภายหลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุน ทั้งนี้ สำหรับพื้นที่ว่างที่เหลือจำนวน 3,404 ตารางเมตร ภายหลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุนแสนสิริตกลงจะรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่ดังกล่าวที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 550 บาทต่อเดือน โดยมีระยะเวลาประกัน 3 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน(โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ส่วนข้อมูลโครงการข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำกร)

สรุปผลการดำเนินงานในอดีตและวิเคราะห์การดำเนินงาน

- ในช่วงระหว่างปี พ.ศ.2553 – 2556 โครงการอาคารสิริวิญญูมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ในระดับที่สูงมาอย่างต่อเนื่อง โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่โครงการอาคารสิริวิญญูตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ

ใกล้อาคารศูนย์การค้าและโรงแรมชั้นนำการเดินทางสะดวกสามารถเชื่อมต่อกับถนนสายหลักได้หลายสายอีก ทั้งยังใกล้กับรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีพญาไท และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ (ARL) สถานีพญาไทซึ่งอำนวยความสะดวกในการเดินทางแก่ผู้เช่าและผู้มาติดต่อประกอบกับโครงการอาคารสิริวิญญูณ์นั้น บริหารโดยพลัส พร็อพเพอร์ตี้บริษัทในเครือแสนสิริ ซึ่งมีทั้งความน่าเชื่อถือ ประสบการณ์และความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้เป็นอย่างดี

- พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการอาคารสิริวิญญูณ์มีการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี พ.ศ.2553 – 2556 เนื่องจากการปรับปรุงพื้นที่เช่าให้มีความทันสมัยเพื่อรองรับผู้เช่าในอนาคตโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และวันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2557 อัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการอาคารสิริวิญญูณ์เท่ากับร้อยละ 73.4 และร้อยละ 74.6 ตามลำดับ ซึ่งปรับตัวลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการย้ายออกของผู้เช่าหลัก 2 รายในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2556 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่ารวม 6,964 ตารางเมตร โดยพื้นที่บางส่วนได้ถูกเช่าโดยผู้เช่ารายใหม่ แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องของการขยายพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่บางส่วนกำลังอยู่ในระหว่างการปรับปรุงพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่าใหม่ในอนาคต รวมทั้งได้ถูกกันไว้ชั่วคราวเพื่อเป็นพื้นที่สำนักงานสำรองชั่วคราวสำหรับแสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างปรับปรุงพื้นที่ภายในสำนักงานบางส่วน โดยพลัส พร็อพเพอร์ตี้ มีแผนที่จะนำพื้นที่ที่ว่างอยู่ออกให้เช่าเมื่อการปรับปรุงพื้นที่สำนักงานของแสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องเสร็จสิ้น ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2557 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากแสนสิริตกลงรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่ว่างจำนวน 3,404 ตารางเมตร (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ส่วนข้อมูลโครงการข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำกร) ทำให้การใช้พื้นที่ว่างบางส่วนเพื่อเป็นสำนักงานสำรองชั่วคราวของแสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง จะไม่กระทบต่อรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก
- ในส่วนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของโครงการอาคารสิริวิญญูณ์นั้นมีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย(ไม่รวมพื้นที่ที่เช่าโดยแสนสิริ) เพิ่มขึ้นจาก 428.71บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี พ.ศ. 2553 เป็น 488.18 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2557 หรือคิดเป็นอัตราเติบโตร้อยละ 13.87การปรับขึ้นของอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยเป็นการปรับตัวเพิ่มขึ้นตามสภาวะตลาดของธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าที่ปรับตัวดีขึ้นในช่วงที่ผ่านมา นอกจากนี้ยังมีสาเหตุมาจากการบริหารจัดการที่ดีของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าเดิมเมื่อมีการทำสัญญาใหม่หรือเมื่อมีการต่อสัญญาในอัตราที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของโครงการอาคารสิริวิญญูณ์ในปัจจุบัน อยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีคุณภาพที่สามารถเทียบเคียงและตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน (อัตราค่าเช่าสำนักงานในพื้นที่พญาไทในช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556 เท่ากับ 584.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) ซึ่งภายหลังจากการปรับปรุงพื้นที่เช่าให้มีความทันสมัย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะสามารถปรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการให้อยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีคุณภาพที่สามารถเทียบเคียงและตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน

- จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้นประกอบกับการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภคจากแสนสิริในปี พ.ศ.2555 ส่งผลให้รายได้รวมของโครงการอาคารสิทธิสัญญาได้มีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2555 โครงการอาคารสิทธิสัญญาได้รวมประมาณ 105.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 81.88 ล้านบาทและ 78.33 ล้านบาทในช่วงปี พ.ศ. 2554 และพ.ศ. 2553 ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปี (Compound Annual Growth Rate : CAGR) เท่ากับประมาณร้อยละ 15.80 ต่อปี สำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว
- นอกจากนี้ในช่วงปี พ.ศ. 2553 – พ.ศ. 2555 โครงการดังกล่าวมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง หรือเท่ากับประมาณ 41.36 ล้านบาท 42.66 ล้านบาท และ 60.94 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น CAGR เท่ากับประมาณร้อยละ 21.38 ต่อปี โดยเป็นผลจากความสามารถในการควบคุมต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงานที่มีประสิทธิภาพอย่างไรก็ดีรายได้และ กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ปรับตัวลดลงในช่วงปี พ.ศ.2556 โดยมีสาเหตุมาจากการที่ผู้เช่าหลัก 2 รายย้ายออกภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าในช่วงปีดังกล่าว โดยพื้นที่บางส่วนได้ถูกเช่าโดยผู้เช่ารายใหม่ แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องสำหรับการขยายพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่บางส่วนกำลังอยู่ในระหว่างการปรับปรุงพื้นที่เพื่อรองรับผู้เช่าใหม่ในอนาคต รวมทั้งได้ถูกกันไว้ชั่วคราวเพื่อเป็นพื้นที่สำนักงานสำรองชั่วคราวสำหรับแสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน แสนสิริตกลงรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่ว่างจำนวน 3,404 ตารางเมตร (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ส่วนข้อมูลโครงการข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ) ซึ่งการรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลดีต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก
- อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในโครงการอาคารสิทธิสัญญา องค์ประกอบของรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินอาจมีเปลี่ยนแปลงไปจากผลประกอบการในอดีตตามที่แสดงในตารางข้างต้น เช่น กองทุนรวมจะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมเพิ่มเติม อาทิ ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

8. ตารางสรุปรายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ราคาประเมินทรัพย์สินและมูลค่าสูงสุดที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

ที่ดินที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์โครงการสิทธิสัญญา:	
ที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา)	2-3-13.4
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม	กรรมสิทธิ์
ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม	กรรมสิทธิ์
พื้นที่: ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2556	
● พื้นที่ใช้สอย (ตารางเมตร) ⁽¹⁾	41,758



● พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (Net Leasable Area) (ตารางเมตร)	18,364
● ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม	กรรมสิทธิ์
ราคาประเมินทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน (ล้านบาท) :	
ราคาประเมินโดย บริษัทเอเชีย แอสเซ็ท แอปพรอซ์ จำกัด ^{(2), (4)}	1,833.4
ราคาประเมินโดย บริษัทเพ็ชรสยาม แอปพรอซ์ จำกัด ^{(3), (4)}	1,821.00
มูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก⁽⁵⁾ (ล้านบาท):	ไม่เกิน 1,821.00

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ พื้นที่ใช้สอย หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร

⁽²⁾ ราคาประเมิน ณ วันที่ 9 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดยบริษัท เอเชีย แอสเซ็ท แอปพรอซ์ จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

⁽³⁾ ราคาประเมิน ณ วันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดยบริษัท เพ็ชรสยาม แอปพรอซ์ จำกัดโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

⁽⁴⁾ ในกรณีที่การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือนจากวันที่ผู้ประเมินราคาอิสระข้างต้นได้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำการจัดจ้างผู้ประเมินราคาอิสระรายเดิมหรือรายใหม่เพื่อทำการประเมินหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกครั้ง เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

⁽⁵⁾ ราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในโครงการอาคารสิทธิสัญญา จะเป็นราคาที่ไม่เกินราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าล่าสุดของผู้ประเมินราคาอิสระ

5.2 สรุปข้อมูลการประเมิน

ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สิน

มูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามโครงสร้างของกองทุนรวม (ล้านบาท)	ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน	มูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเมื่อเทียบกับราคาประเมิน
โครงการอาคารสิทธิสัญญา	ไม่เกิน 1,821.00	1,833.40	บริษัท เอเชีย แอสเซ็ท แอปพรอซ์ จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	9 ธันวาคม พ.ศ. 2556	ไม่เกินร้อยละ 99.32
		1,821.00	บริษัท เพ็ชรสยาม แอปพรอซ์ จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	4 ธันวาคม พ.ศ. 2556	ไม่เกินร้อยละ 100.00

ที่มา: บริษัท เอเชีย แอสเซ็ท แอปพรอซ์ จำกัด และบริษัท เพ็ชรสยาม แอปพรอซ์ จำกัด

โดยราคาประเมินตามวิธีรายได้ตามโครงสร้างของกองทุนรวมนั้นได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมตามรายละเอียดที่ได้เปิดเผยในข้อ 6. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกสามารถสรุปได้ดังนี้

สมมติฐาน	บริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพร์ซัล จำกัด	บริษัท เอเชีย แอสเซ็ท แอปไพร์ซัล จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	<p>วิธีรายได้ (Income Approach)</p> <p>โดยเป็นการคิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยพิจารณาถึงโครงสร้างการจัดหาประโยชน์ตามที่เปิดเผยไว้ในข้อ 6. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไรโดยประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 10 ปี และคำนวณมูลค่า ณ จุดสิ้นสุดการประมาณการ (Terminal Value หรือ Reversionary Value) โดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิในปีที่ 11หารด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)</p>	<p>วิธีรายได้ (Income Approach)</p> <p>โดยเป็นการคิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยพิจารณาถึงโครงสร้างการจัดหาประโยชน์ตามที่เปิดเผยไว้ในข้อ 3.7 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 10 ปี และคำนวณมูลค่า ณ จุดสิ้นสุดการประมาณการ (Terminal Value หรือ Reversionary Value) โดยใช้ประมาณการกระแสเงินสดรับสุทธิในปีที่ 11หารด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)</p>
รายได้	<p>(1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ให้เช่าสุทธิเท่ากับ 18,364 ตารางเมตร ตลอดระยะเวลาประมาณการโดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่สำนักงาน 2,912 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าตลาดที่ 540 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นรายปีร้อยละ 4 ตลอดระยะเวลาประมาณการ - พื้นที่ร้านค้า 235.18 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าตลาดที่ 700 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนจากนั้นปรับ 	<p>(1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่ให้เช่าสุทธิเท่ากับ 18,364 ตารางเมตร ตลอดระยะเวลาประมาณการโดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่สำนักงาน 2,912 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าตลาดที่ 520 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นรายปีร้อยละ 5 เป็นระยะเวลา 5 ปี และเป็นรายปีร้อยละ 4 ตลอดระยะเวลาประมาณการที่เหลือ - พื้นที่ร้านค้า 235.18 ตารางเมตร ใน

สมมติฐาน	บริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพร์ซัล จำกัด	บริษัท เอเชีย แอสเซ็ท แอปไพร์ซัล จำกัด
	<p>เพิ่มขึ้นเป็นรายปีร้อยละ 4 ตลอดระยะเวลาประมาณการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - แอสสิริและบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องเช่าพื้นที่ 11,813 ตารางเมตรในอัตราค่าเช่าที่ 580 บาท 600 บาท 620 บาท 640 บาท และ 650 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในช่วงระยะเวลาปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ตามลำดับ จากนั้น ปรับอัตราค่าเช่าตามอัตราตลาด - พื้นที่เช่ารับประกันโดยแอสสิริ 3,404 ตารางเมตรในอัตราค่าเช่าที่ 550 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปีจากนั้น ปรับอัตราค่าเช่าตามอัตราตลาด - อัตราการเช่าพื้นที่ ปีที่ 1-3 อยู่ที่ร้อยละ 99 ปีที่ 4-5 อยู่ที่ร้อยละ 97 ปีที่ 6-8 อยู่ที่ร้อยละ 95 ต่อจากนั้นคงที่ที่ร้อยละ 92 	<p>อัตราค่าเช่าตลาดที่ 700 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนจากนั้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นรายปีร้อยละ 5 เป็นระยะเวลา 5 ปี และเป็นรายปีร้อยละ 4 ตลอดระยะเวลาประมาณการที่เหลือ</p> <ul style="list-style-type: none"> - แอสสิริและบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องเช่าพื้นที่ 11,813 ตารางเมตรในอัตราค่าเช่าที่ 580 บาท 600 บาท 620 บาท 640 บาท และ 650 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในช่วงระยะเวลาปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ตามลำดับ จากนั้น ปรับอัตราค่าเช่าตามอัตราตลาด - พื้นที่เช่ารับประกันโดยแอสสิริ 3,404 ตารางเมตรในอัตราค่าเช่าที่ 550 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปีจากนั้น ปรับอัตราค่าเช่าตามอัตราตลาด - อัตราการเช่าพื้นที่ ปีที่ 1-5 อยู่ที่ร้อยละ 94 (ยกเว้นพื้นที่ที่เช่าโดยแอสสิริและบริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง และพื้นที่ที่มีการรับประกันการมีผู้เช่าโดยแอสสิริ) ต่อจากนั้นคงที่ที่ร้อยละ 90
	<p>(2) รายได้อื่นๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> - รายได้จากค่าไฟฟ้าและอื่นๆ คิดที่ 18.5 ล้านบาทในปีแรก โดยปรับปรุงตามอัตราการเช่าพื้นที่ และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ต่อปีทุกๆ ปี ทั้งนี้ รายได้จากค่าไฟฟ้าและอื่นๆ ในปีแรกเท่ากับประมาณ 18.3 ล้านบาท - รายได้จากค่าโทรศัพท์คิดที่ 2.5 ล้านบาทในปีแรก โดยปรับปรุงตามอัตราการ 	<p>(2) รายได้อื่นๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> - รายได้จากค่าไฟฟ้าและโทรศัพท์ คิดที่ 21.0 ล้านบาทในปีแรก โดยปรับปรุงตามอัตราการเช่าพื้นที่ และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ต่อปีทุกๆ ปี ทั้งนี้ รายได้จากค่าไฟฟ้าและโทรศัพท์ในปีแรกเท่ากับประมาณ 20.8 ล้านบาท - รายได้อื่นๆ คิดที่ร้อยละ 0.5 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

สมมติฐาน	บริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพร์ซัล จำกัด	บริษัท เอเชีย แอสเซ็ท แอปไพร์ซัล จำกัด
	เช่าพื้นที่ และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ต่อปี ทุกๆ ปี ทั้งนี้ รายได้จากค่าโทรศัพท์ในปี แรกเท่ากับประมาณ 2.5 ล้านบาท	
	(3) รายได้ค่าที่จอดรถยนต์ 548 คัน คิดที่ 1,500 บาทต่อคันต่อเดือน จากนั้น ปรับเพิ่มขึ้นเป็นรายปีร้อยละ 4 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	(3) รายได้ค่าที่จอดรถยนต์ 548 คัน คิดที่ 1,500 บาทต่อคันต่อเดือน จากนั้น ปรับเพิ่มขึ้นเป็นรายปีร้อยละ 5 เป็นระยะเวลา 5 ปี และเป็นรายปีร้อยละ 4 ตลอดระยะเวลาประมาณการที่เหลือ
ค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่าย ส่วนทุน	(1) ต้นทุนขาย - ต้นทุนค่าไฟฟ้าและอื่นๆ คิดที่ร้อยละ 85 ของรายได้จากค่าไฟฟ้า และอื่นๆ - ต้นทุนค่าโทรศัพท์ คิดที่ร้อยละ 85 ของรายได้ค่าโทรศัพท์ - ต้นทุนค่าที่จอดรถยนต์ คิดที่ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าที่จอดรถยนต์	(1) ต้นทุนขาย - ต้นทุนค่าไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์ คิดที่ร้อยละ 85 ของรายได้จากค่าไฟฟ้า และค่าโทรศัพท์
	(2) ต้นทุนค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ส่วนกลางคิดที่ 7.2 ล้านบาทต่อปี และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ทุกๆ ปี	(2) ต้นทุนค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ส่วนกลางคิดที่ร้อยละ 5.5ของรายได้ ค่าเช่าและค่าบริการ
	(3) ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง คิดที่ 650,000 บาทต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ทุกๆ ปี	(3) ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง คิดที่ประมาณ 7.5 ล้านบาทต่อปี และปรับเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2 ทุกๆ ปี
	(4) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด คิดที่ 100,000 บาทต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 ทุกๆ ปี	(4) ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ซึ่งรวมถึงต้นทุน ค่าที่จอดรถยนต์ คิดที่ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
	(5) ค่าประกันภัย - เบี้ยประกันภัยความเสี่ยงทุกประเภท อยู่ที่ร้อยละ 0.075ของมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ก่อนหักค่าเสื่อม (ไม่รวมค่าที่ดินและไม่รวมค่าฐานราก) - เบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก อยู่ที่ร้อยละ 0.075 ของประมาณการรายได้ที่	(5) ค่าประกันภัย - เบี้ยประกันภัยความเสี่ยงทุกประเภท อยู่ที่ร้อยละ 0.075ของมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ก่อนหักค่าเสื่อม (ไม่รวมค่าที่ดินและไม่รวมค่าฐานราก) - เบี้ยประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก อยู่ที่ร้อยละ 0.075 ของประมาณการรายได้ที่



สมมติฐาน	บริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพร์ซัล จำกัด	บริษัท เอเชีย แอสเซ็ท แอปไพร์ซัล จำกัด
	<p>กองทุนรวมจะได้รับระยะเวลา 24 เดือน</p> <p>- เบี้ยประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก อยู่ที่ 30,000 บาทต่อปี</p>	<p>กองทุนรวมจะได้รับระยะเวลา 24 เดือน</p> <p>- เบี้ยประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก อยู่ที่ 30,000 บาทต่อปี</p>
	(6) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 2 ของรายได้ทั้งหมด	(6) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
	(7) ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) คิดเป็นประมาณร้อยละ 3 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการยกเว้นในปีแรก ซึ่งแสนสิริจะรับประกันค่าใช้จ่ายส่วนทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ (รายละเอียดเป็นไปตามที่เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนข้อมูลโครงการข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง)	(7) ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) คิดเป็นประมาณร้อยละ 3 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการยกเว้นในปีแรก ซึ่งแสนสิริจะรับประกันค่าใช้จ่ายส่วนทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ (รายละเอียดเป็นไปตามที่เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนข้อมูลโครงการข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง)
	(8) ค่าภาษีโรงเรือน คิดที่อัตราร้อยละ 12.5 ของร้อยละ 50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	(8) ค่าภาษีโรงเรือน คิดที่อัตราร้อยละ 12.5 ของร้อยละ 50 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>(1) ค่าตอบแทนฐานในอัตรารายเดือนเท่ากับ</p> <p>ก. ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ⁽¹⁾</p> <p>ข. ร้อยละ 5.75 ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ⁽¹⁾</p> <p>(ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนข้อมูลโครงการข้อ 28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม)</p>	
	(2) ค่านายหน้า (Commission) คิดเป็นประมาณร้อยละ 0.05 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการโดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีตและสมมติฐานอัตราผู้เช่ารายใหม่	(1) ค่านายหน้า (Commission) คิดเป็นประมาณร้อยละ 0.1 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการโดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีตและสมมติฐานอัตราผู้เช่ารายใหม่
อัตราส่วนลด	ร้อยละ 8.75	ร้อยละ 9.00
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	ร้อยละ 5.00	ร้อยละ 5.00

หมายเหตุ:⁽¹⁾ ผู้ประเมินได้พิจารณา รวมถึงการคิดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราพิเศษ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยินดีจะลดให้สำหรับพื้นที่เช่าที่แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง จะเข้าทำสัญญาเช่าภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 1 สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการอาคารสิทธิประโยชน์ของบริษัท เอเซีย แอสเซ็ท แอปเพรชัล จำกัด และบริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพร์ชัล จำกัด และสามารถขอรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับเต็มจากบริษัทจัดการ

นอกจากนี้ เพื่อให้ทราบราคาประเมินของโครงการอาคารสิทธิประโยชน์โดยปราศจากโครงสร้างการจัดการจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวมตามที่จะมีการทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน บริษัทจัดการได้ดำเนินการให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ทำการประเมินราคาดังกล่าว โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 2 สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการอาคารสิทธิประโยชน์โดยไม่มีโครงสร้างกองทุนรวม

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

อนึ่ง บริษัทจัดการได้มีการตรวจสอบสมมติฐานด้านค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) ของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้งสองราย รวมถึงพิจารณาโครงการปรับปรุงอาคารสิทธิประโยชน์ระหว่างปี พ.ศ. 2557 – พ.ศ. 2560 ซึ่งจัดทำโดยพลัส พร็อพเพอร์ตี้ โดย ณ วันที่ได้มีการตรวจสอบสมมติฐาน บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล และเห็นว่ามีความเหมาะสมและเพียงพอสำหรับการรองรับโครงการปรับปรุงอาคารสิทธิประโยชน์ที่จัดทำโดยพลัส พร็อพเพอร์ตี้ดังกล่าว

ความสมเหตุสมผลในการลงทุน

บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีความสมเหตุสมผล โดยได้มีการพิจารณาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

1. มูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุด

บริษัทจัดการได้ตรวจสอบรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและมีความเห็นว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าดังกล่าวเป็นราคาที่มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากได้ตั้งอยู่บนสมมติฐานที่เหมาะสม โดยได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาในอดีตของทรัพย์สินที่ประเมินค่า สภาพภาวะแวดล้อมในปัจจุบัน และสะท้อนมุมมองในอนาคตของผู้ประเมินอิสระทั้ง 2 รายที่มีต่อทรัพย์สินดังกล่าว ดังนั้น บริษัทจัดการจึงมีความเห็นว่ามูลค่าที่กองทุนรวมจะลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งจะไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุด น่าจะมีความเหมาะสมดีแล้ว

2. ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีจุดเด่นและศักยภาพหลายประการ

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอาคารสำนักงานที่มีความสวยงามตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยตั้งอยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีพญาไท และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ (ARL) สถานีพญาไท และสามารถเชื่อมต่อกับถนนสำคัญหลายสาย และใกล้ทางขึ้นลงทางด่วนอนุพงษ์และอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ และตั้งอยู่ในย่านธุรกิจใกล้อาคารศูนย์การค้าและโรงแรมชั้นนำ นอกจากนี้ โครงการอาคารสีเขียวยังได้รับการบริหารที่เน้นด้านคุณภาพและมีการบำรุงรักษาสภาพอาคารเป็นอย่างดีซึ่งเป็นจุดดึงดูดที่สำคัญอันหนึ่งที่ทำให้อาคารมีผู้เช่าอย่างต่อเนื่องนอกจากนี้ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้รับการบริหารจัดการโดยพลัส พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งมีเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีความน่าเชื่อถือ ประสบการณ์และความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ และเป็นผู้ประกอบการที่ให้บริการด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์แก่โครงการชั้นนำของประเทศไทย โดยมีธุรกิจบริการครอบคลุมทั้งในด้าน ตัวแทนซื้อ ขาย เช่า อสังหาริมทรัพย์ การบริหารจัดการเพื่อที่พักอาศัย การบริหารจัดการทรัพย์สินอาคาร และที่ปรึกษาการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์สำหรับด้านผลการดำเนินงาน ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่สูงและเติบโตต่อเนื่อง และมีโอกาสในการเติบโตของอัตราค่าเช่าเฉลี่ยจากแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องของความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นผลมาจากการขยายตัวของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) เกี่ยวกับการส่งออก และการลงทุนจากต่างประเทศ โดยความต้องการที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการขยายตัวของธุรกิจของผู้เช่าเดิมที่เช่าพื้นที่อยู่แล้ว รวมถึงมาจากความต้องการจากผู้เช่าพื้นที่ที่เป็นบริษัทที่จัดตั้งใหม่

3. ราคาที่ได้จากรายงานประเมินยังไม่ได้คำนึงถึงปัจจัยเชิงคุณภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกบางประการ

การประเมินค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ไม่ได้มีการคำนึงถึงปัจจัยเชิงคุณภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกบางประการ อาทิ ชื่อเสียง ประสบการณ์ และความน่าเชื่อถือของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ภายหลังมีการปรับปรุงให้มีความทันสมัย ซึ่งคาดว่าจะช่วยให้ผู้เช่ามีความมั่นใจในคุณภาพและบริการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้อัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่สูง และ/หรือ สามารถปรับอัตราค่าเช่าได้สูงขึ้น

4. โอกาสในการปรับตัวของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินพื้นที่รวมกว่า 2 ไร่ 3 งาน 13.4 ตารางวา ริมถนนศรีอยุธยาและใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าพญาไท ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพและอยู่ในทำเลที่ดี ส่งผลให้มีโอกาสค่อนข้างสูงที่มูลค่าที่ดินและมูลค่าโดยรวมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกปรับเพิ่มขึ้นในอนาคตซึ่งการที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้น ในอนาคตหากราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับเพิ่มขึ้น กองทุนรวมอาจพิจารณานำทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนออกเสนอขายตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ 5.1.17 ซึ่งอาจได้รับกำไรจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของทรัพย์สินนอกเหนือจากการหา

ผลประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่าอย่างเดียว โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการนำทรัพย์สินออกประมูลได้ในข้อ 5 หลักเกณฑ์การลงทุนอย่างไรก็ดี การขายทรัพย์สินดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ หลายประการ เช่น กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สภาพเศรษฐกิจ และสภาวะตลาดในขณะนั้น เป็นต้น

5. ประมาณการผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR)

กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในโครงการอาคารสิทธิประโยชน์ โดยมีมูลค่าการลงทุนไม่เกิน 1,821.00 ล้านบาท บริษัทจัดการมีความเห็นว่าราคาดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมซึ่งสามารถยอมรับได้ เนื่องจากอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR) ของโครงการ ที่กองทุนคาดว่าจะได้รับจากการลงทุนที่ราคา 1,821.00 ล้านบาท อยู่ในอัตราประมาณ ร้อยละ 8.9 ต่อปี (โดยคำนวณจากกระแสเงินสดสุทธิจากทรัพย์สินที่ประมาณการโดย บริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาที่ทำให้ราคาต่ำสุด) ซึ่งถือได้ว่ากองทุนรวมเป็นทางเลือกหนึ่งของการลงทุนที่ให้อัตราผลตอบแทนที่น่าพอใจแก่นักลงทุนเมื่อเทียบกับอัตราผลตอบแทนและความเสี่ยงของตราสารหนี้รัฐบาลและตราสารหนี้ภาคเอกชนที่มีอันดับความน่าเชื่อถือในระดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ดังที่แสดงในตารางดังนี้

ตารางแสดงอัตราผลตอบแทน ณ วันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2557

ประเภท	อายุ 10 ปี	อายุ 15 ปี	อายุ 20 ปี
ตราสารหนี้รัฐบาล	3.99	4.24	4.38
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ A+)	5.24	5.57	5.80
ตราสารหนี้ภาคเอกชน (ความน่าเชื่อถือระดับ BBB+)	6.45	6.80	7.02

ที่มา: Bloomberg

ทั้งนี้ มูลค่าในการลงทุนสุดท้ายจะขึ้นอยู่กับสภาวะตลาดในช่วงที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน และเป็นมูลค่าที่เสนอสิทธิจะยอมรับได้จากการจำหน่ายทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งเป็นมูลค่าไม่เกิน 1,821.00 ล้านบาท โดยหากกองทุนรวมสามารถลงทุนในมูลค่าที่ต่ำกว่า 1,821.00 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนภายในของโครงการที่คาดว่าจะได้รับนั้น อาจสูงเกินกว่าอัตราร้อยละ 8.9 ต่อปี

อย่างไรก็ดี มูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกอาจลดลงจากการประเมินค่า หรือการสอบทานประเมินค่าทรัพย์สินในรอบต่อไป ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทจัดการต้องลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลดสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการที่มูลค่าของทรัพย์สินลดลงจากการประเมินค่า หรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าว อันจะส่งผลให้มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนลดลงด้วยเมื่อพิจารณาจากปัจจัยข้างต้น บริษัทจัดการมีความเห็นว่าราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งจะไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุด เป็นราคาที่มีความเหมาะสม

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในซึ่งคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสดรับของโครงการอาคารสิทธิสัญญาโดยปราศจากโครงสร้างการจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวมได้ในภาคผนวก 2 สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการอาคารสิทธิสัญญาโดยไม่มีโครงสร้างกองทุนรวม

เมื่อพิจารณาจากปัจจัยข้างต้น บริษัทจัดการมีความเห็นว่าราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุด เป็นราคาที่มีความเหมาะสม

5.3 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการอาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือปรับการลงทุน (ปรับ Portfolio) โดยอาจทำการซื้อ ขาย หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทุนรวม และจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติม โดยจะมีแนวทางการลงทุนและการบริหารจัดการภายใต้ขอบเขต และทิศทางเดียวกันกับวัตถุประสงค์ของโครงการ นโยบายการลงทุนในการลงทุนครั้งแรกทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมจะพิจารณาดำเนินการใดๆ ที่ไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการกำหนด

ภายหลังจากปี พ.ศ. 2556 กองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม หากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุมัติให้กองทุนรวมสามารถลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือหากกองทุนรวมสามารถแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หรือด้วยเหตุอื่นใด กองทุนรวมอาจพิจารณาลงทุนเพิ่มเติมตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

อนึ่ง ในการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) นั้น กองทุนรวมอาจต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อทำการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ก่อนที่จะสามารถทำการเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนเพิ่มเติมได้ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

6. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร

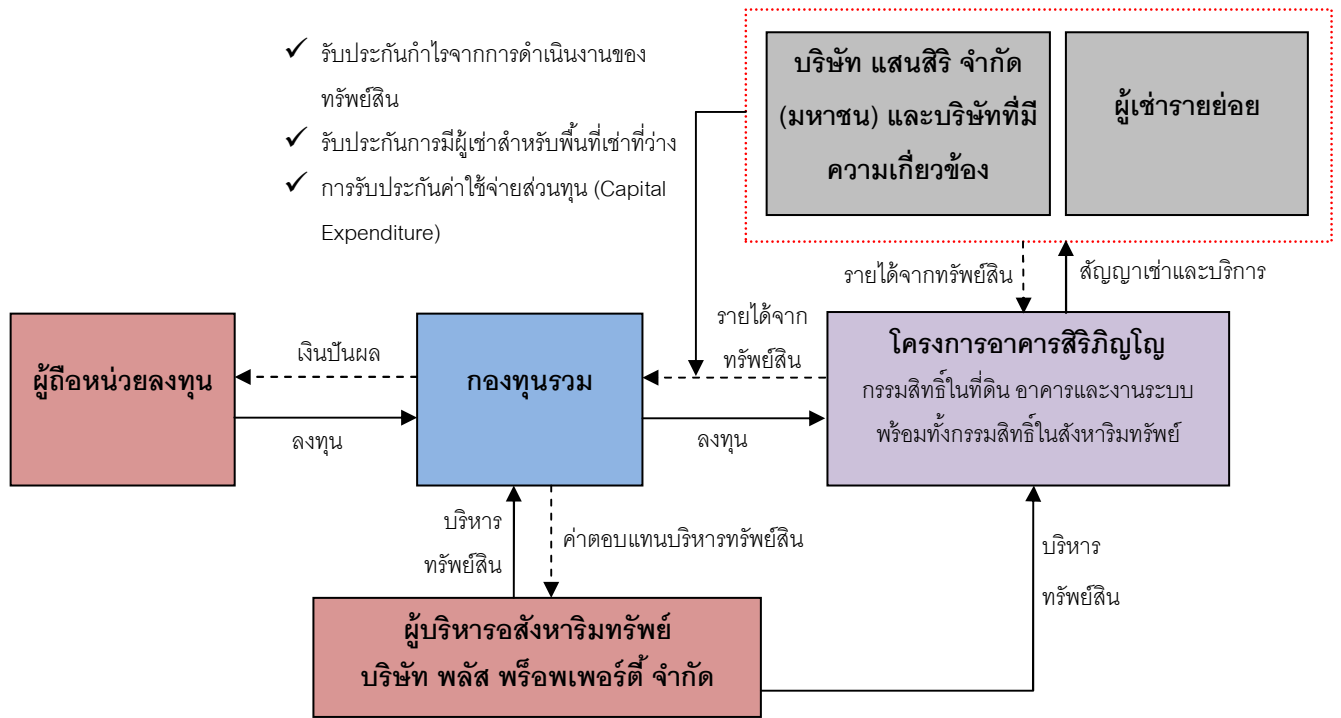
6.1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

6.1.1 โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยนำพื้นที่เช่าของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เพื่อสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใช้ความพยายามในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้มีผลการดำเนินงานที่ดี กองทุนรวมจะกำหนดค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่แปรผันตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนข้อมูลโครงการข้อ 28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม)

ทั้งนี้ ภายหลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก รวมทั้งสัญญาให้บริการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญามาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคัดล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่ารายย่อยทุกราย อาทิ การกำหนดระยะเวลาการเช่า และการให้บริการเบื้องต้นส่วนใหญ่เป็นเวลา 3 ปี การกำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันการเช่าและการบริการกับผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีและผู้เช่าผิดสัญญา เป็นต้น ทั้งนี้ กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแก่ผู้เช่ารายย่อยในลักษณะที่ไม่รวมเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่ารายย่อยแต่ละราย

รายละเอียดการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์สามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้



6.1.2 การเข้าพื้นที่โดยแสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง

ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่กับกองทุนรวมในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกสำหรับพื้นที่ประมาณ 11,813 ตารางเมตรซึ่งคิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 64.33 ของพื้นที่ให้เช่าภายในอาคาร โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 580 บาทต่อเดือน 600 บาทต่อเดือน และ 620 บาทต่อเดือน ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 ตามลำดับและตกลงให้ค้ำประกันที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 640 บาทต่อเดือนและ 650 บาทต่อเดือน ในปีที่ 1 และปีที่ 2 ตามลำดับ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนข้อมูลโครงการข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ข้อ ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำกร)

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนสูงกว่าค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกในปัจจุบันที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยตารางเมตรละ 479.69 บาทต่อเดือน (อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย ณ วันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2557 โดยไม่รวมพื้นที่ที่เช่าโดยแสนสิริแต่รวมพื้นที่ที่เช่าโดยบริษัทที่มีความเกี่ยวข้องและไม่รวมพื้นที่ค้ำปลิกให้เช่า) เนื่องจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ปกานันให้เช่าแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องของแสนสิริในปัจจุบันไม่ได้เป็นการทำธุรกรรมในลักษณะที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (At Arm's Length Transaction) และอยู่ใน

ระดับที่ต่ำกว่าอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีคุณภาพที่สามารถเทียบเคียงและตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน (อัตราค่าเช่าสำนักงานในพื้นที่พญาไทในช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556 เท่ากับ 584.00 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด) อีกทั้งการที่แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุน โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี และตกลงให้คำมั่นที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี (รวมเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 5 ปี) จะช่วยให้กองทุนรวมมีโอกาสในการได้รับรายได้ที่ค่อนข้างแน่นอนจากผู้เช่ารายใหญ่ที่มีฐานะทางการเงินมั่นคง อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องไม่ทำการต่อสัญญาเช่าภายหลังระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการคาดว่าจะกองทุนรวมจะสามารถนำพื้นที่ดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่ในอัตราที่ใกล้เคียงหรือสูงกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่าข้างต้น และจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

6.1.3 การประกันการมีผู้เช่าสำหรับพื้นที่เช่าที่ว่าง

ในปัจจุบัน ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกมีพื้นที่ให้เช่าว่างอยู่ประมาณ 3,404 ตารางเมตร (“พื้นที่รับประกัน”) ภายหลังจากกองทุนรวมเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรก แสนสิริตกลงจะรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่รับประกันดังกล่าว โดยมีระยะเวลารับประกัน 3 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรก หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่รับประกันกับกองทุนรวม แล้วแต่เหตุใดจะเกิดขึ้นก่อนโดยแสนสิริตกลงรับประกันรายได้ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่รับประกันดังกล่าวที่ตารางเมตรละ 550 บาทต่อเดือน ตลอดระยะเวลาที่กำหนดไว้ข้างต้น (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนข้อมูลโครงการข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ข้อ ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำกร)

6.1.4 การรับประกันค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure)

แสนสิริตกลงที่จะรับประกัน ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) เป็นระยะเวลา 12 เดือนนับแต่วันที่กองทุนรวมเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกเป็นจำนวนไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ที่กองทุนรวมได้รับจากค่าเช่าค่าบริการ และรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่าในช่วงเวลาเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) หมายถึงรายจ่ายอันมีลักษณะเป็นการลงทุนเพื่อปรับปรุงและพัฒนาทรัพย์สินให้มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้น ซึ่งนอกเหนือไปจากการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาตามปกติ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนข้อมูลโครงการข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ข้อ ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำกร)

6.1.5 การรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ข้อมูลของผู้ประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ชื่อ	:	บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	ชั้น 16 อาคารสิริวิถียุโณ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	:	0-2201-3905
โทรสาร	:	0-2201-3357

สรุปเงื่อนไขการประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ในช่วงปีแรกนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก แสตนลิริตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้กับกองทุนรวมสำหรับช่วงเวลา 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนซึ่งคิดเป็นเงินจำนวน 114.2 ล้านบาท โดยในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกน้อยกว่าจำนวนเงินที่ได้ระบุไว้ข้างต้น แสตนลิริตกลงที่จะชำระเงินส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำที่กองทุนรวมเข้าทำกับแสตนลิริ (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ส่วนข้อมูลโครงการข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ข้อ ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำ)

ทั้งนี้ กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก ลบด้วยจำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน ตามจำนวนที่จ่ายจริง) (ข) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (Maintenance Expense) และ (ค) ค่าภาษีโรงเรือน โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึง (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) ของอาคารและ (4) ค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะตกลงกันโดยสุจริตเป็นรายกรณี

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาตัวอย่างประมาณการส่วนต่างของจำนวนกำไรจากการดำเนินงานที่ต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม ซึ่งอ้างอิงจากการประมาณการผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 1

สมมติฐานและประมาณการมูลค่าโครงการอาคารสิทธิวิญญู โดยบริษัท เอเซีย แอสเซ็ท แอปเพรชัล จำกัด และ บริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพร์ชัล จำกัด) รวมถึงการวิเคราะห์ห้วงการเงินของแผนสิริในฐานะผู้รับประกัน กำไรจากการดำเนินงาน (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 3 ฐานฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนของแผนสิริ)

6.1.6 กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

วัตถุประสงค์หลัก

บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยมีกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ดังนี้

กลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

บริษัทจัดการมีความประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ให้มีประสิทธิภาพ โดยบริษัทจัดการจะติดตามผลการดำเนินงานในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา เพื่อให้มั่นใจว่าผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะได้รับผลกำไร ในกรณีที่ผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ บริษัทจัดการจะทำการวิเคราะห์หรืออย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนการดำเนินการเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนั้น บริษัทจัดการจะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างความเติบโตทางธุรกิจ และพัฒนาความสัมพันธ์กับลูกค้า พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตรากำไรเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนรวม ในขณะที่เดียวกันบริษัทจัดการจะควบคุมและบริหารต้นทุนค่าใช้จ่ายและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

การบริหารจัดการผลตอบแทนและกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อให้ได้รับผลตอบแทน

ในการสร้างผลกำไรของกองทุนรวมในส่วนของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด กลยุทธ์ในการบริหารจัดการผลตอบแทนของกองทุนรวมจะรวมถึงการประเมินและการใช้กลยุทธ์การกำหนดอัตรากำไรเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมโดยดำเนินกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ตลอดจนการต่ออายุผู้เช่ารายเดิมในอัตรากำไรเช่าที่สามารถแข่งขันได้และรักษาอัตรากำไรเช่าให้อยู่ในระดับสูงเพื่อสร้างผลตอบแทนอย่างมั่นคงของกองทุนรวมในระยะยาว

การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทจัดการจะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก พร้อมทั้งควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ส่งผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ

การรักษาคุณภาพของการลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งกลยุทธ์ในการเพิ่มศักยภาพดังกล่าวจะรวมถึง

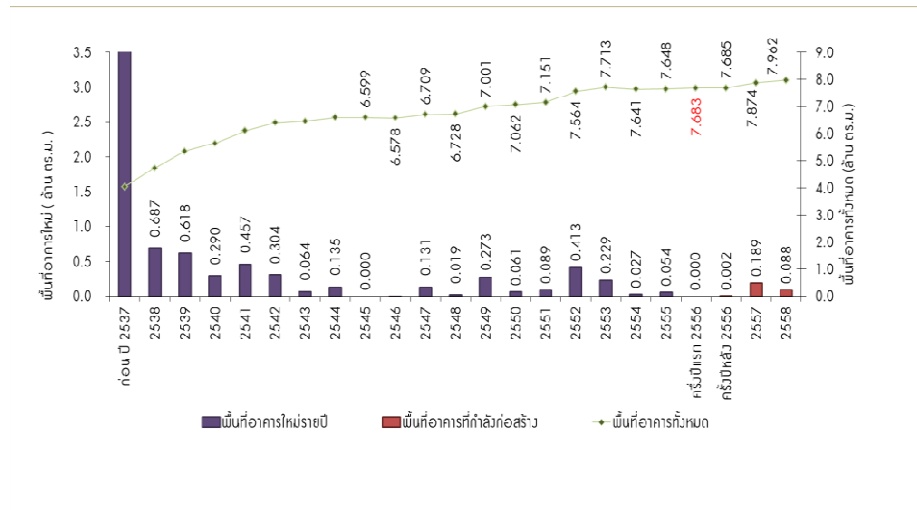
- (1) การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการบริการ และการกำหนดราคาให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
- (2) การดูแลรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง การปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้เหมาะสมกับการใช้งาน และความต้องการของลูกค้า
- (3) การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้เหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

6.2 ภาพรวมของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

จากการสำรวจตลาดอาคารสำนักงานครึ่งปีแรกของปี พ.ศ.2556 ไม่พบอุปทานเปิดใหม่ แต่พบว่ายังมีเพียงบางอาคารที่เคยยกเลิกการเช่ากลับมาเปิดให้บริการอีกครั้ง คิดเป็นพื้นที่จำนวนประมาณ 72,356 ตารางเมตร และพบอาคารสำนักงานจำนวน 1 อาคารที่ยกเลิกการเช่าในรอบปี คิดเป็นพื้นที่จำนวนประมาณ 36,871 ตารางเมตร ส่งผลให้พื้นที่อาคารสำนักงานสะสมในปัจจุบันมีจำนวน 7,683 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 จากปีที่ผ่านมาและคาดว่าในช่วง 2 ปีนี้จากนี้อาคารสำนักงานใหม่จะเติบโตขึ้นอีกร้อยละ 4 จากอุปทานที่เตรียมเปิดให้บริการอย่างน้อย 6 อาคาร คิดเป็นพื้นที่จำนวนประมาณ 278,700 ตารางเมตรในอนาคต (แผนภาพ 1)

แผนภาพ 1 พื้นที่อาคารใหม่รายปี พื้นที่อาคารที่กำลังก่อสร้าง และพื้นที่อาคารทั้งหมดระหว่างปี พ.ศ. 2537 - 2558

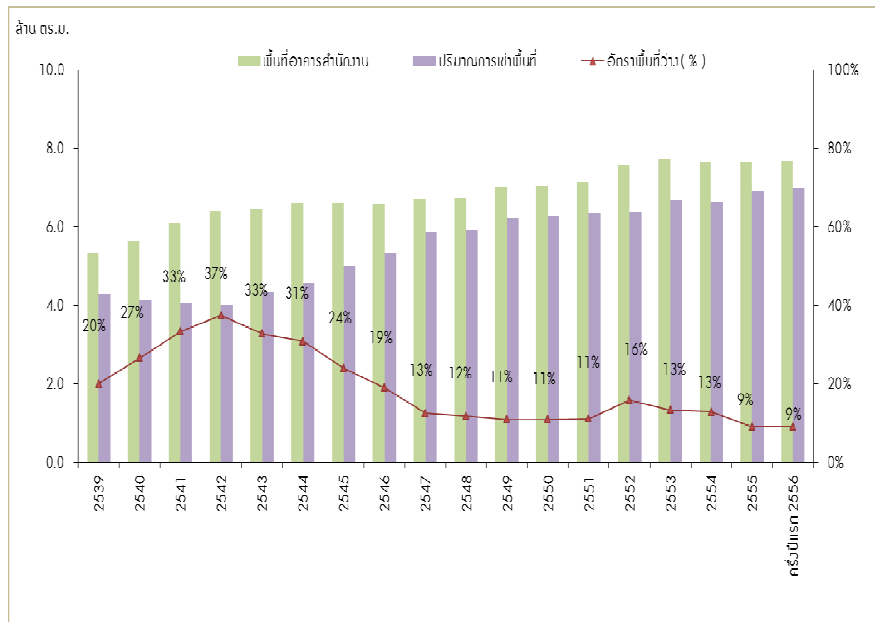


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ปริมาณการเช่าพื้นที่รวมเฉลี่ยทรงตัว

ในครึ่งปีแรกของปี พ.ศ.2556 ตลาดอาคารสำนักงานมีการเติบโตของอุปทานและอุปสงค์ที่สอดคล้องกัน ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานโดยรวมเฉลี่ยทุกพื้นที่ยังทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 91 หรือมีพื้นที่เช่าอยู่ที่ 6.99 ล้านตารางเมตร ส่งผลให้คงเหลือพื้นที่ว่างประมาณ 0.69 ล้านตารางเมตร หรือร้อยละ 9 จากพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (แผนภาพ 2)

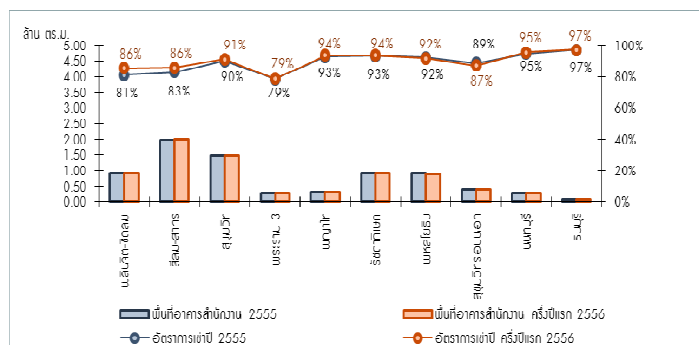
แผนภาพ 2 ปริมาณพื้นที่อาคารสำนักงาน ปริมาณการเช่าพื้นที่ และอัตราพื้นที่ว่าง ระหว่างปี พ.ศ. 2539 – ครึ่งปีแรกของปีพ.ศ. 2556



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ในช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ.2556 อัตราการเช่าพื้นที่ที่มีการเติบโตจากปี พ.ศ. 2555 ในหลายพื้นที่ โดยพบอัตราการเช่าพื้นที่เติบโตสูงสุดถึงร้อยละ 5 ในพื้นที่เพลินจิต-ชิดลม มาอยู่ที่ร้อยละ 86 ในปัจจุบัน โดยคาดว่า เป็นผลมาจาก โครงการ “เพลินจิตซีดี” ที่เป็นแลนด์มาร์คแห่งใหม่ใจกลางกรุงเทพมหานคร ที่เป็นศูนย์รวมของโครงการห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ โครงการโรงแรม คอนโดมิเนียมและสถาบันการเงินต่างๆซึ่งส่งผลให้พื้นที่เพลินจิต-ชิดลมมีอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานสูงขึ้น รองลงมา คือ พื้นที่สีลม-สาทร ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่เติบโตขึ้นอีกร้อยละ 3 มาอยู่ที่ร้อยละ 86 และพื้นที่รัชดาภิเษก ภูเขาไท สุขุมวิทเพิ่มขึ้นร้อยละ 1 มาอยู่ที่ร้อยละ 94 ร้อยละ 94 และร้อยละ 91 ตามลำดับ ในขณะที่พื้นที่ถนนบุรี นนทบุรี พหลโยธิน พระราม 3 อัตราการเช่าพื้นที่ยังคงทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 97 ร้อยละ 95 ร้อยละ 92 และร้อยละ 79 ตามลำดับ โดยพบว่า มีเพียงพื้นที่สุขุมวิทรอบนอก ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ลดลงร้อยละ 2 มาอยู่ที่ร้อยละ 87 (แผนภาพ 3)

แผนภาพ 3 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยจำแนกตามพื้นที่ ระหว่างปี พ.ศ.2555 และครึ่งปีแรกของปี พ.ศ.2556



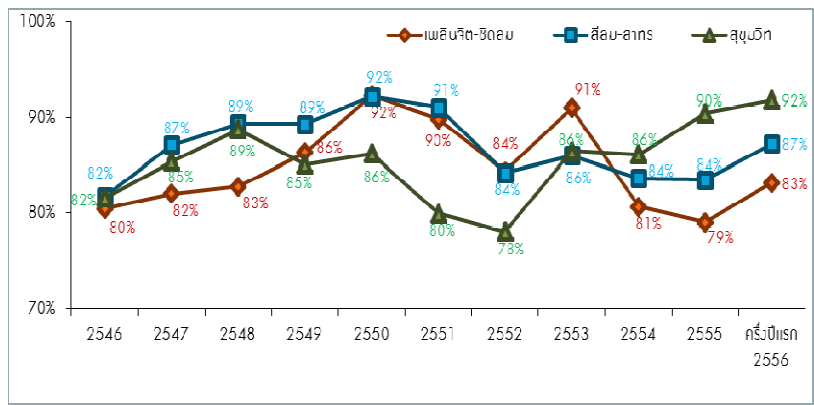
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอและเกรดบียังทรงตัวในระดับสูง

เมื่อพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในศูนย์กลางธุรกิจแบ่งตามคุณภาพ ในช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556 พบว่า อาคารสำนักงานเกรดเอ ในพื้นที่เพลินจิต-ชิดลม สีลม-สาทร และสุขุมวิท มีอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 87 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากปีก่อนหน้า โดยพื้นที่ พะลินจิต-ชิดลม เพิ่มขึ้นสูงสุดร้อยละ 4 มาอยู่ที่ร้อยละ 83 เนื่องจากศักยภาพของพื้นที่ที่กำลังเติบโตสูงขึ้นในอนาคต ประกอบกับอุปทานเดิมที่เคยหยุดให้บริการได้กลับเข้าสู่ตลาดพร้อมราคาที่ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าของอาคารข้างเคียงอุปสงค์จึงสูงขึ้น รองลงมาคือ พื้นที่สีลม-สาทร มีอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 มาอยู่ที่ร้อยละ 87 และพื้นที่สุขุมวิท มีอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 มาอยู่ที่ร้อยละ 92 (แผนภาพ 4)

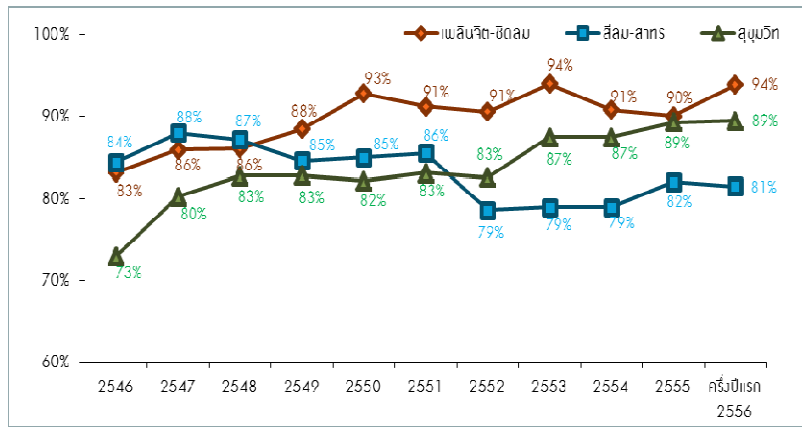
สำหรับอาคารสำนักงานเกรดบี อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยรวมอยู่ที่ร้อยละ 88 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 จากปีพ.ศ.2555 โดยอัตราค่าเช่าในพื้นที่เพลินจิต-ชิดลม เติบโตขึ้นร้อยละ 4 มาอยู่ที่ร้อยละ 83 ในขณะที่พื้นที่สุขุมวิทยังทรงตัวอยู่ที่ร้อยละ 89 และพื้นที่สีลม-สาทรลดลงร้อยละ 1 มาอยู่ที่ร้อยละ 81 ในปีปัจจุบัน (แผนภาพ 5)

แผนภาพ 4 อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดเอจำแนกตามพื้นที่ ระหว่างปี พ.ศ. 2546- ครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

แผนภาพ 5 อัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดบีจำแนกตามพื้นที่ ระหว่างปี พ.ศ. 2546- ครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556

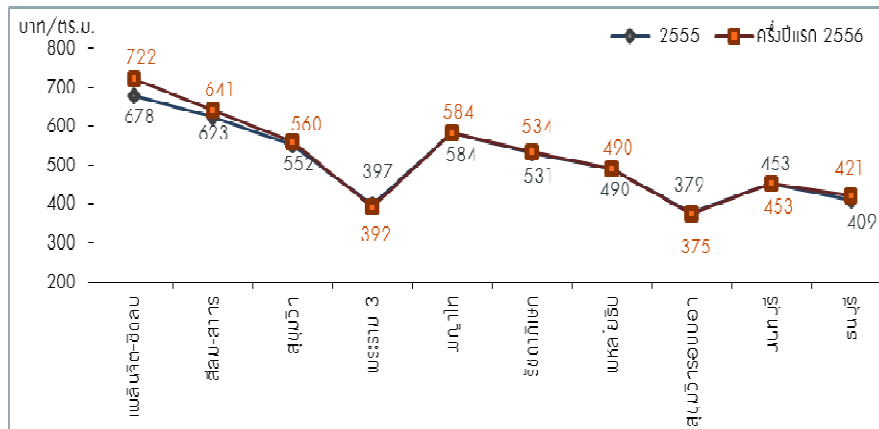


ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

อัตราค่าเช่าโดยรวมยังทรงตัว แต่พื้นที่เพลินิจิต-ชิดลม ปรับตัวสูงขึ้น

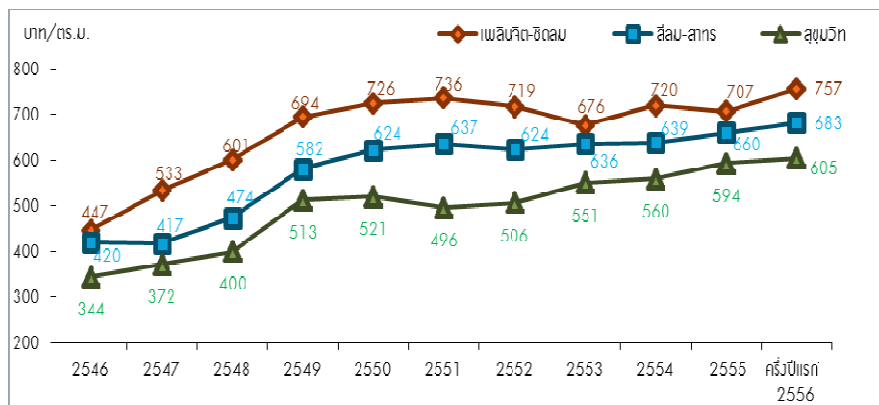
ด้านอัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเฉลี่ยรวมทุกพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556 พบว่ามีการเติบโตเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียงร้อยละ 1 จากปี พ.ศ.2555 หรือ เพิ่มขึ้น 7 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน มาอยู่ที่ 517 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เมื่อพิจารณาเป็นรายพื้นที่ พบว่าพื้นที่เพลินิจิต-ชิดลม มีอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 มาอยู่ที่ 722 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นผลจากหลายอาคารทยอยปรับอัตราค่าเช่าขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจและศักยภาพของพื้นที่ แม้จะไม่พบคู่แข่งรายใหม่ที่อาจเข้ามากระตุ้นให้ตลาดเคลื่อนไหว แต่การพัฒนาโครงการแลนด์มาร์คแห่งใหม่จะเป็นตัวกระตุ้นทำให้อัตราค่าเช่าในพื้นที่นี้ปรับตัวสูงขึ้น โดยพบว่าอัตราค่าเช่ามีการปรับตัวสูงขึ้นทั้งตลาดอาคารสำนักงานเกรดเอและเกรดบี รองลงมา ได้แก่ พื้นที่สีลม-สาทร ทรนบุรี เพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากปีก่อน มาอยู่ที่ 641 และ 421 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ ส่วนพื้นที่สุขุมวิท รัชดาภิเษก เพิ่มขึ้นร้อยละ 1 มาอยู่ที่ 560 และ 534 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ ในขณะที่พื้นที่พญาไท พหลโยธิน นนทบุรี ทรงตัวอยู่ที่ 584 490 และ 453 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ และพบอัตราค่าเช่าลดลงเล็กน้อยร้อยละ 1 ในพื้นที่พระราม 3 และสุขุมวิทรอบนอก มาอยู่ที่ 392 และ 375 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ(แผนภาพ 6)

แผนภาพ 6 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนจำแนกตามพื้นที่ ระหว่างปี พ.ศ. 2555 และครึ่งปีแรกของปี พ.ศ.2556



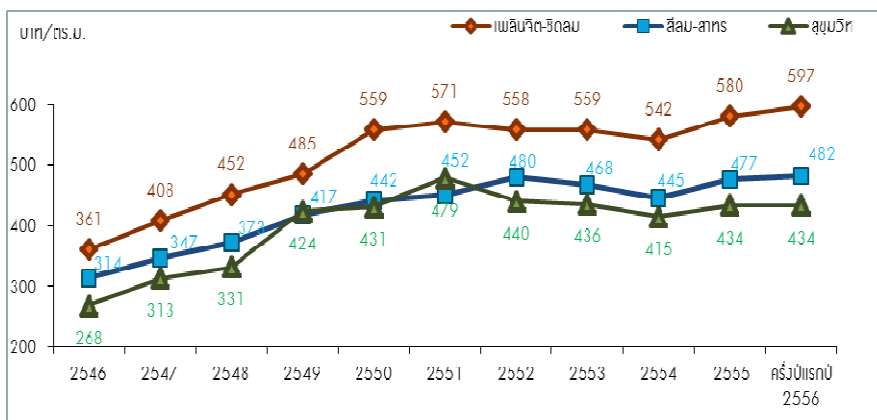
ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

แผนภาพ 7 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนของอาคารสำนักงานเกรดเอจำแนกตามพื้นที่ ระหว่างปี พ.ศ. 2546 – ครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

แผนภาพ 8 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนของอาคารสำนักงานเกรดบีจำแนกตามพื้นที่ ระหว่างปี พ.ศ. 2546 – ครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

แนวโน้มในอนาคต

สำหรับแนวโน้มในอนาคต อัตราค่าเช่ามีแนวโน้มที่จะยังคงปรับตัวสูงขึ้นโดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจ เนื่องจากอุปสงค์ที่แข็งแกร่งของตลาด ส่วนหนึ่งจากปัจจัยสนับสนุนด้านการขยายตัวทางธุรกิจใหม่ เช่นในพื้นที่เพลินจิต-ชิดลม จากภาพรวมเศรษฐกิจโลกที่มีแนวโน้มดีขึ้น ในขณะที่อุปทานอาคารสำนักงานยังมีอยู่อย่างจำกัด และอุปทานที่ขึ้นใหม่มีอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นเนื่องจากราคาที่ดินและค่าก่อสร้างที่สูงนอกจากรณีฝ่ายวิจัยและพัฒนา บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด คาดการณ์ว่าตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครจะมีแนวโน้มเชิงบวก ด้านอุปทานใหม่ในอนาคตที่กำลังเติบโตเพื่อรองรับการเปิดประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน และรองรับการลงทุนใหม่จากภาคธุรกิจในประเทศ โดยคาดว่าภายในปี พ.ศ.2558 อุปทานใหม่ที่พร้อมเปิดให้บริการจะขยายตัวขึ้นอีกร้อยละ 4

สถานการณ์ตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไท

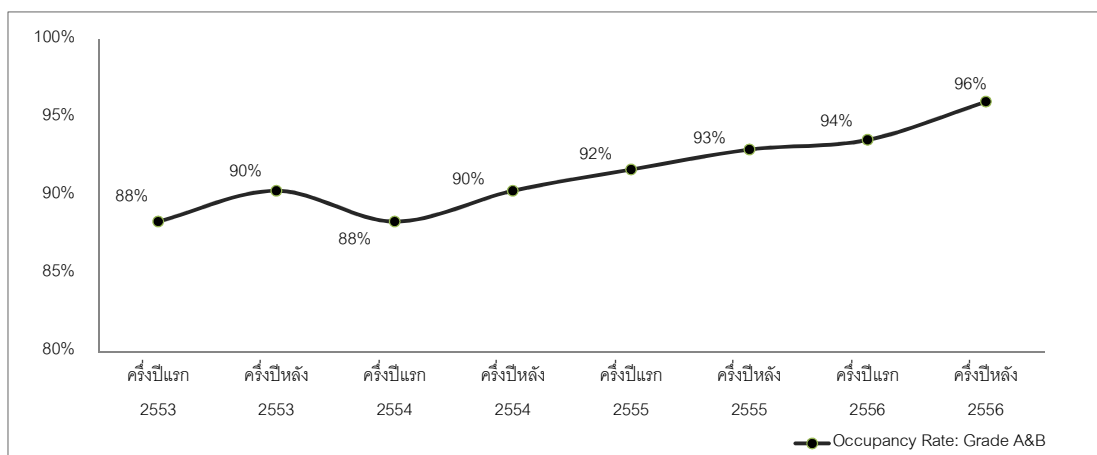
จากการสำรวจตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไทเดือนตุลาคม ปี พ.ศ. 2556 พบว่ามีอาคารสำนักงานทั้งหมดจำนวน 10 โครงการเป็นอาคารสำนักงานเกรดเอจำนวน 7 โครงการ เกรดบีจำนวน 3 โครงการและไม่มีพบอุปทานใหม่เข้าสู่ตลาดในรอบการสำรวจนี้ส่งผลให้มีพื้นที่อาคารสำนักงานสะสมในปัจจุบันอยู่ที่ 245,265 ตารางเมตรโดยในพื้นที่พญาไทเหลือพื้นที่ว่างเพียงร้อยละ 4 ของพื้นที่ทั้งหมดหรือคิดเป็น 9,200 ตารางเมตร

เมื่อพิจารณาอัตราการเช่าในพื้นที่พบว่าอาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไทมีอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 96 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 จากช่วงครึ่งปีแรกของปี พ.ศ. 2556 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 จากครึ่งปีหลังของปี พ.ศ. 2555 ทำให้ตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไทเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการเช่าโดยเฉลี่ยสูง

จากการสำรวจของฝ่ายวิจัยในช่วงที่ผ่านมาพบว่าอัตราการตอบรับของอุปสงค์ในตลาดอาคารสำนักงานพื้นที่พญาไทปรับตัวดีขึ้นตลอดในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา (ปี พ.ศ. 2554-2556) แสดงให้เห็นถึงศักยภาพของพื้นที่พญาไทที่สามารถแข่งขันกับตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่ข้างเคียงได้เช่นพื้นที่สุขุมวิทพื้นที่สีลม-สาทรและพื้นที่

เพลินจิต-ชิดลมเป็นต้นโดยตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไทได้รับปัจจัยสนับสนุนจากโครงสร้างพื้นฐานสำคัญ 3 โครงการด้วยกันได้แก่ 1.รถไฟฟ้าบีทีเอส 2.รถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรลลิงค์และ 3.ทางขึ้นลงทางด่วน (ทางขึ้น-ลงอนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิและอุรุพงษ์) ส่งผลให้อาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไทเกือบทั้งหมดมีอัตราการเช่าเต็มพื้นที่ขณะที่บางอาคารซึ่งมีอัตราการเช่าค่อนข้างต่ำในช่วงที่ผ่านมาทางอาคารจึงมีนโยบายปรับปรุงพื้นที่ภายในอาคารสำนักงานให้มีความทันสมัยและภายหลังการปรับปรุงแล้วเสร็จอัตราการเช่าก็มีการปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ (แผนภาพที่ 1)

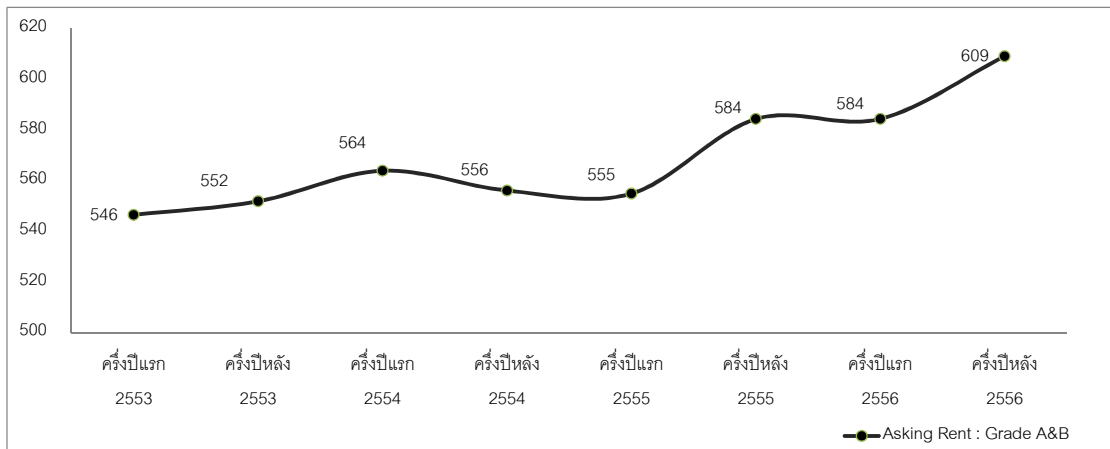
แผนภาพที่ 1 อัตราการเช่าอาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไทระหว่างปี พ.ศ. 2553-2556



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาบริษัทพลัสพร็อพเพอร์ตี้จำกัด

ด้านอัตราค่าเช่าในพื้นที่พญาไทจากการสำรวจในช่วงเดือนตุลาคม ปี พ.ศ. 2556 พบว่าอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 609 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนปรับตัวเพิ่มขึ้น 25 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนจากช่วงครึ่งปีแรกหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 เป็นผลมาจากปริมาณพื้นที่ว่างของอาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไทเหลืออยู่ค่อนข้างน้อย (ณปัจจุบันเหลือเพียงร้อยละ 4 หรือคิดเป็น 9,200 ตร.ม.) ในขณะที่อุปสงค์ต่ออาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องทำให้ผู้ประกอบการอาคารสำนักงานทยอยปรับอัตราค่าเช่าให้สูงขึ้นและอีกส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการปรับขึ้นอัตราค่าเช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อตกลงระหว่างเจ้าของโครงการและผู้เช่า (แผนภาพที่ 2)

แผนภาพที่ 2 อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่อเดือนของอาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไทระหว่างปี พ.ศ. 2553-2556



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาบริษัทพลัสพร็อพเพอร์ตี้จำกัด

แนวโน้มตลาดอาคารสำนักงานในพื้นที่พญาไท

ในปัจจุบันพื้นที่พญาไทถือได้ว่าเป็นทำเลที่ตั้งอาคารสำนักงานที่มีศักยภาพเนื่องจากมีโครงสร้างพื้นฐานสำคัญที่ครบครันทั้งรถไฟฟ้าบีทีเอสรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรลลิงค์และทางขึ้น-ลงทางด่วนซึ่งสามารถรองรับการเดินทางของผู้ที่ทำงานในพื้นที่ดังกล่าวได้เป็นอย่างดีประกอบกับในอนาคตรัฐบาลมีโครงการก่อสร้างเพิ่มเติมส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าแอร์พอร์ตเรลลิงค์เส้นทางดอนเมือง-บางซื่อ-พญาไทเพื่อเชื่อมต่อระบบขนส่งมวลชนสำคัญเข้าด้วยกันได้แก่สนามบินสุวรรณภูมิสนามบินดอนเมืองและสถานีรถไฟบางซื่อ(โครงการรถไฟฟ้าความเร็วสูง) และโครงการของกระทรวงการคลังที่มีแผนจะนำที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยบริเวณมักกะสันเนื้อที่ประมาณ 500 ไร่มาเปิดประมูลให้กับเอกชนเพื่อพัฒนาในเชิงพาณิชย์ซึ่งจะส่งผลให้พื้นที่พญาไทพัฒนาศักยภาพขึ้นมาเป็นอีกหนึ่งศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานครได้

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาบริษัทพลัสพร็อพเพอร์ตี้จำกัด

7. รายได้ที่กองทุนรวมนี้จะได้รับมีการประกันหรือไม่ อย่างไร และผู้รับประกันรายได้มีฐานะทางการเงิน ความสามารถที่จะปฏิบัติตามข้อตกลง และมีความสัมพันธ์กับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (ถ้ามี) อย่างไร

การรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ข้อมูลของผู้ประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ชื่อ :	บริษัท แสตนลิว จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ :	ชั้น 16 อาคารสิริภิญโญ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ :	0-2201-3905
โทรสาร :	0-2201-3357

สรุปเงื่อนไขการประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ในช่วงปีแรกนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก แสตนลิวตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้กับกองทุนรวมสำหรับช่วงเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทุนเข้าลงทุนซึ่งคิดเป็นเงินจำนวน 114.2 ล้านบาท โดยในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกน้อยกว่าจำนวนเงินที่ได้ระบุไว้ข้างต้น แสตนลิวตกลงที่จะชำระเงินส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการที่กองทุนรวมเข้าทำกับแสตนลิว (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ส่วนข้อมูลโครงการข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง ข้อ ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ)

ทั้งนี้ กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก ลบด้วยจำนวนรวมของ (ก) ค่าใช้จ่ายทั้งหมดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน ตามจำนวนที่จ่ายจริง) (ข) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (Maintenance Expense) และ (ค) ค่าภาษีโรงเรือน โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึง (1) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (2) รายการกำไรหรือขาดทุนทางบัญชีที่ยังไม่รับรู้จากการประเมินราคาทรัพย์สิน (3) ค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) ของอาคารและ (4) ค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญซึ่งไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นตามปกติของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะตกลงกันโดยสุจริตเป็นรายการนี้

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาตัวอย่างประมาณการส่วนต่างของจำนวนกำไรจากการดำเนินงานที่ต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม ซึ่งอ้างอิงจากการประมาณการผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 1 สมมติฐานและประมาณการมูลค่าโครงการ

อาคารสิริภิญโญ โดยบริษัท เอเชีย แอสเซ็ท แอปพรอซ์ จำกัด และ บริษัท เพ็ชรสยาม แอปพรอซ์ จำกัด) รวมถึงการวิเคราะห์ทั้งการเงินของแสนสิริในฐานะผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงาน (โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 3สรุปฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนของแสนสิริ)

8. ปัจจัยความสำเร็จของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีความน่าสนใจในการลงทุนดังต่อไปนี้

1) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอาคารสำนักงานคุณภาพ ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ และมีการบริหารจัดการที่ดี

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นอาคารสำนักงานที่มีความสวยงามที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยตั้งอยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีพญาไท และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ (ARL) สถานีพญาไท และตั้งอยู่ในย่านธุรกิจใกล้อาคารศูนย์การค้าและโรงแรมชั้นนำ นอกจากนี้ โครงการอาคารสิริภิญโญยังได้รับการบริหารที่เน้นด้านคุณภาพและมีการบำรุงรักษาสภาพอาคารเป็นอย่างดี และมีการจัดให้มีระบบรักษาความปลอดภัยระบบป้องกันอัคคีภัยระบบลิฟท์โดยสารพร้อมทั้งยังมีช่างซ่อมบำรุงที่มีความชำนาญ มีเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความสะอาดเพื่อคอยดูแลความเรียบร้อยของทรัพย์สินและยังมีทีมงานที่คอยตรวจระบบสาธารณูปโภคสภาพของอุปกรณ์ต่างๆ เช่น ลิฟท์ระบบป้องกันอัคคีภัยอย่างสม่ำเสมอซึ่งเป็นจุดดึงดูดที่สำคัญอันหนึ่งที่ทำให้อาคารมีผู้เช่าอย่างต่อเนื่อง

2) มีการลดความเสี่ยงของผลตอบแทนผ่านการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม แสนสิริตกลงรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ให้แก่กองทุนรวมเป็นระยะเวลา 1 ปี นับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน (รายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 7. รายได้ที่กองทุนรวมนี้จะได้รับมีการรับประกันหรือไม่ อย่างไร และผู้รับประกันรายได้มีฐานะทางการเงิน ความสามารถที่จะปฏิบัติตามข้อตกลง และมีความสัมพันธ์กับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (ถ้ามี) อย่างไรและในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนข้อมูลโครงการ ข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องข้อ ก. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำการ) การรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกข้างต้นจะช่วยเพิ่มความมั่นใจให้แก่นักลงทุน

3) **ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะได้รับการบริหารจัดการโดย บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัดซึ่งมีประสบการณ์และความพร้อมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์**

โครงการอาคารสรีวิญญู อยู่ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารงานกับพลัส พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่แสนสิริถือหุ้นร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วกว่า 600 ล้านบาท โดยพลัส พร็อพเพอร์ตี้ มีความน่าเชื่อถือ ประสบการณ์และความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ และเป็นผู้ประกอบการที่ให้บริการด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์แก่โครงการชั้นนำของประเทศไทยหลายแห่ง โดยมีธุรกิจบริการครอบคลุมทั้งในด้าน ตัวแทนซื้อ ขาย เช่า อสังหาริมทรัพย์ การบริหารจัดการเพื่อที่พักอาศัย การบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร และที่ปรึกษาการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์นอกจากนี้ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ได้รับการยอมรับและความเชื่อถือด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งจากภาครัฐและเอกชนมากกว่า 15 ปี โดยได้รับความไว้วางใจในการบริการทางด้านอสังหาริมทรัพย์กว่า 200 โครงการ รวมพื้นที่กว่า 6.5 ล้านตารางเมตร นอกจากนี้ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ยังผ่านการรับรองคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001:2008 ด้านบริหารอาคาร ซึ่งแสดงให้เห็นว่าพลัส พร็อพเพอร์ตี้ มีศักยภาพและความสามารถในระดับสากลเทียบเท่าบริษัทต่างชาติที่ให้บริการด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกัน

4) **ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่ามีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องในอนาคต**

ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานครปรับตัวสูงขึ้นในปีพ.ศ. 2555 โดยพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีผู้เช่าในไตรมาส 2 พ.ศ. 2556 เท่ากับ 6.99 ล้านตารางเมตร และคาดว่าจะอัตราค่าเช่ามีแนวโน้มที่จะปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องโดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจ เนื่องจาก ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจะเติบโตอย่างต่อเนื่อง สอดคล้องกับการขยายตัวของภาคธุรกิจ โดยเฉพาะธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) และธุรกิจต่างชาติ ในขณะที่อุปทานอาคารสำนักงานยังมีอยู่อย่างจำกัด และอุปทานที่ขึ้นใหม่มีอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้น

5) **โอกาสในการปรับตัวเพิ่มขึ้นของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีสูง**

การลงทุนในโครงการอาคารสรีวิญญูเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินพื้นที่รวมกว่า 2-3-13.4 ไร่ ริมถนนศรีอยุธยาและใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าพญาไท ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพและอยู่ในทำเลที่ดี ส่งผลให้มีโอกาสค่อนข้างสูงที่มูลค่าที่ดินของโครงการอาคารสรีวิญญู และมูลค่าโดยรวมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกปรับเพิ่มขึ้นในอนาคตซึ่งการที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ในโครงการอาคารสรีวิญญูนั้น ในอนาคตหากราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับเพิ่มขึ้น กองทุนรวมมีสิทธิใช้ดุลยพินิจขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกไปซึ่งอาจได้รับกำไรจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นของทรัพย์สินนอกเหนือจากการหาผลประโยชน์ในรูปค่าเช่าอย่างเดียว โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการนำทรัพย์สินออกประมูลได้ในข้อ 5 หลักเกณฑ์การลงทุน อย่างไรก็ตาม การขายทรัพย์สินดังกล่าวขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ หลายประการ เช่น กฎหมายที่เกี่ยวข้อง สภาพเศรษฐกิจ และภาวะตลาดในขณะนั้น เป็นต้น

9. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน กรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งปกานันเป็นผู้เอาประกัน มีรายละเอียดสำคัญดังต่อไปนี้

(ก) การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance)

บริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยเพื่อประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินในวงเงิน 519,570,000 บาท ซึ่งคุ้มครองทรัพย์สินประเภทสิ่งปลูกสร้างอาคารทั้งหมด (ไม่รวมค่าที่ดินและฐานราก) ระบบอาคารอัตโนมัติเครื่องจักรและอุปกรณ์ของอาคารทั้งภายในและภายนอกอาคาร งานระบบต่างๆ เช่น ระบบวิศวกรรมไฟฟ้าและหม้อแปลงไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และสุขาภิบาล ระบบสาธารณูปโภค ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสารโทรคมนาคมและโทรศัพท์ ป้ายสัญญาณ และป้ายอาคาร ลิฟท์และบันไดเลื่อน เสาอากาศ สายล่อฟ้า จานดาวเทียม ฝ้าเพดาน วัสดุปูพื้น ผนังอาคาร เฟอร์นิเจอร์ สิ่งตกแต่งติดตั้งเครื่องใช้ต่างๆ เครื่องคอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์สำนักงาน หรือทรัพย์สินต่างๆ ที่มีมาพร้อมกับการก่อสร้าง และทรัพย์สินทุกชนิดที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจรวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ในความ ครอบครอง ควบคุมและดูแลของผู้เอาประกันภัยในฐานะผู้รักษาทรัพย์สิน ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่วันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2557 โดยมีปกานันซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นผู้เอาประกันภัยได้กรมธรรม์และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัย ผู้รับประกันภัยจะชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้กับผู้รับผลประโยชน์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

(ข) การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

บริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยเพื่อประกันกรณีธุรกิจหยุดชะงักในวงเงินความเสียหายกรณีธุรกิจหยุดชะงัก 62,480,000 บาท ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่วันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2557 โดยมี ปกานัน ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นผู้เอาประกันภัยได้กรมธรรม์และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดเหตุให้ธุรกิจหยุดชะงักตามที่เอาประกันภัย ผู้รับประกันภัยจะชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้กับผู้รับผลประโยชน์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

(ค) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

บริษัท ไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยสำหรับความบาดเจ็บหรือเสียชีวิต และ/หรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกรวมถึงผู้เช่าพื้นที่ในอาคาร ในวงเงินรวมกันไม่เกิน 20 ล้านบาท ต่ออุบัติเหตุต่อครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกัน ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่วันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 7 เมษายน พ.ศ. 2557 โดยมี ปกานัน ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นผู้เอาประกันภัยได้กรมธรรม์และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดการบาดเจ็บหรือเสียชีวิต และ/หรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก รวมถึงผู้เช่าพื้นที่ในอาคารตามที่เอาประกันภัย ผู้รับประกันภัยจะชดใช้ค่าสินไหมทดแทนให้กับผู้รับผลประโยชน์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์

ทั้งนี้ ภายหลังจากจัดตั้งกองทุนรวมแล้วกองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ดังต่อไปนี้

(1) การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance)

ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกกองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทสำหรับทรัพย์สินดังกล่าว โดยจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย และเป็นผู้รับประโยชน์สำหรับประกันภัยความเสี่ยงทุกประเภท อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่อสิ่งปลูกสร้าง อาคารที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยทั้งหมด ทั้งนี้ วิธีการจ่ายค่าสินไหมทดแทนจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกรมธรรม์ประกันภัย โดยที่การทำประกันภัยดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

ทั้งนี้ วงเงินเอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทในปีแรกของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก จะไม่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา (ไม่รวมค่าที่ดินและฐานราก) ระหว่างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย โดยจะมีวงเงินเอาประกันภัยไม่ต่ำกว่า 863 ล้านบาทซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันภัยดังกล่าวมีความเหมาะสมเนื่องจากมูลค่าทดแทนดังกล่าวน่าจะเพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการใหม่ หากเกิดความเสียหายแก่โครงการทั้งหมด

อนึ่ง กองทุนรวมจะจัดให้มีการจัดทำประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทอย่างเหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

(2) การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)

กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงักตามทุนประกันที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย และเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัย โดยวงเงินเอาประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงักในปีแรกของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะกำหนดจากค่าเฉลี่ยของรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับในระยะเวลา 24 เดือนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย โดยมีวงเงินเอาประกันภัยประมาณ 230 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าการชดเชยความเสียหายจากการสูญเสียรายได้ในระยะเวลา 24 เดือนมีความเหมาะสม เนื่องจากหากเกิดความเสียหายแก่โครงการทั้งหมด ระยะเวลาในการก่อสร้างอาคารสำนักงานในลักษณะเดียวกันกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกขึ้นมาใหม่ทั้งหมดไม่น่าจะเกินระยะเวลาประมาณ 24 เดือน

(3) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกตามทุนประกันที่เหมาะสมตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยจะกำหนดให้กองทุน

รวมจะเป็นผู้เอาประกันภัยสำหรับความเสียหายต่อบุคคลที่สามที่อาจได้รับความเสียหาย และ/หรือบาดเจ็บจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง และ/หรือเกิดอุบัติเหตุ และกำหนดให้บุคคลที่สามเป็นผู้รับประโยชน์สำหรับการประกันภัยดังกล่าวโดยที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัย

ทั้งนี้ วงเงินเอาประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกในปีแรกของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก อยู่ที่ประมาณ 20 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าวงเงินประกันภัยดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นวงเงินที่น่าจะเพียงพอต่อการคุ้มครองความบาดเจ็บและเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อบุคคลภายนอก

นอกจากการจัดให้มีการประกันภัยดังที่ได้กล่าวข้างต้น กองทุนรวมอาจพิจารณาจัดให้มีการประกันภัยประเภทอื่นๆ เพิ่มเติม หากบริษัทจัดการเห็นว่ามีความจำเป็น เหมาะสม และเป็นประโยชน์กับกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ นอกจากการประกันภัยที่กองทุนรวมจัดให้มีดังกล่าวมาแล้วข้างต้น ผู้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนยังสามารถจัดให้มีประกันภัยสำหรับทรัพย์สินของตนเองที่อยู่ภายในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนต่างหาก

สรุปประกันภัยที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

ประเภทของประกันภัย	ผู้เอาประกันภัย	ผู้รับประโยชน์	ผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกัน
การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสียหายทุกประเภท	กองทุนรวม	กองทุนรวม	กองทุนรวม
การประกันภัยกรณีธุรกิจหยุดชะงัก	กองทุนรวม	กองทุนรวม	กองทุนรวม
การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก	กองทุนรวม	บุคคลภายนอก	กองทุนรวม

10. ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิก

ไม่มี

11. รายชื่อหรือลักษณะของเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม จะลงทุน และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่ จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด

บริษัทจัดการอาจมีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับบริษัท ปกานัน จํากัด และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคล ดังกล่าว รวมกันไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จําหน่ายได้แล้วทั้งหมด

12. กองทุนรวมนี้มีข้อจำกัดการลงทุนของกองทุนรวมและข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนอย่างไร

ข้อจำกัดการลงทุนของกองทุนรวม

มีข้อจำกัดโดยเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไป ตามนั้น

12.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จําหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จําหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุน รวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและ สมควร
- (2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจําหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญา รับประกันการจัดจําหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจําหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ใน ส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จําหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัด จําหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

12.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

12.3 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 12.1 และข้อ 12.2 ให้เป็นไปตามประกาศที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

12.4 ภายใต้ข้อ 12.5 และข้อ 12.6 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

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

12.5 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 12.1 (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

- (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้ เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

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

12.8 บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

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

ดังนั้น กองทุนรวมนี้มีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุน จะปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะมีผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวเกินกว่าอัตราดังกล่าว

12.9 เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัท

จัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริหารจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ นั่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา

- 12.10 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 12.4(3) ข้อ 12.5(3) และข้อ 12.7 บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้วและในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนนั้นออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- 12.11 ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใดๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

13. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผล และกำไรจากมูลค่าหน่วยลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของราคาเสนอซื้อ หรือเสนอขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หลังจากที่มีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนรวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้เฉพาะหน่วยลงทุนในสัดส่วนที่ไม่เกินกว่า 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) จากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

อย่างไรก็ดี การจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิและ/หรือกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น จะทำได้ก็ต่อเมื่อการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดผลขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

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

บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อจ่ายเงินปันผล 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 โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วและไม่ถือเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ

เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

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

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

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 12.1 (1)

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ใน

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

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 12.1 (2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม
- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
 1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)
 3. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วย ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์
- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

15. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

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

16. การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายใต้ข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ ส่งผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีการกระจายความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในกองทุนรวมประเภทอื่น 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

ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
- (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
- (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม ตามประกาศคณะกรรมการก.ล.ต. ที่ กน. 11/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการกู้ยืมเงินในนามของกองทุนรวมและการก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ด้วย
- บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องทำสัญญากู้ยืมเงินภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556
 - บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมภายในสองเดือนนับแต่วันที่ทำสัญญากู้ยืมเงินดังกล่าว
- (2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นของกองทุนรวมเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1) (ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1) (ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วยและ
- (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมและในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

เงื่อนไขพิเศษ

กองทุนรวมอาจเข้าทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivative) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Exchange Rate Risk) และ/หรือ อัตราดอกเบี้ย (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 ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วย
ลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2557 ภายใน
วันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้จัดรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและ
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2557

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูล
สำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน ชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ
ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2556 ภายในวันและเวลาทำ
การของบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน จนถึง
เวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2556

1.2 วัน เวลา ทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งรวมถึงผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ ที่ประสงค์จะจองซื้อ
หน่วยลงทุนแบบผู้จองซื้อทั่วไป

ตั้งแต่วันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2557 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการผู้รับประกันการจัด
จำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 12.00 น. ของ
วันที่ 26 มีนาคม พ.ศ. 2557

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ตั้งแต่วันที่ 20 มีนาคม พ.ศ. 2557 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจนถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 26 มีนาคม 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 ผู้จัดการจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน 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 หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความจริงใจที่จะจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน 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) ฝากหน่วยลงทุนไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบในขนาดต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน 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 12.00น.ของวันที่ 26 มีนาคม พ.ศ.2557)

ทั้งนี้รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายกำหนดอาจมีความแตกต่างกันบ้างขอให้ผู้จองซื้อทั่วไปปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายจะกำหนด

- (2) หลังจากที่ได้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนได้รับชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็คตราพัดหรือเช็คเช็คซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตามผู้รับประกันการจดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวันและ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้วบริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็คตราพัดหรือเช็คเช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อบริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/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 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมายเช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน หรือไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วน หรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี
 - (7) เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวมการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วย

ลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ นั่นรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทัพสินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา

- (8) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจูงซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจูงซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวมหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

5 การคืนเงินค่าจูงซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย (แล้วแต่กรณี) คืนเงินค่าจูงซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จูงซื้อหน่วยลงทุนแต่ละราย ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

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

5.3 กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือ มีคำสั่งให้เพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และ/หรือ กรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติโครงการ

5.4 กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น ทั้งนี้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

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

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

6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้บริษัทจัดการจนครบถ้วน

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน(ถ้ามี)จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ ไปโดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

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 re-used)

6.2 กรณีคณะบุคคล

- (1) สำเนาเอกสารการจัดตั้งคณะบุคคล
- (2) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีคณะบุคคล (ต้องระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่ประสงค์จะจองซื้อแยกต่างหากจากการจองซื้อในชื่อของบุคคลธรรมดา)
- (3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนาม
- (4) หนังสือมอบอำนาจ หรือสำเนา(กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 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/หรือคนละครึ่งบุคคลที่จองซื้อโดยใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน โดยไม่ได้ระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรจะถือเป็นบุคคลเดียวกันกับบุคคลธรรมดาที่ใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนเดียวกัน และบริษัทจัดการจะรวมจำนวนจองซื้อในใบจองซื้อทุกใบเป็น 1 รายการเพื่อใช้ในการจัดสรร

6.3 กรณีนิติบุคคล

- (1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์และสำเนาหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัทอายุไม่เกิน 3 เดือน
- (2) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่ระบุในลักษณะให้ลงทุนในหน่วยลงทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออปฟิศหรือลงทุนในหลักทรัพย์นี้
- (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 หรือเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี 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 และรับรองโดยสถานกงสุลของไทยอายุไม่เกิน 1 ปี

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท

- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศ กำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสารหรือขอเอกสารเพิ่มเติม หรือทดแทน ซึ่งเป็นข้อปฏิบัติตามกฎหมายกำหนด หรือระเบียบของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน(ถ้ามี) ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย

7 การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นนอกจากนั้นในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีปัญหาลดอุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินการบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อ และการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการตามความเหมาะสม ทั้งนี้เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อย่างประสบความสำเร็จสูงสุด

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) ในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)

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

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

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

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าและผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปไม่มีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนโดยใช้หลัก “small lot first” ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปโดยในการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวิธีดังกล่าวในรอบแรกจะจัดสรรตามจำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำของผู้จองซื้อ โดยใช้จำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำเป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย และในรอบต่อไปจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปข้างต้นที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยจะใช้ค่าต่ำสุดของมูลค่าจองซื้อคงเหลือที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรจากรอบที่แล้ว เป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนในรอบต่อไปโดยจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายและสำหรับการจัดสรรในรอบสุดท้ายหากมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย

บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรปรากฏโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (random) และ/หรือ ตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

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

อย่างไรก็ดีในกรณีที่ไม่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายหน่วยลงทุนจากการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อพิเศษและ/หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 7.1(3)(ก) ให้บริษัทจัดการใช้ดุลพินิจจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจนครบจำนวนก่อนจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุน(ถ้ามี) หรือจัดสรรตามวิธีการอื่นใดที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวมหรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้นโดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน(ถ้ามี)หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ถือหน่วยได้รับจัดสรรหน่วยลงทุน และ/หรือดำเนินการอื่นใดตามความประสงค์ของลูกค้าที่ระบุในคำขอเปิดบัญชีและ/หรือใบจองซื้อแล้วแต่กรณี หรือบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม แก้ไข รูปแบบระยะเวลาและ/หรือเนื้อหาของเอกสารการรับรองสิทธิตามที่บริษัทจัดการกำหนด โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

7.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะ เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

- (1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังนี้

- 1.1 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
- 1.1.1 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลเช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- 1.1.2 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
- 1.2 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 1.3 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้
- (ก) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
 - (ข) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 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 กองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รายหน้าค้า 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)

ในกรณีที่ถือสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน บริษัทจัดการจะนำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าวด้วย

8. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

8.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่อยู่ของผู้จองซื้อได้ระบุในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

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

8.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) และระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

กรณีใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน(ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน(ถ้ามี)

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ที่มีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้แก่ผู้จองซื้อที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายในเวลา 30 วันนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม

ในกรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ที่มีรายการตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับตั้งแต่วันที่เพิ่มเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการบันทึกการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในระบบทะเบียน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ต้องส่งคืนใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยสามารถขอเปลี่ยนแปลงประเภทเอกสารสิทธิได้ตามความประสงค์ เพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วย การทำรายการซื้อหรือขายคืน หรือโอนหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ใบหน่วยลงทุน และ/หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

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

กรณีระบบใบหน่วยลงทุน

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำรายการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

และในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้แจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อนั้นที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน 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 : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ : เลขที่ 1 ซอยกสิกรไทย ถนนราษฎร์บูรณะ
 แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร 10140
 โทรศัพท์ : 0-2470-3201
 โทรสาร : 0-2470-1996-7

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

13. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท เอเชีย แอสเซ็ท แอปเพรชัล จำกัด
 ที่อยู่ : 71 อาคารเอส.เค. ชั้นที่ 10 ถนนกรุงธนบุรี แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน
 แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600
 โทรศัพท์ : 0-2440-0306-7
 โทรสาร : 0-2440-0308-9

ชื่อ : บริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพร์ชัล จำกัด
 ที่อยู่ : 138 ซอยรัชดาภิเษก 20 ถนนรัชดาภิเษก
 แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
 โทรศัพท์ : 0-2275-4157-8
 โทรสาร : 0-2275-4159

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 พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่อยู่	:	163 อาคารรัชต์ภาคย์ ชั้น 10 ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	:	0-2688-7555
โทรสาร	:	0-2611-6633

15. ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ชื่อ	:	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	หน่วยงานวาณิชธนกิจ (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. ทราบและจะตีประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการและผู้จัดการกรจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

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 เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

ที่อยู่ : ชั้น 33 อาคารเลอรัชดา เลขที่ 193/136 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย

เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110

โทรศัพท์ : 0-2264-7777

โทรสาร : 0-2264-0789-90

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี เพื่อเป็นผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม รวมทั้งกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

ความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวม

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้อาจมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างทำยนี้ ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม นอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้แล้ว อาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือปัจจัยความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้แล้วเห็นว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเปลี่ยนเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในรายละเอียดโครงการฉบับนี้และปัจจัยความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดปัจจัยความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถึงเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมดหรือบางส่วน 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) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

- 1) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เข้าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าจากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นกองทุนรวมหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ

ก่อนการลงทุนของกองทุนรวม ปกานัน ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้เช่าพื้นที่แก่ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในโครงการอาคารสิทธิประโยชน์ตามสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการ เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทุนรวมจะจัดหาผลประโยชน์โดยการให้ผู้เช่าพื้นที่เช่าพื้นที่จากกองทุนรวมโดยตรงแทน ปกานัน ดังนั้น ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกต้องยินยอมเปลี่ยนคู่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจากเจ้าของพื้นที่เดิมเป็นกองทุนรวม และชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการให้แก่กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่รายใดไม่ยินยอมเช่าเป็นคู่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการโดยตรงกับกองทุนรวมและไม่ชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในส่วนของกำไรไม่ได้รับค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้ กองทุนรวมโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ทราบ เพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการจากเจ้าของพื้นที่เดิมเป็นกองทุนรวม และเนื่องจากข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อย รวมถึงผู้ให้บริการสาธารณูปโภคและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม กล่าวคือ บริษัท พลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และให้บริการสาธารณูปโภคอยู่ การปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวจึงมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

นอกจากนี้ สัญญาเช่าทรัพย์สินที่จะเข้าทำระหว่างเจ้าของทรัพย์สินกับกองทุนรวม ยังกำหนดไว้ว่าหากผู้เช่าไม่ตกลงยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า เจ้าของทรัพย์สินในฐานะผู้ให้เช่าเดิมจะยังคงเป็นผู้ให้เช่ากับผู้เช่ารายนั้นๆ ต่อไปจนกว่าสัญญาจะสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งรวมถึงเงินประกันการเช่าจากผู้เช่าอันเป็นผลประโยชน์ที่กองทุนรวมควรจะได้รับ ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินได้รับจากผู้เช่าดังกล่าว เจ้าของทรัพย์สินจะดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายใน 15 วันนับจากวันที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับผลประโยชน์นั้น อีกทั้งกองทุนรวมยังกำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินต้องดำเนินการต่างๆ ตามที่จำเป็นเพื่อรักษาสิทธิและผลประโยชน์ของกองทุนรวมตามสัญญาเช่า

2) **ความเสี่ยงจากฐานะทางการเงินของผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก**

แม้ว่ากองทุนรวมจะได้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ตลอดระยะเวลา 1 ปีแรกของการลงทุนตามรายละเอียดที่เปิดเผยในข้อ 7. รายได้ที่กองทุนรวมนี้จะได้รับมีการประกันหรือไม่ อย่างไร และผู้รับประกันรายได้มีฐานะทางการเงิน ความสามารถที่จะปฏิบัติตามข้อตกลง และมีความสัมพันธ์กับผู้เช่าสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (ถ้ามี) อย่างไร แสตนลิวรี่ซึ่งเป็นผู้รับประกันมิได้จัดให้มีหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์หรือการรับประกันในลักษณะอื่นที่เทียบเท่าซึ่งครอบคลุมตามจำนวนและระยะเวลาที่ผู้รับประกันได้รับประกันไว้ ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่แสตนลิวรี่ประสบปัญหาทางการเงินและไม่สามารถให้การสนับสนุนทางการเงินตามที่ได้รับประกันไว้ให้แก่กองทุนรวมได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการได้วิเคราะห์ห้วงการเงินของแสตนลิวรี่ (รายละเอียดตามภาคผนวก 3 รูปฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนของบริษัท แสตนลิวรี่ จำกัด (มหาชน)) และมีความเห็นว่าผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีฐานะทางการเงินที่มั่นคงพอที่จะปฏิบัติตามการรับประกันได้

3) **ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้พลัส พร็อพเพอร์ตี้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยพลัส พร็อพเพอร์ตี้จะมีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามที่กองทุนรวมจะมอบหมายให้ รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่าพื้นที่สำนักงานรายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะแก่การจัดการผลประโยชน์ โดยการบริหารดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม หากพลัส พร็อพเพอร์ตี้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่งแม้ว่ากองทุนรวมได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการ

ของ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

4) **ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม**

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนอยู่ อย่งไรก็ตาม ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับ พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจาก พลัส พร็อพเพอร์ตี้ยังคงทำหน้าที่ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานแห่งอื่นๆ นอกเหนือจากโครงการอาคารสิริวิญญู ตามที่เปิดเผยในข้อ 21

อย่างไรก็ตาม ด้วยความต้องการของผู้เช่าพื้นที่สำนักงานที่แตกต่างกันในการเลือกสถานที่เช่าเพื่อเป็นสำนักงาน เช่น สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก งบประมาณ ความสะดวกในการเดินทาง และความสะดวกในการติดต่อทางธุรกิจ เป็นต้น ผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดว่าจะทำการเช่าอาคารสำนักงานแห่งใด นอกจากนี้ ทางกองทุนรวมได้ว่าจ้าง พลัส พร็อพเพอร์ตี้ ให้บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกผ่านโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจให้ พลัส พร็อพเพอร์ตี้สร้างผลกำไรให้แก่กองทุนรวมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

อย่างไรก็ดี ในปัจจุบัน พลัส พร็อพเพอร์ตี้ทำหน้าที่ดูแลโครงการอาคารสำนักงานหลายโครงการ แต่เป็นเพียงการทำหน้าที่ในฐานะผู้ดูแลอาคาร (Building manager) โดยมิได้มีหน้าที่ในการจัดหาผู้เช่า ยกเว้นโครงการอาคารสิริวิญญู

ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีรายละเอียดในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนข้อมูลโครงการข้อ 20 ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทุนสามารถเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- กรณีที่ผลการดำเนินงานประจำปีของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนต่ำกว่างบประมาณที่ระบุในแผนการดำเนินงานประจำปีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้เสนอและได้รับอนุมัติจากกองทุนรวมเป็นระยะเวลาติดต่อกันเกินกว่า 2 ปีงบประมาณ (Fiscal Year) หรือ
- กรณีที่อัตราการปล่อยเช่าเฉลี่ย (Occupancy Rate) ณ สิ้นปี สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลงต่ำกว่าร้อยละ 80 เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกันเกินกว่า 2 ปี

ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะได้รับการยกเว้นในกรณีที่ปีงบประมาณใดมีการซ่อมแซม ปรับปรุง หรือเปลี่ยนแปลงอสังหาริมทรัพย์ครั้งใหญ่ (Major Renovation) หรือเป็นผลมาจากเหตุสุดวิสัย และ/หรือ ผลกระทบจากสภาวะทางเศรษฐกิจ

5) **ความเสี่ยงจากการประกันภัย**

การประกอบธุรกิจของกองทุนรวมมีความเสี่ยงด้านการดำเนินการและการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เนื่องจากแม้ว่ากองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเพียงพอและเหมาะสมซึ่งจะเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ หรือแม้ว่ากองทุนรวมสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนรวมอาจได้รับ เช่น ความสูญเสียจากสงคราม หรือการก่อการร้าย เป็นต้น หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากความสูญเสียทางการเงินเมื่อเกิดเหตุการณ์ร้ายแรงที่กองทุนรวมอาจไม่ได้รับการชดเชยความเสียหายอย่างเพียงพอ หรือไม่สามารถจัดให้มีการประกันภัยประเภทดังกล่าวได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนคาดว่าจะได้รับ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้กองทุนรวมได้รับการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยในส่วนของประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดินและฐานราก ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์ ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่ากำหนดวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทน (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดินและฐานรากตลอดระยะเวลาการเช่าแม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผล เนื่องจากมูลค่าทดแทนดังกล่าวน่าจะเพียงพอสำหรับการก่อสร้างโครงการใหม่หากเกิดความเสียหายกับโครงการทั้งหมด

สำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก บุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์โดยจะกำหนดวงเงินประกันตามที่กองทุนรวมเห็นเหมาะสม ในขณะที่การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนรวมจะกำหนดวงเงิน

เอาประกันที่กองทุนรวมเห็นเหมาะสมและเพียงพอในการชดเชยการสูญเสียรายได้ของกองทุนรวมระหว่างการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าว

6) **ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน**

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะคำนึงถึงข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

(ข) **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน**

1) **ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์**

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อสถานะหรือนโยบายของผู้เช่า ทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกลดลง

2) **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

3) **ความเสี่ยงจากกรณีการเวนคืนที่ดิน**

กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกโดยหน่วยงานของรัฐซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินคืนทุนจากการลงทุน

อย่างไรก็ดี จากการที่บริษัทจัดการได้ตรวจสอบกับหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานโยธากรุงเทพมหานคร การทางพิเศษแห่งประเทศไทยและการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่จะเข้าลงทุนครั้งแรกดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนของเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการเวนคืนได้ เนื่องจากกรณีการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4) **ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่ารายใหญ่ย้ายออกจากพื้นที่ที่เช่าก่อนหรือเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า**

ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่บางส่วนคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 11,813 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 64.33 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2556) ในทรัพย์สินดังกล่าวแก่ แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้องทั้งนี้ แอสสิริเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงและมีฐานะการเงินที่มั่นคง ทำให้คาดได้ว่ากองทุนรวมจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่แน่นอนบนพื้นที่เช่าดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่ารายใหญ่ข้างต้นยังคงเช่าพื้นที่ อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ไม่ได้แสดงเจตจำนงอย่างชัดเจนว่าจะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปภายหลังสิ้นสุดสัญญาเช่าทั้งนี้ ในกรณีที่ แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ไม่ประสงค์ที่จะต่อสัญญาเช่าพื้นที่ กองทุนรวมอาจไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อเช่าพื้นที่ที่ว่างลง หรือการหาผู้เช่ารายใหม่อาจใช้ระยะเวลานาน หรืออัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้เช่ารายใหม่เช่าอาจต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง เช่าในปัจจุบัน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก และส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามลำดับทั้งนี้ เพื่อลดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น

แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ตกลงที่จะเช่าพื้นที่ในโครงการอาคารสิทธิประโยชน์ ภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เป็นระยะเวลาเริ่มต้น 3 ปี ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 580 บาทต่อเดือน 600 บาทต่อเดือน และ 620 บาทต่อเดือน ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 ตามลำดับและตกลงให้คำมั่นที่จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไป อีกเป็นระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ระยะเวลาการเช่าเริ่มต้นสิ้นสุดลง ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 640 บาทต่อเดือนและ 650 บาทต่อเดือน ในปีที่ 1 และปีที่ 2 ตามลำดับ(รายละเอียดปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนบุคคลโครงการข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งสิทธิและการกระทำกร)

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่ารายใหญ่ดังกล่าวย้ายออกจากพื้นที่ที่เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกหรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ และกองทุนรวมมีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ดังนั้น เพื่อรองรับผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น กองทุนรวมได้เตรียมการดังนี้

- ในระหว่างช่วงระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่า 2 ปีนั้น หากแสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง จะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 ปีก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าดังกล่าวเพื่อให้กองทุนรวมมีเวลาเพียงพอที่จะสามารถหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่มาเช่าพื้นที่แทนได้อย่างต่อเนื่อง และ
- เมื่อได้มีการแจ้งให้กองทุนรวมทราบถึงความประสงค์ที่จะไม่ต่ออายุสัญญาเช่าแล้ว และกองทุนรวมสามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่ที่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวแทนได้แล้ว แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ยินยอมที่จะเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดเพื่อให้กองทุนรวมสามารถทำสัญญาเช่าฉบับใหม่กับผู้เช่ารายใหม่ได้โดยตรง และ
- หากอัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาเช่าที่กองทุนรวมทำกับผู้เช่ารายใหม่มีอัตราที่ต่ำกว่าอัตราที่แสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง เฝ้าอยู่ในขณะนั้น แสนสิริ ตกลงที่จะรับประกันส่วนต่างของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ ของสัญญาเช่าที่กองทุนรวมทำกับแสนสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง กับของสัญญาเช่าที่กองทุนรวมทำกับผู้เช่ารายใหม่ จนกว่าจะครบกำหนดระยะเวลาการต่ออายุสัญญาเช่า 2 ปี ดังกล่าวนี

อย่างไรก็ตาม หากกองทุนรวมไม่สามารถจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาเช่าพื้นที่ที่ว่างลงได้ทั้งหมด ภายหลังจากระยะเวลาการเช่าพื้นที่ดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งบริษัทจัดการอาจพิจารณาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้ง

แรกนี้ออกเสนอขาย (ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ส่วนข้อมูลโครงการ ข้อ 5.1.17 เจ็อนไซพิเศษ) หากบริษัทจัดการเห็นว่า สภาพตลาดในช่วงเวลาดังกล่าวมีความเหมาะสม และการขายทรัพย์สินดังกล่าวจะเป็นการสร้างผลตอบแทนที่ดีกว่าให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) สถานีพญาไท และรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรลลิงค์ (ARL) สถานีพญาไทซึ่งเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในบริเวณดังกล่าวมีการปรับตัวสูงขึ้นตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาโดยข้อมูลจากบริษัท ซีพี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัดสถิติราคาที่ดินที่ซื้อขายจริงในย่านพญาไท-พหลโยธินระหว่างปีพ.ศ. 2544 -2555 ปรับตัวสูงขึ้นถึงร้อยละ 260 จาก 200,000 บาทต่อตารางวา เป็น 1 ล้านบาทต่อตารางวา ซึ่งบริษัทจัดการคาดว่า การนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกออกเสนอขายจะเป็นโอกาสในการสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ผู้ลงทุนได้

(ค) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

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

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลการต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาพของธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) **ความเสี่ยงทางการเมือง**

ความขัดแย้งทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

3) **ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม**

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยในลักษณะจำกัดวงเงินที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุ และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ อาทิ ความเสียหายต่อเครื่องจักร ภัยโจรกรรม ภัยต่อเครื่องไฟฟ้า ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทุนรวมได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไป โดยมีการทำประกันคุ้มครองวินาศภัย และประกันภัยซึ่งครอบคลุมความรับผิดชอบบุคคลภายนอกตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

4) **ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน**

ก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกบริษัทจัดการได้ทำการศึกษารายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่

สามารถตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

นอกจากนี้แล้ว ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจจะมีการละเมิดกฎระเบียบ ข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทจัดการได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกกำหนดโดยหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผล บังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงาน ราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง ดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผล การดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัท จัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์จะมี เสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจลดลงภายหลังวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยลงทุน ในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งราคาดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของ กองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงาน ของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ และปริมาณการซื้อขายของ หน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วย ลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

7) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะ ได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทุนรวมมูลค่าดังกล่าวอาจสูงหรือต่ำกว่ามูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วน

8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรอง

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วนโดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทุนรวม และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุน สำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

10) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

11) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

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

12) **ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน**

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ตารางแสดงค่าใช้จ่าย

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

	เขตแดน ¹	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
○ ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน		ไม่เรียกเก็บ
○ ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ของ NAV	เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริง
○ ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ของ NAV ที่โอน	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

	เขตแดน ¹	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด		
○ ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
○ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่รวม ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ตามที่เกิดจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น
○ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
○ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
○ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปี ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
○ ค่าธรรมเนียมการรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และ ค่าธรรมเนียมการสนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
○ ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
○ ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปี ของ NAV	ไม่เกิน 20,000 บาท ต่อครั้งต่อกรรมการ
○ ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา และประชาสัมพันธ์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี ของ NAV	ไม่เกิน 10,000,000 บาท ต่อครั้ง
- ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก		
- หลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (ค่าใช้จ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (ในส่วนที่ไม่เกี่ยวข้องกับออกและเสนอขายหน่วยลงทุน) และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม)	ไม่เกินร้อยละ 0.03 ต่อปี ของ NAV	ไม่เกิน 5,000,000 บาท ต่อปี
○ ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 0.06 ต่อปี ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง
○ ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของ NAV	ตามที่จ่ายจริง

	พีดาน ¹	ค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเรียกเก็บ
	NAV	

หมายเหตุ:

⁽¹⁾ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่มีได้คิดเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และเป็นเพียงการประมาณการจากงบกำไรขาดทุนคาดคะเนตามสมมติฐานสำหรับงวดวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 (จัดทำโดยบริษัทจัดการสำหรับใช้ภายใน) เพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากที่แสดงไว้ ทั้งนี้เนื่องจากผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากประมาณการจากงบกำไรขาดทุนคาดคะเนตามสมมติฐาน หรือมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอาจเปลี่ยนแปลงอันเนื่องมาจากการประเมิน/สอบทานมูลค่าทรัพย์สิน ดังนั้น ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจึงอาจมีการเปลี่ยนแปลงจากอัตราที่ระบุไว้ได้อย่างมีนัยสำคัญ

หมายเหตุ :

การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

(1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามหัวข้อค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมนี้ ตราบเท่าที่ค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่เกินอัตราที่ระบุไว้ในโครงการ อย่างไรก็ตาม ในการเรียกเก็บเพิ่มหรือลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะทำการติดต่อประภาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

(2) การเปลี่ยนแปลงของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิ์ที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามหัวข้อค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนรวมถึงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(2.1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(2.2) กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะติดต่อประภาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามตารางแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ/หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี)

ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงระยะเวลา 1 ปีแรกจะรวมกันไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในกรณีปกติที่ไม่เกิดเหตุสุดวิสัยและการประกอบกิจการของกองทุนรวมไม่ถูกระทบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือจากการประมาณการของกองทุนรวม นอกจากนี้ ประเมินการดังกล่าวเป็นเพียงการประมาณการเบื้องต้นเพื่อใช้ประกอบการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเท่านั้น ผลประกอบการที่แท้จริงจะเป็นไปตามรายงานประจำปีของกองทุนรวม

ภาคผนวก 1

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการอาคารสิทธิสัญญา



บริษัท เพ็ชรสยาม แอปพรaisal จำกัด
PHET SIAM APPRAISAL CO., LTD.

เลขที่ 138 ซอยรัชดาภิเษก 20 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทร. 0-2275-4157-9 โทรสาร. 0-2275-4159
138 SOI RATCHADAPISEK 20, RATCHADAPISEK RD., SAMSENNOK, HUAYKWANG, BANGKOK 10310. TEL : 0-2275-4157-8 FAX : 0-2275-4159

รายงานเลขที่ PSA0719-01-GEN-02-1256

วันที่ 9 ธันวาคม 2556

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่า

เรียน บริษัท ปกานัน จำกัด

ตามที่บริษัท เพ็ชรสยาม แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไข ข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงานฉบับนี้ และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	: บริษัท ปกานัน จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงาน)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	: เลขที่ 475 อาคารสิริภิญโญ ถนนศรีอยุธยา : แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 1251 เนื้อที่ 2-3-13.4 ไร่ (1,113.4 ตารางวา)
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	: อาคารสำนักงานสูง 18 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น (ไม่มีชั้นที่ 13)
ภาระผูกพัน	: จำนวนเป็นประกันกับ บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (รายงานฉบับนี้สามารถใช้เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะได้)
หลักเกณฑ์การประเมิน	: เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value)
วิธีการประเมิน	: วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ : และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นการสอบทาน
วันที่ประเมิน	: 4 ธันวาคม 2556
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	: 1,821,000,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยยี่สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

PHET SIAM APPRAISAL CO., LTD.

บริษัท เพ็ชรสยาม แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างสูงสุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัชพล ดุริยาประสิทธิ์)

ประธานกรรมการ

สมมุติฐานการประเมินราคาวิธีรายได้



การประเมินมูลค่าตามรายงานฉบับนี้ บริษัท ฯ ได้ตั้งสมมุติฐานในการประเมินมูลค่า โดยอ้างอิงจากข้อมูลตลาดและเอกสารประกอบต่าง ๆ ที่ได้รับจากลูกค้า

1. การประมาณการรายได้ (Income) และการปรับอัตราค่าเช่า (Market Rent Growth)

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ผู้ประเมินได้รับแจ้งจาก บมจ.แสนสิริและกลุ่มบริษัทในเครือ ว่าได้มีการทำข้อตกลงกับกองทุนฯ ในการเช่าซื้อทรัพย์สินว่า พื้นที่เช่าในส่วนสำนักงานที่ปัจจุบัน บมจ.แสนสิริ ตกลงทำสัญญาเช่าต่อในระยะเวลา 5 ปี อัตราค่าเช่าที่ 580, 600, 620, 640, และ 650 บาท/ตร.ม./เดือนตามลำดับ และพื้นที่เช่าที่ว่างอยู่ในปัจจุบัน (3,404 ตารางเมตร) ตกลงทำสัญญาการันตีระยะเวลา 3 ปี ในอัตราค่าเช่าที่ 550 บาท/ตร.ม./เดือน ดังนั้นผู้ประเมินจึงเห็นควรพิจารณาอัตราค่าเช่าตามเงื่อนไขข้างต้น โดยภายหลังจากสิ้นสุดอายุสัญญา ผู้ประเมินเห็นควรปรับอัตราค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตลาด

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นอาคารสำนักงาน ภายได้ชื่อ "อาคารสิริปัญญา" มีพื้นที่เช่ารวมทั้งสิ้น 18,364.18 ตารางเมตร แบ่งพื้นที่ดังนี้

1.1 รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน (Rental Revenue) แบ่งเป็น - พื้นที่บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เช่า พื้นที่รวม 11,813 ตารางเมตร คิดค่าเช่าปีที่ 1- 5 ราคา 580, 600, 620, 640, และ 650 บาท/ตร.ม./เดือนตามลำดับ หลังจากนั้นปรับตามอัตราค่าเช่าตลาด

- ผู้เช่ารายอื่น พื้นที่รวม 6,551.18 ตารางเมตร แบ่งเป็น

- พื้นที่เช่าส่วนที่ บมจ.แสนสิริการันตีค่าเช่า พื้นที่รวม 3,404 ตารางเมตร คิดค่าเช่าปีที่ 1 - 3 ราคา 550 บาท/ตารางเมตร/เดือน หลังจากนั้นปรับตามอัตราค่าเช่าตลาด

- พื้นที่เช่าส่วนที่เหลือ ส่วนที่ปล่อยเช่า ใช้ค่าเช่าคิดที่ 540 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่สำนักงานให้เช่า อ้างอิงตามรายงานฝ่ายวิจัย บริษัท พลัส หรือเพอร์ดี จำกัด อัตราค่าเช่าสำนักงานโซนพญาไท 584 บาท /ตารางเมตร/เดือน และค่าเช่าตลาดที่ 700 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่เช่าร้านค้า เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่เช่าส่วนที่เหลือดังกล่าวนี้เป็นผู้เช่าเดิม จึงมีอัตราค่าเช่าของสัญญาเดิมที่มีอัตราโดยเฉลี่ยต่ำกว่าอัตราค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน อย่างไรก็ตามอย่างไรก็ดี สัญญาเหล่านี้ส่วนใหญ่จะมีการปรับค่าเช่าเมื่อมีการต่อสัญญาใหม่ในปี 2557 ทั้งนี้ พื้นที่เช่าส่วนที่ บมจ.แสนสิริและกลุ่มบริษัทในเครือตกลงทำสัญญาเมื่ออัตราค่าเช่าที่อัตราค่าเช่าตลาด ณ ปัจจุบัน โดยเริ่มต้นที่ 580 บาท/ตร.ม./เดือนในปีที่ 1

- การปรับค่าเช่าเฉลี่ยปีละ 4%

1.2 รายได้จากค่าไฟฟ้า และอื่นๆ เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งจะประกอบไปด้วย

- รายได้จากค่าไฟฟ้า (Electrical Charge) คิดที่ 18,500,000 บาทในปีที่ 1 โดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีต และปรับเพิ่มขึ้น 2% ทุก ๆ ปี โดยแปรผันตามอัตราพื้นที่ว่างของปีนั้น ๆ

- รายได้จากโทรศัพท์ (Telephone Charge) คิดที่ 2,500,000 บาทในปีที่ 1 โดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีต และปรับเพิ่มขึ้น 2% ทุก ๆ ปี โดยแปรผันตามอัตราพื้นที่ว่างของปีนั้น ๆ

- รายได้จากที่จอดรถ (Parking lots) จำนวน 548 คัน คิดที่ 1,500 บาทต่อคันต่อเดือน

2. อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupency Rate) ปีที่ 1-3 คิดที่ 99% ปีที่ 4-5 คิดที่ 97% ปีที่ 6-8 คิดที่ 95% ต่อจากนั้นคงที่ที่ 92%

3. ต้นทุนขาย (Cost of Goods Sold) พิจารณาจากตัวเลขข้อมูลในอดีตของอาคาร ประกอบไปด้วย

- ต้นทุนค่าไฟฟ้า และอื่น ๆ คิดที่ 85% ของรายได้จากค่าไฟฟ้า

- ต้นทุนค่าโทรศัพท์ คิดที่ 85% ของรายได้จากค่าโทรศัพท์

- ต้นทุนค่าจอดรถ คิดที่ 1% ของรายได้จากค่าจอดรถ

4. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานและบริหาร และอื่น ๆ ดังนี้



- ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด (Miscellaneous) คิดที่ 100,000 บาทต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้น 2% ทุก ๆ ปี โดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีต
- ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง (Service Fee) คิดที่ 650,000 บาทต่อเดือน และปรับเพิ่มขึ้น 2% ทุก ๆ ปี โดยอ้างอิงจากข้อมูลในอดีต
- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง (Common Expense) คิดที่ 7,200,000 บาทต่อปี และปรับเพิ่มขึ้น 2% ทุก ๆ ปี
- ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและการขาย (Marketing & Commission) คิดที่ 0.05% ของรายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน
- ค่าประกันภัย (Insurance) โดยวงเงินเอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทในปีแรกของการลงทุนในทรัพย์สิน จะไม่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของมูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ก่อนหักค่าเสื่อม (ไม่รวมค่าที่ดิน และไม่รวมค่าฐานราก) โดยเบี้ยประกัน อยู่ที่ 0.075% ของวงเงิน และใช้สมมติฐานว่าค่าฐานรากคิดเป็นประมาณ 20% ของ Replacement Cost และปรับขึ้น 2% ทุก ๆ ปี

การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก: วงเงินเอาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในปีแรกของการลงทุนในทรัพย์สิน กำหนดจากรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับระยะเวลา 24 เดือนของผู้ประเมิน โดยเบี้ยประกัน อยู่ที่ 0.075% ของวงเงิน และปรับขึ้น 2% ทุก ๆ ปี

การประกันภัยความรับผิดชอนต่อบุคคลภายนอก: วงเงิน 20 ล้าน โดยเบี้ยประกันอยู่ที่ประมาณ 30,000 บาท และปรับขึ้น 2% ทุก ๆ ปี

- ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา (Reserve For Maintenance) คิดที่ 2% ของรายได้ทั้งหมด
- ภาษีโรงเรือน (Property Tax) คิดที่ 12.5% ของ 50 % รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน
- ค่าใช้จ่ายจากการบริหารจัดการ (Property Mangement Fee) ตามเงื่อนไขในสัญญาว่าจ้างที่กองทุนฯ จะทำกับผู้บริหารทรัพย์สิน จากสูตร

$$PM\ Fee = (1\% * Total\ Rental\ Revenue) + (5.75\% * Gross\ Operating\ Profit\ Margin\ (Before\ PM\ Fee\ \&\ Capx\ Reserve) * Total\ Rental\ Revenue)$$

โดยพื้นที่เช่าส่วนสำนักงานที่บมจ. แอสเสริ และบริษัทในเครือใช้พื้นที่อยู่ซึ่งทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 5 ปี ในอัตราค่าเช่าที่ 580, 600, 620, 640, และ 650 บาท/ตร.ม./เดือนตามลำดับ บริษัทผู้บริหารทรัพย์สินจะคิดค่าธรรมเนียมเสมือนว่าอัตราค่าเช่า 525 บาท/บาท/ตร.ม./เดือน ในปีแรก และปรับเพิ่มขึ้นปีละ 5% พื้นที่เช่าส่วนที่ บมจ. แอสเสริ ตกลงทำสัญญาการันตีค่าเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี ในอัตราค่าเช่า 550 บาท/ตร.ม./เดือน จะได้รับการยกเว้นในการคิดค่าธรรมเนียมผู้บริหารทรัพย์สินจนกระทั่งสิ้นสุดอายุสัญญา

- ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (Capex Reserve) คิดที่ 3% ของรายได้จากค่าเช่า เฉพาะปีแรกไม่คิด เนื่องจาก บมจ. แอสเสริ สัญญาจะรับประกัน ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) สำหรับปีแรกทั้งหมดแต่ไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ที่กองทุนรวมได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการในช่วงเวลาเดียวกัน

5. ต้นทุนของเงินทุน (Cost of Capital)

ต้นทุนของเงินทุน (Cost of Capital) ที่ใช้ในการดำเนินงาน ประกอบด้วยต้นทุนของเงินกู้และต้นทุนในส่วนเป็นเจ้าของ โดยที่ต้นทุนของเงินทุนสามารถนำไปใช้วิเคราะห์หาส่วนเพิ่มทางเศรษฐกิจ (Economic Value Added (EVA)) ซึ่งก็คือมูลค่าของทรัพย์สินนั่นเอง โดยใช้เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate) เพื่อทำให้กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานที่คำนวณได้ในแต่ละปีเปลี่ยนเป็นมูลค่าปัจจุบัน

- ต้นทุนเงินกู้ (Cost of Debt)

พิจารณาจากอัตราเงินดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา

(Minimum Loan Rate (MLR)) ของธนาคารพาณิชย์โดยทั่วไป ซึ่งปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ดังกล่าวจะอยู่ในช่วง 6.75 - 8.72%

ต่อปี สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาต้นทุนของเงินกู้เท่ากับ 7.4% ต่อปี



- ต้นทุนในส่วนทุนของเจ้าของ (Cost of Common Equity)

พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังของนักลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันอยู่ในช่วง 10 - 15% ต่อปี สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาต้นทุนของเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 13% ต่อปี

- สัดส่วนในการลงทุน (Weighted)

พิจารณาจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันโดยทั่วไป ซึ่งสัดส่วนของเงินกู้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

จะอยู่ในช่วง 50: 50 ถึง 60: 40 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ประกอบการแต่ละราย สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาสัดส่วนของเงินกู้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 60 : 40

$$\begin{aligned} \text{ดังนั้น จากสูตร} \quad \text{WACC} &= W_d K_d (1 - \text{Tax}) + W_e K_e \\ &= (0.6 \times 7.4\% \times (1 - 20\%)) + (0.4 \times 13\%) \\ &= 3.55\% + 5.2\% \\ &= 8.75\% \\ \text{Discount Rate } (r_o) &= 8.75\% \end{aligned}$$

6. อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

$$\begin{aligned} \text{จากสูตร} \quad R &= r_o - g \\ \text{โดยที่} \quad R &= \text{อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)} \\ r_o &= \text{อัตราคิดลด (Discount Rate)} \\ g &= \text{อัตราการเติบโตของกระแสรายรับสุทธิ} \\ &= \text{(Perpetuity Growth Rate of Net Cash Flow)} \end{aligned}$$

เมื่อ อัตราการเติบโตของกระแสรายรับสุทธิ (Perpetuity Growth Rate of Net Cash Flow) ที่คาดว่าจะได้รับภายหลังจากปีที่ 10 เป็นต้นไป เท่ากับ 4%

$$\begin{aligned} \text{ดังนั้น} \quad \text{อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)} &= 8.75\% - 4\% \\ &= 4.75\% \end{aligned}$$

$$\text{หรือประมาณ} = 5\%$$

การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน (Income Approach)

Years	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Market rent growth	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Market rent after 5 years	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Stabilized level after 5 years	8%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
Stabilized level after 10 years	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Market rent (Ground Floor) / month	702	728	757	787	819	852	886	921	958	996	1,036

Assumptions of Vacant rate / Year	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Assumptions of Occupancy rate / Year	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Total revenue from rental	124,274,850	127,907,092	131,572,583	134,814,573	138,062,114	141,806,345	145,550,960	149,300,330	153,050,000	156,800,000	160,550,000

ค่าเฉลี่ยของต้นทุนการดำเนินงาน

ค่าเฉลี่ยของต้นทุนการดำเนินงาน

ค่าเฉลี่ยของต้นทุนการดำเนินงาน

ค่าเฉลี่ยของต้นทุนการดำเนินงาน

Other revenue	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Growth Revenue	2.0%										
Electrical Charge	18,315,000	18,681,300	19,054,576	19,434,378	19,824,245	19,404,220	19,792,305	20,188,151	19,941,643	20,340,476	20,747,285
Telephone Charge	2,475,000	2,524,500	2,574,900	2,625,429	2,676,898	2,628,192	2,679,661	2,731,288	2,682,994	2,734,821	2,786,760
Other revenue (48 Parking lots)	1,500	9,864,000	9,864,000	9,864,000	9,864,000	9,864,000	9,864,000	9,864,000	9,864,000	9,864,000	9,864,000
Total revenues	154,238,850	158,978,892	163,066,819	166,925,380	169,975,248	169,975,248	175,919,901	182,110,118	182,898,789	189,368,492	196,086,888
COGS											
Electric Charge	8%	of total Electrical Charge	15,879,105	16,186,871	16,510,608	16,403,587	16,823,459	17,159,228	16,990,396	17,289,404	17,655,192
Telephone Charge	8%	of total Telephone Charge	2,103,750	2,148,825	2,187,942	2,187,415	2,231,163	2,273,440	2,310,594	2,346,406	2,383,134
Other revenue (48 Parking lots)	1.00%	of total other Revenue	98,640	98,640	98,640	98,640	98,640	98,640	98,640	98,640	98,640
Operating expense											
Growth Expense	2.0%										
Miscellaneous	100,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
Services fee	650,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000
Common area utilities	7,200,000	7,340,000	7,490,000	7,640,000	7,790,000	7,940,000	8,090,000	8,240,000	8,390,000	8,540,000	8,690,000
Insurance	872,800	890,147	908,154	926,317	944,844	963,741	983,015	1,002,676	1,022,729	1,043,184	1,064,048
M&E & Sale Com	62,137	63,954	65,786	67,607	69,031	69,032	71,793	74,665	75,200	78,208	81,536
Reserve for maintenance	3,098,577	3,179,538	3,261,325	3,325,908	3,399,505	3,399,096	3,518,348	3,642,214	3,657,995	3,782,370	3,921,738
Property Tax	7,767,178	7,994,193	8,233,272	8,425,911	8,628,882	8,629,024	8,974,185	9,333,152	9,399,958	9,775,956	10,166,995
Grand Total Expense	45,770,922	46,775,002	47,797,087	48,410,039	49,418,074	49,768,092	50,986,722	52,238,983	52,476,395	53,769,668	55,088,792
Gross operating profit	114,200,000	112,203,290	115,269,732	117,885,342	120,557,174	120,186,705	124,931,178	129,871,825	130,422,394	135,598,824	140,888,096
Property Management Fee	4,990,473	5,009,184	5,292,380	6,822,967	7,142,625	6,994,645	7,299,190	7,616,747	7,670,739	8,004,293	8,352,060
Reserve for CAPEX	-	3,837,213	3,947,171	4,054,437	4,161,863	4,141,232	4,307,609	4,479,913	4,511,980	4,692,459	4,880,157
Net operating income after CAPEX reserve and Property management fee	109,209,527	103,356,893	106,024,631	107,011,937	109,272,088	109,880,128	113,324,379	117,755,165	118,240,675	122,902,072	127,358,878
Reversionary Value	5%										
Discount Factor	8.75%										
Present value		109,427,554	87,338,345	82,486,392	76,513,755	71,839,829	65,925,068	60,203,203	55,578,076	1,157,500,269	
Net present value		1,820,774,290									
Net present value (\$oy)		1,821,000,000									

Property Management Fee	1.00%	5.75%	จากค่าเช่าที่หัก Property Management Fee ใน 5 ปี เป็น 5 ปีแรกหักที่ค่าเช่าที่เพิ่มขึ้น 1%	
Stn (5 yrs)	11,813	525	579	638
Guarantee (3yrs)	3,404	0	0	632
Office - Rent out	2,912	540	584	632
Retail - Rent out	235	700	728	819
Rental Rev used for PM Calculation	95,267,172	99,822,078	104,596,391	134,412,308

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน



ชื่อลูกค้า : บริษัท ปภานัน จำกัด **รหัสงาน** PSA0719-01-GEN-02-1256
หน่วยงาน : - **ประเภททรัพย์สิน** ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงาน)
วัตถุประสงค์ : เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ **วันที่สำรวจ** 26 พฤศจิกายน 2556
หลักเกณฑ์การประเมิน : เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด (Market Value) **วันที่ประเมิน** 4 ธันวาคม 2556
วิธีการประเมิน : วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์
 และใช้วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นการสอบทาน
ที่ตั้งทรัพย์สิน : เลขที่ 475 อาคารสิริภิญโญ ถนนศรีอยุธยา
 แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดการประเมิน	จำนวน (หน่วย)	มูลค่าประเมิน (บาท/หน่วย)	รวมมูลค่าประเมิน (บาท)
ทรัพย์สินที่ประเมิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง			
1. วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)			
ที่ดิน : จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 1251 เนื้อที่ 2-3-13.4 ไร่ (1,113.4 ตารางวา)			
รวมมูลค่าที่ดิน	1,113.4 ตร.ว.	1,000,000	1,113,400,000
สิ่งปลูกสร้าง : อาคารสำนักงานสูง 18 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น (ไม่มีชั้นที่ 13) เลขที่ 475			
รวมมูลค่าสิ่งปลูกสร้าง	1 หลัง	-	671,589,000
รวมมูลค่าวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach)			1,784,989,000
2. วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)			
อาคารสำนักงาน สูง 18 ชั้น พื้นที่ใช้รวม 18,364.18 ตารางเมตร (ดูการประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ หน้า 18)			
รวมมูลค่าวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)			1,821,000,000
รวมมูลค่าทรัพย์สิน			1,821,000,000

(หนึ่งพันแปดร้อยยี่สิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : บริษัท ปภานัน จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร : บริษัท ปภานัน จำกัด
ลักษณะการถือครอง : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
เงื่อนไขและข้อจำกัดอื่น : -
สมมติฐานเพิ่มเติม : -

(นายอภิสิทธิ์ สุกชีบุรินทร์)
 พนักงานสำรวจและประเมินมูลค่า
 สมท. 1. 53-1768

(นางสาวพรประภา นาคีธยา)
 ผู้ตรวจสอบ
 สมท.ศ. 56-5043

(นายเฉลิมชัย เจ็ดสกุลกิจ)
 ผู้ประเมินหลัก
 สมท.ศ. 49-3598 : ชาติ.263



บริษัท เอเชีย แอสเซท แอปพรaisal จำกัด
ASIA ASSET APPRAISAL CO., LTD.

เลขที่ 431/3 ชั้นที่ 2 อาคารสาทรเพลส ถนนกรุงธนบุรี แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600
2nd FLOOR, SATHORN PLACE BUILDING 431/3, KRUNGTHONBURI ROAD, KLONGTHONSAI, KLONGSAN, BANGKOK 10600
TEL. +66 (0) - 2439 - 0366 - 7 FAX. +66 (0) - 2439 - 0768 - 9 E-mail: asiaasset_3083@yahoo.co.th

ที่ AAA-13-GL-14-0314-1

วันที่ 12 ธันวาคม พ.ศ. 2556

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ปภานัน จำกัด


ตามที่บริษัท เอเชีย แอสเซท แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้
บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์แล้วเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน เงื่อนไข
และข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	บริษัท ปภานัน จำกัด
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (อาคารสำนักงาน)
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 475 อาคารสิริภิญโญ ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 1251 เนื้อที่ 2 - 3 - 13.4 ไร่ (1,113.4 ตารางวา)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท ปภานัน จำกัด
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารสำนักงาน สูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
ภาระผูกพัน	จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์การประเมิน	วัตถุประสงค์สาธารณะเพื่อจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) และใช้ วิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) เป็นวิธีการสอบทาน
วันที่ประเมิน	9 ธันวาคม 2556
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	1,833,400,000.00 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบล้านสี่แสนบาทถ้วน)

บริษัท เอเชีย แอสเซท แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินหลัก ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับ
ทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณ
วิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

 (แทน)
(นายสุรศักดิ์ โสทธิภาพ)
กรรมการผู้จัดการ



2.2 สมมุติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

2.2.1 รายละเอียดของทรัพย์สินที่ประเมิน

ทรัพย์สินที่ประเมิน เป็นอาคารสำนักงาน สูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ปูกรสร้างบนที่ดิน จำนวน 1 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 1251 เนื้อที่ 2 - 3 - 13.4 ไร่ (1,113.4 ตารางวา) แบ่งพื้นที่ใช้สอยภายในออกเป็น ดังนี้

- ชั้นใต้ดิน B1 และ B2 เป็นพื้นที่ลานจอดรถ, แท็งก์เก็บน้ำดี, บ่อน้ำบาดน้ำเสีย, ห้องปั้มน้ำ และเครื่องกำเนิดไฟฟ้า
- ชั้น G เป็นโถงต้อนรับ, ร้านค้าส่วนพลาซ่า และพื้นที่ลานจอดรถ
- ชั้นที่ 1 เป็นแผนกบริการ, ที่เก็บสินค้า และพื้นที่ลานจอดรถ
- ชั้นที่ 2 ถึง 7 เป็นสำนักงาน, พื้นที่จอดรถ และห้องเครื่อง
- ชั้นที่ 8 ถึง 18 เป็นสำนักงาน (ไม่มีชั้นที่ 13)
- ชั้นดาดฟ้า เป็นห้องเครื่อง และห้องควบคุมลิฟท์

- พื้นที่ให้เช่า (Rental Area)

พื้นที่ให้เช่า (Rental Area) ของทรัพย์สินที่ประเมินพิจารณาเฉพาะพื้นที่ส่วนที่สามารถให้เช่าได้ในลักษณะที่เป็นพื้นที่ภายในสำนักงาน และพื้นที่จอดรถ ไม่ได้รวมพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางต่างๆ เช่น โถงทางเดินในแต่ละชั้น ทางเดินรอบอาคาร, บันไดขึ้นลง, โถงลิฟท์โดยสาร, ห้องน้ำส่วนกลาง และห้องเครื่องต่างๆ ซึ่งผู้ให้เช่าจะต้องมีไว้เพื่ออำนวยความสะดวก และความปลอดภัยให้แก่ผู้เช่าภายในอาคารสำนักงาน โดยพื้นที่ให้เช่าที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาโดยมีรายละเอียดดังนี้

รูปแบบพื้นที่เช่า	ชั้น	ขนาดพื้นที่รวม (ตร.ม.)
สำนักงาน ส่วน บมจ.แสนสิริ	6, 8, 9, 10, 12, 15, 16	11,813.00
สำนักงาน ส่วนที่เหลือ	G, 1, 3 - 5, 7, 14, 17, 18	6,551.18
พื้นที่จอดรถ (จำนวน 548 คัน โดยแบ่งเป็นตาม ช่องจอด 414 คัน และจอดตามแนวขวางประมาณ 134 คัน)	B2 - 7	17,993.72
รวม		36,357.90

2.2.2 สมมุติฐาน ด้านกระแสเงินสดรับ (Cash in flow)

- ค่าเช่าตลาด (Market Rent)

เมื่อทำการวิเคราะห์จากข้อมูลที่ใช้ในการเปรียบเทียบ พบว่าอัตราค่าเช่าตลาดของอาคารสำนักงานที่มีสภาพใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่ประเมิน และตั้งอยู่ในย่านถนนศรีอยุธยา, ถนนพญาไท และถนนพหลโยธิน จะอยู่ในช่วง 490.00 - 700.00 บาท/ตร.ม./เดือน, ค่าเช่าพื้นที่ส่วนพลาซ่าจะอยู่ในช่วง 700.00 - 1,000.00 บาท/ตร.ม./เดือน และค่าที่จอดรถจะอยู่ในช่วง 1,500.00 - 2,000.00 บาท/คัน/เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพอาคาร, สิ่งอำนวยความสะดวก, ขนาดของพื้นที่เช่า, ตำแหน่งที่ตั้งของพื้นที่เช่า และตำแหน่งที่ตั้งของอาคารเป็นสำคัญ ซึ่งก็สอดคล้องกับข้อมูลวิจัยของ CBRE ฉบับ Q2 ปี 2013 ที่ระบุว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงาน Grade B ในพื้นที่ Non CBD จะอยู่ที่ 523.00 บาท/ตร.ม./เดือน ดังนั้นผู้ประเมินจึงเห็นควรพิจารณาอัตราค่าเช่าตลาดสำหรับพื้นที่เช่าส่วนสำนักงานเท่ากับ 520.00 บาท/ตร.ม./เดือน, ค่าเช่าพื้นที่ส่วนพลาซ่าเท่ากับ 700.00 บาท/ตร.ม./เดือน และค่าเช่าที่จอดรถเท่ากับ 1,500.00 บาท/คัน/เดือน (ดูรายละเอียด 2.1 ข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และ 2.1.1 ตารางการวิเคราะห์เพื่อกำหนดอัตราค่าเช่าตลาด)



Table 12: Average Achieved Rents for Bangkok Office Space, 2000-Q2 2013

	CBD		NON CBD		AVERAGE	
	A THB/SQ.M.	B THB/SQ.M.	A THB/SQ.M.	B THB/SQ.M.	A THB/SQ.M.	B THB/SQ.M.
2000	352	232	305	197	307	251
2001	410	251	325	215	330	270
2002	428	279	373	237	401	256
2003	466	316	386	273	426	294
2004	504	366	424	314	464	340
2005	626	441	501	367	563	404
2006	721	520	549	401	635	461
2007	740	560	586	432	663	496
2008	743	580	600	443	672	511
2009	697	516	578	440	630	478
2010	681	479	551	417	616	448
2011	688	477	553	431	621	454
2012	741	512	570	474	655	493
Q1 2013	787	543	587	512	697	528
Q2 2013	798	553	593	523	696	538
% Change Q-o-Q	1.4%	1.8%	1.0%	2.1%	1.2%	2.0%
% Change Y-o-Y	8.7%	8.9%	4.6%	17.7%	6.9%	10.7%

Note: Based on 200-300 sq.m. transactions.

Source: CBRE Research

ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินได้รับแจ้งจาก บมจ.แสนสิริ ว่าได้มีการทำข้อตกลงกับกองทุนฯ ในการเข้าซื้อทรัพย์สินว่า พื้นที่เช่าในส่วนสำนักงานที่ปัจจุบัน บมจ.แสนสิริ ใช้พื้นที่อยู่ จำนวน 11,813.00 ตร.ม. บมจ.แสนสิริ ตกลงทำสัญญาเช่าต่อเป็นระยะเวลา 5 ปี ในอัตราค่าเช่าที่ 580.00, 600.00, 620.00, 640.00 และ 650.00 บาท/ตร.ม./เดือน ตามลำดับ และพื้นที่เช่าส่วนที่ปัจจุบันยังไม่มีผู้เช่า จำนวน 3,404.00 ตร.ม. บมจ.แสนสิริ ตกลงทำสัญญาการันตีค่าเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี ในอัตราค่าเช่าที่ 550.00 บาท/ตร.ม./เดือน ดังนั้นผู้ประเมินจึงเห็นควรพิจารณาอัตราค่าเช่าตามเงื่อนไขข้างต้น โดยพื้นที่ทั้ง 2 ส่วนนี้ ภายหลังจากสิ้นสุดอายุสัญญา ผู้ประเมินเห็นควรปรับอัตราค่าเช่าตามอัตราค่าเช่าตลาด

รูปแบบพื้นที่เช่า	จำนวน (หน่วย)	อัตราค่าเช่า (บาท/ตร.ม./เดือน)	รวมรายได้จากค่าเช่า (บาท/เดือน)	รวมรายได้จากค่าเช่า (บาท/ปี)
สำนักงาน ส่วน บมจ.แสนสิริ	11,813.00 ตร.ม.	580.00	6,851,540.00	82,218,480.00
สำนักงาน ส่วนที่การันตีค่าเช่า	3,404.00 ตร.ม.	550.00	1,872,200.00	22,466,400.00
สำนักงาน ส่วนที่เหลือ	2,912.00 ตร.ม.	520.00	1,514,240.00	18,170,880.00
พื้นที่ส่วนพลาซ่า	235.18 ตร.ม.	700.00	164,626.00	1,975,512.00
รวมรายได้จากค่าเช่าพื้นที่			10,402,606.00	124,831,272.00
ที่จอดรถ	548 คัน	1,500.00	822,000.00	9,864,000.00
รวมรายได้จากค่าเช่าที่จอดรถ			822,000.00	9,864,000.00

ทั้งนี้ บมจ.แสนสิริ ตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ประเมิน สำหรับช่วงเวลาที่แรก ซึ่งคิดเป็นจำนวนเงิน 114.2 ล้านบาท โดยในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่น้อยกว่า 114.2 ล้านบาท บมจ.แสนสิริ ตกลงที่จะชำระเงินส่วนต่างให้แก่กองทุนฯ โดยที่กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สิน หมายถึง รายได้จากการดำเนินงานสุทธิ

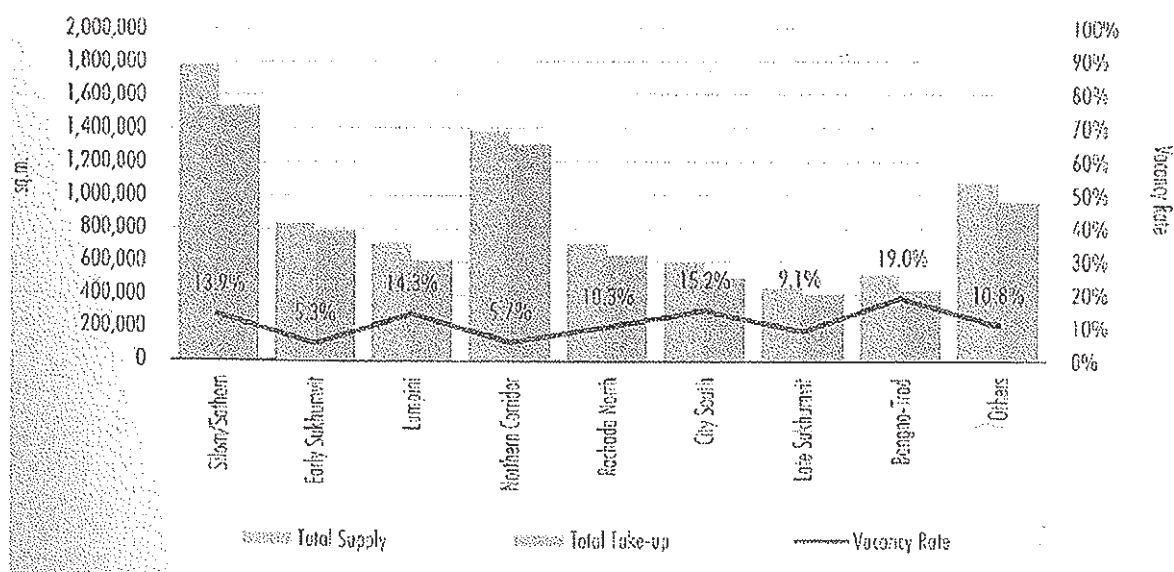


ลบออกด้วย 1.) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน ตามจำนวนที่จ่ายจริง 2.) ค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน (Maintenance Expense) และ 3.) ค่าภาษีโรงเรือน โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นไม่รวมถึง ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายที่จัดเป็นค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) ของอาคาร

- อัตราว่าง (Vacancy Rate)

จากการสอบถามผู้ประกอบการ และการสำรวจพื้นที่เช่าภายในอาคารสำนักงานในย่านถนนศรีอยุธยา, ถนนพญาไท และถนนพหลโยธิน พบว่ามีอัตราว่างอยู่ในช่วงระหว่าง 5 - 8% ต่อปี ซึ่งก็สอดคล้องกับข้อมูลวิจัยของ CBRE ฉบับ Q2 ปี 2013 ที่ระบุว่าในปัจจุบันอัตราว่างบริเวณพื้นที่ส่วน Northern Corridor จะอยู่ที่ 5.7% สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาใช้อัตราว่างคงที่ ในช่วงระยะเวลา 5 ปีแรกเท่ากับ 6% ต่อปี (ยกเว้นพื้นที่ในช่วงที่ยังมีสัญญาเช่าตามเงื่อนไขข้างต้น ผู้ประเมินเห็นควรยังไม่พิจารณาอัตราว่างในช่วงเวลาดังกล่าว) หลังจากนั้น 5 เป็นต้นไป เห็นควรปรับเพิ่มขึ้นเป็นปีละ 10%

Figure 7: Total Supply, Take-up and Vacancy Rate by Area, Q2 2013



- อัตราการเติบโตของค่าเช่าตลาด (Market Rent Growth)

จากการสอบถามผู้ประกอบการ และการสำรวจพื้นที่เช่าภายในอาคารสำนักงานในย่านถนนศรีอยุธยา, ถนนพญาไท และถนนพหลโยธิน พบว่าเกณฑ์การปรับอัตราค่าเช่าโดยทั่วไปเฉลี่ยจะอยู่ในช่วงปีละ 4 - 6% ซึ่งเมื่อทำการเปรียบเทียบกับข้อมูลอัตราค่าเช่าในอดีตจากงานวิจัยของ CBRE ฉบับ Q2 ปี 2013 ของอาคารสำนักงาน Grade B ในพื้นที่ Non CBD ในปี ค.ศ.2000 มีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 197.00 บาท/ตร.ม./เดือน และในปัจจุบันมีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 523.00 บาท/ตร.ม./เดือน จะเห็นได้ว่ามีอัตราการเติบโตของค่าเช่าตลาดเฉลี่ยอยู่ที่ปีละ 7.8% ซึ่งสูงกว่าข้อมูลที่ได้จากการสอบถามผู้ประกอบการและการสำรวจพื้นที่เช่า ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาใช้อัตราการเติบโตของค่าเช่าตลาด (Market Rent Growth) คงที่ในช่วงระยะเวลา 5 ปีแรกเท่ากับปีละ 5% หลังจากนั้นเห็นควรปรับลดลงเป็นปีละ 4% ตามข้อมูลที่ได้จากการสอบถามผู้ประกอบการ และการสำรวจพื้นที่เช่า



- รายได้จากค่ากระแสไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์

จากการสอบถามผู้ประกอบการ และการสำรวจพื้นที่เช่าภายในอาคารสำนักงานในย่านถนนศรีอยุธยา, ถนนพญาไท และถนนพหลโยธิน พบว่ามีการเรียกเก็บค่ากระแสไฟฟ้าอยู่ที่หน่วยละ 4.50 - 6.00 บาท และค่าโทรศัพท์อยู่ที่ 4 - 5 บาท/ครั้ง โดยค่ากระแสไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์รวมที่ผู้ให้เช่าเรียกเก็บ จะอยู่ที่ประมาณ 15 - 20% ของอัตราค่าเช่าต่อเดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนพนักงานในสำนักงาน และจำนวนเครื่องใช้ไฟฟ้าเป็นสำคัญ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณา รายได้จากค่ากระแสไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์เท่ากับ 21,000,000.00 บาท โดยปรับปรุงตามอัตราการเช่าพื้นที่ และเทียบเคียงจากรายได้กระแสไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์ของอาคารสิริภิญโญในปี 2554 - 2555 และจากการสอบถามผู้ประกอบการและการสำรวจพื้นที่เช่า และให้มีการปรับเพิ่มขึ้นปีละ 2%

- รายได้อื่น ๆ

รายได้อื่น ๆ ประกอบด้วย รายได้จากค่าติดตั้งโทรศัพท์สายตรง, รายได้จากค่าทำความสะอาด, รายได้จากค่ามัดจำสัญญาเช่าที่มีการยกเลิกก่อนกำหนด และรายได้จากค่าบริการอื่นๆ สำหรับการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณารายได้อื่น ๆ เท่ากับ 0.5% ของรายได้จากค่าเช่าพื้นที่

2.2.3 สมมุติฐาน ด้านกระแสเงินสดจ่าย (Cash out flow)

- ค่า Service Fee

ค่า Service Fee เป็นค่าใช้จ่ายที่ประกอบด้วย ค่าแม่บ้านรักษาความสะอาด, ค่าดูแลลิฟท์ และค่ารักษาความปลอดภัย เป็นต้น จากการสอบถามพบว่าอัตราค่าจ้างเฉลี่ยจะอยู่ที่ 15.00 - 20.00 บาท/ตร.ม./เดือน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับคุณภาพการบริการที่เจ้าของอาคารต้องการ และขนาดพื้นที่อาคารเป็นสำคัญ สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาอัตราค่า Service Fee เท่ากับเดือนละ 15.00 บาท/ตร.ม./เดือน หรือเท่ากับปีละ 7,516,486.80 บาท (พื้นที่อาคารทั้งหมด 41,758.26 ตร.ม.) โดยเทียบเคียงจากรายได้ Service Fee ของอาคารสิริภิญโญในปี 2554 - 2555 และจากการสอบถามผู้ประกอบการและการสำรวจพื้นที่เช่า และให้มีการปรับเพิ่มขึ้นปีละ 2%

- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนพื้นที่เช่า

ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนพื้นที่เช่า เป็นเงินค่าใช้จ่าย ซึ่งประกอบด้วย ค่ากระแสไฟฟ้า และค่าโทรศัพท์ ในส่วนพื้นที่เช่า สำหรับการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนที่เรียกเก็บจากผู้เช่า เท่ากับ 85% ของรายได้จากค่ากระแสไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์ภายหลังหักอัตราว่าง โดยเทียบเคียงจากรายได้ค่าเช่าสาธารณูปโภคของอาคารสิริภิญโญในปี 2554 - 2555 และจากการสอบถามผู้ประกอบการและการสำรวจพื้นที่เช่า

- ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง

ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นเงินค่าใช้จ่าย ซึ่งประกอบด้วย ค่ากระแสไฟฟ้า, ค่าน้ำประปา, ค่าโทรศัพท์ และค่าจัดเก็บขยะ ในส่วนที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง สำหรับการประเมินมูลค่าครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง เท่ากับ 5.5% ของรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ภายหลังหักอัตราว่าง โดยเทียบเคียงจากรายได้ค่าเช่าสาธารณูปโภคของอาคารสิริภิญโญในปี 2554 - 2555 และจากการสอบถามผู้ประกอบการและการสำรวจพื้นที่เช่า และให้มีการปรับเพิ่มขึ้นปีละ 2%



- ค่าซ่อมแซมอาคาร

ค่าซ่อมแซมอาคาร เป็นเงินค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการซ่อมแซมวัสดุหรืออุปกรณ์ประกอบอาคารต่างๆ เพื่อให้อาคารยังคงสภาพการใช้งานได้ตามปกติ สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาค่าซ่อมแซมอาคารเท่ากับ 2% ของรายได้จากค่าเช่าภายหลังหักอัตราร้าง

- ค่าเบี้ยประกัน

ค่าเบี้ยประกัน ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาจากการประกันภัย 3 ประเภท ได้แก่

- 1) การประกันภัยความเสี่ยงทุกชนิด ซึ่งค่าเบี้ยประกัน จะอยู่ที่ 0.075% ของ 80% ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost (New)) (ไม่รวมมูลค่าฐานราก) ไม่รวมมูลค่าที่ดิน และให้มีการปรับเพิ่มขึ้นปีละ 2%
- 2) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก ซึ่งค่าเบี้ยประกัน จะอยู่ที่ 0.075% จากรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในระยะเวลา 24 เดือน
- 3) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก วงเงิน 20,000,000.00 บาท โดยเบี้ยประกัน จะอยู่ที่ประมาณ 30,000.00 บาท/ปี และให้มีการปรับเพิ่มขึ้นปีละ 2%

- ค่าการตลาด (Commission)

จากการสอบถามผู้ประกอบการ และการสำรวจพื้นที่เช่า พบว่าในปัจจุบันมีการจ่ายค่าการตลาด (Commission) จากการที่ Agent หาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ โดยกรณีที่ Agent หาผู้เช่ารายใหม่ และทำสัญญาเช่า 3 ปี จะกำหนดจ่ายค่า Commission ในอัตรา 1 เดือน หรือกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่า Agent ก็จะไม่ได้รับค่า Commission (ฝ่ายอาคารเป็นผู้ดำเนินการต่อสัญญา) ยกเว้นผู้เช่ารายเดิมมีการเช่าพื้นที่เพิ่ม ก็จะมีการกำหนดจ่ายค่า Commission ให้ในอัตรา 0.5 เดือน สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาค่าการตลาด (Commission) เท่ากับ 0.1% ของรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ภายหลังหักอัตราร้าง (พิจารณาจากสมมติฐานที่เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่ประมาณ 10% ของผู้เช่าทั้งหมดในทุกๆ 3 ปี)

- ค่าภาษีโรงเรือน

ภาษีโรงเรือนและที่ดิน เป็นภาษีอากรที่ราชการส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บตามพระราชบัญญัติภาษีโรงเรือน และที่ดิน พุทธศักราช 2475 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2534 สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาอัตราค่าภาษีโรงเรือนเท่ากับปีละ 12.5% ของ 50% ของรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ภายหลังหักอัตราร้าง (พิจารณาภายใต้สมมติฐานที่ผู้ประกอบการมีการจ่ายภาษีที่ได้จากผู้เช่าในแต่ละเดือน แบ่งเป็นค่าเช่าพื้นที่ 50% และค่าบริการส่วนกลาง 50% เพื่อนำเฉพาะค่าเช่าพื้นที่ไปใช้ในการคำนวณค่าภาษีโรงเรือนในแต่ละปี)

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน เช่น ค่าวัสดุอุปกรณ์สำนักงาน, ค่าสิ่งพิมพ์, ค่ารับรอง, ต้นทุนค่าที่จอดรถ และเบ็ดเตล็ด สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาค่าใช้จ่ายอื่นๆเท่ากับ 1% ของรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ภายหลังหักอัตราร้าง (ใช้การเทียบเคียงตามสัดส่วนที่ระบุไว้ในงบการเงิน)



- ค่าปรับปรุงสภาพอาคาร (CAPEX Reserve)

ค่าปรับปรุงสภาพอาคาร (CAPEX Reserve) เป็นเงินค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงและตกแต่งให้สภาพอาคารมีรูปแบบตามสมัยนิยม หรือเป็นเงินที่กันไว้สำหรับปรับปรุงสภาพอาคารครั้งใหญ่ในแต่ละช่วงอายุอาคาร เพื่อให้อาคารสามารถปล่อยเช่าและสร้างรายได้ตามสมมุติฐานได้อยู่เสมอ สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาค่าปรับปรุงสภาพอาคาร (CAPEX Reserve) ในแบบเฉลี่ยเป็นรายปี (แม้ว่าในข้อเท็จจริงการปรับปรุงสภาพอาคารอาจจะเกิดขึ้นในทุกๆ 4 - 6 ปีก็ตาม) เท่ากับปีละ 3% ของรายได้จากค่าเช่าพื้นที่ โดยยกเว้นในปีแรก เนื่องจาก บมจ.แสนสิริ สัญญาจะรับประกันค่าใช้จ่ายในปีแรกทั้งหมด

- ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สำหรับอาคารสำนักงานขนาดใหญ่ จะมีการว่าจ้างบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มืออาชีพ เพื่อทำหน้าที่ดูแลและบริหารจัดการอาคาร โดยที่ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะขึ้นอยู่กับคุณภาพและชื่อเสียงของบริษัทผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และขนาดพื้นที่อาคารเป็นสำคัญ จากการสอบถามผู้จัดการฝ่ายอาคารพบว่าอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันจะอยู่ที่ประมาณเดือนละ 360,000.00 บาท แต่ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินได้รับแจ้งจาก บจก.ปภานันท์ ว่าจะมีการทำสัญญาว่าจ้างบริษัทผู้บริหารอาคารในแบบ Incentive Scheme เพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอาคาร โดยกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าธรรมเนียมเท่ากับ 1% ของรายได้เฉพาะจากค่าเช่าพื้นที่ (ไม่รวมรายได้ค่าที่จอดรถ, รายได้จากค่ากระแสไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์ รายได้จากการชดเชยพื้นที่เช่าที่ว่างและรายได้จากการเช่าพื้นที่ โดยบมจ.แสนสิริ และบริษัทที่เกี่ยวข้อง และรายได้อื่นๆ) (2) ค่าธรรมเนียมเท่ากับ 5.75% ของรายได้สุทธิจากค่าเช่าพื้นที่ที่ยังไม่หักค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าปรับปรุงสภาพอาคาร (CAPEX Reserve) ทั้งนี้กองทุนรวมได้กำหนดเงื่อนไขพิเศษในส่วนค่าเช่าพื้นที่ที่ บมจ.แสนสิริ และบริษัทในเครือ ทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 5 ปี โดยจะคิดค่าธรรมเนียมจากฐานค่าเช่าที่ 525.00 บาท/ตร.ม./เดือน ในปีแรก และให้มีการปรับเพิ่มปีละ 5% เป็นระยะเวลา 5 ปี โดยให้เงื่อนไขพิเศษมีระยะเวลาเท่ากับ 5 ปีเช่นกัน

2.2.4 ต้นทุนของเงินทุน (Cost of Capital)

ต้นทุนของเงินทุน (Cost of Capital) ที่ใช้ในการดำเนินงาน ประกอบด้วยต้นทุนของเงินกู้และต้นทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น โดยที่ต้นทุนของเงินทุนสามารถนำไปใช้วิเคราะห์หาส่วนเพิ่มทางเศรษฐกิจ (Economic Value Added (EVA)) ซึ่งก็คือมูลค่าของทรัพย์สินนั่นเอง โดยใช้เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate) เพื่อทำให้กระแสเงินสดสุทธิจากการดำเนินงานที่คำนวณได้ในแต่ละปี เปลี่ยนเป็นมูลค่าปัจจุบัน

- ต้นทุนเงินกู้ (Cost of Debt)

ต้นทุนเงินกู้ (Cost of Debt) พิจารณาจากอัตราเงินดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต่ำสำหรับลูกค้ารายใหญ่ขั้นต่ำ ประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate (MLR)) ของธนาคารพาณิชย์โดยทั่วไป ซึ่งปัจจุบันอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ดังกล่าวจะอยู่ในช่วง 6.750 - 8.720% ต่อปี (ที่มา www.bot.or.th ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2556) สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาด้านต้นทุนของเงินกู้เท่ากับ 6.90% ต่อปี โดยคิดจากค่าเฉลี่ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ชั้นนำ 5 อันดับแรกในประเทศไทย (จัดอันดับตามอัตราผลกำไรสุทธิ)



- **ต้นทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Common Equity)**

ต้นทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น (Cost of Common Equity) พิจารณาจากอัตราผลตอบแทนที่คาดหวังของนักลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจากการสอบถามผู้ประกอบการพบว่าปัจจุบันอยู่ในช่วง 15 - 20% ต่อปี สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาต้นทุนของเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 15% ต่อปี

- **สัดส่วนในการลงทุน (Weighted)**

สัดส่วนในการลงทุน (Weighted) พิจารณาจากการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันโดยทั่วไป ซึ่งสัดส่วนของเงินกู้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะอยู่ในช่วง 50: 50 ถึง 60: 40 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ประกอบการแต่ละราย สำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ผู้ประเมินเห็นควรพิจารณาสัดส่วนของเงินกู้ต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 60 : 40

<u>จากสูตร</u>	$WACC = W_d K_d (1 - Tax) + W_c K_c$
<u>โดยที่</u>	WACC = ต้นทุนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินทุน
	W_d = สัดส่วนของเงินกู้
	K_d = ต้นทุนของเงินกู้
	Tax = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล
	W_c = สัดส่วนของเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น
	K_c = ต้นทุนของเงินทุนในส่วนของผู้ถือหุ้น
<u>ดังนั้น</u>	WACC = $(60\% \times 6.90\% \times (1 - 20\%)) + (40\% \times 15\%)$
	= 3.312% + 6%

Discount Rate (r_o) = WACC = 9.312% หรือ ประมาณ = 9%

2.2.5 อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) คือ ผลตอบแทนจากการลงทุนจากราคาที่จ่ายลงไปบนสมมติฐานที่รายได้ที่ได้รับจะมีอย่างต่อเนื่องเท่าๆ กันในทุกปี ซึ่งสามารถนำมาใช้วิเคราะห์หามูลค่าเสถียรภาพ (Reversionary Value) ภายหลังจากที่ค่าเช่าปรับตัวเท่ากับตลาดและมีเสถียรภาพแล้ว โดยใช้วิธีคิดอัตราผลตอบแทนตรง (Direct Capitalization) ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดสุทธิที่จะได้รับหารด้วยอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)

<u>จากสูตร</u>	$R = r_o - g$
<u>โดยที่</u>	R = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)
	r_o = อัตราคิดลด (Discount Rate)
	g = อัตราการเติบโตของกระแสรายรับสุทธิ
	(Perpetuity Growth Rate of Net Cash Flow)

<u>เมื่อ</u>	$r_o = 9\%$
g ภายหลังจากปีที่ 5	= 4% (จากการ Forecast ในแบบ Long term)

<u>ดังนั้น</u>	Capitalization Rate (R) = 9% - 4%
	= 5%



2.2.6 ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

ประเภทของทรัพย์สิน (Cash Outflow)	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
อัตราดอกเบี้ยของเงินฝาก	5%	5%	5%	5%	5%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
อัตราค่าเช่าตลาด สำนักงาน	520.00	546.00	573.30	601.97	632.07	657.35	683.64	710.99	739.43	769.01	799.77
อัตราค่าเช่าตลาด พลาซ่า	700.00	735.00	771.75	810.34	850.86	884.89	920.29	957.10	995.38	1,035.20	1,076.61
อัตราค่าเช่าตลาด ที่จอดรถ	1,500.00	1,575.00	1,653.75	1,736.44	1,823.26	1,896.19	1,972.04	2,050.92	2,132.98	2,218.28	2,307.01
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ส่วน บมจ. แอสเสตี (PGI)	82,218,480	85,053,600	87,888,720	90,723,840	92,141,400	93,183,307	96,910,072	100,787,098	104,618,639	109,011,782	113,372,196
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ส่วนที่อื่น (PGI)	22,466,400	22,466,400	22,466,400	24,589,271	25,818,795	26,851,547	27,925,609	29,042,633	30,204,339	31,412,512	32,669,013
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ส่วนที่เหลือ (PGI)	18,170,880	19,073,424	20,033,395	21,055,240	22,087,054	23,889,116	24,844,835	25,838,642	26,872,285	27,947,163	29,061,133
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ ส่วนพลาซ่า (PGI)	1,975,512	2,074,288	2,178,002	2,286,909	2,401,263	2,497,301	2,597,206	2,701,089	2,809,122	2,921,500	3,038,366
รายได้ค่าเช่าที่จอดรถ (PGI)	9,864,000	10,357,200	10,875,080	11,418,829	11,989,758	12,469,345.44	12,968,135.04	13,486,940.92	14,026,345	14,587,409	15,170,898
รายได้จากค่าไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์ (PGI)	21,000,000	21,420,000	21,848,400	22,285,368	22,731,075	23,185,697	23,649,411	24,122,939	24,604,847	25,096,844	25,598,683
รายได้อื่นๆ (PGI)	624,156	643,369	662,833	693,176	712,243	727,513	756,610	786,878	818,354	851,090	885,134
อัตราว่างเฉลี่ย	6%	6%	6%	6%	6%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
รวมรายได้ค่าเช่าทั้งหมด (EG)	123,622,488	127,404,488	131,233,833	135,760,574	139,430,086	139,952,334	136,189,802	141,638,090	147,303,667	153,196,271	159,324,064
รวมกระแสเงินสดรับ (EG)	154,786,820.64	159,491,644.33	164,276,781.30	169,421,775.36	174,104,822.74	163,696,633.75	169,826,542.69	176,194,604.68	182,808,258.34	189,678,170.66	196,813,486.57
ประเภทของทรัพย์สิน (Cash Outflow)											
ค่า Service Fee	7,516,487	7,866,817	7,820,153	7,976,556	8,136,087	8,298,809	8,464,785	8,634,081	8,806,762	8,982,898	9,162,555
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนที่เช่า	17,677,152	18,027,408	18,384,445	18,549,777	18,912,001	17,737,058	18,091,799	18,453,635	18,822,708	19,199,162	19,583,145
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง	6,799,237	6,935,222	7,073,926	7,215,405	7,359,713	7,506,907	7,657,045	7,810,186	7,966,390	8,125,717	8,288,232
ค่าซ่อมแซมอาคาร	2,472,450	2,548,090	2,624,677	2,715,211	2,789,602	2,619,047	2,723,796	2,832,762	2,945,073	3,063,925	3,186,481
ค่าเบี้ยประกัน	823,261	841,949	861,306	880,860	890,936	902,252	924,287	946,922	970,177	994,072	1,014,067
ค่าการตลาด (Commission)	123,622	127,404	131,234	135,761	139,430	130,952	136,190	141,638	147,304	153,196	159,324
ค่าภาษีเงินได้	7,726,406	7,962,781	8,202,115	8,485,036	8,714,380	8,194,521	8,511,863	8,852,381	9,206,479	9,574,767	9,957,754
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1,236,225	1,274,045	1,312,338	1,357,606	1,394,301	1,309,523	1,361,898	1,416,391	1,473,037	1,531,863	1,593,241
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)	44,374,839.27	45,383,715.00	46,410,194.17	47,316,211.70	48,335,449.46	46,689,068.91	47,871,662.57	49,087,985.71	50,338,929.40	51,625,700.30	52,944,819.19
GOP (%)	71%	72%	72%	72%	72%	71%	72%	72%	72%	73%	73%
ค่าปรับผู้เช่าอาคาร (CAPEX Reserve)	-	3,822,135	3,937,015	4,072,817	4,182,903	3,928,570	4,085,694	4,249,143	4,419,110	4,595,888	4,779,722
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารส่วนที่ทรัพย์สิน	4,762,800	5,012,953	5,275,675	5,559,550	5,848,348	5,932,931	6,193,343	6,464,833	6,747,733	7,042,578	7,349,986
รวมกระแสเงินสดจ่าย	49,137,639.42	54,218,802.91	55,622,884.27	56,948,578.90	58,366,700.28	56,550,568.60	58,150,699.64	59,801,961.86	61,505,772.72	63,264,166.01	65,074,526.78
ประเภทของทรัพย์สิน (Net Cash Flow)											
กระแสเงินสดสุทธิ (NOI)	109,437,200	105,272,841	108,653,897	112,473,196	115,738,122	107,146,064	111,675,843	116,392,643	121,302,466	126,414,005	131,738,960
มูลค่าสิทธิสภาพ (Cap.Rate 5%)											
รวมกระแสเงินสดสุทธิ	109,437,200	105,272,841	108,653,897	112,473,196	115,738,122	107,146,064	111,675,843	116,392,643	121,302,466	126,414,005	131,738,960
PVIF ที่ อัตราคิดลด 9%	0.9174	0.8417	0.7722	0.7084	0.6499	0.5963	0.5470	0.5019	0.4604	0.4224	0.3878
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	100,401,101	88,606,044	83,900,744	79,678,848	75,221,838	63,887,697	61,090,510	58,413,543	55,851,034	53,166,357	50,649,848
รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	1,833,409,208	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
มูลค่าทรัพย์สิน (มูลค่า)	1,833,400,000	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท



2.2.7 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

รายการ	จำนวน (หน่วย)	รวมมูลค่า (บาท)
อาคารสำนักงาน : อาคารสำนักงาน สูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ขนาดพื้นที่รวม 41,758.26 ตารางเมตร ภายในแบ่งเป็นพื้นที่สำนักงานให้เช่า รวม 18,364.18 ตารางเมตร และที่จอดรถรวมประมาณ 548 คัน ปลูกสร้างบน ที่ดินโฉนดเลขที่ 1251 เนื้อที่ 2 - 3 - 13.4 ไร่ (1,113.4 ตารางวา)	1 รายการ	1,833,400,000.00
รวมมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (INCOME APPROACH)	1 รายการ	1,833,400,000.00

(หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบสามล้านสี่แสนบาทถ้วน)

ภาคผนวก 2

สรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโครงการอาคารสิทธิสัญญาโดยไม่มีโครงสร้างกองทุนรวม

บริษัทจัดการได้ดำเนินการให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ทำการประเมินมูลค่าโครงการอาคารสิริวิญญูโดยปราศจากโครงสร้างการ จัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมตามที่จะมีการทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การเปรียบเทียบสมมติฐานที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย ใช้ในการประเมินมูลค่าโครงการอาคารสิริวิญญูโดยพิจารณาถึงโครงสร้างการ จัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ตามที่เปิดเผยในข้อ 3.13 ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สิน) และปราศจากโครงสร้างการ จัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม สามารถสรุปได้ดังนี้

สมมติฐาน	สมมติฐานการประเมินมูลค่า โดยพิจารณาถึงโครงสร้างการ จัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม	สมมติฐานการประเมินมูลค่าโดยปราศจากโครงสร้างการ จัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม	
		บริษัท เพ็ชรสยาม แอปพรอส จำกัด	บริษัท เอเชีย แอสเซ็ท แอปพรอส จำกัด
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยแอสสิริและบริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง	แอสสิริและบริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง เช่าพื้นที่ 11,813 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าที่ 580 บาท 600 บาท 620 บาท 640 บาท และ 650 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในช่วงระยะเวลาปีที่ 1 ถึงปีที่ 5 ตามลำดับ จากนั้น ปรับอัตราค่าเช่าตามอัตราตลาด	แอสสิริและบริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง เช่าพื้นที่ 11,813 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าที่ 540 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4 ต่อปีตลอดระยะเวลาประมาณการ	แอสสิริและบริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง เช่าพื้นที่ 11,813 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าที่ 520 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีในช่วง 5 ปีแรก และปรับเพิ่มขึ้นในอัตรา ร้อยละ 4 ต่อปีตลอดระยะเวลาประมาณการ
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่ที่จะมีการรับประกันการมีผู้เช่าโดยแอสสิริ	พื้นที่เช่ารับประกันโดยแอสสิริจำนวน 3,404 ตารางเมตร ในอัตราค่าเช่าที่ 550 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เป็นระยะเวลา 3 ปี จากนั้น ปรับอัตราค่าเช่าตามอัตราตลาด	พื้นที่เช่าจำนวน 3,404 ตารางเมตร ถูกเช่าในอัตราค่าเช่าที่ 540 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4 ต่อปีตลอดระยะเวลาประมาณการ	พื้นที่เช่าจำนวน 3,404 ตารางเมตร ถูกเช่าในอัตราค่าเช่าที่ 540 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปีในช่วง 5 ปีแรก และปรับเพิ่มขึ้นในอัตรา ร้อยละ 4 ต่อปีตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าใช้จ่ายส่วนทุน	ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) เท่ากับ	ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) เท่ากับ	ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) เท่ากับ

สมมติฐาน	สมมติฐานการประเมินมูลค่า โดยพิจารณาถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม	สมมติฐานการประเมินมูลค่าโดยปราศจากโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม	
		บริษัท เพ็ชรสยาม แอปพรซ์ จำกัด	บริษัท เอเชีย แอสเซ็ท แอปพรซ์ จำกัด
	ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ยกเว้นในปีแรก ซึ่งแอสสิริจะรับประกันค่าใช้จ่ายส่วนทุนในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ (รายละเอียดเป็นไปตามข้อ 3.8 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง)	ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยไม่มีการยกเว้นในปีแรก	ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ตลอดระยะเวลาประมาณการ โดยไม่มีการยกเว้นในปีแรก
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าตอบแทนฐานในอัตรารายเดือนเท่ากับ ก. ร้อยละ 1 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ⁽¹⁾ ข. ร้อยละ 5.75 ของกำไรจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ⁽¹⁾ (ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม)	ค่าตอบแทนในอัตรา 360,000 บาทต่อเดือน จากนั้นเติบโตในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี	ค่าตอบแทนในอัตรา 360,000 บาทต่อเดือน จากนั้นเติบโตในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ผู้ประเมินได้พิจารณารวมถึงการคิดค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราพิเศษ ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยินดีจะลดให้สำหรับพื้นที่เช่าที่แอสสิริ และ/หรือ บริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง จะเข้าทำสัญญาเช่าภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

จากการปรับเปลี่ยนสมมติฐานในข้างต้น มูลค่าและราคาประเมินของโครงการอาคารสิทธิสัญญาโดยพิจารณาถึงโครงสร้าง การจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ตามที่เปิดเผยในข้อ 3.13 ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สิน) และปราศจาก โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม สามารถสรุปได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่ กองทุน รวมจะเข้า ลงทุน (ล้านบาท)	ราคา ประเมินตาม โครงสร้าง ของกองทุน รวม (ล้านบาท)	ราคา ประเมินโดย ปราศจาก โครงสร้าง ของกองทุน รวม (ล้านบาท)	ผู้ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน	วิธีการ ประเมิน	วันที่ประเมิน
โครงการ อาคารสิทธิ สัญญา	ไม่เกิน 1,821.00	1,833.40	1,809.80	บริษัท เอเซีย แอสเซ็ท แอปเพรชัล จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	9 ธันวาคม พ.ศ. 2556
		1,821.00	1,816.00	บริษัท เพ็ชร สยาม แอปไพร์ชัล จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	4 ธันวาคม พ.ศ. 2556

ที่มา: บริษัท เอเซีย แอสเซ็ท แอปเพรชัล จำกัด และบริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพร์ชัล จำกัด

ประมาณการผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return : IRR)

จากประมาณการกระแสเงินสดรับของโครงการอาคารสิทธิสัญญาโดยปราศจากการพิจารณาถึงโครงสร้างการจัดหา ผลประโยชน์ของกองทุนรวม และมูลค่ากองทุนรวมจะเข้าลงทุนที่ไม่เกิน 1,821.00 ล้านบาท สามารถคำนวณอัตรา ผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return : IRR) ได้ที่อัตราประมาณร้อยละ 8.9 ต่อปี (โดยคำนวณจากกระแสเงินสด สุทธิจากทรัพย์สินที่ประมาณการโดย บริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพร์ชัล จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาที่ทำให้ราคาต่ำสุด) ทั้งนี้ อัตราผลตอบแทนภายในที่คำนวณได้จากประมาณการแบบปราศจากโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ดังกล่าว ใกล้เคียงกับอัตราผลตอบแทนภายในที่คำนวณได้จากประมาณการซึ่งพิจารณาถึงโครงสร้างการจัดหา ผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ตามที่เปิดเผยในข้อ 3.13 ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สิน) ซึ่งเท่ากับประมาณร้อยละ 8.9 ต่อ ปี

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าแบบปราศจากการพิจารณาถึงโครงสร้างการจัดหา ผลประโยชน์ของกองทุนรวมโดยบริษัท เพ็ชรสยาม แอปไพร์ชัล จำกัด และบริษัท เอเซีย แอสเซ็ท แอปเพรชัล จำกัด จาก เอกสารที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทั้ง 2 รายที่ได้แนบมาในภาคผนวกนี้



บริษัท เพ็ชรสยาม แอปพรaisal จำกัด
PHET SIAM APPRAISAL CO., LTD.

เลขที่ 138 ซอยรัชดาภิเษก 20 ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทร. 0-2275-4157-8 โทรสาร. 0-2275-4159
138 SOI RATCHADAPISEK 20, RATCHADAPISEK RD., SAMSENNOK, HUAYKWANG, BANGKOK 10310. TEL : 0-2275-4157-8 FAX : 0-2275-4159

เลขที่ PSA57/034

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2557

เรื่อง มูลค่าทรัพย์สินที่ไม่มีโครงสร้างของกองทุนรวม

เรียน บริษัท ปรกานัน จำกัด

สิ่งที่แนบมาด้วย ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach)

ตามที่ทางบริษัท เพ็ชรสยาม แอปพรaisal จำกัด ได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตามรายงานอ้างอิง เลขที่ PSA0719-01-GEN-02-1256 ณ วันที่ประเมิน 4 ธันวาคม 2556 นั้น

1. ข้อสมมุติฐานที่เปลี่ยนไปจากเล่มประเมิน

- พื้นที่เช่าส่วน บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) รวมพื้นที่ 11,813 ตารางเมตร ที่ค่าเช่า 540 บาท/ตร.ม/เดือน ในปีแรก และปรับค่าเช่าเฉลี่ยปีละ 4%
- พื้นที่เช่าส่วนที่ บริษัท แสตนลิริ จำกัด (มหาชน) การันตีค่าเช่า รวมพื้นที่ 3,404 ตารางเมตร ที่ค่าเช่า 540 บาท/ตร.ม/เดือน ในปีแรก และปรับค่าเช่าเฉลี่ยปีละ 4%
- ไม่มีการยกเว้นค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (CAPEX RESERVE) ในปีแรก โดยคิดที่ 3% ของรายได้จากค่าเช่า
- ค่าใช้จ่ายผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) คิดที่อัตรา 360,000 บาท ต่อเดือน และเพิ่มขึ้น 5% ต่อปี
- ไม่มีผลการรันตี กำไรจากการดำเนินงาน 114.2 ล้านบาท ในปีแรก

2. ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) (ตามเอกสารแนบ)

สรุปมูลค่าทรัพย์สิน 1,816,000,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสิบหกล้านบาทถ้วน)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายรัชพล คุริยประสิทธิ์)

ประธานกรรมการ

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินทางพาณิชย์ (Income Approach)

Assessment of Valuation

Floor	Unit	Area Sq.m.	Rent per sqm. per month	Rent per month	Years											
					2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
1A	1A-1	46	700	28,000	330,000	340,440	363,418	377,854	395,072	410,795	425,147	438,233	449,839	478,233	497,362	
Ground	G1	138	700	96,000	1,199,200	1,205,568	1,253,791	1,303,542	1,356,000	1,403,344	1,446,538	1,525,428	1,586,445	1,649,899	1,715,889	
	G2	20	700	14,000	168,000	174,720	181,709	188,877	196,536	204,398	212,574	221,077	229,921	239,116	248,681	
5	G3	30.18	700	21,126	253,512	263,652	274,199	285,167	296,573	308,436	320,774	333,604	346,949	360,827	375,249	
	S1	7	700	4,800	58,800	61,152	63,896	66,798	69,854	73,067	76,441	80,077	83,981	88,159	92,615	
3	S2	446	540	240,620	2,900,080	3,006,683	3,125,911	3,256,947	3,398,985	3,552,023	3,716,061	3,890,108	4,075,164	4,271,230	4,478,316	
	S3	444	540	239,790	2,871,120	2,992,205	3,111,983	3,238,649	3,372,833	3,513,626	3,660,025	3,812,030	3,969,643	4,132,654	4,301,072	
6	S4	406	540	219,240	2,630,880	2,736,115	2,845,560	2,959,382	3,077,757	3,200,686	3,328,092	3,460,041	3,600,541	3,748,463	3,894,345	
	S5	133	540	601,110	7,213,320	7,455,936	7,710,420	7,977,000	8,246,808	8,520,064	8,796,992	9,077,720	9,362,368	9,651,048	9,943,880	
8	S6	58	540	31,320	375,840	390,374	406,509	423,269	440,680	458,775	477,587	496,980	516,936	537,424	558,516	
	S7	811	540	398,810	4,785,720	4,952,224	5,128,105	5,312,618	5,505,000	5,705,492	5,913,236	6,128,384	6,350,976	6,581,160	6,818,984	
9	S8	945	540	319,680	3,836,160	3,989,886	4,149,191	4,313,158	4,481,000	4,652,029	4,826,475	5,004,468	5,186,136	5,371,604	5,560,904	
	S9	809	540	609,120	7,309,440	7,601,818	7,905,890	8,222,126	8,551,031	8,891,051	9,242,733	9,605,624	9,979,280	10,363,156	10,756,641	
10	S10	646	540	348,840	4,186,080	4,353,523	4,527,664	4,708,771	4,897,122	5,092,006	5,293,927	5,502,384	5,716,888	5,936,847	6,162,681	
	S11	516	540	278,640	3,343,680	3,477,427	3,616,524	3,761,185	3,911,633	4,068,098	4,235,023	4,402,865	4,581,069	4,769,083	4,966,345	
11	S12	315	540	170,100	2,041,200	2,122,848	2,207,762	2,296,072	2,387,915	2,482,432	2,579,780	2,679,204	2,780,944	2,885,240	2,992,224	
	S13	154	540	83,160	997,920	1,037,537	1,079,249	1,122,524	1,167,425	1,213,912	1,262,067	1,311,935	1,363,722	1,417,465	1,473,204	
12	S14	247	540	133,300	1,600,560	1,664,582	1,731,166	1,800,412	1,872,249	1,947,615	2,025,219	2,105,228	2,187,740	2,272,740	2,350,266	
	S15	826	540	446,040	5,352,480	5,566,579	5,789,248	6,020,812	6,261,645	6,511,110	6,770,499	7,038,238	7,314,828	7,600,824	7,895,778	
13	S16	152	540	82,080	984,960	1,024,348	1,065,333	1,107,846	1,152,264	1,198,354	1,246,298	1,296,140	1,347,996	1,401,995	1,457,981	
	S17	246	540	132,840	1,594,080	1,657,845	1,724,157	1,793,123	1,864,848	1,939,442	2,017,020	2,097,701	2,181,699	2,269,023	2,358,628	
14	S18	188	540	101,520	1,218,240	1,266,970	1,317,648	1,370,354	1,425,088	1,481,875	1,541,742	1,603,721	1,667,846	1,733,155	1,800,293	
	S19	229	540	123,660	1,483,920	1,543,277	1,605,008	1,669,208	1,735,977	1,805,416	1,877,632	1,950,847	2,030,847	2,112,081	2,196,584	
15	S20	797	540	403,380	5,194,560	5,371,142	5,565,988	5,809,428	6,041,805	6,283,477	6,534,816	6,796,209	7,068,057	7,350,779	7,644,810	
	S21	191	540	120,710	1,447,320	1,507,277	1,569,000	1,632,600	1,698,176	1,765,720	1,835,240	1,906,744	1,980,232	2,055,704	2,133,260	
16	S22	123	540	66,420	797,040	838,922	882,078	926,562	972,424	1,019,612	1,068,180	1,118,180	1,169,664	1,222,684	1,277,280	
	S23	102	540	55,080	660,960	697,398	734,894	773,230	812,496	852,632	893,736	935,796	978,908	1,023,072	1,068,288	
17	S24	118	540	63,720	764,640	795,226	827,033	860,116	894,521	930,301	967,514	1,006,214	1,046,463	1,088,321	1,131,654	
	S25	380	540	205,200	2,462,400	2,566,896	2,683,332	2,799,865	2,880,660	2,995,886	3,115,722	3,240,350	3,369,964	3,504,763	3,644,854	
18	S26	479	540	258,660	3,103,920	3,228,077	3,357,200	3,491,488	3,631,147	3,776,393	3,927,449	4,084,847	4,249,929	4,417,846	4,598,450	
	S27	72	540	38,880	466,560	485,222	504,631	524,817	545,809	567,642	590,347	613,961	638,520	664,060	690,623	
19	S28	161	540	104,320	1,252,800	1,308,012	1,365,000	1,423,824	1,484,536	1,547,168	1,611,752	1,678,320	1,746,904	1,817,536	1,890,240	
	S29	123	540	66,420	797,040	838,922	882,078	926,562	972,424	1,019,612	1,068,180	1,118,180	1,169,664	1,222,684	1,277,280	
20	S30	62	540	33,480	401,760	417,830	434,544	451,925	470,002	488,882	508,555	528,989	549,236	570,356	592,300	
	S31	203	540	106,620	1,279,440	1,336,038	1,394,496	1,454,832	1,516,064	1,579,200	1,644,256	1,710,240	1,777,168	1,845,048	1,913,880	
21	S32	87	540	46,860	562,320	583,310	604,968	627,312	650,364	674,136	698,640	723,888	749,880	776,624	804,120	
	S33	348	540	187,920	2,255,040	2,346,242	2,439,051	2,533,486	2,630,564	2,730,396	2,832,984	2,938,336	3,046,464	3,157,376	3,271,080	
22	S34	1,391	540	9,013,680	9,374,227	9,749,196	10,139,164	10,543,231	10,966,520	11,409,181	11,871,236	12,352,704	12,853,696	13,375,232	13,917,336	
	S35	1,229	540	663,660	7,963,920	8,282,477	8,613,776	8,958,327	9,316,660	9,688,236	10,073,689	10,472,576	10,885,392	11,312,640	11,754,816	
23	S36	1,186	540	507,240	6,086,880	6,453,535	6,836,256	7,235,040	7,649,880	8,080,784	8,528,752	8,993,784	9,475,888	9,975,072	10,491,344	
	S37	986	540	532,440	6,390,288	6,746,835	7,114,512	7,493,424	7,883,664	8,285,328	8,698,512	9,123,216	9,559,536	10,007,568	10,467,312	
รวมพื้นที่ทั้งหมด					118,256,618	122,997,194	127,906,682	130,335,617	135,540,942	138,064,385	143,586,960	149,330,439	150,399,330	156,415,303	162,671,916	
64% ของพื้นที่					76,584,115	78,818,321	80,806,233	82,613,102	86,202,617	87,642,853	91,180,796	94,820,421	96,259,610	97,263,809	101,051,396	104,226,283
36% ที่ให้เช่าโดยผู้เช่าอื่น					41,672,503	44,178,873	47,099,449	47,722,515	49,338,325	49,421,530	52,396,164	54,516,239	54,129,721	53,131,523	58,415,623	

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากรายได้ (Income Approach)

1,000 2,000 3,000 4,000 5,000 6,000 7,000 8,000 9,000 10,000 11,000

Years	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Real occupancy / Market rate											
Market rent growth		4%		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Market rent offer / sq.m. / month	540	562	584	607	632	657	683	711	739	769	799
Sin rent rate (Fixed for first 5 years) / sq.m. / month	540	562	584	607	632	657	683	711	739	769	799
Sin rent Guarantee (Fixed for first 3 years) / sq.m. / month	540	562	584	607	632	657	683	711	739	769	799
Market rent Ground Floor sq.m. / month	700	728	757	787	819	852	886	921	958	996	1,036

รวมพื้นที่ทั้งหมด	18,344.18	1%	18%	1%	3%	5%	5%	5%	8%	8%	8%
54% ของพื้นที่	11,813.00	99%	99%	99%	97%	95%	95%	95%	92%	92%	92%
36% ที่เหลือของพื้นที่	6,531.18	118,256,918	122,987,194	127,906,682	130,335,617	135,549,042	143,886,960	149,330,439	150,999,330	156,415,303	162,671,916

พื้นที่ส่วนที่เหลือ
พื้นที่ส่วนที่เหลือ
พื้นที่ส่วนที่เหลือ

Assumption of Vacant rate / Year	1%	18%	1%	3%	5%	5%	5%	5%	8%	8%	8%
Assumption of Occupancy rate / Year	99%	99%	99%	97%	95%	95%	95%	95%	92%	92%	92%
Total revenue from rental	118,256,918	122,987,194	127,906,682	130,335,617	135,549,042	143,886,960	149,330,439	150,999,330	156,415,303	162,671,916	
Other revenue											
Growth Revenue											
Electrical Charge	18,500,000	18,681,300	19,064,926	19,043,578	19,424,245	19,404,220	19,922,305	20,188,151	19,941,643	20,340,476	20,747,385
Telephone Charge	2,500,000	2,475,000	2,524,500	2,573,429	2,624,898	2,622,192	2,674,656	2,738,128	2,694,817	2,748,713	2,803,687
Other revenue (548 Parking lots)	1,500	9,864,000	9,864,000	9,864,000	9,864,000	9,864,000	9,864,000	9,864,000	9,864,000	9,864,000	9,864,000
Total revenues	148,910,918	154,056,994	159,400,598	161,816,424	167,462,185	169,954,797	175,917,901	182,110,118	182,899,789	189,368,492	196,086,888
COGS											
Electric Charge	15,567,750	15,879,105	16,196,687	16,186,871	16,510,688	16,493,587	16,823,459	17,159,928	16,980,396	17,289,404	17,653,192
Telephone Charge	2,103,750	2,145,825	2,188,742	2,187,415	2,231,163	2,228,863	2,273,440	2,318,909	2,290,594	2,336,406	2,383,134
Other revenue (548 Parking lots)	98,640	98,640	98,640	98,640	98,640	98,640	98,640	98,640	98,640	98,640	98,640
Operating expense											
Growth Expense											
Miscellaneous	100,000	1,224,000	1,248,480	1,273,450	1,298,919	1,324,897	1,351,395	1,378,423	1,405,991	1,434,111	1,462,793
Services fee	650,000	7,956,000	8,115,120	8,277,422	8,442,971	8,611,830	8,784,067	8,959,748	9,138,943	9,321,722	9,508,156
Common area utilities	7,200,000	7,344,000	7,490,880	7,640,698	7,793,512	7,949,382	8,108,369	8,270,537	8,435,948	8,604,666	8,776,760
Insurance	872,880	890,347	908,154	926,317	944,844	963,741	983,015	1,002,676	1,022,729	1,043,184	1,064,048
Mk & Sale Com	59,128	61,694	63,953	65,168	67,775	69,032	71,793	74,665	75,200	78,208	81,336
Reserve for maintenance	2,978,218	3,081,140	3,188,012	3,256,328	3,349,244	3,399,096	3,418,338	3,642,214	3,657,996	3,787,370	3,921,738
Property Tax	7,391,057	7,686,700	7,994,168	8,145,976	8,471,815	8,629,024	8,974,185	9,333,152	9,399,938	9,775,956	10,166,995
Grand Total Expense	45,271,434	46,367,251	47,492,836	48,038,285	49,209,490	49,768,092	50,986,722	52,238,893	52,476,395	53,769,668	55,098,792
Gross operating income	103,639,484	107,689,744	111,907,762	113,778,139	118,252,695	120,186,705	124,931,178	128,871,825	130,423,394	135,598,824	140,988,096
Gross operating profit	69,696	69,696	69,696	69,696	69,696	69,696	69,696	69,696	69,696	69,696	69,696
Growth rate for PM Fee											
Property Management Fee	4,320,000	4,356,000	4,762,800	5,000,940	5,250,987	5,515,536	5,789,213	6,078,674	6,382,608	6,701,738	7,036,823
Reserve for CAPEX	3,547,708	3,689,916	3,837,200	3,910,069	4,066,471	4,141,932	4,307,609	4,479,913	4,511,980	4,692,459	4,880,157
Net operating income after CAPEX reserve and Property management fee	95,771,776	99,464,128	103,307,762	104,867,130	108,935,237	110,531,237	114,834,356	119,313,228	119,528,807	124,204,627	129,071,114
Reversionary Value	5,00%										
Discount Factor	8,75%										
Present value		88,066,001	84,102,315	80,323,968	74,976,009	71,617,978	63,836,193	60,989,421	56,183,532	1,169,432,749	
Net present value		1,816,348,642									
Net present value (\$ep)		1,816,000,000									



บริษัท เอเชีย แอสเซ็ท แอปพรaisal จำกัด
ASIA ASSET APPRAISAL CO., LTD.

เลขที่ 431/3 ชั้นที่ 2 อาคารสาธิตเพลส ถนนกรุงธนบุรี แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กรุงเทพฯ 10600
2nd FLOOR, SATHORN PLACE BUILDING 431/3, KRUNGTHONBURI ROAD, KLONGTONGSAI, KLONGSAN, BANGKOK 10600
TEL. +66 (0) - 2440 - 0306 - 7 FAX. +66 (0) - 2440 - 0308 - 9 E-mail asiaasset_2003@yahoo.co.th

ที่ AAA/57/02/009

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

เรื่อง มูลค่าทรัพย์สินที่ไม่มีโครงสร้างของกองทุนรวม
เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัท ปภานัน จำกัด

ตามที่บริษัท เอเชีย แอสเซ็ท แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ตาม รายงานอ้างอิงเลขที่ AAA-13-GL-14-0314-1 ลงวันที่ประเมิน 9 ธันวาคม 2556 นั้น มูลค่าทรัพย์สินที่ไม่มีโครงสร้างของ กองทุนรวม โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) มีมูลค่าเท่ากับ 1,809,800,000.00 บาท โดยมีข้อสมมุติฐาน ที่ใช้ในการคำนวณที่ต่างไปจากสมมุติฐานในเล่มประเมิน ดังนี้

1. พื้นที่เช่าส่วน บมจ.แสนสิริ รวมพื้นที่ 11,813 ตารางเมตร ค่าเช่าในปีแรกเท่ากับ 520.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน อัตราการเติบโตของค่าเช่าตลาด คงที่ในช่วงระยะเวลา 5 ปีแรกเท่ากับปีละ 5% หลังจากนั้นปรับลดลงเป็นปีละ 4%
2. พื้นที่เช่าส่วนที่ บมจ.แสนสิริ การันตีค่าเช่า รวมพื้นที่ 3,404 ตารางเมตร ค่าเช่าในปีแรกเท่ากับ 520.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน อัตราการเติบโตของค่าเช่าตลาด คงที่ในช่วงระยะเวลา 5 ปีแรกเท่ากับปีละ 5% หลังจากนั้นปรับลดลงเป็นปีละ 4%
3. ไม่มีการยกเว้น ค่าปรับปรุงสภาพอาคาร (CAPEX Reserve) ในปีแรก
4. ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Fee) คิดที่อัตรา 360,000.00 บาท/เดือน และปรับ เพิ่มขึ้นปีละ 5%
5. ไม่มีผลการรันตีกำไรจากการดำเนินงาน 114.2 ล้านบาท ในปีแรก

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ


(นายเกียรติศักดิ์ เกตุศิริ)

กรรมการรองผู้จัดการ / ผู้ประเมินหลัก





2.2. ตารางการวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีคิดกระแสเงินสด (Income Approach) แบบวิธีคิดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow)

กระแสเงินสด (Cash In/Out Flow)	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
อัตราดอกเบี้ยของค่าขาดตลาด	5%	5%	5%	5%	5%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
อัตราค่าขาดตลาด ส่วนนิ่ง	520.00	546.00	573.30	601.97	632.07	657.35	683.64	710.99	739.43	769.01	799.77
อัตราค่าขาดตลาด พลลชา	700.00	735.00	771.75	810.34	850.86	884.89	920.29	957.10	995.38	1,035.20	1,076.61
อัตราค่าขาดตลาด ที่จอดรถ	1,500.00	1,575.00	1,653.75	1,736.44	1,823.26	1,896.19	1,972.04	2,050.92	2,132.96	2,218.28	2,307.01
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ส่วน บมจ.แสนสิริ (PGI)	73,713,120	77,398,776	81,266,715	85,332,859	89,599,715	93,183,307	96,910,072	100,787,098	104,818,639	109,011,782	113,372,196
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ส่วนที่การันตีค่าเช่า (PGI)	21,240,960	22,303,008	23,418,158	24,589,271	25,818,795	26,851,547	27,925,609	29,042,633	30,204,339	31,412,512	32,669,013
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน ส่วนที่เหลือ (PGI)	18,170,880	19,079,424	20,063,395	21,035,240	22,087,054	22,970,438	23,889,116	24,844,835	25,838,642	26,872,285	27,947,163
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ ส่วนพลลชา (PGI)	1,975,512	2,074,288	2,178,002	2,286,909	2,401,263	2,497,301	2,597,206	2,701,089	2,809,122	2,921,500	3,038,366
รายได้ค่าเช่าที่จอดรถ (PGI)	9,864,000	10,357,200	10,875,060	11,418,829	11,989,758	12,489,345.44	12,968,135.04	13,486,849.92	14,026,345	14,587,409	15,170,898
รายได้จากค่าไฟฟ้าและค่าโทรศัพท์ (PGI)	21,000,000	21,420,000	21,848,400	22,285,368	22,731,075	23,185,697	23,649,411	24,122,399	24,604,847	25,096,944	25,598,863
รายได้อื่น ๆ (PGI)	575,502	604,277	634,491	666,221	699,534	727,513	756,610	786,878	818,354	851,090	885,134
อัตราว่างเฉลี่ย	6%	6%	6%	6%	6%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่ทั้งหมด (EGI)	113,891,688	119,586,273	125,565,587	130,369,594	136,888,401	130,952,334	136,189,802	141,638,090	147,303,667	153,196,271	159,324,064
รวมกระแสเงินสดรับ (ECI)	145,007,867.00	151,634,739.27	158,580,484.73	164,004,416.66	171,550,701.22	163,696,633.75	169,826,542.69	176,194,604.68	182,808,258.34	189,678,170.66	196,813,466.57
กระแสเงินสดจ่าย (Cash Out Flow)											
ค่า Service Fee	7,516,487	7,666,817	7,820,153	7,976,556	8,136,087	8,298,809	8,464,785	8,634,081	8,806,762	8,982,898	9,162,555
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนพื้นที่เช่า	17,677,152	18,027,408	18,384,445	18,549,777	18,912,001	17,737,058	18,091,799	18,453,635	18,822,708	19,199,162	19,583,145
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคส่วนกลาง	6,799,237	6,935,222	7,073,926	7,215,405	7,359,713	7,506,907	7,657,045	7,810,186	7,966,390	8,125,717	8,288,232
ค่าซ่อมแซมอาคาร	2,277,834	2,391,725	2,511,312	2,607,392	2,737,768	2,619,047	2,723,796	2,832,762	2,946,073	3,063,925	3,186,481
ค่าเบี้ยประกัน	811,280	832,742	853,756	875,443	889,200	902,252	924,287	946,922	970,177	994,072	1,014,087
ค่าการตลาด (Commission)	113,892	119,586	125,566	130,370	136,888	130,952	136,190	141,638	147,304	153,196	159,324
ค่าภาษีโรงเรือน	7,118,231	7,474,142	7,847,849	8,148,100	8,555,525	8,164,521	8,511,863	8,852,381	9,206,479	9,574,767	9,957,754
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	1,138,917	1,195,863	1,255,656	1,303,696	1,368,884	1,309,523	1,361,898	1,416,381	1,473,037	1,531,963	1,593,241
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)	43,453,029.09	44,643,505.21	45,872,663.10	46,806,738.04	48,095,065.86	46,689,068.91	47,871,662.57	49,087,985.71	50,338,929.40	51,625,700.30	52,944,819.19
GOP (%)	70%	71%	71%	71%	72%	71%	72%	72%	72%	73%	73%
ค่าปรับรุ่งสภาพอาคาร (CAPEX Reserve)	3,416,751	3,587,588	3,766,988	3,911,088	4,106,652	3,928,570	4,085,694	4,249,143	4,419,110	4,596,888	4,779,722
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	4,320,000	4,536,000	4,762,800	5,000,940	5,250,987	5,513,536	5,789,213	6,078,674	6,382,608	6,701,738	7,036,825
รวมกระแสเงินสดจ่าย	51,189,779.75	52,767,093.39	54,402,430.70	55,718,765.85	57,453,704.88	56,131,175.28	57,746,569.81	59,415,802.25	61,140,646.94	62,923,326.34	64,761,365.99
กระแสเงินสดสุทธิ (Net Cash Flow)											
กระแสเงินสดสุทธิ (NOI)	93,818,087	98,867,646	104,178,054	108,285,651	114,096,996	107,565,458	112,079,973	116,778,802	121,667,611	126,754,844	132,052,121
มูลค่าเฉลี่ยรวมภาพ (Cap.Rate 5%)											
รวมกระแสเงินสดสุทธิ	93,818,087	98,867,646	104,178,054	108,285,651	114,096,996	107,565,458	112,079,973	116,778,802	121,667,611	126,754,844	132,052,121
PVIF ที่ อัตราคิดลด 9%	0.9174	0.8417	0.7722	0.7084	0.6499	0.5963	0.5470	0.5019	0.4604	0.4224	0.3879
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	86,071,640	83,214,920	80,444,572	76,712,285	74,155,219	64,137,768	61,311,583	58,607,343	56,019,148	53,619,473	51,369,819
รวมมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ	1,809,821,952	บาท									
มูลค่าทรัพย์สิน (ปีเตอร์)	1,809,800,000	บาท									

ภาคผนวก 3

สรุปรฐานะการเงินและความสามารถในการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน
ของบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

ตารางเปรียบเทียบงบกำไรขาดทุน ระหว่างไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2556 และปี พ.ศ. 2555 และงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2556 และปี พ.ศ. 2555

งบกำไรขาดทุน	9 เดือน สิ้นสุด 30 ก.ย. 56		9 เดือน สิ้นสุด 30 ก.ย. 55		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 55		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 54		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 53	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	20,020	100.0	16,013	100.0	30,087	100.0	20,681	100.0	18,755	100.0
ต้นทุนขาย	13,430	67.1	10,429	65.1	19,877	66.1	13,509	65.3	12,541	66.9
กำไรขั้นต้น	6,590	32.9	5,585	34.9	10,210	33.9	7,171	34.7	6,214	33.1
ค่าใช้จ่ายรวม	5,048	25.2	3,802	23.7	5,989	31.9	4,155	22.2	3,368	18.0
- ค่าใช้จ่ายในการขาย	2,993	15.0	1,772	11.1	3,289	10.9	2,112	10.2	1,706	9.1
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	2,103	10.5	2,047	12.8	2,771	9.2	2,054	9.9	1,585	8.5
- ค่าใช้จ่ายอื่น	-48	-0.2	-17	-0.1	-70	-0.2	-11	-0.1	77	0.4
รายได้ก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย- และภาษีเงินได้นิติบุคคล	1,543	7.7	1,782	11.1	4,221	14.0	3,017	14.6	2,846	15.2
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	437	2.2	219	1.4	-328	-1.1	-222	-1.1	-245	-1.3
รายได้ก่อนหักภาษีเงินได้- นิติบุคคล	1,106	5.5	1,563	9.8	3,893	12.9	2,794	13.5	2,600	13.9
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	234	21.1	337	21.5	-874	-2.9	-779	-3.8	-702	-3.7
กำไรสุทธิ	871	4.4	1,226	7.7	3,019	10.0	2,016	9.7	1,898	10.1

ที่มา: บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

รายได้รวม

ตารางแสดงการเปรียบเทียบรายได้รวมแยกตามประเภทธุรกิจ ระหว่างไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2556 และปี พ.ศ. 2555 และงวด 9 เดือนแรกปี พ.ศ. 2556 และ ปี พ.ศ. 2555

รายได้รวม	งวด 9 เดือน สิ้นสุด 30 ก.ย. 56		งวด 9 เดือน สิ้นสุด 30 ก.ย. 55	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายโครงการ	19,073	95.3	15,131	94.5
รายได้จากโครงการเพื่อเช่า	103	0.5	131	0.8
รายได้ค่าบริการธุรกิจ	372	1.9	353	2.2
รายได้ค่าบริการอื่น	176	0.9	180	1.1
รายได้อื่น	296	1.5	218	1.4
รวมรายได้	20,020	100.0	16,013	100.0

ที่มา: บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

สำหรับงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2556 แสนสิริมีรายรับรวมทั้งสิ้น 20,020 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.0 จากงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2555 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการ โดยเมื่อเทียบงวดเก้าเดือนรายได้จากการขายโครงการเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 26.1

รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์

ตารางแสดงการเปรียบเทียบรายได้จากการขายโครงการแยกตามประเภทผลิตภัณฑ์ ระหว่างไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2556 และปี พ.ศ. 2555 และงวด 9 เดือนแรกปี พ.ศ. 2556 และปี พ.ศ. 2555

รายได้จากการขายโครงการ	9 เดือน สิ้นสุด 30 ก.ย. 56		9 เดือน สิ้นสุด 30 ก.ย. 55	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
บ้านเดี่ยว	7,075	37.1	6,223	41.1
ทาว์นเฮาส์	1,412	7.4	3,255	21.5
คอนโดมิเนียม	10,552	55.3	5,563	36.8
อื่นๆ	34	0.2	90	0.6
รวมรายได้	19,073	100.0	15,131	100.0

ที่มา: บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

สำหรับงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2556 แสนสิริมีรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมร้อยละ 55.3 จำนวน 10,552 ล้านบาท รายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวร้อยละ 37.1 จำนวน 7,075 ล้านบาท และรายได้จากการขายโครงการทาว์นเฮาส์ร้อยละ 7.4 จำนวน 1,412 ล้านบาท

สำหรับงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2556 รายได้จากการขายโครงการเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.1 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2555 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายโครงการบ้านเดี่ยวที่เติบโตดีขึ้นร้อยละ 13.7 จากมูลค่า 6,223 ล้านบาทสำหรับงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2555 มาอยู่ที่ 7,075 ล้านบาทสำหรับงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2556 โดยรายได้หลักจากการขายโครงการบ้านเดี่ยวมาจาก 3 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการเศรษฐสิริ แจ้งวัฒนะ-ประชาชื่น โครงการเศรษฐสิริ วัชรพล และโครงการเศรษฐสิริ ศรีนครินทร์-พระราม 9 ประกอบกับรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียมที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 89.7 จากมูลค่า 5,563 ล้านบาทสำหรับงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2555 มาอยู่ที่จำนวน 10,552 ล้านบาทในงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2556 โดยรายได้หลักจากการขายโครงการคอนโดมิเนียมในช่วงไตรมาส 3 ของปี พ.ศ. 2556 มาจาก 5 โครงการ ได้แก่ โครงการเดอะ เบส แจ้งวัฒนะ โครงการอนิกซ์ พหลโยธิน โครงการเดอะ เบส อ่อนนุช โครงการซาริ บาย แสนสิริ และโครงการซีล บาย แสนสิริ

รายได้ค่าบริการอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2556 แสนสิริมีรายได้จากโครงการเพื่อเช่าเท่ากับ 103 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 21.4 จากงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2555 ซึ่งอยู่ที่ 131 ล้านบาท ในขณะที่รายรับค่าบริการธุรกิจสำหรับงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2556 มีจำนวน 372 ล้านบาท เพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 5.4 จาก 353 ล้านบาทเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า นอกจากนี้ แสนสิริมีรายได้ค่าบริการอื่น ประกอบด้วย รายได้จากธุรกิจเมดิคัลสปปา รายได้จากธุรกิจโรงแรม และรายได้จากธุรกิจโรงเรียนสำหรับงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2556 รวมจำนวน 176 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 2.2 จากจำนวน 180 ล้านบาทสำหรับงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2556 ปัจจัยหลักเกิดจากการลดลงของรายได้จากกิจการโรงแรมที่ปรับลดร้อยละ 19.9 เนื่องจากมีการปิดเพื่อปรับปรุงในช่วงที่ผ่านมา โดยจะเปิดให้บริการอีกครั้งในไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2556

ต้นทุนขาย

ตารางแสดงการเปรียบเทียบต้นทุนขายและอัตราส่วนในต้นทุนขายคิดเป็นร้อยละต่อรายได้รวมแยกตามประเภทธุรกิจงวด 9 เดือนแรกปี พ.ศ. 2556 และ ปี พ.ศ. 2555

ต้นทุนขาย	9 เดือน สิ้นสุด 30 ก.ย. 56		9 เดือน สิ้นสุด 30 ก.ย. 55	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขายโครงการ	12,936	64.6	9,980	62.3
ต้นทุนบริการโครงการเพื่อเช่า	53	0.3	55	0.3
ต้นทุนบริการธุรกิจ	250	1.2	229	1.4
ต้นทุนบริการอื่น	191	1.0	166	1.0
รวมต้นทุนขาย	13,429	67.1	10,430	65.1

ที่มา: บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

สำหรับงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2556 เทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า ต้นทุนรวมมีมูลค่าเพิ่มขึ้นจากเดิม 3,000 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.8 ในขณะที่รายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2556 เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าเพิ่มขึ้นเท่ากับ 4,007 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.0 มีผลให้อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงจากเดิมร้อยละ 34.9 ของรายได้รวม เป็นร้อยละ 32.9 ของรายได้รวม

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมค่าใช้จ่ายอื่นสำหรับงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2556 มีมูลค่า 5,048 ล้านบาท ปรับเพิ่มสูงขึ้น 1,246 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.8 จาก 3,802 ล้านบาท ในงวดเก้าเดือนแรกของปี พ.ศ. 2555 การเพิ่มขึ้นดังกล่าวเกิดจากการจัดงานเพื่อเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 17 โครงการที่สยามพารากอน ในช่วงไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2556 ประกอบกับการขยายตลาดไปยังจังหวัดใหม่ ๆ เพิ่มมากขึ้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการขายและการทำตลาดซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้ได้ถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในช่วงเก้าเดือนแรก ขณะที่รายได้จากการขายยังคงรอรับรู้เป็นรายได้ในอนาคต ส่งผลให้เกิดความไม่สอดคล้องกันระหว่างค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและรายได้ที่รอรับรู้ ในส่วนของค่าใช้จ่ายในการ

บริหารมีสัดส่วนเมื่อเทียบกับรายได้รวมลดลงจากเดิมร้อยละ 12.8 ในปี พ.ศ. 2555 เป็นร้อยละ 10.5 ในปี พ.ศ. 2556 จากการบริหารการจัดการในส่วนของค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น การประหยัดต่อขนาด รวมถึงถึงปรับลดในส่วนของภาระตั้งสำรอง โบนัสตามกำไรของบริษัท เนื่องจากการปรับลดเป้าหมายรายได้ของบริษัทในปี

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2556 มีมูลค่า 437 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี พ.ศ. 2555 จำนวน 218 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการออกหุ้นกู้ในช่วงเดือนสิงหาคม และตุลาคม 2556 จำนวน 2,000 ล้านบาท และ 1,000 ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้มีดอกเบี้ยที่ต้องชำระจากหุ้นกู้เพิ่มขึ้น ประกอบกับดอกเบี้ยจากสินทรัพย์ที่รอการโอน ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาในการโอนประมาณ 1-2 เดือน

กำไรสุทธิ

งวดเก้าเดือนของ ปี พ.ศ. 2556 กับปี พ.ศ. 2555 กำไรสุทธิมีมูลค่าลดลงร้อยละ 28.8 และอัตราส่วนกำไรสุทธิลดลงจากเดิมร้อยละ 7.7 เป็นร้อยละ 4.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการไม่สอดคล้องกันระหว่างรายได้และรายจ่ายตั้งที่กล่าวข้างต้น

ตารางสรุปงบแสดงฐานะการเงินของบริษัทแสนสิริ จำกัด(มหาชน) และบริษัทย่อย

งบดุล (ย่อ)	9 เดือน สิ้นสุด 30 ก.ย. 56		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 55		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 54		สิ้นสุด 31 ธ.ค. 53	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
สินทรัพย์หมุนเวียน	51,123	89.9	41,073	89.1	32,293	89.1	27,690	88.8
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	5,770	10.1	5,033	10.9	3,944	10.9	3,501	11.2
รวมสินทรัพย์	56,893	100.0	46,106	100.0	36,238	100.0	31,190	100.0
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น								
หนี้สิน								
- หนี้สินหมุนเวียน	19,752	34.7	18,173	39.4	14,868	41.0	10,747	34.5
- หนี้สินไม่หมุนเวียน	21,172	37.2	13,097	28.4	9,992	27.6	10,996	35.3
รวมหนี้สิน	40,924	71.9	31,270	67.8	24,860	68.6	21,743	69.7
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
- ส่วนของผู้ถือหุ้น	15,969	28.1	14,836	32.2	11,378	31.4	9,448	30.3
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	15,969	28.1	14,836	32.2	11,378	31.4	9,448	30.3
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือ	56,893	100.0	46,106	100.0	36,238	100.0	31,190	100.0

ที่มา: บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน)

สินทรัพย์

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2556 แอสสิริและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม เป็นจำนวน 56,893 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10,787 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 9,898 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.9 เนื่องจากแอสสิริมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและเตรียมส่งมอบให้แก่ลูกค้าตามสัญญาเป็นจำนวนมาก นอกจากนี้ แอสสิริและบริษัทย่อยมีเงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาก่อสร้างเพิ่มขึ้น 2,063 ล้านบาท ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2556 มีจำนวน 51,123 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10,050 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

หนี้สิน

ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2556 แอสสิริและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม 40,924 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินหมุนเวียน 19,752 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน 21,172 ล้านบาท ทั้งนี้ หนี้สินรวมมีจำนวนเพิ่มขึ้น 9,653 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพิ่มขึ้นจำนวน 2,482 ล้านบาท การออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน จำนวนรวม 6,000 ล้านบาทในเดือนมกราคม พฤษภาคม และสิงหาคม จำนวน 3,000 ล้านบาท 1,000 ล้านบาท และ 2,000 ล้านบาท ตามลำดับ การออกและเสนอขายหุ้นกู้อายุ 5 ปีที่อัตราดอกเบี้ยคงที่ประมาณร้อยละ 5 ต่อปี เพื่อรองรับการเจริญเติบโตของธุรกิจและเป็นการกระจายความเสี่ยงด้วยการเพิ่มสัดส่วนของแหล่งเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ นอกจากนี้ แอสสิริมีค่างวดที่ยังไม่รับรู้เป็นรายได้เพิ่มขึ้นอีกจำนวน 797 ล้านบาท ตามมูลค่าการซื้อขายที่เพิ่มสูงขึ้น อย่างไรก็ตาม แอสสิริและบริษัทย่อย มีหนี้สินเฉพาะส่วนที่มีดอกเบี้ย 33,651 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2556 เพิ่มขึ้นจากเดิมที่ 9,645 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของแอสสิริ ณ วันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2556 มีจำนวน 15,969 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,133 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนของปี พ.ศ. 2556 จำนวน 871 ล้านบาท ประกอบกับบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรรให้แก่กรรมการและพนักงานครั้งที่ 5 และ 6 (ESOP#5 และ ESOP#6) และ SIRI-W1 จำนวน 1,320 ล้านบาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

		ปี พ.ศ. 2555	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2553
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.26	2.17	2.58
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.19	0.20	0.33
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	0.54	0.86	0.93
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	32.26	40.37	30.14
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	%	33.94	34.68	33.13
อัตรากำไรสุทธิ	%	10.03	9.74	10.12

		ปี พ.ศ. 2555	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2553
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	23.03	19.35	21.44
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	7.33	5.98	6.66
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.72	0.61	0.65
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.11	2.18	2.30

ที่มา: บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2556 และ พ.ศ. 2555)

		ปี พ.ศ. 2556	ปี พ.ศ. 2555
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.59	2.26
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.08	0.19
อัตรากำไรขั้นต้น	%	32.92	34.88
อัตรากำไรสุทธิ	%	4.36	7.66
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	%	5.60	9.09
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	%	1.69	2.95
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์	เท่า	0.39	0.39
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.56	2.06

ที่มา: บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ปี พ.ศ. 2555 แอสสิริและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.26 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.17 เท่า จากปี พ.ศ. 2554 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียนที่ร้อยละ 27 จากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสุทธิจากจำนวน 25,616 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 มาอยู่ที่จำนวน 34,267 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนปรับเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 22 เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 ประกอบด้วยการเพิ่มขึ้นของตัวแลกเงินและเจ้าหนี้การค้าจำนวน 1,787 ล้านบาท และ 825 ล้านบาท ตามลำดับ ทั้งนี้ในไตรมาส 3 ของปี พ.ศ. 2556 แอสสิริและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนสภาพคล่องปรับขึ้นไปเป็น 2.59 เท่า โดยมีปัจจัยหลักเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายอย่างมากระหว่างปี พ.ศ. 2555

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร

ในงวดเก้าเดือน ปี พ.ศ. 2556 แอสสิริและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 32.92 ปรับตัวลดลง เมื่อเทียบกับ ช่วงปี ปี พ.ศ. 2555 และ ปี พ.ศ. 2554 ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 33.94 และร้อยละ 34.68 ตามลำดับ ซึ่งเป็นผลมาจาก ต้นทุนที่สูงขึ้นเนื่องจากนโยบายการปรับค่าแรงต่ำเป็น 300 บาท/วัน

ในงวดเก้าเดือน ปี พ.ศ. 2556 แอสสิริและบริษัทย่อยมีอัตรากำไรสุทธิลดลง เป็นร้อยละ 4.36 จากร้อยละ 7.66 โดย อัตราส่วนที่ลดลงดังกล่าวมีสาเหตุหลักมาจากการไม่สอดคล้องกันระหว่างรายได้และรายจ่ายที่รับรู้ตามมาตรฐานบัญชีที่ ต่างกัน จากการจัดงานเพื่อเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2556 ประกอบกับการขยายตลาดไปยัง จังหวัดใหม่ๆ เพิ่มมากขึ้น ทำให้มีค่าใช้จ่ายในการขายและการทำตลาด ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้ได้ถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่าย ในช่วงเก้าเดือนแรก ขณะที่รายได้จากการขายยังคงรับรู้เป็นรายได้ในอนาคต

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

ปี พ.ศ. 2555 แอสสิริและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างมาก โดยอัตราผลตอบแทน จากสินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 7.33 สูงขึ้นจากปีก่อนซึ่งมีอัตราส่วน เท่ากับ 5.98 ทั้งนี้เนื่องจากอัตรากาเรตโตของกำไรที่ เพิ่มขึ้นเร็วกว่าอัตรากาเรตโตของสินทรัพย์ และเมื่อเทียบอัตรานี้ในงวดเก้าเดือน ของปี พ.ศ. 2556 กับปี พ.ศ. 2555 อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงานลดลง โดยในงวดเก้าเดือน ของปี พ.ศ. 2556 อัตราผลตอบแทนจาก สินทรัพย์เท่ากับร้อยละ 1.69 ปรับตัวลดลงจากไตรมาสเดียวกันเมื่อปีก่อนซึ่งมีอัตราส่วน เท่ากับร้อยละ 2.95 เพราะการ เพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายอย่างมากระหว่างปี พ.ศ. 2556

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ ไตรมาส 3 ของปี พ.ศ. 2556 แอสสิริและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 2.56 เท่า สูงขึ้นจาก ปี พ.ศ. 2555 ที่มีอัตราส่วน เท่ากับ 2.11 เท่าและ ปี พ.ศ. 2554 ซึ่งมีอัตราส่วน เท่ากับ 2.18 เท่า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่แอสสิริและบริษัทย่อยได้ระดมทุนผ่านการเสนอขายหุ้นกู้ในระหว่างปี พ.ศ. 2556 จำนวนรวม 6,000 ล้านบาทโดย หุ้นกู้ที่เสนอขายมีอายุ 5 ปีและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 5 ต่อปี เพื่อรองรับการเจริญเติบโตของธุรกิจและ เป็นการกระจายความเสี่ยงด้วยการเพิ่มสัดส่วนของแหล่งเงินกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนหนี้สินต่อ ส่วนของผู้ถือหุ้น 2.56 เท่า เป็นอัตราส่วนที่ไม่สูงมากนัก

สรุปฐานะทางการเงินและความสามารถในการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวม จะเข้าลงทุนครั้งแรกของผู้รับประกันรายได้

จากโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม กองทุนรวมจะได้รับการประกันกำไรจากการดำเนินงานของ ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจากแอสสิริเป็นระยะเวลา 1 ปี ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งสิทธิและการ กระทำการที่กองทุนรวมที่ทำร่วมกับแอสสิริเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจแก่กองทุนรวมในช่วงปีแรก

จากการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินข้างต้นแอสสิริมีฐานะทางการเงินที่ดีมาก โดย ณ สิ้นเดือนกันยายน ปี พ.ศ. 2556 แอสสิริมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 15,969 ล้านบาท และนอกจากนี้ผลประกอบการของแอสสิริทำได้ในระดับสูงโดย แอสสิริและบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิงวด 9 เดือน ณ สิ้นเดือน กันยายน ปี พ.ศ. 2556 กว่า 871 ล้านบาท อีกทั้งการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในครั้งนี้แอสสิริจะมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นอย่างมากจากการขายทรัพย์สินเข้ากองทุนรวม เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลสรุปฐานะทางการเงินและความสามารถในการรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกของแอสสิริ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าแอสสิริมีความสามารถเพียงพอในฐานะผู้รับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่ให้แก่อกองทุนรวมในระยะเวลาปีแรกของการเข้าลงทุน

ประมาณการกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (บนสมมติฐานว่ากองทุนรวมจะเข้าลงทุนในวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557⁽¹⁾)

(หน่วย: ล้านบาท)	เอเชีย แอสเซ็ท แอปเพรชัล จำกัด	เพ็ชรสยาม แอปพรชัล
กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกที่แอสสิริรับประกัน	114.2	114.2
ประมาณการกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ⁽²⁾	110.4	109.2
ประมาณการส่วนต่างที่แอสสิริจะต้องให้การสนับสนุน	3.8	5.0
หลักประกันที่แอสสิริตกลงจัดให้กับกองทุนรวม	ไม่มี	ไม่มี

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ช่วงเวลาประมาณการนับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 หากกองทุนรวมลงทุนภายหลังจากวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 วงเงินประกันในปี พ.ศ. 2557 จะลดลงตามสัดส่วนจำนวนวัน และยกยอดวงเงินประกันที่ปรับลดลงดังกล่าวไปไว้ในปี พ.ศ. 2558

⁽²⁾ ประมาณการกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

คำเตือนและข้อแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แอสสิริ ไพร์มออฟฟิศ

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

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

“ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด หรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน”

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558



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