



หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร

Sala @ Sathorn Property Fund (SSPF)

- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้รายได้อัตราของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

ลักษณะที่สำคัญ

ชื่อโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอทสาทร Sala @ Sathorn Property Fund (SSPF)
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อขอให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง
อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม	24 มิถุนายน 2552

คำถามและคำตอบเกี่ยวกับลักษณะที่สำคัญของกองทุนรวม

1. กองทุนรวมนี้น่าจะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด?

- เหมาะสมสำหรับเงินลงทุนที่ผู้ลงทุนยอมรับความเสี่ยงได้จากการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และต้องการโอกาสในการได้รับผลตอบแทนในระยะยาวที่ดีจากการที่กองทุนปล่อยให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนได้ลงทุนไว้

2. กองทุนรวมนี้นำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร?

- กองทุนจะลงทุนโดยการซื้อที่ดินพร้อมอาคารสำนักงาน (Office Building) ซึ่งได้แก่ อาคารศาลาแอสทาร์ รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

1. ข้อมูลทั่วไปและที่ตั้งของอาคารศาลาแอสทาร์

อาคารศาลาแอสทาร์ ตั้งอยู่ที่ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร โดยตั้งอยู่ห่างจากจุดตัดทางแยกของถนนสาทรใต้และถนนนราธิวาสราชนครินทร์ ตามทิศตะวันตก ประมาณ 450 เมตร และห่างจากจุดตัดทางแยกของถนนสาทรใต้และถนนสุรศักดิ์ ตามทิศตะวันออก ประมาณ 700 เมตร

อาคารตั้งอยู่ในพื้นที่เขตธุรกิจการค้า (Commercial Zone) ซึ่งถือเป็นเขตพื้นที่ทางธุรกิจหลักที่สำคัญอีกแห่งหนึ่งของกรุงเทพมหานคร โดยพื้นที่ดังกล่าวอยู่ในย่านธุรกิจที่เกิดจากการขยายตัวของถนนสีลม ถนนสุรวงศ์ และถนนสาทร ซึ่งปัจจุบันบนถนนสาทรมีอาคารขนาดใหญ่และสูงจำนวนมากที่ใช้ประโยชน์เพื่อการพาณิชย์กรรม ที่อยู่อาศัยและอื่นๆ อาทิเช่น อาคารสำนักงาน อาคารชุดพักอาศัย โรงแรม และโรงพยาบาล เป็นต้น ซึ่งสถานที่ที่สำคัญในบริเวณนี้ได้แก่ สถานเอกอัครราชทูตเบลเยียมประจำประเทศไทย สถานเอกอัครราชทูตสิงคโปร์ประจำประเทศไทย สถานเอกอัครราชทูตออสเตรเลียประจำประเทศไทย สถานเอกอัครราชทูตฝรั่งเศสประจำประเทศไทย ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารซีทีบีแมงก์ สาขากรุงเทพมหานคร ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน) ธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) อาคารคิวิฮิลล์ สทาร์ อาคารทิสโก้ทาวเวอร์ อาคารไทยทาวเวอร์ โรงแรมบันยันทรี โรงแรมสุขโขทัย โรงพยาบาลกรุงเทพคริสเตียน โรงพยาบาลบีเอ็นเอช โรงพยาบาลเซนต์หลุยส์ โครงการอาคารชุดเออร์บานา สทาร์ โครงการพักอาศัย เดอะเมด และโครงการอาคารชุดพักอาศัย ดี อินฟินิตี้ นอกจากนี้ยังเพียบพร้อมไปด้วยการคมนาคมที่สะดวกและสาธารณูปโภคที่เป็นระบบ และอยู่ในบริเวณโครงข่ายสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) และทางขึ้นลงทางด่วน

2. ลักษณะของอาคารศาลาแอสทาร์

อาคารศาลาแอสทาร์เป็นอาคารใหม่ที่เพิ่งก่อสร้างเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2552 โดยได้รับใบรับรองการก่อสร้างอาคารจากกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2552 อาคารศาลาแอสทาร์เป็นอาคารสำนักงานซึ่งประกอบด้วยอาคารสูง 25 ชั้น และพื้นที่จอดรถจำนวน 254 คัน ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 4788 , 7014, 18174, 2021 และ 2022 มีเนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 35 ตารางวา มีพื้นที่ก่อสร้างรวมประมาณ 29,027 ตารางเมตร และพื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 17,520 ตารางเมตร ปัจจุบัน บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด เป็นผู้มีความสิทธิ์ในที่ดินและอาคารดังกล่าว

ระบบสาธารณูปโภคของอาคารประกอบด้วย ลิฟท์จำนวน 6 ชุด โดยแบ่งเป็นลิฟท์สำหรับโดยสาร 5 ชุด และลิฟท์สำหรับขนของ 1 ชุด พร้อมระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสปริงเกอร์ในอาคาร ระบบผลิตกระแสไฟฟ้าฉุกเฉิน ระบบบำบัดน้ำเสีย และระบบระบายอากาศ

รายละเอียดการใช้ประโยชน์ของอาคารศาลาอาศรมีดังนี้

ชั้น 1	ลิโอบบี้ , โถงทางเดิน , ร้านค้า , สำนักงาน และ ส่วนจอดรถ
ชั้น 2	จอดรถ
ชั้น 3 – 4	พื้นที่สำนักงาน , ส่วนจอดรถ และ ห้องเครื่อง
ชั้น 5 – 6	จอดรถ
ชั้น 7 – 8	ห้องเครื่อง และ ส่วนจอดรถ
ชั้น 9 - 25	พื้นที่สำนักงาน

3. สถานภาพและอัตราค่าเช่า

เนื่องจากอาคารศาลาอาศรมีเป็นอาคารที่สร้างขึ้นใหม่ จึงยังไม่มีประวัติของผู้เช่า รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือประวัติอัตราค่าเช่า

อย่างไรก็ดี จากการศึกษาอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานในบริเวณใกล้เคียงเบื้องต้นพบว่า อาคารสำนักงาน อาทิ เช่น อาคารเอ็มไพร์ สเตท ทาวเวอร์ อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี อาคารจามจุรี สแควร์ เป็นต้น ซึ่งเปิดดำเนินการมาแล้วไม่เกิน 10 ปี มีสภาพอาคารดี จะมีอัตราค่าเช่าอยู่ระหว่าง 80% – 90% โดยค่าเช่าเฉลี่ยของการเช่าจะอยู่ประมาณ 580 - 700 บาท / ตารางเมตร / เดือน

2) รายละเอียดของอาคารศาลาอาศรมีที่กองทุนจะลงทุน

อสังหาริมทรัพย์

กองทุนจะลงทุนโดยการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 3 แปลง ได้แก่ ที่ดินโฉนดเลขที่ 4788 , 7014 และ 18174 มีเนื้อที่รวม 1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารสำนักงานศาลาอาศรมี รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอาคาร โดยมีเนื้อที่รวมประมาณ 29,027 ตารางเมตร ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 2021 และ 2022 ซึ่งมีเนื้อที่รวม 4 ตารางวา นั้น ปัจจุบันที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นถนนสาธารณะ (ซอยสาทร 11) ดังนั้น บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด จะดำเนินยกที่ดิน 2 แปลงดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณะประโยชน์ ในวันเดียวกันกับวันที่กองทุนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ทั้งนี้ บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ในฐานะผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารได้ให้คำมั่นต่อกองทุนว่า หากภายใน 2 ปี ผู้ถือหุ้นของกองทุนของกองทุนมีมติให้กองทุนจดทะเบียนอาคารสำนักงานศาลาอาศรมีเป็นอาคารชุดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตกลงจะเป็นผู้ดำเนินการและรับผิดชอบค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนดังกล่าวแทนกองทุน

สังหาริมทรัพย์

กองทุนจะซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์สังหาริมทรัพย์ รวมถึง เครื่องมือ สิ่งอำนวยความสะดวก และงานสาธารณูปโภคที่ติดตั้งในอสังหาริมทรัพย์ และอุปกรณ์อำนวยความสะดวกต่างๆ ซึ่งได้ใช้ในการดำเนินกิจการโครงการ

3) มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุน

ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประเมินราคา 2 ราย มีดังนี้

	บริษัท บรอด เรียวเอสเตท จำกัด	บริษัท แพลน แอปไพร์ซัล จำกัด
วันที่ประเมิน	18 พฤษภาคม 2552	15 พฤษภาคม 2552
ราคาประเมิน (บาท)	1,663,000,000	1,675,000,000
วิธีการประเมิน	แบบประมาณการรายได้ (Income Approach)	แบบประมาณการรายได้ (Income Approach)
สมมติฐานการประเมิน		
- พื้นที่อาคารรวมโดยประมาณ	29,027 ตร.ม.	29,027 ตร.ม.
- พื้นที่ปล่อยเช่ารวมโดยประมาณ	17,520 ตร.ม.	17,520 ตร.ม.
- อัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)	8%	10%
- อัตราคิดผลตอบแทนคาดหวัง (Capitalization Rate)	8%	7%
- อัตราการเข้าใช้พื้นที่		
- ปีที่ 1	50%	50%
- ปีที่ 2	70%	70%
- ปีที่ 3	80%	80%
- ปีที่ 4	85%	85%
- ปีที่ 5	90%	90%
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ย/ตร.ม./เดือน		
- ปีที่ 1	580	586
- ปีที่ 2	615	612
- ปีที่ 3	640	625
- ปีที่ 4	705	731
- ปีที่ 5	740	761
- อัตราการเติบโตค่าเช่าเฉลี่ย		
- ปีที่ 1	-	-
- ปีที่ 2	6.0%	4.4%
- ปีที่ 3	4.1%	2.1%
- ปีที่ 4	10.2%	17.0%
- ปีที่ 5	5.0%	4.1%

หมายเหตุ: อัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าจะคงที่ตลอดอายุสัญญาเช่า ซึ่งสัญญาเช่าจะมีอายุคราวละ 3 ปี

กองทุนจะลงทุนรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 1,649,400,000.00 บาท (หนึ่งพันหกร้อยสี่สิบล้านสี่แสนบาท) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) เงินค่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,646,559,781.38 บาท (หนึ่งพันหกร้อยสี่สิบล้านห้าแสนห้าหมื่นเก้าพันเจ็ดร้อยแปดสิบเอ็ดบาทสามสิบแปดสตางค์)
- (2) เงินค่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 2,840,218.62 บาท (สองล้านแปดแสนสี่หมื่นสองร้อยสิบแปดบาทหกสิบสองสตางค์)

3. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร และนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร?

- สำหรับการจัดหาผลประโยชน์ของอาคารนั้น รายได้หลักของอาคารจะมาจาก รายได้ค่าเช่าอาคาร รวมถึงค่าบริการไฟฟ้า และน้ำประปา ตามปริมาณการใช้ของผู้เช่า ตลอดจนค่าที่จอดรถและอื่นๆ ที่สามารถจัดหาผลประโยชน์ได้ แต่เนื่องจากเป็นอาคารที่ก่อสร้างขึ้นใหม่ จึงยังไม่มีประวัติของผู้เช่า รายได้ค่าเช่า หรืออัตราการเช่าของอาคาร อย่างไรก็ตาม ในเบื้องต้นบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ได้แต่งตั้งบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นตัวแทนนายหน้า (Sole Agent) ในการนำพื้นที่สำนักงานของอาคารศาลาแอสทอรอออกให้เช่าเป็นระยะเวลา 1 ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2552 เป็นต้นไป โดยภายหลังจากครบกำหนด 1 ปีแล้วกองทุนยังคงมีการแต่งตั้งตัวแทนนายหน้าในการปล่อยเช่าพื้นที่ต่อไป โดยจะพิจารณาจากผลงานและปัจจัยต่างๆ ในการแต่งตั้งตัวแทนนายหน้า ทั้งนี้ เมื่อกองทุนได้จดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมเรียบร้อยแล้ว กองทุนจะรับโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาการแต่งตั้งตัวแทนนายหน้า (Sole Agency Agreement) จากบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด พร้อมกับการรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคาร

นอกจากนี้ บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตกลงจะดำเนินการดังต่อไปนี้แก่กองทุน

1) รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ในช่วง 1 ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการภายในอาคาร อันได้แก่ ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง (ยกเว้นพื้นที่ส่วนที่มีผู้เช่า) ค่าเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ค่าแม่บ้านเพื่อดูแลรักษาความสะอาดทั้งภายในและภายนอกอาคาร ค่ายาฆ่าแมลงรวมถึงค่าเก็บขยะ ค่าดูแลภูมิทัศน์ของอาคาร ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาลิฟท์ เครื่องปรับอากาศ เครื่องสูบน้ำ และงานระบบต่างๆ ที่ยึดติดตรึงตรากับอาคาร เป็นต้น โดยในเบื้องต้นบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตกลงจะส่งมอบเงินจำนวน 12,000,000.00 บาท ไว้แก่กองทุน เพื่อใช้ชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น ในกรณีที่เงินจำนวนดังกล่าวไม่เพียงพอที่จะใช้ชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด จะนำส่งเงินเพิ่มเติมให้แก่กองทุนภายใน 30 วันนับแต่วันที่กองทุนได้แจ้งให้บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ทราบ

2) การประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

2.1 ในช่วง 2 ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตกลงจะรับประกันว่ากองทุนจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการไม่น้อยกว่า 25,000,000 บาท โดยบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ตกลงจะส่งมอบเงินจำนวน 25,000,000 บาท ไว้แก่กองทุน ณ วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน เพื่อเป็นหลักประกันรายได้ของกองทุน โดยในระหว่าง 2 ปีนี้ กองทุนสามารถเบิกใช้เงินจำนวนดังกล่าวได้ตามความสมควร ให้สอดคล้องและครอบคลุมค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เพื่อมิให้กองทุนเกิดผลประกอบการขาดทุน

2.2 หากครบกำหนด 2 ปี กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมกันไม่น้อยกว่า 25,000,000 บาท กองทุนจะเบิกเงินประกันรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเฉพาะในส่วนที่ขาดจากบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

ตัวอย่างที่ 1 สมมติว่าในปีที่ 1 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด 7 ล้านบาท และไม่มีการจ่ายเงินปันผล ในปีที่ 2 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด 15 ล้านบาท รวม 2 ปีกองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 22 ล้านบาท ดังนั้น กองทุนจะเบิกเงินประกันจาก บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ได้ในจำนวนเท่ากับ 3 ล้านบาท

2.3 ภายในระยะเวลา 2 ปี หากกองทุนมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยเป็นเงินปันผลที่เกิดจากผลการดำเนินงานของกองทุนเฉพาะในปีแรกเท่านั้น กองทุนจะเบิกเงินประกันรายได้และค่าบริการในส่วนที่เป็นเงินปันผลจากบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ด้วย

ตัวอย่างที่ 2 สมมติว่าในปีที่ 1 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด 12 ล้านบาท โดยมีกำไรจากการดำเนินงานจำนวน 5 ล้านบาท และมีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 4.5 ล้านบาท ในปีที่ 2 กองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมด 13 ล้านบาท รวม 2 ปีกองทุนมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 25 ล้านบาท ดังนั้น กองทุนจะเบิกเงินประกันจาก บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ได้ในจำนวนเท่ากับ 4.5 ล้านบาท

4. ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร?

- ปี 2551 ที่ผ่านมานับเป็นปีที่ท้าทายของตลาดอาคารสำนักงานอีกปีหนึ่ง เนื่องจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจภายในประเทศซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยทางด้านความไม่แน่นอนทางการเมือง ประกอบกับปัญหาของสถาบันการเงินต่างประเทศและเศรษฐกิจโลกที่มีความกังวลมากขึ้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ทำให้ธุรกิจต่างๆ ได้ชะลอการตัดสินใจลงทุนในด้านอสังหาริมทรัพย์สำนักงานออกไป

จากข้อมูลสำรวจของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียส (ประเทศไทย) จำกัด พบว่า ปริมาณการเข้าใช้พื้นที่สำนักงานสุทธิ (Net take-up) ของปี 2551 อยู่ที่ประมาณ 125,263 ตารางเมตร ลดลงประมาณ 20% จากปี 2550 ซึ่งอยู่ที่ 157,992 ตารางเมตร และลดลงเกือบ 60% เมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยของช่วงปี 2543 - 2548 ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 300,000 ตารางเมตรต่อปี ซึ่งช่วงดังกล่าวเป็นช่วงก่อนเกิดวิกฤตความไม่แน่นอนทางการเมือง และภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทยยังอยู่ในภาวะปกติ อย่างไรก็ตามแนวโน้มปริมาณความต้องการเข้าใช้พื้นที่สุทธิ (Net take-up) นำที่จะยังคงเป็นบวกอยู่ในปี 2552 หากแต่อยู่ในปริมาณที่ลดลงจากปี 2551

ด้านอุปทานของพื้นที่สำนักงานนั้น ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2551 มีอาคารสำนักงานใหม่เพิ่มขึ้นได้แก่ อาคารไซเบอร์เวิร์ลด์ ทาวเวอร์ (61,815 ตารางเมตร) และอาคารภคินท์ (30,000 ตารางเมตร) ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก อาคารอินเตอร์เซนจ์ 21 (45,000 ตารางเมตร) ตั้งอยู่บริเวณแยกถนนอโศก - สุขุมวิท ส่งผลให้ปริมาณพื้นที่สำนักงานรวมของกรุงเทพฯ มาอยู่ที่ 7,797,135 ตารางเมตร สำหรับอุปทานที่กำลังจะเพิ่มขึ้นในปี 2552 ได้แก่ โครงการเอ็นเนอร์ยี คอมเพล็กซ์ (179,400 ตารางเมตร) ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งพื้นที่กว่า 80% จะถูกใช้โดยกลุ่มบริษัทในเครือ ปตท. และกระทรวงพลังงาน อาคารสำนักงานบริเวณศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่าแจ้งวัฒนะ (20,000 ตารางเมตร) อาคารเอเชียเซ็นเตอร์ (24,700 ตารางเมตร) และอาคารศาลาอาทสสาร (17,520 ตารางเมตร) ตั้งอยู่บนถนนสาทร ส่วนในปี 2553 จะมีโครงการสาทรสแควร์ ตั้งอยู่บริเวณแยกสาทร - ชองนนทรี อาคารคิวเทล ตั้งอยู่บนถนนวิฑู และในปี 2554 โครงการพาร์คเวเนเจอร์ ตั้งอยู่บริเวณแยกเพลินจิต - วิฑู จากพื้นที่สำนักงานโครงการใหม่ที่ได้กล่าวมาทั้งหมดจะทำให้อุปทานรวมของพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 8,151,715 ตารางเมตร

ตารางแสดงอุปสงค์ อุปทานและอัตราการเข้าใช้พื้นที่ ณ สิ้นไตรมาส 4 ปี 2551

	รวมเขตกรุงเทพ ทุกเขต	เขตธุรกิจชั้นใน (CBD) ทุกเขต	เขตธุรกิจชั้นใน (CBD) เขต A	นอกเขตธุรกิจชั้นใน (Non-CBD) เขต A
อุปทานพื้นที่สำนักงานให้เช่ารวม (ล้าน ตร.ม.)	7.80	3.86	1.47	0.81
ปริมาณการเข้าใช้พื้นที่ (ล้าน ตร.ม.)	6.74	3.35	1.23	0.79
พื้นที่ว่าง (ล้าน ตร.ม.)	1.06	0.51	0.25	0.02
อัตราพื้นที่ครอบครอง (ร้อยละ)	86.5%	86.7%	83.3%	97.5%

ที่มา: บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

อัตราการครอบครองพื้นที่ (occupancy) ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าของกรุงเทพฯ ในเขตธุรกิจชั้นใน (CBD) ณ ไตรมาสที่ 4 ของปี 2551 อยู่ที่ 86.7% ลดลง 0.8% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ส่วนในปี 2552 นั้น ตัวแปรหลักที่จะทำให้อัตราการครอบครองพื้นที่เปลี่ยนแปลงคือ การเสร็จสมบูรณ์ของการก่อสร้างของศูนย์ราชการและโครงการเอ็นเนอร์ยี คอมเพล็กซ์ ซึ่งจะทำให้มีการขยายขยายสำนักงานเข้าสู่โครงการดังกล่าว

อัตราค่าเช่าเฉลี่ยพื้นที่สำนักงานเฉลี่ยในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2551 เปลี่ยนแปลงเล็กน้อย โดยพื้นที่สำนักงาน เขต B ย่านนอกเขตธุรกิจชั้นใน (Non-CBD) มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 0.5% จากไตรมาสที่ 3 และเพิ่มขึ้น 3.4% เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปี 2550 ขณะที่พื้นที่สำนักงานเขต A ย่านเขตธุรกิจชั้นใน (CBD) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ 743 บาท/ตารางเมตร/เดือน ลดลง 0.1% จากไตรมาสที่ 3 แต่เพิ่มขึ้น 0.5% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2550 และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่เขต B ย่านธุรกิจชั้นใน (CBD) เปลี่ยนแปลงลดลงเล็กน้อยมาอยู่ที่ 584 บาท/ตารางเมตร/เดือน

แนวโน้มตลาดพื้นที่สำนักงานให้เช่าในปี 2552 ยังคงขึ้นกับภาวะทางเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ หากรัฐบาลสามารถมีนโยบายที่จะใช้กระตุ้นการลงทุนและความมั่นใจ และภาวะเศรษฐกิจโลกไม่เลวร้ายไปกว่าที่เป็นอยู่ ภาวะตลาดสำนักงานน่าที่จะทรงตัวอยู่ได้ โดยเมื่อพิจารณาถึงปริมาณความต้องการเข้าใช้พื้นที่สุทธิ (Net take-up) ที่คาดว่าจะยังคงเป็นบวก และอุปทานของพื้นที่สำนักงานที่จะเข้ามาเพิ่มเติมนั้นยังไม่เห็นมีการริเริ่มโครงการใหม่ๆ เพิ่มเติมนอกเหนือจากโครงการที่ได้กล่าวไปแล้ว หากในอนาคตผู้ประกอบการหันมาสนใจที่จะทำโครงการสำนักงานเพิ่มเติม การก่อสร้างก็จะต้องใช้เวลาอย่างน้อย 2-3 ปี

5. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร?

- กองทุนจะจัดให้มีการทำประกันภัย โดยการทำประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่างๆ (All Risks) ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Third Liability) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ที่จำเป็นและสมควรเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สิน ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สินของบุคคลในบริเวณอาคาร และ/หรือที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยมีวงเงินประกันที่เหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนที่มีต่อทรัพย์สิน และกำหนดให้กองทุนเป็นผู้รับผิดชอบ

6. ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิมีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญาโดยมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว?

- ไม่มีผลกระทบในเรื่องดังกล่าว เนื่องจากกองทุนเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารอย่างสมบูรณ์

7. รายชื่อหรือลักษณะผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด?

- ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะเสนอขายให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 250 ราย โดยแบ่งประเภทผู้จองซื้อหน่วยลงทุนออกเป็น 2 กลุ่ม ดังนี้
 1. เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ ซึ่งได้แก่ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนรวมตามกฎหมายต่างประเทศที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป สภาวิชาชีพ สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์ กองทุนประกันสังคม บริษัทประกันภัย มูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์ ส่วนราชการ และรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ มหาวิทยาลัย และผู้ลงทุนตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกัน (“ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1”) ทั้งนี้ ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจองซื้อโดยผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลืออยู่ทั้งหมดมาเสนอขายให้กับผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2
 2. เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปที่มีใช้ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 และให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษซึ่งไม่ได้ร่วมจองซื้อกับผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 และผู้จองซื้อซึ่งเป็นบุคคลหรือกลุ่มบุคคลที่ได้รับการยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด (“ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2”) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอนและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวได้ต่อเมื่อบุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ได้รับการยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

8. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน?

- ผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของกำไรส่วนเกินจากการขายคืนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งผู้ลงทุนที่เป็นบุคคลธรรมดาจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษี
- ผู้ลงทุนมีโอกาสได้รับกำไรจากมูลค่าหน่วยลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากการขายทรัพย์สินที่กองทุนได้ลงทุนไว้ และมีโอกาสได้รับเงินปันผลจากกองทุนอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี นอกจากนี้ หากกองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

9. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน?

- อาคารศาลาแอสทาทเป็นอาคารที่เพิ่งสร้างเสร็จใหม่ จึงยังไม่มีผู้เช่า ซึ่งอยู่ระหว่างการเริ่มต้นหาผู้เช่าให้เข้ามาเช่าพื้นที่ในอาคาร ทั้งนี้ การหาผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวต้องใช้เวลาพอสมควร ซึ่งหากระยะเวลาที่ใช้ในการปล่อยเช่าพื้นที่จนเต็มใช้เวลานานหรือหาผู้เช่าได้ในอัตราค่าเช่าที่ไม่สูงนัก ก็อาจจะส่งผลให้ผู้ลงทุนได้รับเงินปันผลในอัตราที่ไม่เท่ากับที่ผู้ลงทุนคาดหวังไว้

10. การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร?

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาทร



*การประเมินความเสี่ยงนี้เป็นประเมินความเสี่ยงตามระดับความเสี่ยงของกองทุนรวมภายใต้การจัดการของ บลจ.อยุธยา เท่านั้น

11. บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่ อย่างไร?

- บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของกับบุคคลดังกล่าว ไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนแต่อย่างใด

คำถามและคำตอบเกี่ยวกับข้อมูลอื่น

Q: ท่านจะลงทุนในกองทุนรวมนี้ได้อย่างไร ?

A: ท่านสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ในระหว่างการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ในระหว่างวันที่ 29 มิถุนายน – 10 กรกฎาคม 2552 ท่านสามารถติดต่อสถานที่ซื้อขายหน่วยลงทุนได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม พรีเมาเวสต์ จำกัด ที่อยู่ เลขที่ 900 อาคารต้นสนทาวเวอร์ ชั้น 18 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0-2257-0555 ฝ่ายการตลาด ต่อ 555 หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ และท่านสามารถชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเงินสด เช็ค หรือตราพดด้งกล่าวต้องลงวันที่สั่งซื้อและขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนาม “บัญชีจองซื้อกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาทร” ซึ่งเป็นบัญชีเงินฝากกระแสรายวันของธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) หรือบัญชีเงินฝากอื่นใดที่บริษัทจัดการเปิดไว้เพื่อรับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

Q: ท่านต้องลงทุนเป็นจำนวนเงินเท่าไร และคำนวณเป็นหน่วยลงทุนได้อย่างไร ?

A: การลงทุนครั้งแรกจะไม่กำหนดมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุน และหากต้องการคำนวณเป็นหน่วยลงทุนได้ โดยนำจำนวนเงินที่จองซื้อหน่วยลงทุนหารด้วยราคาขายหน่วยลงทุน เช่น หากผู้ลงทุนจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนเงิน 10,000 บาท ราคาขายหน่วยลงทุนเท่ากับ 10.00 บาทต่อหน่วย ผู้ลงทุนจะได้รับจำนวนหน่วยลงทุนเท่ากับ 1,000 หน่วย (10,000/10.00)

Q: ท่านจะได้เงินคืนจากการขายคืนหน่วยลงทุนได้อย่างไร ?

A: บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม เมื่อหน่วยลงทุนได้รับจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยลงทุนของกองทุนในตลาดหลักทรัพย์ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีการที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

Q: การจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นอย่างไร ?

A: บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่ง การ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนหลังจากสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก โดยผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่จองซื้อหลังจากที่บริษัทจัดการได้รับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มจำนวนแล้ว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศ กำหนด โดยบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

1. การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ แต่ทั้งนี้จำนวนหน่วยลงทุนที่จะจัดสรรให้แก่บุคคลดังกล่าวเมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอนและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวได้ต่อเมื่อบุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

2. การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2

(1) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะนับจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จัดจำหน่ายได้รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรวมเป็นจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามข้างต้นด้วย (ถ้ามี)

(2) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อหน่วยลงทุนในจำนวนเงินขั้นต่ำสุดก่อน (Small lot first) หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็นทวีคูณของ 10 บาท (หรือ 1 หน่วย) ให้แก่ผู้จองซื้อทุกราย จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการ การจัดสรรหน่วยลงทุนให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

(3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อในจำนวนเงินที่เท่ากัน และมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรร บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวตามลำดับการจองซื้อ (First come first serve)

3. ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรร โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ไม่ได้รับการจัดสรร

4. ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุน หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

5. สิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจัดส่งใบหน่วยลงทุน พร้อมใบเสร็จรับเงินและใบกำกับภาษีสำหรับค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน โดยทางไปรษณีย์ภายใน 30 วันทำการนับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันเสร็จสิ้นการจัดสรรหน่วยลงทุน
6. ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ต่ำกว่าจำนวนเงินทุนของโครงการจนอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ตามที่วางแผนไว้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะพิจารณาและกำหนดขนาดของกองทุนรวมที่จะนำไปจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยบริษัทจัดการอาจจะมีการจัดสรรหน่วยลงทุนและคืนเงินค่าจองซื้อบางส่วนให้แก่ผู้สั่งซื้อหน่วยลงทุนได้ ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมไม่มีสภาพคล่องส่วนเกินมากเกินไป โดยในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวนี้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจากจำนวนเงินทุนที่ระดมได้เปรียบเทียบกับประมาณการมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน

Q: มีข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดบ้าง ?

A: ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยให้ถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว ปัจจุบันประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 11/2550 ได้กำหนดไว้ดังนี้

- (1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทุนบำนาญบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลดังกล่าวตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
 - (ข) ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนตามขั้นตอนและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวได้ต่อเมื่อบุคคลนั้นเป็นบุคคลที่ได้รับยกเว้นตามข้อ (1)

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน บริษัทจัดการจะนำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าวด้วย

การจองซื้อของผู้จองซื้อพิเศษ เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ในเบื้องต้นบริษัท เซ็นด์บลูส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ขายทรัพย์สินมีความประสงค์จะลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายได้แล้วทั้งหมด

Q: มีข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือไม่ ?

A: บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ และจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าช้อยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

Q: ท่านจะรู้มูลค่าการลงทุนของท่านได้อย่างไร ?

A: ท่านสามารถติดตามมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนได้ด้วยวิธี ดังนี้

- ได้จากหนังสือพิมพ์ข่าวหุ้น
- Website ของบริษัทจัดการที่ www.primavest.com
- Website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่ www.set.co.th

(ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงหนังสือพิมพ์ที่ใช้ในการประกาศข้อมูลดังกล่าวของกองทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่ประกาศล่วงหน้า)

Q: ใครเป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินและดูแลบริษัทจัดการให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการลงทุนที่ตกลงไว้ ?

A: ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์

เลขที่ 1101 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0-2208-5930-1

Q: ใครเป็นผู้ดูแลปรับปรุงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อให้การชำระเงินและจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นไปอย่างถูกต้อง ?

A: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อยุธยา จำกัด ในฐานะนายทะเบียนหน่วยลงทุน

เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 1 - 2 โซนเอ และชั้น 12 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0-2657-5757

Q: ใครเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมทั้งท่านลงทุน ?

A: นายประวิทย์ วิจารณ์านานันต์ หรือ นายอภินันท์ อภินันท์สกุล หรือ นายบรรจง พิชญประสาธน์ หรือ นายวิชัย รุจิตานนท์

บริษัท เอเอ็นเอส ออดิท จำกัด ในฐานะผู้สอบบัญชี โทรศัพท์ 0-2645-0109

Q: ใครเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ?

A: บริษัท เอ ซี พร็อพเพอร์ตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 161/1 อาคาร เอส จี ทาวเวอร์ ชั้น 17 ซอยมหาดเล็กหลวง 3 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทรศัพท์ 0-2651-8555

Q: ใครเป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน ?

A: ชื่อ : บริษัท บรู๊ค เรียลเอสเตท จำกัด

ชั้น 19 อาคารคิวเ้าส์สาทร เลขที่ 11 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ 0-2652-6300

ชื่อ : บริษัท แพลน แอปไพร์ซัล จำกัด

ชั้น 7 อาคารกลาสเ้าส์ เลขที่ 1 ถนนสุขุมวิท 25 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 0-2260-6300

Q: ใครเป็นที่ปรึกษาทางกฎหมายของกองทุนรวม?

A: บริษัท แอลเอส ฮอไรซัน จำกัด
ชั้น 14 อาคารจีพีเอฟ วิทยุ ทาวเวอร์ เอ เลขที่ 93/1 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 0-2627-3443

Q: ใครเป็นผู้บริหารและจัดการกองทุน ?

A: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อยุธยา จำกัด โทรศัพท์ 0-2657-5757 ซึ่งรับโอนการบริหารจาก บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ปริมาเวสต์ จำกัด มีผลตั้งแต่วันที่ 19 ตุลาคม 2552 เป็นต้นไป

Q: หากท่านต้องการร้องเรียนจะทำได้อย่างไร ?

A: ติดต่อได้ที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน อยุธยา จำกัด โทรศัพท์ 0-2657-5757 หรือสำนักงาน ก.ล.ต. (Help Centre) โทรศัพท์ 02-263-6000

ความเสี่ยงในการลงทุน

1) ความเสี่ยงจากการอาจจะไม่ได้รับเงินปันผลในช่วงแรก

เนื่องจากอาคารศาลาแอสทาทอร์เป็นอาคารที่เพิ่งสร้างเสร็จใหม่ จึงยังไม่มีผู้เช่า ซึ่งอยู่ระหว่างการเริ่มต้นหาผู้เช่าให้เข้ามาเช่าพื้นที่ในอาคาร แม้ว่ากองทุนจะแต่งตั้งตัวแทนนายหน้าซึ่งเป็นมืออาชีพมาทำหน้าที่ในการหาผู้เช่าเข้ามาเช่าอาคาร แต่การหาผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวนี้ต้องใช้เวลาพอสมควร ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก บริษัททั้งในและต่างประเทศต่างชะลอการลงทุน จึงทำให้การแข่งขันของสำนักงานให้เช่าในบริเวณใกล้เคียงมีสูง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุน และอาจนำไปสู่การไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในช่วงแรกได้ โดยถึงแม้ว่าในช่วง 2 ปีแรก บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด จะวางเงินให้แก่กองทุน เพื่อเป็นการประกันรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำ 25 ล้าน แต่การประกันดังกล่าวช่วยเพียงการไม่ขาดทุนของกองทุนเท่านั้น

2) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ และปัจจัยมหภาคอื่นๆ

อาคารที่กองทุนจะลงทุนอาจได้รับผลกระทบจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจของประเทศ กล่าวคือ ในสภาวะที่เศรษฐกิจดี ธุรกิจมีการขยายตัว ก่อให้เกิดอุปสงค์ในการเช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสในการปรับราคาเช่าและสามารถเพิ่มอัตราการเช่าได้มากขึ้น ในทางกลับกันหากเศรษฐกิจตกต่ำ ผู้เช่าบางรายอาจมีปัญหาในการดำเนินธุรกิจหรือมีรายได้ลดลงจนต้องคืนพื้นที่การเช่า ทำให้เกิดผลกระทบต่อรายได้ของกองทุน นอกจากนี้ กองทุนอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ความไม่แน่นอนทางการเมือง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงทางโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อปริมาณความต้องการพื้นที่สำนักงานได้

3) ความเสี่ยงจากการแข่งขัน

ผลประกอบการของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดอาคารสำนักงาน เมื่อความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานลดลง ก็จะส่งผลให้ผู้ประกอบการที่เป็นเจ้าของอาคารสำนักงานต่างๆ ที่มีพื้นที่ว่างเพิ่มขึ้น ต้องแข่งขันกันมากขึ้นในการหาหรือรักษาผู้เช่ารายเดิมให้คงอยู่กับอาคารของตน หรือหากความต้องการใช้พื้นที่สำนักงานมากขึ้น ก็จะทำให้ผู้ประกอบการบางรายหันมาสร้างอาคารสำนักงานให้เช่าเพิ่มขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออุปทานในตลาดมากขึ้น ซึ่งหมายความว่าความถี่ในการแข่งขันที่อาจเพิ่มขึ้น

4) **ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า**

ความสำเร็จทางด้านการเงินของกองทุนส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการประกอบธุรกิจของผู้เช่าและความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่า ซึ่งหากผู้เช่าดำเนินธุรกิจไปแล้วประสบปัญหาทางฐานะการเงิน ก็อาจส่งผลกระทบต่อในด้านลบต่อการดำเนินงานของกองทุน อนึ่ง โดยปกติผู้เช่าจะต้องจ่ายเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการ ซึ่งกองทุนสามารถริบเงินประกันการเช่าและเงินประกันการบริการดังกล่าวได้ หากกองทุนไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่กองทุนจำเป็นต้องให้ผู้เช่าย้ายออกจากพื้นที่เช่าตามกฎหมายเนื่องจากผู้เช่าไม่ยอมจ่ายค่าเช่าหรือค่าบริการ หรือผิดสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการนั้น ระยะเวลาตามกฎหมายที่ใช้ในการดำเนินการให้ผู้เช่าย้ายออก และ/หรือเวลาที่ใช้ในการหาผู้เช่ารายใหม่อาจนานเกินกว่ามูลค่าของเงินประกันที่กองทุนริบมาจากผู้เช่า ซึ่งความล่าช้าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุน

5) **ความเสี่ยงทางการเมือง**

ความไม่แน่นอนในสภาวะทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุน ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุน

6) **ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม**

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าในโครงการของกองทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้

7) **การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

ผลการดำเนินงานของกองทุนอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือคำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่า การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุน

8) **ความเสี่ยงด้านภาษี**

ในการขาย โอน หรือรับโอนสิทธิการเช่า หรือการขาย โอน หรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้นอาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในสิทธิการเช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน และอัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนจะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ หากมีการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายในอนาคต ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการและมูลค่าหน่วยลงทุนได้

9) **ความเสี่ยงของกองทุนอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนประเภทอื่น**

การที่กองทุนอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

1) ความเสี่ยงจากราคาของหน่วยลงทุนอาจเปลี่ยนแปลงภายหลังจากการเสนอขายครั้งแรก

ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกแล้ว บริษัทจะนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์” ได้ ซึ่งอาจจะมีราคาซื้อขายในราคาที่ต่ำกว่าหรือสูงกว่าราคาเสนอขายครั้งแรก ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ผลการดำเนินงานของกองทุน ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ ความต้องการซื้อขายหน่วยลงทุนของนักลงทุนในตลาด เป็นต้น

2) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุน

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุน ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่นๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาพทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อไป

3) ความเสี่ยงที่มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนอาจไม่สัมพันธ์กับมูลค่าที่ได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือเลิกกองทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินฉบับล่าสุด และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนจะได้รับหากมีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือมีการเลิกกองทุน

4) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เนื่องจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการของตลาด ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขาย

5) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินฉบับล่าสุด และมูลค่าดังกล่าวอาจมิใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

6) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

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

นอกจากนี้แล้ว อสังหาริมทรัพย์อาจจะไม่เป็นไปตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียด และการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้กองทุนเกิดค่าใช้จ่ายหรือข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าว

7) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

กองทุนอาจไม่สามารถจัดทำประกันภัยที่คุ้มครองความเสี่ยงบางประเภทที่อาจเกิดขึ้นได้ หรือแม้ว่ากองทุนสามารถจัดหาประกันภัยได้ แต่อัตราเบี้ยประกันอาจไม่คุ้มกับผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจที่กองทุนอาจได้รับหรืออาจเกิดเหตุการณ์ที่มีได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย เช่น การก่อการร้าย หรือการเวนคืน เป็นต้น ความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือกองทุนไม่สามารถเรียกเงินประกันได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงิน ผลประกอบการและสถานะของกองทุน

อย่างไรก็ดี กองทุนจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่ซื้อ โดยการทำประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่างๆ (All Risks) ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Third Liability) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ที่จำเป็นและสมควร เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินที่ซื้อ ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สินของบุคคลในบริเวณทรัพย์สินที่ซื้อและ/หรือที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยมีวงเงินประกันที่เหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนที่มีต่อทรัพย์สินที่ซื้อ และกำหนดให้กองทุนเป็นผู้รับผลประโยชน์

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

1. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน)	
1.1 ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน	ไม่มี
2. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ตามที่จ่ายจริง)	
2.1 ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	ในอัตราไม่เกิน 10 บาทต่อหน่วยลงทุน 1,000 หน่วย หรือเศษของ 1,000 หน่วย
2.2 ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินกำหนด (ถ้ามี)
2.3 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง
3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน)⁽¹⁾	
3.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกิน 1.00 ต่อปี ทั้งนี้ ต้องไม่ต่ำกว่า 300,000 บาทต่อเดือน
3.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกิน 0.023 ต่อปี และค่าใช้จ่ายของผู้ดูแลผลประโยชน์สำหรับการปฏิบัติหน้าที่ในการออกไปตรวจสอบสั่งห้ามทรัพย์สินของกองทุนรวมในอัตราไม่เกิน 3,000 บาทต่อครั้ง ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายตามที่จ่ายจริงอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินดังกล่าวจากกองทุนรวมได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ค่าที่พัก และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 30,000 บาทต่อครั้ง
3.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 0.05 ต่อปี ทั้งนี้ ต้องไม่ต่ำกว่า 20,000 บาทต่อเดือน
3.4 ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	ไม่เกิน 3.00 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่เสนอขายได้
3.5 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1.50 ต่อปีของจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
3.6 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ตามที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 3.00
3.7 ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง
3.8 ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่มี
3.9 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ตามที่จ่ายจริง
4. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	
4.1 ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ตามที่จ่ายจริง ไม่เกิน 1,000,000 บาท
4.2 ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ตามที่จ่ายจริง ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ สิ้นปีบัญชีก่อนหน้ารอบระยะเวลาบัญชีที่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้น

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ เป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน

คำเตือนและข้อแนะนำ

- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงินหรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด อาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการ เช่นเดียวกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนอยุธยา จำกัด หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขาย (ถ้ามี)

คำเตือนหรือคำแนะนำตามประกาศอื่น

- ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบข้อมูลที่อาจมีผลต่อการตัดสินใจลงทุน เช่น การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องได้ที่ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือโดยผ่านเครือข่ายอินเทอร์เน็ตของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (<http://www.sec.or.th>)
- บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่างๆ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับและดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้
- ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบดูแนวทางการใช้สิทธิออกเสียงและการดำเนินการใช้สิทธิออกเสียงได้ที่บริษัทจัดการหรือทางเว็บไซต์ของบริษัท

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมข้อมูล ณ วันที่ 19 ตุลาคม 2552