หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนข้อมูลโครงการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

Prime Office Leasehold Property Fund

POPF

บลจ. ไทยพาณิชย์ SCB

สารบัญ

คำจำกัดความ 6

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุน 11

1. **ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม** 11

2. **จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ** 12

3. **วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน** 13

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม 13

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน 13

3.2.1 การลงทุนครั้งแรก 13

3.2.2 การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 13

3.2.3 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม 35

3.2.4 สรุปภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 36

3.2.5 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 42

3.2.6 กลยุทธ์ของการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 93

3.2.7 เงื่อนไขการลงทุน 95

3.2.8 มูลค่าการลงทุนของกองทุนรวมและข้อมูลราคาประเมิน 97

3.2.9 รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน 102

3.2.10 การทำธุรกรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้อง 108

3.2.11 จุดเด่นของโครงการบางนา ทาวเวอร์ 114

3.2.12 ภาพรวมของธุรกิจในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนลงทุนครั้งแรกและที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม 117

3.2.13 การลงทุนในอนาคต 129

3.2.14 ปัจจัยความเสี่ยง 132

4. หลักเกณฑ์การลงทุน 149

4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 149

4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม 154

4.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ 156

4.4 การกู้ยืมเงิน 156

5. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน 158

5.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน 158

5.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน 159

6. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน 161

7. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 163

8. การโอนหน่วยลงทุน 164

9. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น 164

10. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (ถ้ามี) 165

10.1 องค์ประกอบ 165

10.2 รูปแบบการตัดสินใจ 166

10.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม 168

11. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม 169

12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี 172

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน 172

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน 173

15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน(ถ้ามี) 173

16. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน(ถ้ามี) 174

17. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 174

18. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม 175

19. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 175

19.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 175

19.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม 176

19.3 ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 177

20. การเสนอขายหน่วยลงทุน 181

20.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน 181

20.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน 182

20.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน 183

20.4 เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน 186

20.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน 187

20.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี 188

21. การจัดสรรหน่วยลงทุน 191

21.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน 191

21.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน 193

22. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม 196

23. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม 198

24. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน 199

25. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 201

25.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ 201

25.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์ 211

25.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี) 212

25.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ 213

25.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน 213

26. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม 214

26.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน 214

26.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม 215

27. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน 220

28. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน 222

29. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน 223

30. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม 223

31. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน 223

32. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ 224

33. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม 226

34. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงิน และหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม 227

35. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ 227

36. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน 228

37. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน 228

38. อื่น ๆ 229

ภาคผนวก ก (1) : สรุปรายงานการประเมินอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยปราศจากการพิจารณาถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม

ภาคผนวก ก (2) : สรุปรายงานการประเมินอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยพิจารณาถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม

ภาคผนวก ข: รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

ภาคผนวก ค: ข้อมูลปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน

ภาคผนวก ง: รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

คำจำกัดความ

โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ
กองทุน/กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมทั้งประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 (รวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือซักซ้อมความเข้าใจ หนังสือผ่อนผันและกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	กลุ่มบุคคลเดียวกันตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	หมายถึง	จำนวนเงินทุนที่กองทุนระดมทุนได้ และนำไปจดทะเบียนเป็นกองทรัพย์สินไว้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการลงทุนซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ธนาคารไทยพาณิชย์	หมายถึง	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในโครงการ และมิใช่บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จองซื้อพิเศษ และ (2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ผู้จองซื้อพิเศษ หมายถึง ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไปตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศ ก.ล.ต.ที่ สน. 25/2552 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษให้หมายถึง บุคคลดังต่อไปนี้

(1) ธนาคารพาณิชย์

(2) บริษัทหลักทรัพย์เพื่อการจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(3) บริษัทประกันวินาศภัย หรือบริษัทประกันชีวิต

(4) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ หรือ นิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

(5) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

(6) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

(7) กองทุนประกันสังคม

(8) กองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(9) สภากาชาดไทย

(10) มูลนิธิเพื่อสาธารณะประโยชน์

(11) สหกรณ์ออมทรัพย์และชุมนุมสหกรณ์

(12) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก

(13) กองทุนรวมตามกฎหมายต่างประเทศที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

(14) ผู้ลงทุนต่างประเทศที่มีลักษณะเดียวกับ (1) ถึง (7)

(15) ผู้ลงทุนตามที่สำนักงานให้ความเห็นชอบ

ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ซึ่งหมายถึง ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุน หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทุนรวม หมายถึง ผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ ทรัพย์สินอื่นใดที่มิใช่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น

ผู้ดูแลผลประโยชน์ หมายถึง ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่เป็นคนต่างด้าวและนิติบุคคลที่มีสิทธิในที่ดินเสมือนคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด แล้วแต่กรณี
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินของกองทุนหักด้วยหนี้สิน ซึ่งคำนวณตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ
มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุน ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุ รายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว
รายละเอียดโครงการ	หมายถึง	รายละเอียดของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ
รายได้ประจำ	หมายถึง	รายได้ที่เป็นผลตอบแทนเป็นปกติประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ
วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	วันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนการซื้อทรัพย์สินและรับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกโดยชอบด้วยกฎหมายเสร็จสมบูรณ์

สำนักงาน หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวม

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุน

ชื่อบริษัทจัดการ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	:	ไทยพาณิชย์ พาร์คพลาซ่า 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)**	:	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ
1.2	**ชื่อโครงการ (อังกฤษ)**	:	Prime Office Leasehold Property Fund
1.3	**ชื่อย่อ**	:	POPF
1.4	**ประเภทโครงการ**	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม
1.5	**ลักษณะโครงการ**	:	ระบุเฉพาะเจาะจง
1.6	**ประเภทการลงทุน**	:	อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
1.7	**อายุโครงการ**	:	ไม่กำหนดอายุโครงการ อย่างไรก็ดี เนื่องจากกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ (“**กองทุนรวม**”) ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าซึ่งมีกำหนดระยะเวลา จึงมีโอกาสที่กองทุนรวมจะมีอายุเท่ากับสิทธิการเช่าที่คงเหลืออยู่ ในกรณีที่ไม่มีเหตุการณ์ใดๆ ที่ทำให้สัญญาเช่าถูกยกเลิกหรือเพิกถอนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า สิทธิการเช่าที่มีกำหนดระยะเวลาสูงสุดของกองทุนรวมจะครบกำหนดในวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

2.1	**จำนวนเงินทุนของโครงการ**	:	ไม่เกิน 5,514,000,000 บาท
	- จำนวนเงินทุนในการเสนอขายครั้งแรก	:	3,420,000,000 บาท
	- จำนวนเงินทุนในการเพิ่มเงินทุนครั้งที่ 1	:	ไม่เกิน 2,094,000,000 บาท
2.2	**มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน**	:	10.00 บาท
2.3	**จำนวนหน่วยลงทุน**	:	481,638,600 หน่วย
	- จำนวนหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรก	:	342,000,000 หน่วย
	- จำนวนหน่วยลงทุนในการเพิ่มเงินทุนครั้งที่ 1	:	139,638,600 หน่วย
2.4	**ประเภทหน่วยลงทุน**	:	ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน
2.5	**ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายและมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ**		
	<u>สำหรับการเสนอขายครั้งแรก</u>		
	- ราคาจองซื้อหน่วยลงทุน	:	10.00 บาท
	- มูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ	:	50,000 บาท และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 10,000 บาท
	<u>สำหรับการเพิ่มเงินทุนครั้งที่ 1</u>		
	- ราคาจองซื้อหน่วยลงทุน	:	ระหว่างราคา 11.30 ถึง 13.20 บาท ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายให้เป็นไปตามที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ทราบต่อไป
	- จำนวนหน่วยขั้นต่ำของการจองซื้อ	:	สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม: อัตราส่วนการเสนอขาย 1 หน่วยลงทุนเดิมต่อ 0.4083 หน่วยลงทุนใหม่ และเป็นไปตามรายละเอียดในข้อ 20 การเสนอขายหน่วยลงทุน

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

<u>หมายเหตุ</u>: เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2556 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม การเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการนำหน่วยลงทุนใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน การแก้ไขเพิ่มเติมและปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบันและครบถ้วน และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม และรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม

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

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.2.1 การลงทุนครั้งแรก

ตั้งแต่ได้รับการอนุมัติจัดตั้งและจัดการในปี พ.ศ. 2554 กองทุนรวมได้มุ่งเน้นการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยเฉพาะทรัพย์สินประเภทอาคารสำนักงาน และได้มุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยกองทุนรวมมุ่งหวังที่จะสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทุนรวมมีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทุนรวม

3.2.2 การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1

กองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ (“**การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1**”) และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ จากการกู้ยืม (ถ้ามี) หักด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์

(1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการบางนา ทาวเวอร์

โครงการบางนา ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และเพื่อวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ อาทิ พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชยกรรม ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารจำนวน 4 อาคาร ได้แก่ อาคารเอ อาคารบี และอาคารซี และอาคาร 3 ชั้นซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 105,278.00 ตารางเมตร และมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารแบบครบวงจร ได้แก่ ร้านค้า ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง พื้นที่เช่าเอนกประสงค์[1] ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และที่จอดรถ โดยโครงการบางนา ทาวเวอร์ได้เริ่มเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534

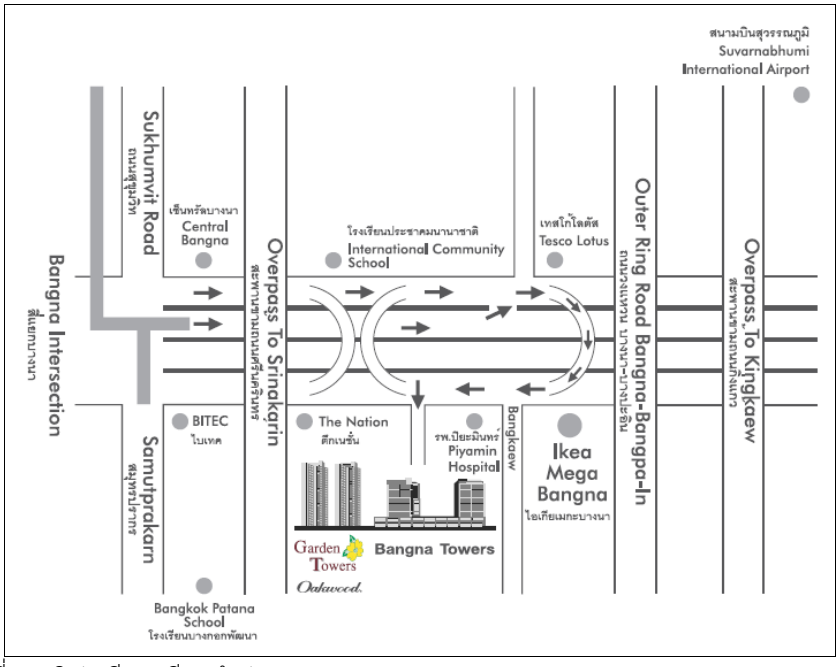
[1] ตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์

สำหรับอาคารเอ อาคารบี และอาคาร 3 ชั้น และปี พ.ศ. 2538 สำหรับอาคารซี ภายใต้การบริหารงานของบริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด (“**เตียวฮง**”)

1.1 สถานที่ตั้ง

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

<u>ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์</u>



ที่มา: บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด

1.2 ลักษณะอาคารและรายละเอียดโครงการ

โครงการบางนา ทาวเวอร์ ประกอบไปด้วยอาคารจำนวน 4 อาคาร ดังต่อไปนี้

(1) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 29,759.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นอาคารสำนักงาน

(2) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 31,728.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นอาคารสำนักงาน ฟิตเนส และสระว่ายน้ำ

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

(4) อาคาร 3 ชั้น ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 10,541.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นสำนักงาน ที่ทำการธนาคารพาณิชย์ ร้านค้า (Retail) ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงและพื้นที่เช่าเอนกประสงค์[2]

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

<u>ระบบสาธารณูปโภค</u>

โครงการบางนา ทาวเวอร์มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคอย่างครบวงจร ซึ่งประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบลิฟท์โดยสาร และระบบควบคุมรถยนต์เข้าออก เป็นต้น

1.3 รูปแบบการบริหารงาน

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

(2) รายละเอียดของโครงการบางนา ทาวเวอร์ เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ได้แก่

1) สิทธิการเช่าอาคารและสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ และรับโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากเตียวฮงซึ่งประกอบไปด้วย อาคารจำนวน 4 อาคาร ได้แก่

(1) สิทธิการเช่าอาคารเอเป็นระยะเวลา 30 ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัด

[2] ตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์

สมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 29,759.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้เป็นอาคารสำนักงาน

(2) สิทธิการเช่าอาคารบีบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (ไม่รวมพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้า) ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 28,792.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้เป็นอาคารสำนักงาน ฟิตเนส และสระว่ายน้ำสำหรับโครงการบางนา ทาวเวอร์

(3) สิทธิการเช่าอาคารซีบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (ไม่รวมชั้นดาดฟ้า) ตั้งอยู่ที่เลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 32,575.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นอาคารสำนักงาน และ

(4) สิทธิการเช่าอาคาร 3 ชั้น จำนวน 1 อาคารเป็นระยะเวลา 30 ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 10,541.00 ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นสำนักงาน ที่ทำการธนาคารพาณิชย์ ร้านค้า (Retail) ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และพื้นที่เช่าเอนกประสงค์[3]

2) สิทธิการเช่าที่ดิน โครงการบางนา ทาวเวอร์ จากเตียวฮงซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 3 แปลง เป็นระยะเวลา 30 ปี ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54800 54801 และ 135210 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 8 ไร่ 1 งาน 9.2 ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว

3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน จากบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 2 แปลง เป็นระยะเวลาประมาณ 8 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมได้ ลงทุนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 ได้แก่ ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และ 66487 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 6 ไร่ 1 งาน 70 ตารางวา ซึ่งใช้เป็นที่จอดรถของโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนดังกล่าว

[3] ตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์

หมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว โดยมีการชำระค่าเช่าช่วงเป็นราย 3 เดือน

4) เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเป็นจำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม กองทุนรวมจะได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากเตียวฮงและ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจากที่ได้มีการเช่าช่วงตามข้อ 3) ข้างต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เตียวฮงตกลงจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงจดทะเบียนสิทธิเก็บกินแบบไม่มีค่าตอบแทนบนที่ดิน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 48 ตารางวา ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีโดยมีกำหนดเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินโครงการบางนา ทาวเวอร์ให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถในกรณีที่เตียวฮงไม่สามารถจัดหาที่จอดรถในบริเวณอื่นและตามจำนวนที่กองทุนรวมและเตียวฮงได้ตกลงกัน ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลาการเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ โดยที่กองทุนรวมในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินนั้นและ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด มีสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาประโยชน์แห่งที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ โดยให้รวมถึงการให้สิทธิ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินข้างอาคารซีที่จะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างครบถ้วน โดยเตียวฮง และ บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด ตกลงให้ความร่วมมือและให้ความช่วยเหลือเท่าที่จำเป็นแก่บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เพื่อให้การก่อสร้างดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่กองทุนรวมว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะมีเงินทุนเพียงพอในการก่อสร้างที่จอดรถในอนาคต เตียวฮงจะจัดให้มีหลักประกันเงินส่วนทุนเพื่อการก่อสร้างที่จอดรถให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นจำนวน 25 ล้านบาท

ทั้งนี้ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดหมายถึงบุคคลภายนอกที่ไม่มีลักษณะเป็นผู้แทนหรือตัวแทนของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะไม่นำเงินที่เป็นของกองทุนรวม เว้นแต่หลักประกันใดๆที่เตียวฮงได้นำมาวางไว้กับกองทุนรวมเพื่อจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมและ/หรือเพื่อก่อสร้างอาคารที่จอดรถดังกล่าว เพื่อวัตถุประสงค์ของความชัดเจน กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์ในอาคารที่จอดรถดังกล่าว โดยจะชำระค่าใช้ประโยชน์ในรูปแบบของค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่จอดรถเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม หากเตียวฮงสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมตามที่จะได้ตกลงกัน หรือ หากเตียวฮงประสงค์จะให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีที่สามารถแสดงได้ว่าจะ

ทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมได้อย่างครบถ้วนและใช้ประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมยินยอมที่จะจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินดังกล่าว

ในกรณีที่เตียวฮงและ/หรือบุคคลที่เตียวฮงกำหนดสามารถจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมได้ กองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนการใช้ที่จอดรถดังกล่าวในรูปแบบของค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่จอดรถให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ทั้งนี้ ในกรณีที่เตียวฮงไม่สามารถจัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมไม่ว่ากรณีใดๆ กองทุนรวมไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหรือค่าบริการที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่เตียวฮง อีกทั้งกองทุนรวมมีสิทธิพิจารณายกเลิกสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเรียกร้องค่าเสียหายจากเตียวฮงได้

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

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

ตำแหน่งที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 สามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้

<u>ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</u>

นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีความประสงค์จะแต่งตั้งให้เตียวฮงซึ่งเป็นเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ดังนี้

2.1 ที่ดิน

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

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ที่กองทุนรวมจะลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ผู้ให้เช่า/ เช่าช่วงแก่กองทุนรวม

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ที่กองทุนรวมจะลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)	ผู้ให้เช่า/ เช่าช่วงแก่กองทุนรวม
135210	29	26868	บางแก้ว (สำโรงฝั่งเหนือ)	บางพลี (พระโขนง)	สมุทรปราการ	6-2-61.2	6-2-61.2	บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด
54800	21	8276	บางแก้ว (สำโรงฝั่งเหนือ)	บางพลี (พระโขนง)	สมุทรปราการ	0-3-24.0	0-3-24.0	บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด
54801	22	8277	บางแก้ว (สำโรงฝั่งเหนือ)	บางพลี (พระโขนง)	สมุทรปราการ	0-3-24.0	0-3-24.0	บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด
66486	2801 (30)	26951	บางแก้ว (สำโรงฝั่งเหนือ)	บางพลี (พระโขนง)	สมุทรปราการ	4-1-40.0	3-0-85.0	บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด
66487	2802 (31)	26952	บางแก้ว (สำโรงฝั่งเหนือ)	บางพลี (พระโขนง)	สมุทรปราการ	4-1-32.0	3-0-85.0	บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด
รวม						16-3-81.2	14-2-79.2	

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

นอกจากนี้ เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ อาทิ พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชยกรรม และเป็นจำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม กองทุนรวมจะได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากเตียวฮงและ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจากที่ได้มีการเช่าช่วงตามข้างต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เตียวฮงตกลงจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงจดทะเบียนสิทธิเก็บกินแบบไม่มีค่าตอบแทนบนที่ดิน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 48 ตารางวา ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซี<u>โดยมีกำหนดเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินโครงการบางนา ทาวเวอร์</u>ให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถในกรณีที่เตียวฮงไม่สามารถจัดหาที่จอดรถในบริเวณอื่นและตามจำนวนที่กองทุนรวมและเตียวฮงได้ตกลงกัน ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลาการเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ โดยที่กองทุนรวมในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินนั้นและ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด มีสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาประโยชน์แห่งที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ โดยให้

รวมถึงการให้สิทธิ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินข้างอาคารซีที่จะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างครบถ้วน โดยเตียวฮง และ บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด ตกลงให้ความร่วมมือและให้ความช่วยเหลือเท่าที่จำเป็นแก่ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เพื่อให้การก่อสร้างดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่กองทุนรวมว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะมีเงินทุนเพียงพอในการก่อสร้างที่จอดรถในอนาคต เตียวฮงจะจัดให้มีหลักประกันเงินส่วนทุนเพื่อการก่อสร้างที่จอดรถให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นจำนวน 25 ล้านบาท

ทั้งนี้ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดหมายถึงบุคคลภายนอกที่ไม่มีลักษณะเป็นผู้แทนหรือตัวแทนของกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะไม่นำเงินที่เป็นของกองทุนรวม เว้นแต่หลักประกันใดๆที่เตียวฮงได้นำมาวางไว้กับกองทุนรวมเพื่อจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมและ/หรือเพื่อก่อสร้างอาคารที่จอดรถดังกล่าว เพื่อวัตถุประสงค์ของความชัดเจน กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์ในอาคารที่จอดรถดังกล่าว โดยจะชำระค่าใช้ประโยชน์ในรูปแบบของค่าเช่าและ/หรือค่าบริการที่จอดรถเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม หากเตียวฮงสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมตามที่จะได้ตกลงกัน หรือ หากเตียวฮงประสงค์จะให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีที่สามารถแสดงได้ว่าจะทำให้อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมได้อย่างครบถ้วนและใช้ประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมยินยอมที่จะจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินดังกล่าว

ในกรณีที่เตียวฮงและ/หรือบุคคลที่เตียวฮงกำหนดสามารถจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมได้ กองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนการใช้ที่จอดรถดังกล่าวในรูปแบบของค่าเช่าและ/หรือ ค่าบริการที่จอดรถให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ทั้งนี้ ในกรณีที่เตียวฮงไม่สามารถจัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมไม่ว่ากรณีใดๆ กองทุนรวมไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหรือค่าบริการที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่เตียวฮง อีกทั้งกองทุนรวมมีสิทธิพิจารณายกเลิกสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเรียกร้องค่าเสียหายจากเตียวฮงได้

<u>หมายเหตุ</u> มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมินโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน 2 รายคือบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 ได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในรูปค่าเช่า และ/หรือ ค่าบริการที่จอดรถที่กองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมแล้ว

2.2 อาคารสำนักงานอาคารเอ อาคารบีบางส่วน อาคารซีบางส่วน และอาคาร 3 ชั้น พื้นที่จอดรถยนต์ งานระบบภายในอาคาร และสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจะเช่าอาคารในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งประกอบด้วย อาคารเอ อาคารบี บางส่วน อาคารซีบางส่วน และอาคาร 3 ชั้น ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี พื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร จากเตียวฮง ทั้งนี้ งานระบบดังกล่าว ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ และระบบลิฟท์โดยสาร ที่ใช้ในการดำเนินการกิจการอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นต้น รวมถึงรับโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย[1] ที่กองทุนรวมจะลงทุนสำหรับแต่ละอาคาร

อาคาร	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)
อาคารเอ	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก สูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	พื้นที่ให้เช่า[2]	17,511.56
		พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน[3]	-
		พื้นที่ส่วนกลาง	9,404.79
		พื้นที่จอดรถพร้อมลานวิ่ง[4]	2,842.65
		พื้นที่ใช้สอยอาคารเอ	**29,759.00**
อาคารบี	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็ก	พื้นที่ให้เช่า[2]	15,842.00

อาคาร	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)
	สูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (ไม่รวมพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้า)	พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน(3)	2,108.00
		พื้นที่ส่วนกลาง	8,160.00
		พื้นที่จอดรถพร้อมลานวิ่ง(4)	2,682.00
		พื้นที่ใช้สอยอาคารบี	**28,792.00**
อาคารซี	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (ไม่รวมชั้นดาดฟ้า)	พื้นที่ให้เช่า(2)	8,712.51
		พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน(3)	512.82
		พื้นที่ส่วนกลาง	5,603.67
		พื้นที่จอดรถพร้อมลานวิ่ง(4)	17,746.00
		พื้นที่ใช้สอยอาคารซี	**32,575.00**
อาคาร 3 ชั้น	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	พื้นที่ให้เช่า(2)	1,399.50
		พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน(3)	3,508.00
		พื้นที่ส่วนกลาง	2,523.50
		พื้นที่จอดรถพร้อมลานวิ่ง(4)	3,110.00
		พื้นที่ใช้สอยอาคาร 3 ชั้น	**10,541.00**
รวมพื้นที่ใช้สอย อาคารเอ อาคารบี อาคารซี และอาคาร 3 ชั้น			**101,667.00**
พื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุน(5)			**3,611.00**

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

หมายเหตุ:

(1) พื้นที่ใช้สอย หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร

(2) พื้นที่ดังกล่าวรวมพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่าอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน รวม 5,035.24 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร *โดยตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์*

(3) พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ประกอบด้วย พื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร ทั้งนี้ หากนับรวมกับพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่าอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนรวม 5,035.24 ตารางเมตร ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน จะมีพื้นที่ที่เตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตรจากพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 22.51 ของพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด *โดยตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์*

(4) พื้นที่จอดรถภายในอาคารสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 839 คัน โดยประกอบไปด้วยพื้นที่จอดรถภายในอาคารเอ อาคารบี และอาคาร 3 ชั้นประมาณ 326 คัน และพื้นที่จอดรถภายในอาคารซีประมาณ 513 คัน

(5) พื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วยพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้าของอาคารบี และพื้นที่ชั้นดาดฟ้าของอาคารซี

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถ และพื้นที่ใช้สอย ของอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ มีดังต่อไปนี้

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

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

หมายเหตุ :

(1) พื้นที่อื่นๆ ประกอบด้วย พื้นที่ห้องเก็บของ

(2) พื้นที่ดังกล่าวรวมพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่าอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน รวม 5,035.24 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร *โดยตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์*

(3) พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนประกอบด้วย พื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร ทั้งนี้ หากนับรวมกับพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่าอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนรวม 5,035.24 ตารางเมตร ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน จะมีพื้นที่ที่เตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตรจากพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 22.51 ของพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด *โดยตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์*

(4) พื้นที่ใช้สอย หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ทั้งภายในอาคาร

รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีดังต่อไปนี้

ระบบสาธารณูปโภค	รายละเอียด
ระบบไฟฟ้า	• สวิตซ์ตัดตอนไฟฟ้าแรงสูง 3 ชุด • หม้อแปลงไฟฟ้าและตู้ประธานไฟฟ้า 6 ชุด • เครื่องกำเนิดไฟฟ้า 2 (สอง) ชุด • ไฟฟ้าแสงสว่างฉุกเฉิน • ระบบป้องกันฟ้าผ่า
ระบบสื่อสาร	• งานระบบแจ้งเหตุเพลิงไหม้ • งานระบบโทรศัพท์ • งานระบบโทรทัศน์วงจรปิด (CCTV system) จำนวน 85 ชุด
ระบบสุขาภิบาล	• ระบบน้ำประปาใช้งาน ประกอบด้วย ถังเก็บน้ำใต้ดินขนาด 200 ลูกบาศก์เมตรและปั๊มน้ำเพื่อทำการสูบน้ำจากถังเก็บน้ำใต้ดินไปยังถังเก็บน้ำชั้นดาดฟ้าในแต่ละอาคาร • ระบบบำบัดน้ำเสีย[(1)] • ระบบระบายน้ำ • ระบบบำบัดสระว่ายน้ำ • ระบบน้ำดับเพลิง
ระบบปรับอากาศ และระบายอากาศ	• ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split type air conditioner) • ระบบระบายอากาศ ประกอบด้วย ระบบระบายอากาศเสีย ระบบดูดควันสำหรับห้องครัว และพัดลมอัดอากาศบันไดหนีไฟ เป็นต้น
ระบบลิฟท์โดยสาร	• ลิฟท์โดยสาร 4 ชุดต่ออาคาร สำหรับอาคารเอ อาคารบี และอาคารซี และลิฟท์บริการสำหรับขนอาหาร 2 ชุด สำหรับอาคาร 3 ชั้น
ระบบควบคุมที่จอดรถยนต์	• ระบบควบคุมรถยนต์เข้าออก

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

หมายเหตุ:

(1) ระบบบำบัดน้ำเสียตั้งอยู่นอกพื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุน อย่างไรก็ดีเตียวฮงได้ยินยอมให้กองทุนรวมใช้ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยกองทุนรวมตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียให้กับเตียวฮงตามสัดส่วนของปริมาณที่ใช้งานจริง

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามรายได้รวม[1]สำหรับเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557

ลำดับที่	บริษัท	สัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวมต่อรายได้ค่าเช่ารวมทั้งหมด[1] (ร้อยละ)	ปีที่สิ้นสุดสัญญา
1.	บริษัท อยุธยา แคปปิตอล เซอร์วิสเซส จำกัด	12.82	พ.ศ. 2560[2]
2.	บริษัท โทเทิล เซอร์วิสเซส โซลูชั่นส์ จำกัด (มหาชน)	11.53	พ.ศ. 2560[2]
3.	บริษัท อยุธยา แคปปิตอล ออโต้ ลีส จำกัด (มหาชน)	11.53	พ.ศ. 2560[2]
4.	บริษัท ลินเด้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	7.05	พ.ศ. 2558
5.	บริษัท มิตซูบิชิ เอลเลเวเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	6.43	พ.ศ. 2557
6.	บริษัท วอลโว่ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด	5.22	พ.ศ. 2557 และ 2559
7.	บริษัท เอ็น เอช เค สปริง (ประเทศไทย) จำกัด	4.48	พ.ศ. 2558
8.	บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	4.28	พ.ศ. 2558
9.	บริษัท ทรู คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	3.70	พ.ศ. 2557 2558 และ 2559
10.	บริษัท อินทนนท์ สปอร์ตติ้ง กู๊ดส์ จำกัด	2.87	พ.ศ. 2558
รวมผู้เช่า 10 ลำดับแรก		69.91	
ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ (51 ราย)		30.09	
สัดส่วนรายได้รวมทั้งหมด		100.00	

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

หมายเหตุ:

(1) รายได้ค่าเช่ารวม ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ รายได้ค่าเช่าเครื่องเรือน และรายได้ค่าบริการ โดยคำนวนจากรายได้รวมเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557

(2) อ้างอิงจากระยะเวลาของสัญญาเช่าใหม่ซึ่งผู้เช่าได้แสดงความจำนงจะต่อสัญญาแล้วและลงนามหนังสือเสนอให้เช่า (Offer Letter) แล้ว ณ **วันที่** 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2557

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

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

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

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

หมายเหตุ:

(1) พื้นที่ดังกล่าวรวมพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่าอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน รวม 5,035.24 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร *โดยตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์*

(2) สำหรับพื้นที่ว่าง 1,547.00 ตารางเมตร ณ วันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2557 มีผู้แสดงความจำนง/ตกลงที่จะเช่าพื้นที่แล้วรวมทั้งสิ้น 1,532.00 ตารางเมตร ซึ่งจะส่งผลให้มีพื้นที่ว่างเหลือเท่ากับ 15.00 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.03 ของพื้นที่ให้เช่ารวม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่า[1] ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

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

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

หมายเหตุ:

(1) สัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี ทั้งนี้ การต่อสัญญารวมถึงกรณีที่ผู้เช่าได้มีการลงนามในหนังสือเสนอให้เช่า (Offer Letter) แล้ว

(2) พื้นที่ดังกล่าวรวมพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่าอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน รวม 5,035.24 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร *โดยตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์*

(3) สำหรับพื้นที่ว่าง 1,547.00 ตารางเมตร ณ วันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2557 มีผู้แสดงความจำนง/ตกลงที่จะเช่าพื้นที่แล้วรวมทั้งสิ้น 1,532.00 ตารางเมตร ซึ่งจะส่งผลให้มีพื้นที่ว่างเหลือเท่ากับ 15.00 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.03 ของพื้นที่ให้เช่ารวม

ผลการดำเนินงาน 4 ปีย้อนหลังของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีดังต่อไปนี้

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

ที่มา: บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด

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

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

ที่มา: บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด

หมายเหตุ:

(1) พื้นที่ดังกล่าวรวมพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่าอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน รวม 5,035.24 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร *โดยตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์*

(2) อัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย คำนวนจากพื้นที่ให้เช่า ซึ่งไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮงเมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุน

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

<u>สรุปผลการดำเนินงานในอดีตและวิเคราะห์การดำเนินงาน</u>

- โครงการบางนา ทาวเวอร์มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากในอดีตและมีอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงอย่างต่อเนื่องในช่วงเวลาหลายปีที่ผ่านมาโดยมีสาเหตุหลักมาจากทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพจากการเติบโตของอุปสงค์ของอาคารสำนักงานให้เช่าโดยเฉพาะอย่างยิ่งการเติบโตจากอุปสงค์เฉพาะที่เพิ่มขึ้นในบริเวณถนนบางนา –ตราดอย่างต่อเนื่องโดยเริ่มมาจากการเปิดให้บริการของสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งส่งผลให้กรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของเมืองและระบบขนส่งมวลชนต่างๆ อย่างรวดเร็วมาทางทิศตะวันออก อาทิการสร้างส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าบีทีเอสอ่อนนุช-แบริ่ง และการเปิดตัวของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในย่านนี้ อาทิ เมกาบางนา และอิเกีย เป็นต้น
- ทั้งนี้ศักยภาพในการเติบโตของย่านบางนายังมาจากการที่ถนนบางนา – ตราดนั้นเป็นต้นทางของถนนสายหลักที่วิ่งออกสู่ท่าเรือน้ำลึกและกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมฝั่งตะวันออกซึ่งเป็นฐานการผลิตของอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ต่างๆ มากมายและเป็นที่ได้รับความสนใจเพิ่มจากนักลงทุนในการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมใหม่หลังจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยครั้งในปี 2554 ด้วยสาเหตุนี้ทำให้บริเวณถนนบางนา – ตราดมีความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจากทั้งคู่ค้าและผู้ประกอบการในแหล่งนิคมอุตสาหกรรมในฝั่งตะวันออกเพิ่มมากขึ้น
- นอกจากนี้ถึงแม้ว่าในปัจจุบันบริเวณถนนบางนา-ตราดจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน แต่อัตราค่าเช่าพื้นที่ยังค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับอาคารสำนักงานในพื้นที่เขตอื่น จึงทำให้มีอุปสงค์จากผู้ประกอบการธุรกิจที่ต้องการลด

ค่าใช้จ่ายในการเช่าพื้นที่สำนักงานและ/หรือต้องการพื้นที่สำนักงานแห่งที่สอง (Second Site) ตามแผนป้องกันในกรณีที่เกิดเหตุภัยพิบัติต่างๆ หรือความไม่สงบทางการเมืองที่อาจจะทำให้การดำเนินงานหยุดชะงักซึ่งปัจจัยหนึ่งมาจากการที่พื้นที่ในบริเวณถนนบางนา – ตราดเป็นหนึ่งในบริเวณที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์อุทกภัยครั้งใหญ่และความไม่สงบทางการเมืองที่ผ่านมา

- ทั้งนี้ด้วยโครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นโครงการอาคารสำนักงานคุณภาพ ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน (Self-contained office complex) ทำให้อาคารมีศักยภาพสามารถดึงดูดผู้เช่าซึ่งรวมถึงอุปสงค์เฉพาะดังกล่าวข้างต้นซึ่งส่งผลให้อัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในระหว่างปี พ.ศ.2553 – 2554 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 86.62 เป็นร้อยละ 99.30 และโครงการบางนา ทาวเวอร์สามารถคงอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน โดยในปี พ.ศ. 2555 ณ สิ้นเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2556 และเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557 โครงการบางนา ทาวเวอร์มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับประมาณร้อยละ 97.45 ร้อยละ 98.48 และ ร้อยละ 96.44 ตามลำดับ ทั้งนี้พื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2555 และ ณ สิ้นเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2556 มาจากการปรับปรุงพื้นที่
- นอกจากนี้ เนื่องด้วยอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นในช่วงเวลาหลายปีที่ผ่านมา อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอสังหาริมทรพัย์โครงการบางนา ทาวเวอร์มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องโดยในระหว่างปี พ.ศ.2553 – 2555 มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับประมาณร้อยละ 4.7 ต่อปี จาก 298.87 บาท/ตารางเมตร/เดือน ในปี พ.ศ. 2553 เป็น 327.77 บาท/ตารางเมตร/เดือนในปี พ.ศ. 2555 โดยมีสาเหตุมาจากอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นดังที่กล่าวข้างต้นประกอบกับการบริหารจัดการโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์และความชำนาญ ทำให้สามารถปล่อยเช่าพื้นที่ให้เช่าที่ว่างลงได้ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่สูงขึ้นรวมทั้งสามารถปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าเดิมในอัตราที่สูงขึ้นเมื่อมีการต่อสัญญา
- จากปัจจัยดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์มีการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2556 โครงการบางนา ทาวเวอร์มีรายได้รวม ประมาณ 186.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 175.36 ล้านบาท 155.90 ล้านบาทและ 135.41 ล้านบาทในช่วงปี พ.ศ. 2555 ถึงปี พ.ศ. 2553 ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับประมาณร้อยละ 11.27 ต่อปี
- นอกจากนี้โครงการบางนา ทาวเวอร์ยังมีความสามารถในการทำกำไรและการควบคุมต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการและค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินงานที่ดี โดยในช่วงปี พ.ศ. 2553 – พ.ศ. 2556 อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ดังกล่าวมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับประมาณ 95.79 ล้านบาท 111.65 ล้านบาท 129.94 ล้านบาท และ 140.01 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับประมาณร้อยละ 13.48 ต่อปี
- อย่างไรก็ดี ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ องค์ประกอบของรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินจะเปลี่ยนแปลงไปจากผลประกอบการในอดีตตามที่แสดงในตารางข้างต้น โดยจะมีรายได้เพิ่มเติมจากพื้นที่สำนักงาน พื้นที่เช่าเอนกประสงค์[4] ห้องประชุม/จัดเลี้ยง ฟิตเนสและสระว่ายน้ำ ที่เตียวฮงกลับมาเช่าช่วงจาก

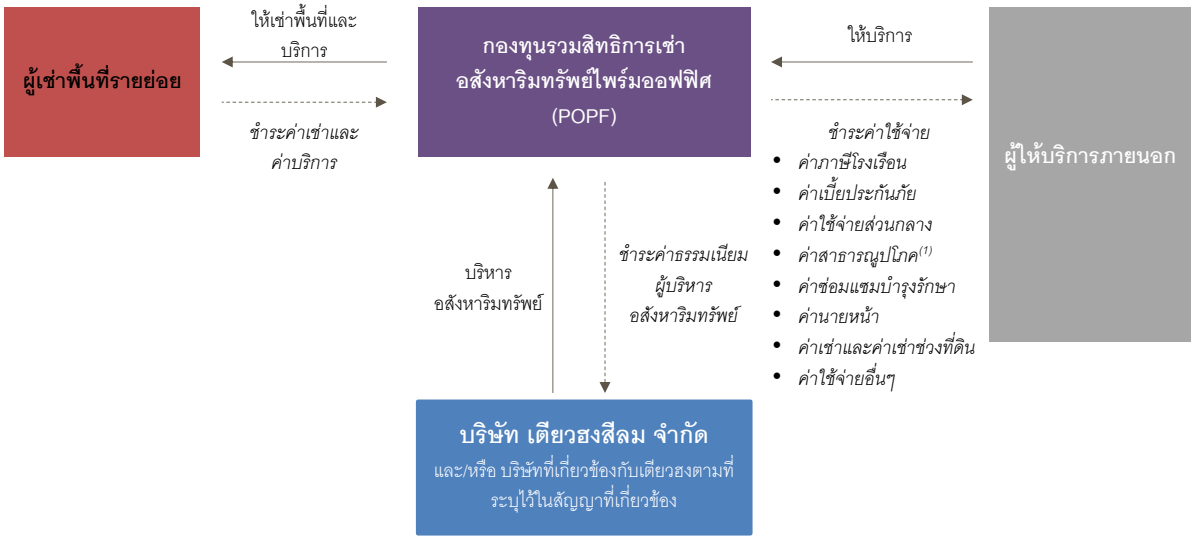
[4] ตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์

กองทุนรวม และจะมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนรวมเพิ่มเติม เช่นค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และค่าธรรม เนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์

การจัดการประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. <u>แผนภาพการนำอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ออกหาประโยชน์</u>



ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

2. <u>การนำอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ออกหาประโยชน์</u>

สำหรับการนำอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ออกหาประโยชน์ กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่ในอาคารแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ กับผู้เช่ารายย่อย (รวมเรียกว่า “สัญญาเช่ารายย่อย”) ซึ่งมีผู้เช่ารายย่อยจำนวนประมาณ 61 ราย (ข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557) โดยเตียวฮงจะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมให้ผู้เช่าพื้นที่รายย่อยได้ทราบ เพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนสัญญาเช่ารายย่อยจากเจ้าของพื้นที่เดิมเป็นกองทุนรวม อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าพื้นที่บางรายไม่ยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญากับกองทุนรวมโดยตรง กองทุนรวมจะพิจารณาให้เตียวฮง มีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงต้องนำส่งผลประโยชน์และเงินประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่ารายย่อยดังกล่าวหมดอายุลง และหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่ารายย่อยกับกองทุนรวมโดยตรง

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

<u>ที่ดินที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ และอาคารอื่นๆ ของเตียวฮง</u> :	
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม	กรรมสิทธิ์
ที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่า (ไร่-งาน-ตารางวา)	8-1-9.2
ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม	สัญญาเช่าระยะยาว ระยะเวลา 30 ปี
<u>ที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่าช่วงเพื่อใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์</u>:	
ที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา)	8-2-72.0
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า	สิทธิการเช่า
ที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่าช่วง (ไร่-งาน-ตารางวา)	6-1-70.0
ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม	สัญญาเช่าช่วง ระยะเวลา 2 ปี โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 8 ปี
<u>พื้นที่</u>: ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557	
• พื้นที่ใช้สอยส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน[(1)(2)] (ตารางเมตร)	101,667.00
• พื้นที่ให้เช่าส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน[(3)] (ตารางเมตร)	43,465.57
• ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม	สัญญาเช่าระยะยาว ระยะเวลา 30 ปี
<u>ราคาประเมินทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน (ล้านบาท)</u> : ราคาประเมินโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด[(4), (7)] ราคาประเมินโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด[(5), (7)]	 1,902.00 1,902.00
มูลค่าสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์[(6)] (ล้านบาท):	**2,022.00[(8)]**

หมายเหตุ:

(1) พื้นที่ใช้สอย หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร

(2) กองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้าของอาคารบี และพื้นที่ชั้นดาดฟ้าของอาคารซี ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 3,611.00 ตารางเมตร

(3) พื้นที่ดังกล่าวรวมพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่าอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน รวม 5,035.24 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร *โดยตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์*

(4) ราคาประเมิน ณ วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

(5) ราคาประเมิน ณ วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

(6) ราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ จะเป็นราคาที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของผู้ประเมินราคาอิสระ ทั้งนี้ ราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนดังกล่าวจะไม่เกิน 2,022.00 ล้านบาท ตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2556

(7) ในกรณีที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือนจากวันที่ผู้ประเมินราคาอิสระข้างต้นได้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำการจัดจ้างผู้ประเมินราคาอิสระรายเดิมหรือรายใหม่เพื่อทำการประเมินหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกครั้ง เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(8) ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ

3.2.3 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม

บริษัทจัดการได้นำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกไปลงทุนใน 1) โครงการอาคารยูบีซี 2 ซึ่งเป็นอาคารสำนักงาน ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 591 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร และ 2) โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ ตั้งอยู่ ณ เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย แขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (“**อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม**”) ทั้งนี้ สิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมมีอายุการเช่าคงเหลือเฉลี่ย (ถ่วงน้ำหนักตามมูลค่าการเฉลี่ยของราคาประเมิน ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557) ประมาณ 20.79 ปี

ตารางสรุปข้อมูลปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

ประเภทผู้เช่า	โครงการอาคารยูบีซี 2	โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	รวม
ที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	2-3-92.0	5-2-75.6	8-2-67.6
รวมพื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	33,797.98	40,838.96(1)	74,636.94
อายุเฉลี่ยโดยประมาณของอสังหาริมทรัพย์(4) (ปี)	26.85	10.66	20.79
อัตราการเช่าพื้นที่(2) (ร้อยละ)	97.53	97.78(1)	97.67
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย(2) (บาท/ตารางเมตร/เดือน)	622.20	611.70(1)	616.45(3)

หมายเหตุ:

(1) พื้นที่ให้เช่าและอัตราดังกล่าวไม่รวมถึงพื้นที่ศูนย์อาหารในโครงการเพลินจิต เซ็นเตอร์

(2) อัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

(3) อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของทั้ง 2 โครงการ

(4) อายุเฉลี่ยโดยประมาณของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

ทั้งนี้ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากภาคผนวก ค. ข้อมูลปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมลงทุน และภาคผนวก ง. รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินโครงการเดิม

3.2.4 **สรุปภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1**

ภาพรวมเปรียบเทียบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมซึ่งรวมถึงโครงการยูบีซี 2โครงการเพลินจิต เซ็นเตอร์ และอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ มีดังนี้

สรุปภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ภาพรวมเปรียบเทียบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม ซึ่งรวมถึงโครงการอาคารสมัชชาวาณิช 2 (ยูบีซี 2) และโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ มีรายละเอียดดังนี้

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)	หลังจากลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)
มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน			
• โครงการอาคารยูบีซี 2	1,907.01		
• โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	1,497.23		
• อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์	-	ไม่เกิน 2,022.00(7)	
รวม	3,404.24		
ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์			
• โครงการอาคารยูบีซี 2(1)	2,376.00		
• โครงการอาคารเพลินจิต ทาวเวอร์(1)	1,420.00		

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)	หลังจากลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)
• อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์		1,902.00[(2), (6)] (โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด) 1,902.00[(3), (6)] (โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย จำกัด) ราคาเฉลี่ย 1,902.00[(4)]	
รวม	3,796.00	1,902.00[(4)]	
อายุเฉลี่ยโดยประมาณของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557[(5)] (ปี)	20.79	30.00	23.87[(5)]

หมายเหตุ:

(1) ประเมินราคาโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ณ วันที่ 25 มีนาคม พ.ศ.2557 โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

(2) ประเมินราคาโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ณ วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

(3) ประเมินราคาโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

(4) ราคาเฉลี่ยระหว่างราคาประเมินที่จัดทำโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด และราคาประเมินที่จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) อย่างไรก็ตาม คาดว่ากองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นระยะเวลา 30 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2557 – วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558

(5) อายุเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยใช้ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากราคาประเมิน/สอบทานการประเมินของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและราคาประเมินเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

(6) ในกรณีที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือนจากวันที่ผู้ประเมินราคาอิสระข้างต้นได้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำการจัดจ้างผู้ประเมินราคาอิสระรายเดิมหรือรายใหม่เพื่อทำการประเมินหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกครั้ง เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(7) ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ

รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ[1] อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

รายละเอียด	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม (ตารางเมตร)	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (ตารางเมตร)	รวม (ตารางเมตร)
1. พื้นที่สำนักงานให้เช่า	67,435.89	42,826.24	110,262.13
2. พื้นที่ร้านค้า	5,498.25	446.50	5,944.75
3. พื้นที่ให้เช่าอื่นๆ[2]	3,708.80	192.83	3,901.63
รวมพื้นที่ให้เช่า	**76,642.94**	**43,465.57[3]**	**120,108.51**
4. พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน[4]	-	6,128.82	6,128.82
5. พื้นที่ส่วนกลาง	34,685.06	25,691.96	60,377.02
6. พื้นที่จอดรถยนต์	46,755.00	26,380.65	73,135.65
รวมพื้นที่ใช้สอย[1]	**158,083.00**	**101,667.00**	**259,750.00**
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	**97.67[5]**	**96.44[6]**	**97.22[6]**
จำนวนผู้เช่า (ราย)	**146**	**61**	**207**

หมายเหตุ:

(1) พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร

(2) พื้นที่ให้เช่าอื่นๆ หมายถึง พื้นที่ศูนย์อาหารในโครงการเพลินจิตเซ็นเตอร์ พื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ติดตั้งเครือข่าย และพื้นที่ลานจอดเฮลิคอปเตอร์ในโครงการอาคารยูบีซี 2 และพื้นที่ห้องเก็บของในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์

(3) พื้นที่ดังกล่าวรวมพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่าอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนรวม 5,035.24 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร *โดยตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์*

(4) พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร ทั้งนี้หากนับรวมกับพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่าอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนรวม 5,035.24 ตารางเมตร ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน จะมีพื้นที่ที่เตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตรจากพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 22.51 ของพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด *โดยตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์*

(5) อัตราดังกล่าวไม่รวมถึงพื้นที่ศูนย์อาหารในโครงการเพลินจิต เซ็นเตอร์

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

เป็นอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 99.97 ทั้งนี้ หากคำนวณรวมกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมแล้วจะส่งผลให้มีอัตราการเช่าพื้นที่เท่ากับประมาณร้อยละ 98.51

ผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมเรียงตามลำดับสัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวม[1] สำหรับเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557

ลำดับที่	บริษัท	สัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวมคิดเทียบกับรายได้ค่าเช่ารวมทั้งหมด (ร้อยละ)		
		อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม[(2)] (ร้อยละ)	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (ร้อยละ)	รวม
1.	บริษัท บัตรกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	17.28	0.00	13.11
2.	บริษัท น้ำตาลมิตรผล จำกัด และบริษัทในเครือ	9.28	0.00	7.04
3.	บริษัท ดับบลิวพีพี (ประเทศไทย) จำกัด	6.65	0.00	5.04
4.	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	6.55	0.00	4.97
5.	บริษัท ซิลลิค ฟาร์มา จำกัด และบริษัทในเครือ	6.18	0.00	4.69
6.	บริษัท ดับบลิวพีพี มาร์เก็ตติ้ง คอมมูนิเคชั่นส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4.21	0.00	3.19
7.	บริษัท อยุธยา แคปปิตอล เซอร์วิสเซส จำกัด	0.00	12.82	3.09
8.	บริษัท โทเทิล เซอร์วิสเซส โซลูชั่นส์ จำกัด (มหาชน)	0.00	11.53	2.78
9.	บริษัท อยุธยา แคปปิตอล ออโต้ ลีส จำกัด (มหาชน)	0.00	11.53	2.78
10.	บริษัท เอพีเอ็ม เซ็นทรัล เซอร์วิสเซส จำกัด และบริษัทในเครือ	3.37	0.00	2.56
สัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวมจากผู้เช่า 10 ลำดับแรก		**53.51**	**35.88**	**49.26**
สัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวมจากผู้เช่าทั้งหมด		**100.00**	**100.00**	**100.00**

หมายเหตุ:

(1) รายได้ค่าเช่ารวมประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า รายได้ค่าเช่าค่าเครื่องเรือน และรายได้ค่าบริการ

(2) ไม่รวมรายได้จากสัญญาเช่าศูนย์อาหารในโครงการเพลินจิตเซ็นเตอร์ ซึ่งเช่าโดยบริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่ที่คิดเทียบกับพื้นที่เช่ารวม (ร้อยละ)		
	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม(1)	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม	รวม
การเงินและการธนาคาร	23.98	36.61	28.63
ธุรกิจการเกษตร	10.28	3.61	7.82
เวชภัณฑ์และโรงพยาบาล	10.28	0.16	6.56
สื่อและสิ่งพิมพ์	7.81	0.00	4.93
ที่ปรึกษาต่าง ๆ	6.70	0.27	4.33
ยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์	0.10	10.47	3.92
โฆษณาและการตลาด	5.23	0.00	3.30
ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม	0.00	8.60	3.17
ธุรกิจอื่นๆ	33.30	36.72	34.56
พื้นที่ว่าง	2.33	3.56(2)	2.78(2)
รวม	**100.0**	**100.0**	**100.0**

หมายเหตุ:

(1) ไม่รวมพื้นที่เช่าศูนย์อาหารในโครงการเพลินจิตเซ็นเตอร์ ซึ่งเช่าโดยบริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

(2) สำหรับพื้นที่ว่าง 1,547.00 ตารางเมตร ณ วันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2557 มีผู้แสดงความจำนง/ตกลงที่จะเช่าพื้นที่แล้วรวมทั้งสิ้น 1,532.00 ตารางเมตร ซึ่งจะส่งผลให้มีพื้นที่ว่างเหลือเท่ากับ 15.00 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.03 ของพื้นที่ให้เช่ารวม ทั้งนี้ หากคำนวณรวมกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมแล้วจะส่งผลให้มีสัดส่วนพื้นที่ว่างที่คิดเทียบกับพื้นที่เช่ารวมเท่ากับร้อยละ 1.49

ข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (แบ่งตามพื้นที่ให้เช่า[1] ที่สัญญาเช่าครบกำหนดและสัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม และพื้นที่พื้นที่ให้เช่ารวมของอสังหาริมทรัพย์ทั้งภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1) ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

ปี	อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม		อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม[2]		รวม	
	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ
พ.ค. – ธ.ค. พ.ศ. 2557	4,731.27	6.34	7,056.74	16.24	11,788.01	9.98
พ.ศ. 2558	16,983.35	22.75	10,698.66	24.61	27,682.01	23.44
พ.ศ. 2559	29,292.41	39.25	7,493.90	17.24	36,786.31	31.15
พ.ศ. 2560	21,670.89	29.04	16,519.27	38.01	38,190.16	32.34
หลัง พ.ศ. 2560	218.00	0.29	150.00	0.35	368.00	0.31
พื้นที่ว่าง	1,741.02	2.33	1,547.00	3.56[4]	3,288.02	2.78[4]
รวม	**74,636.94**	**100.00**	**43,465.57**	**100.00**	**118,102.51**	**100.00**

หมายเหตุ:

(1) สัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่มีอายุ 3 ปี ทั้งนี้ การต่อสัญญารวมถึงกรณีที่ผู้เช่าได้มีการลงนามในหนังสือเสนอให้เช่า (Offer Letter) แล้ว

(2) ไม่รวมพื้นที่เช่าศูนย์อาหารในโครงการเพลินจิตเซ็นเตอร์ ซึ่งเช่าโดยบริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

(3) พื้นที่ดังกล่าวรวมพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่าอยู่ปัจจุบัน และ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน รวม 5,035.24 ตารางเมตร แต่ไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร *โดยตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์*

(4) สำหรับพื้นที่ว่าง 1,547.00 ตารางเมตร ณ วันที่ 10 กรกฎาคม พ.ศ. 2557 มีผู้แสดงความจำนง/ตกลงที่จะเช่าพื้นที่แล้วรวมทั้งสิ้น 1,532.00 ตารางเมตร ซึ่งจะส่งผลให้มีพื้นที่ว่างเหลือเท่ากับ 15.00 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.03 ของพื้นที่ให้เช่ารวม ทั้งนี้ หากคำนวณรวมกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมแล้วจะส่งผลให้มีสัดส่วนพื้นที่ว่างที่คิดเทียบกับพื้นที่เช่ารวมเท่ากับร้อยละ 1.49

3.2.5 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

ในการที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 โดยการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน (บางส่วน) และเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว รวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์นั้น กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาที่สำคัญกับผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดที่สำคัญของสัญญาดังกล่าวดังต่อไปนี้

1. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ**

<table>
<tr><td>ผู้ให้เช่า</td><td>บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด (“ผู้ให้เช่า”)</td></tr>
<tr><td>ผู้เช่า</td><td>กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ (“กองทุนรวม”)</td></tr>
<tr><td>ทรัพย์สินที่เช่า</td><td>■ ที่ดินบางส่วนตามโฉนดดังต่อไปนี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่ามีเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 8 - 1 - 9.2 ไร่
<table>
<tr><th>โฉนดเลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th><th>เนื้อที่ที่กองทุนรวมจะลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)</th></tr>
<tr><td>54800</td><td>21</td><td>8276</td><td>0 - 3 - 24</td></tr>
<tr><td>54801</td><td>22</td><td>8277</td><td>0 - 3 - 24</td></tr>
<tr><td>135210</td><td>29</td><td>26868</td><td>6 - 2 - 61.2</td></tr>
<tr><td colspan="3">รวม</td><td>8 - 1 - 9.2</td></tr>
</table>
■ อาคารที่เช่า ได้แก่ อาคารสำนักงานจำนวน 3 (สาม) อาคาร ได้แก่ อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 (สิบเจ็ด) ชั้น อาคารบีบางส่วน ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 (สิบเจ็ด) ชั้น (อาคารสำนักงาน ฟิตเนส และสระว่ายน้ำสำหรับโครงการบางนา ทาวเวอร์) และอาคารซีบางส่วน ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 19 (สิบเก้า) ชั้น ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 (อาคารเอ และ อาคารบี) และ เลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 (อาคารซี) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และอาคาร 3 (สาม) ชั้น 1 (หนึ่ง) อาคาร ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี ใช้เพื่อเป็นสำนักงาน ที่ทำการธนาคารพาณิชย์ เพื่อเป็นร้านค้า (Retail) ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และพื้นที่เช่าเอนกประสงค์[5] รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร (รายละเอียดอาคารที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญาฉบับนี้)
(ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่ารวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”)</td></tr>
</table>

[5] ตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์

วัตถุประสงค์ในการเช่า	กองทุนรวมตกลงว่าจะเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่าอันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าหรือวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมหรือตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทุนรวมเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ (“**ระยะเวลาการเช่า**”)
การจดทะเบียน	ในกรณีที่กองทุนรวมสามารถระดมทุนได้เพียงพอสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าตามอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่กองทุนรวมจะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้ให้เช่า (“**วันจดทะเบียน**”) ทั้งนี้ การจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร และให้การใช้สิทธิหรือการปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้เริ่มขึ้นในวันจดทะเบียน
ค่าเช่า	1. กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้เป็นจำนวนเงินดังนี้ ค่าเช่าที่ดินที่เช่าเป็นจำนวน 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) ค่าเช่าอาคารที่เช่าเป็นจำนวนไม่เกิน 1,987,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยแปดสิบเจ็ดล้านบาท) 2. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใดๆ ตามสัญญานี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินนั้นแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่การชำระเงินค่าเช่าและเงินใดๆ ตามสัญญานี้ด้วยวิธีการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (wire transfer) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับการยืนยันยอดเงินที่ได้รับชำระจากธนาคารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่ได้รับเงินครบตามจำนวนค่าเช่า โดยกองทุนรวมจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดแล้ว
หน้าที่ของกองทุนรวม	1. กองทุนรวมตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. กองทุนรวมตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมทั้งสิ้น 3. ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้ยังมีผลใช้บังคับอยู่ กองทุนรวมยินยอมให้ 1) ผู้ให้เช่า บริวารของผู้ให้เช่า รวมถึงผู้พักอาศัยในพื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน โครงการ Oakwood และ โครงการ Garden Tower ใช้ทางภายในบริเวณชั้นที่จอดรถยนต์ในอาคารที่เช่า เพื่อประโยชน์ของผู้เช่า ผู้ติดต่อผู้เช่า

	ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และใช้ถนนบริเวณรอบอาคารที่เช่าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะเพื่อประโยชน์ของผู้ให้เช่า บริวารของผู้ให้เช่า รวมถึงผู้พักอาศัยในพื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน โครงการ Oakwood และโครงการ Garden Tower โดยผู้ให้เช่าตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาถนนที่กองทุนรวมได้ชำระออกไปในอัตราร้อยละ 12.30 (สิบสองจุดสามศูนย์) คูณค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาถนน ซึ่งอัตราดังกล่าวอ้างอิงจากสัดส่วนของจำนวนที่จอดรถยนต์สำหรับโครงการ Oakwood และโครงการ Garden Tower ต่อ จำนวนที่จอดรถยนต์สำหรับโครงการบางนา ทาวเวอร์ ที่ใช้ประโยชน์จริงในปัจจุบัน (โดยปัจจุบันมีที่จอดรถยนต์สำหรับโครงการ Oakwood และโครงการ Garden Tower จำนวนประมาณ 178 (หนึ่งร้อยเจ็ดสิบแปด) คัน และมีที่จอดรถยนต์สำหรับโครงการบางนา ทาวเวอร์ จำนวนประมาณ 1,276 (หนึ่งพันสองร้อยเจ็ดสิบหก) คัน (“**สัดส่วนที่จอดรถยนต์**”) ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาถนนดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวจากกองทุนรวม อย่างไรก็ดี หากในอนาคต ที่จอดรถยนต์สำหรับ โครงการ Oakwood โครงการ Garden Tower โครงการบางนา ทาวเวอร์ และ/หรือ ที่จอดรถยนต์ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ Oakwood โครงการ Garden Tower และ โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนเปลี่ยนไปจากที่ได้ระบุไว้ นี้ คู่สัญญาตกลงให้มีการปรับอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาถนน โดยคำนวณตามสัดส่วนที่จอดรถยนต์ที่ใช้ประโยชน์จริงในขณะนั้น โดยจะมีการปรับปีละหนึ่งครั้งโดยใช้สัดส่วนที่จอดรถยนต์ที่คำนวณได้เมื่อสิ้นปีนั้นนั้น 2) ผู้ให้เช่า และบริวารของผู้ให้เช่า ซึ่งพักอาศัยในพื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน มีสิทธิใช้งานระบบ โดยรวมถึง ลิฟท์โดยสาร พื้นที่โถงทางเดินในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ของผู้ให้เช่า บริวารของผู้ให้เช่า ซึ่งพักอาศัยในพื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน โดยหากจำนวนผู้ให้เช่า และบริวารของผู้ให้เช่า ซึ่งพักอาศัยในพื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุนมีรวมกันเกินกว่า 30 (สามสิบ) คน ผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบและตกลงร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษางานระบบ โดยรวมถึง ลิฟท์โดยสาร พื้นที่โถงทางเดินในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ที่กองทุนรวมได้ชำระออกไปโดยคำนวณจากจำนวนคนที่เกินกว่า 30 (สามสิบ) คนเทียบกับจำนวนคนทั้งหมดที่ใช้ประโยชน์ในงานระบบ โดยรวมถึง ลิฟท์โดยสาร พื้นที่โถงทางเดินในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษางานระบบ โดยรวมถึง ลิฟท์โดยสาร พื้นที่โถงทางเดินในโครงการบางนา ทาวเวอร์ดังกล่าวให้แก่กองทุน

	รวมปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวจากกองทุนรวม 4. กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวอย่างไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ ส่วนก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่า 5. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใด หรือในกรณีที่กองทุนรวมกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมตกลงรับผิดชดใช้ค่าเสียหายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า 6. กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบชดใช้ต่อผู้ให้เช่าในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญานี้ ซึ่งทำให้มีกรณีพิพาท หรือความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าต้องถูกฟ้องคดีหรือต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนกองทุนรวมไปก่อน โดยกองทุนรวมตกลงยินยอมรับผิดชอบชดใช้ค่าเสียหาย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน เว้นแต่กรณีพิพาท การฟ้องคดี หรือความรับผิดต้องชำระค่าเสียหายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นนั้น เกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่อ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของผู้ให้เช่าในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพซึ่งเหมาะแก่การใช้ประโยชน์แก่กองทุนรวม 2. เว้นแต่ข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใดๆ ที่มีผลหรืออาจมีผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน 3. ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการทุกรายที่มีอยู่กับผู้ให้เช่าซึ่งมีอยู่ก่อนหรือในวันจดทะเบียน ได้ให้ความยินยอมให้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนด และลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับใหม่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นกับกองทุนรวมเพื่อให้มีความต่อเนื่องโดยมีผลตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการ

	เช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญากับกองทุนรวมโดยตรง และกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ กองทุนรวมจะพิจารณาให้เตียวฮง มีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงต้องนำส่งผลประโยชน์และเงินประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวม นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง 4. เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้ โดยจะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันจดทะเบียน ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใดผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบโดยพลัน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันพิจารณาหาทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป 1) ส่งมอบบัญชีรายชื่อรวมทั้งเอกสารอื่นใด (ถ้ามี) ที่เกี่ยวกับรายละเอียดต่างๆ ของผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการภายในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวม และ 2) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าและมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้โดยสมบูรณ์ 5. ในวันจดทะเบียน ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบและตกลงดำเนินการส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าตามสัดส่วนที่กองทุนรวมมีสิทธิได้รับ เงินค้ำประกันการเช่า และเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทุนรวมควรจะได้รับ ที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิม ที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการภายในทรัพย์สินที่เช่า ให้แก่กองทุนรวมภายหลังการหักหนี้ค้างชำระ (ถ้ามี) ทั้งนี้ โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตั้งแต่วันจดทะเบียนและจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันจดทะเบียน 6. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมภายหลังจากวันจดทะเบียน ผู้ให้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบให้แก่กองทุนรวมให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ 7. ผู้ให้เช่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ 8. ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมในการใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่

	เกี่ยวข้องกับโครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถประกอบกิจการต่างๆ ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ได้อย่างถูกต้องและเต็มที่ 9. เมื่อผู้ให้เช่าดำเนินการก่อสร้างทางเชื่อมตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้แล้วเสร็จ ผู้ให้เช่าตกลงดูแลรักษาทางเชื่อมดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยและสามารถใช้งานได้โดยไม่กระทบต่อการประกอบกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น
การประกันภัย	เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ดังต่อไปนี้ 1. กองทุนรวมจะจัดให้มีประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) โดยกองทุนรวมตกลงที่จะรับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว 2. ผู้ให้เช่าและกองทุนรวมจะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) โดยทำเป็นการประกันภัยอาคารบางนา ทาวเวอร์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่อาคารบางนา ทาวเวอร์ โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ โดยระบุชื่อกองทุนรวมและผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกันในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับอาคารบางนา ทาวเวอร์ และกำหนดให้กองทุนรวมและผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าเป็นผู้เช่าหรือมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ กองทุนรวมและผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าเป็นผู้เช่าหรือมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ 3. นอกจากนี้ กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่กองทุนรวมเห็นสมควรและกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าว 4. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้นำข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้มาใช้บังคับ 5. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วน ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้

	ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ "**ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน**" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น "**ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ**" ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและให้เจ้าของทรัพย์สินดำเนินการรื้อถอนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ "**ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน**" หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและสามารถให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ 1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม โดยกองทุนรวมจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมจะส่งมอบเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดมามอบให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว ทั้งนี้การก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ดังกล่าวจะต้องดำเนินการเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในเวลาที่จะมีการก่อสร้าง โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันและจะต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 (สาม) ปีนับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ รวมถึงดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาการเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับที่

	กำหนดในสัญญาฉบับนี้ (แต่ทั้งนี้กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด) 3. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ได้รับล่าช้าหรือมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับ กองทุนรวมอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น อย่างไรก็ดี จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงรับภาระจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้ความพยามอย่างที่สุดในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าได้รับภาระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ย โดยในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ใช้เงินทุนของผู้ให้เช่าเอง ให้คำนวณดอกเบี้ยโดยใช้อัตรา MLR (Minimum Lending Rate) เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ 3 (สาม) ธนาคารได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) หรือตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้จัดหาเงินทุนจากแหล่งอื่น ให้คำนวณดอกเบี้ยโดยใช้อัตราต้นทุนเงินกู้ที่แท้จริงที่ผู้ให้เช่าต้องรับภาระ (แล้วแต่กรณี) โดยกองทุนรวมจะคืนให้ภายในระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของกองทุนรวม กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน 4. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้และ (ก) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือ (ข) ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ ในการนี้ กองทุนรวมตกลงจะนำเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยแบ่งเงินทั้งหมดออกเป็น 360 (สามร้อยหกสิบ) ส่วน โดยกองทุนรวมจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ และผู้ให้เช่าจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้ว ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับเงินเท่ากับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานคูณด้วยจำนวนเดือนที่เหลือหารด้วย 360 (สามร้อยหกสิบ) ทั้งนี้ การนับระยะเวลาการเช่าดังกล่าวให้นับเป็นเดือน โดยเริ่มนับแต่ในเดือนที่เกิดกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และให้ถือเอาระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลาที่เช่าที่ผ่านมาแล้ว โดย 1 (หนึ่ง) เดือน เท่ากับ 1 (หนึ่ง) ส่วน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานในส่วนที่เกินกว่าที่กองทุนรวมจะได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า

	ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของกองทุนรวม กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่า	1. ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทุนรวมโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถานบันการเงินใดๆ โดยกองทุนรวมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่า 2. ในกรณีที่เป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนสิทธิและหน้าที่ใดๆ จากกองทุนรวม หรือเป็นการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นว่าผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 3. ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าหรือวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทุนรวมนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน อย่างไรก็ดี ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญา หรืออัตราค่าเช่าและค่าบริการจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใดมีความประสงค์จะขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเกินกว่าระยะเวลาการเช่าของกองทุนรวม เมื่อได้รับการแจ้งจากกองทุนรวม ผู้ให้เช่าอาจเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายนั้นสำหรับระยะเวลาที่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของกองทุนรวม ในวันเดียวกันกับวันที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับดังกล่าวกับกองทุนรวม ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความตกลงผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายนั้นนั้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามและจะไม่ปฏิเสธการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
ภาษีอากรและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่เช่า	1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน โดยภายใต้บังคับของสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวเนื่องกับโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนเป็นต้น

	ไปจนกว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) ที่ใช้บังคับอยู่ตลอดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ 2. ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปีในปีที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวเนื่องกับโรงเรือนและที่ดิน ที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินที่เช่าช่วงนับตั้งแต่วันจดทะเบียนเป็นต้นไป จนถึงสิ้นปีนั้น ตามสัดส่วนระยะเวลาที่กองทุนรวมได้ลงทุนในปีนั้นนั้น โดยใช้อัตราที่ต้องชำระจริงให้แก่ทางราชการ อย่างไรก็ดี หากค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวเนื่องกับโรงเรือนและที่ดิน ที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินที่เช่าช่วง มีจำนวนรวมกันเกินกว่า 2,750,000 บาท (สองล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาท) ต่อปี ให้ใช้จำนวน 2,750,000 บาท (สองล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาท) ต่อปี เป็นฐานในการคำนวณส่วนที่กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบ โดยผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด (ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง) ตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในส่วนที่เกินกว่านั้น 3. สำหรับค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปีถัดจากปีที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวเนื่องกับโรงเรือนและที่ดิน ที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่า แล ทรัพย์สินที่เช่าช่วง โดยใช้อัตราที่ต้องชำระจริงให้แก่ทางราชการ อย่างไรก็ดี หากค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวเนื่องกับโรงเรือนและที่ดิน ที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่า และ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง มีจำนวนเกินกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาท) กองทุนรวมจะรับผิดชอบในจำนวน 3,000,000 บาท (สามล้านบาท) และผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด (ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง) ตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในส่วนที่เกินกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาท) นั้น 4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินตกลงชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคู่สัญญาฝ่ายนั้น
ค่าใช้จ่าย	1. กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่ารวมถึง และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้

	2. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียน และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา 1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาตกลงกระทำการและผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมในวันที่กองทุนรวมกำหนด ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ให้ถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน 2. ในกรณีผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใดๆ ก็ตามซึ่งอาจนำผู้ให้เช่าไปสู่ภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ โดยผู้ให้เช่าไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ผู้ให้เช่าสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองทุนรวมว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของผู้ให้เช่าซึ่งจะนำผู้ให้เช่าไปสู่สภาวะล้มละลาย และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ 4. ในกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากผู้ให้เช่า หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ให้เช่าเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้ให้เช่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือ

	โครงการจัดการกองทุนรวม 5. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ 6. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 7. ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว 8. ในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือ ปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม 9. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ
ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา	1. ในกรณีผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ หรือ สัญญาตกลงกระทำการ หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กองทุนรวมจะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่า หรือบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และกระทบสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ด้วยวิธีการคำนวณตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 2. ในกรณีผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่น

	ใดกับบุคคลใดๆ ก็ตามซึ่งอาจนำผู้ให้เช่าไปสู่ภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ โดยผู้ให้เช่าไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ด้วยวิธีการคำนวณตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของผู้ให้เช่าดังกล่าวเกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้ 3. ในกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 4. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้และเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อกองทุนรวมได้ชำระเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 5. ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา มีการเลิกกองทุนรวม หรือ ในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือ ปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียก

ค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

6. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน กองทุนรวมมีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือไม่ โดยกองทุนรวมจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่กองทุนรวมเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าตกลงจะนำเงินค่าชดเชยที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวบางส่วนคืนให้แก่กองทุนรวม โดยแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยให้นำจำนวนเดือนคงเหลือคูณด้วยจำนวนเงินค่าชดเชยที่ผู้ให้เช่าได้รับเนื่องจากการเวนคืนหารด้วย 360 (สามร้อยหกสิบ)
7. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรากับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งกองทุนรวมได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวดุจวิญญูชนรักษาทรัพย์ของตนเอง เว้นแต่ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตราและไม่ติดตรึงตรากับทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น นอกจากนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทุนรวมได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่ารวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมได้รับจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ (หากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการนั้นๆ) แล้วแต่กรณี

   เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการขอซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากกองทุนรวม เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการซื้อและรับโอนสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากกองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิหรือมีหน้าที่ดังกล่าว กองทุนรวมจะส่งมอบสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยให้ราคาค่าตอบแทนสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามมูลค่าตลาด หากสังหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชี
8. ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่สัญญาฉบับนี้กำหนดแล้ว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่ากองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวผู้ให้

	เช่าแล้วเสร็จ โดยกองทุนรวมไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่กองทุนรวมจะพิสูจน์ได้ว่ากองทุนรวมได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทุนรวมได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว 9. ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุใดๆ ในระหว่างเวลา 6 (หก) เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง กองทุนรวมจะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการในทรัพย์สินที่เช่ามาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าใหม่ 10. ในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้ 1) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใดได้เข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายนั้นนั้นให้ความยินยอม กองทุนรวมตกลงดำเนินการส่งมอบค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าตามสัดส่วนที่ผู้ให้เช่ามีสิทธิได้รับ เงินประกันการเช่า และเงินอื่นใดซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้ให้เช่าควรจะได้รับตามจำนวนที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่าภายหลังการหักหนี้ค้างชำระ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่งผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการมีต่อกองทุนรวม 2) หากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใดไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไปกองทุนรวมจะดำเนินการคืนให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายนั้นๆ ต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายนั้นนั้น นอกจากนี้ กองทุนรวมจะทยอยนำส่งเงินอื่นใดที่กองทุนรวมได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า โดยกองทุนรวมจะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวตั้งแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและจะดำเนินการให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าและเงินอื่นใดจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันจดทะเบียน กองทุนรวมจะดำเนินการทยอยส่งมอบให้แก่ผู้ให้สัญญาให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวกองทุนรวมและผู้ให้เช่าจะร่วมกันรับผิดชอบ (เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่กองทุนรวมเป็นฝ่ายผิดหรือในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือ ปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)

2. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์**

คู่สัญญา	บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด (“**ผู้ขาย**”) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ (“**ผู้ซื้อ**”)
การซื้อขายสังหาริมทรัพย์	ผู้ซื้อตกลงจะซื้อสังหาริมทรัพย์ (รายการสังหาริมทรัพย์ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา) (“**สังหาริมทรัพย์**”) จากผู้ขายและผู้ขายตกลงจะขายสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้ซื้อในราคาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยบริษัทจัดการในฐานะผู้จัดการผู้ซื้อจะเป็นผู้ดำเนินการใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้แทนและเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อ ทั้งนี้ การซื้อขายตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะมีผลบังคับระหว่างคู่สัญญาในวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ
ราคาซื้อขาย	1. คู่สัญญาตกลงกันซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ในราคาสุทธิ 15,000,000 บาท (สิบห้าล้านบาท) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ ซึ่งจะได้นิยามต่อไป ทั้งนี้ การชำระราคาซื้อขายดังกล่าว อาจชำระในรูปของเช็คเงินสดของธนาคาร (cashier’s cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ขายทั้งนี้ตามที่ผู้ขายจะได้แจ้งให้แก่ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าก่อนวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และผู้ขายจะส่งมอบใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ซื้อเป็นหลักฐาน 2. การชำระราคาซื้อขาย และเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินอื่นใดนอกเหนือจาก เช็คเงินสด (cashier’s cheque) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ขายได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตั๋วเงินนั้นแล้วเท่านั้น
การโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์	คู่สัญญาตกลงให้การโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลสมบูรณ์ในวันที่มีการจดทะเบียนการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนและงานระบบระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (“**สัญญาเช่าที่ดินอาคารบางส่วนและงานระบบ**”) อย่างถูกต้อง สมบูรณ์ มีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย (“**วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ**”) และได้มีการชำระราคาซื้อขายให้กับผู้ขายครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว (“**วันโอนกรรมสิทธิ์**”) โดยผู้ขายจะทำการส่งมอบสังหาริมทรัพย์ ให้แก่ผู้ซื้อ ณ สถานที่อันเป็นที่ตั้งของสังหาริมทรัพย์นั้นๆ นอกจากนี้ ผู้ขายตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สินค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาสังหาริมทรัพย์ที่ตนเป็นผู้ขายที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร	ผู้ซื้อตกลงจะรับผิดชอบสำหรับบรรดาค่าธรรมเนียม ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดมีขึ้นเนื่องจากการดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้ซื้อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ และผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายสังหาริมทรัพย์
ข้อตกลงกระทำการหรือละ	ก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ผู้ขายจะไม่กระทำการดังต่อไปนี้

เว้นกระทำการ	1. จำนำ ให้เช่า หรือให้เช่าซื้อสังหาริมทรัพย์ หรือนำสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใดแก่บุคคลใดๆ รวมถึง การก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่จะมีผลเสียหายต่อสังหาริมทรัพย์ 2. กระทำการใดๆ ที่ทำให้สังหาริมทรัพย์ต้องเสื่อมค่าลง เว้นแต่เป็นการใช้งานในการดำเนินงานตามธุรกิจปกติของโครงการบางนา ทาวเวอร์ 3. จำหน่าย จ่าย โอนสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลภายนอก 4. กระทำการใดๆ อันมีผลเป็นการรอนสิทธิ หรือกระทบสิทธิ หรือทำให้สิทธิในการได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์ของผู้ซื้อด้อยลง หรือด้อยกว่าบุคคลอื่น
เหตุเลิกสัญญา	คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ขาย ในกรณีที่ผู้ขายฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ขายไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 10 (สิบ) วันทำการ นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่การผิดสัญญาดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัย 2. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ซื้อ ในกรณีที่ผู้ซื้อฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ซื้อไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 10 (สิบ) วันทำการ นับจากวันที่ผู้ซื้อได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ขายถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่ การผิดสัญญาดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัย
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	1. ผู้ซื้อมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเรียกค่าเสียหายจากผู้ขายหากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ขาย 2. ผู้ขายมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเรียกค่าเสียหายจากผู้ซื้อได้ หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ซื้อ 3. ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นผลทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 1) เมื่อไม่มีการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนและงานระบบ และสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนและงานระบบสิ้นสุดลง

	2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้

3. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ**

คู่สัญญา	บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด (“**เตียวฮง**”) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ (“**กองทุนรวม**”)
การจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์	1. เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเป็นจำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม เตียวฮงตกลงดำเนินการใดๆ เพื่อทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีที่จอดรถจำนวนไม่น้อยกว่าจำนวนที่มีอยู่ในปัจจุบัน คือสามารถรองรับการจอดรถยนต์ได้ 1) ประมาณ 839 (แปดร้อยสามสิบเก้า) คัน ในทรัพย์สินที่เช่า และ 2) ประมาณ 437 (สี่ร้อยสามสิบเจ็ด) คัน ในที่จอดรถส่วนที่เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า โดยให้สามารถมีที่จอดรถแบบที่ไม่ใช่ช่องจอดรถได้จำนวนไม่เกินกว่า 65 (หกสิบห้า) คัน (“**ที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า**”) รวมที่จอดรถทั้งหมดประมาณ 1,276 (หนึ่งพันสองร้อยเจ็ดสิบหก) คัน ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม โดยอาจเป็นที่จอดรถภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร ทั้งนี้ ที่จอดรถดังกล่าวจะต้องมีลักษณะและขนาดที่ได้มาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนด 2. การจัดให้มีที่จอดรถข้างต้น เตียวฮงสามารถจัดหาพื้นที่เพื่อใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าในบริเวณข้างเคียงทรัพย์สินที่เช่ามาแทนพื้นที่ที่ใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าในปัจจุบันให้กับโครงการบางนา ทาวเวอร์ได้ (รายละเอียดปรากฏตามแผนที่แนบท้ายสัญญา) และกองทุนรวมตกลงที่จะเข้าทำสัญญาใดๆ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่เพื่อใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สัญญาเช่า และ/หรือ สัญญาเช่าช่วง (“**สัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติม**”) 3. เพื่อเป็นประกันในกรณีที่เตียวฮงตกลงในการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ให้ครบถ้วนตามที่ระบุไว้ เตียวฮงตกลงที่จะดำเนินการดังนี้ 3.1 ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เตียวฮงตกลงจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัดจดทะเบียนสิทธิเก็บกินบนที่ดินข้างอาคารซีโดยมีกำหนดเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมและ/หรือบุคคลที่กองทุนรวมกำหนดสามารถใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าในกรณีที่เตียวฮงไม่สามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลาการเช่าโดยให้กองทุนรวมในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินนั้น และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด มีสิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาประโยชน์แห่งที่ดินข้างอาคารซีเพื่อใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่

เช่า โดยให้รวมถึงการให้สิทธิบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินข้างอาคารซีที่จะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างครบถ้วน (“**อาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า**”) และให้อาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ของ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยเตียวฮง และ วี เอส แอสเสทตกลงให้ความร่วมมือและให้ความช่วยเหลือเท่าที่จำเป็น แก่บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เพื่อให้การก่อสร้างดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้

3.2 ภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นอย่างอื่น เตียวฮงมีหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมในบริเวณข้างเคียง และกองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมหรือดำเนินการใดๆ ที่ทำให้กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์บนที่ดินบริเวณข้างเคียงนั้นครอบคลุมช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2564 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2567 หรือ

(ข) ดำเนินการจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมในบริเวณข้างเคียงตามรายละเอียดที่ได้ระบุไว้ใน**ข้อ 2** และกองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมหรือดำเนินการใดๆ ที่ทำให้กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์บนที่ดินบริเวณข้างเคียงนั้นสำหรับตลอดระยะเวลาการเช่าได้โดยชอบ หรือ

(ค) ดำเนินการส่งแบบแปลนอาคารที่จอดรถเพิ่มเติมที่จะขออนุญาตก่อสร้าง โดยภายในวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2563 ต้องดำเนินการให้มีการเข้าทำสัญญาก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า โดยมีจำนวนที่จอดรถยนต์เพียงพอสำหรับเป็นที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า พร้อมแสดงแหล่งที่มาของเงินทุนที่เพียงพอต่อการก่อสร้างอาคาร และกำหนดการที่จะก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้วเสร็จที่กองทุนรวมเห็นชอบ กองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการตกลงให้เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนดดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร และเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ กองทุนรวม และ เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด จะเข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่านั้นสำหรับตลอดระยะเวลาการเช่า

3.3 ในกรณีที่กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมหรือมีการดำเนินการใดๆ ที่ทำให้กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์บนที่ดินบริเวณข้างเคียงนั้นที่ครอบคลุมช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2564 จนถึงวันที่ 31

พฤษภาคม พ.ศ. 2567 ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 3.2 (ก)** ภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากกองทุนรวมเป็นอย่างอื่น เตียวฮงมีหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(ก) ดำเนินการจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมในบริเวณข้างเคียงตามรายละเอียดที่ได้ระบุไว้ใน**ข้อ 2** และกองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมหรือดำเนินการใดๆ ที่ทำให้กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์บนที่ดินบริเวณข้างเคียงนั้นสำหรับตลอดระยะเวลาการเช่าได้โดยชอบ หรือ

(ข) ดำเนินการส่งแบบแปลนอาคารที่จอดรถเพิ่มเติมที่จะขออนุญาตก่อสร้าง โดยภายในวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2566 ต้องดำเนินการให้มีการเข้าทำสัญญาก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า โดยมีจำนวนที่จอดรถยนต์เพียงพอสำหรับเป็นที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า พร้อมแสดงแหล่งที่มาของเงินทุนที่เพียงพอต่อการก่อสร้างอาคารดังกล่าว และกำหนดการที่จะก่อสร้างอาคารดังกล่าวแล้วเสร็จที่กองทุนรวมเห็นชอบ กองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการตกลงให้เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนดดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร และเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ กองทุนรวม และเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด จะเข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่านั้นสำหรับตลอดระยะเวลาการเช่า

3.4 ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันการดำเนินการตาม**ข้อ 3.2 (ก)** หรือ **(ข)** หรือ **(ค)** หรือ**ข้อ 3.3 (ก)** หรือ **(ข)** ได้ (แล้วแต่กรณี) ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ที่กองทุนรวมเห็นชอบ ตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมสำหรับการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 25,000,000 บาท (ยี่สิบห้าล้านบาท) (“**วงเงินหลักประกัน**”) ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง หรือส่วนผสมของรูปแบบดังต่อไปนี้ ดังต่อไปนี้

(ก) นำเงินสดมาฝากไว้ในบัญชีเงินฝากที่กองทุนรวมกำหนด และมีเงื่อนไขในการทำธุรกรรมใดๆ เป็นไปตามที่กองทุนรวมเห็นชอบ โดยเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ที่กองทุนรวมเห็นชอบ ตกลงจะไม่เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขดังกล่าวโดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทุนรวม และ/หรือ

(ข) จัดให้มีการจำนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตลาดเงิน ในรูปแบบ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ และ/หรือ

(ค) จัดให้มีและส่งมอบหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับได้ของกองทุนรวม

ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน กองทุนรวมให้สิทธิเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนดในการที่จะเปลี่ยนแปลงหลักประกันตามที่ระบุไว้ข้างต้นได้โดยจะต้อง

แจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และตลอดระยะเวลาที่เตียวฮงสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 1** และสามารถดำเนินการตาม**ข้อ 3.2 (ก)** หรือ **(ข)** หรือ **(ค)** หรือ**ข้อ 3.3 (ก)** หรือ **(ข)** ได้ (แล้วแต่กรณี) กองทุนรวมตกลงให้ดอกผลใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหลักประกันตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ยังคงเป็นสิทธิของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ที่เป็นเจ้าของหลักประกันดังกล่าว แต่หากเตียวฮงไม่สามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมได้ หรือไม่สามารถดำเนินการตาม**ข้อ 3.2 (ก)** หรือ **(ข)** หรือ **(ค)** หรือ**ข้อ 3.3 (ก)** หรือ **(ข)** ได้ (แล้วแต่กรณี) ให้ดอกผลใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหลักประกันตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ภายหลังวันที่เตียวฮงไม่สามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมได้ หรือไม่สามารถดำเนินการตาม**ข้อ 3.2 (ก)** หรือ **(ข)** หรือ **(ค)** หรือ**ข้อ 3.3 (ก)** หรือ **(ข)** ได้ (แล้วแต่กรณี) ตกเป็นเงินส่วนทุนในการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ เป็นค่าเสียหายในเบื้องต้นให้แก่กองทุนรวม ตามที่ระบุใน**ข้อ 3.5** (แล้วแต่กรณี)

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มูลค่าของหลักประกันที่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนดที่กองทุนรวมเห็นชอบ ส่งมอบไว้ (เงินสด และ/หรือ หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ หน่วยลงทุนของกองทุนรวมตลาดเงิน) ลดลงต่ำกว่ามูลค่า 25,000,000 บาท (ยี่สิบห้าล้านบาท) เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ที่กองทุนรวมเห็นชอบ มีหน้าที่ที่จะนำหลักประกันในลักษณะดังกล่าวข้างต้นมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าหลักประกันเพิ่มเป็น 25,000,000 บาท (ยี่สิบห้าล้านบาท) ดังเดิม ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

3.5 ในกรณีที่เตียวฮงไม่สามารถดำเนินการตาม**ข้อ 3.2 (ก)** หรือ **(ข)** หรือ **(ค)** หรือ**ข้อ 3.3 (ก)** หรือ **(ข)** ได้ (แล้วแต่กรณี) ให้กองทุนรวมมีสิทธิพิจารณาให้

(ก) บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดมีสิทธิดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นในการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งให้กองทุนรวมมีสิทธิบังคับกับหลักประกันตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 3.4** เพื่อนำเงินจากการบังคับหลักประกันดังกล่าวไปใช้เป็นส่วนทุนในการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า หรือ

(ข) หากกองทุนรวมเห็นว่าการมีที่จอดรถจำนวนน้อยลงเนื่องจากการไม่สร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าไม่กระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการบางนา ทาวเวอร์ ณ ขณะนั้น กองทุนรวมอาจพิจารณาริบหลักประกันตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 3.4** เป็นค่าเสียหายในเบื้องต้นให้แก่กองทุนรวมได้

3.6 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสิทธิบังคับกับหลักประกันตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 3.4** และ **ข้อ 3.5** โดยในกรณีที่

(ก) กองทุนรวมเลือกขอรับหลักประกันในรูปแบบของการนำเงินสดมาฝากไว้ใน

	บัญชีเงินฝากที่กองทุนรวมกำหนด และมีเงื่อนไขในการทำธุรกรรมใดๆ เป็นไปตามที่กองทุนรวมเห็นชอบ ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 3.4 (ก)** ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน กองทุนรวมสามารถดำเนินให้ธนาคารผู้ดูแลบัญชีเงินฝากมีการจ่ายเงินให้ผู้ก่อสร้างเพื่อนำเงินไปใช้เป็นส่วนทุนในการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าต่อไป (ข) กองทุนรวมเลือกขอรับหลักประกันในรูปแบบของการจำนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตลาดเงิน ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 3.4 (ข)** ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน กองทุนรวมสามารถดำเนินการบังคับจำนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตลาดเงินที่เตียวฮงนำมาเป็นหลักประกันในจำนวนไม่เกิน 25,000,000 บาท (ยี่สิบห้าล้านบาท) ได้ โดยกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการบังคับหลักประกันดังกล่าวมาใส่ในบัญชี ESCROW หรือ บัญชีที่กองทุนรวมกำหนดที่แยกจากทรัพย์สินของกองทุนรวมจนกว่ากองทุนรวมจะคัดเลือกผู้ดำเนินการก่อสร้างได้ซึ่งกองทุนรวมจะแจ้งผู้ดูแลบัญชี ESCROW หรือ บัญชีที่กองทุนรวมกำหนดที่แยกจากทรัพย์สินของกองทุนรวมให้ดำเนินการจ่ายเงินให้ผู้ก่อสร้างรายนั้นเพื่อนำเงินจากการบังคับหลักประกันดังกล่าวไปใช้เป็นส่วนทุนในการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ทั้งนี้ เตียวฮงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบังคับจำนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตลาดเงินและค่าใช้จ่ายในการเปิดและรักษาบัญชี ESCROW หรือ บัญชีที่กองทุนรวมกำหนดที่แยกจากทรัพย์สินของกองทุนรวม ดังกล่าว (ถ้ามี) (ค) กองทุนรวมเลือกขอรับหลักประกันในรูปแบบของหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับได้ของกองทุนรวม ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 3.4 (ค)** ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน กองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการบังคับหลักประกันดังกล่าวมาใส่ในบัญชี ESCROW หรือ บัญชีที่กองทุนรวมกำหนดที่แยกจากทรัพย์สินของกองทุนรวมจนกว่ากองทุนรวมจะคัดเลือกผู้ดำเนินการก่อสร้างได้ซึ่งกองทุนรวมจะแจ้งผู้ดูแลบัญชี ESCROW หรือ บัญชีที่กองทุนรวมกำหนดที่แยกจากทรัพย์สินของกองทุนรวมให้ดำเนินการจ่ายเงินให้ผู้ก่อสร้างรายนั้นเพื่อนำเงินจากการบังคับหลักประกันดังกล่าวไปใช้เป็นส่วนทุนในการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าต่อไป ทั้งนี้ เตียวฮงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการเปิดและรักษาบัญชี ESCROW หรือ บัญชีที่กองทุนรวมกำหนดที่แยกจากทรัพย์สินของกองทุนรวม ดังกล่าว (ถ้ามี) ทั้งนี้ หากกองทุนรวมพิจารณาให้รับหลักประกันเป็นค่าเสียหายเบื้องต้นตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 3.5 (ข)** ข้างต้น กองทุนรวมจะแจ้งให้ธนาคารผู้ดูแลบัญชีเงินฝากและบัญชี ESCROW หรือ บัญชีที่กองทุนรวมกำหนดที่แยกจากทรัพย์สินของกองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) จ่ายเงินให้กองทุนรวม

4. ในกรณีที่บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดได้เริ่มให้มีการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นในการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 3** เพื่อให้มีการใช้ประโยชน์สูงสุดสำหรับพื้นที่ก่อสร้างบนที่ดินข้างอาคารซี เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด มีสิทธิที่จะขอร่วมก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติมจากอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าได้ด้วยค่าใช้จ่ายของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด (“**ส่วนขยายเพิ่มเติม**”) ในกรณีดังกล่าว ให้เตียวฮงแจ้งความประสงค์ให้กองทุนรวมทราบพร้อมดำเนินการส่งแบบแปลนอาคารที่จอดรถเพิ่มเติมพร้อมส่วนขยายเพิ่มเติมที่จะขออนุญาตก่อสร้างให้แก่กองทุนรวม ภายในระยะเวลา 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วัน ก่อนที่จะเริ่มการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าหรือระยะเวลาอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงกัน ทั้งนี้ ให้อาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าพร้อมส่วนขยายเพิ่มเติมเป็นกรรมสิทธิ์รวมของบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด และ เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนดตามสัดส่วนการก่อสร้างอาคารดังกล่าว ประกอบกับการขอก่อสร้างส่วนขยายเพิ่มเติมจะต้องไม่ส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าของบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการตกลงให้เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ร่วมดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร นอกจากนี้ ให้มีการคำนวณสัดส่วนความรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาถนนขึ้นใหม่ตามจำนวนที่จอดรถยนต์ที่เพิ่มขึ้น (ถ้ามี) ภายใต้ข้อกำหนดที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ และให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน **ข้อ 9**
5. อย่างไรก็ดี ในระหว่างที่เตียวฮงสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าคู่สัญญาตกลงให้เตียวฮง และ/หรือ บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัดสามารถครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินข้างอาคารซีได้ โดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัดจะไม่ดำเนินการใดๆ บนที่ดินข้างอาคารซีที่อาจส่งผลกระทบให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ที่ดินข้างอาคารซีเป็นที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าได้เมื่อมีเหตุจำเป็นในอนาคต
6. คู่สัญญาตกลงที่จะให้มีการจดทะเบียนยกเลิกสิทธิเก็บกินบนที่ดินข้างอาคารซี และ คืนหลักประกันทั้งหมดตาม**ข้อ 3.4**ให้แก่เตียวฮง เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ดังนี้
   1) เตียวฮงสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมในบริเวณข้างเคียงดังกล่าว และกองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมหรือดำเนินการใดๆ ที่ทำให้กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์บนที่ดินบริเวณข้างเคียงนั้นสำหรับตลอดระยะเวลาการเช่าได้โดยชอบ หรือ
   2) เตียวฮงประสงค์จะให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินข้างอาคารซีที่สามารถแสดงได้ว่าจะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างครบถ้วนและใช้ประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงร่วมกันให้เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนดดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวได้ (กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ นั้นจะเป็น

ของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด) ทั้งนี้ เตียวฮงได้ดำเนินการให้มีการเข้าทำสัญญาก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าพร้อมแสดงแหล่งที่มาของเงินทุนที่เพียงพอต่อการก่อสร้างอาคารดังกล่าวที่กองทุนรวมเห็นชอบ โดยที่กองทุนรวมจะคืนหลักประกันตาม**ข้อ 3.4** ให้แก่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด เพื่อใช้เป็นส่วนทุนในการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการตกลงให้เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร และเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ กองทุนรวม และ เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่านั้นสำหรับตลอดระยะเวลาการเช่าเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยที่กองทุนรวมมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายในการใช้ประโยชน์ในที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าเป็นจำนวนตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 8** คู่สัญญาตกลงดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสิทธิเก็บกินบนที่ดินข้างอาคารซีต่อไป

7. ในกรณีที่กองทุนรวมยินยอมให้เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนดสามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินข้างอาคารซี หรือในกรณีที่มีการก่อสร้างบนที่ดินแปลงอื่นในบริเวณข้างเคียงกับทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวม
   1) รับทราบว่าเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ยังคงมีสิทธิใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการคำนวณพื้นที่สูงสุดที่สามารถก่อสร้างได้ หรือพื้นที่เปิด ที่กำหนดไว้ตามกฎหมายในขณะนั้นๆ และ/หรือ
   2) ยินยอมให้เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนดทำทาง และ/หรือ ขอต่อเชื่อมระหว่างทรัพย์สินที่เช่ากับที่ดินข้างอาคารซี และ/หรือ ที่ดินแปลงอื่นดังกล่าว เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกหรือทางเชื่อมมายังทรัพย์สินที่เช่า

   ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของเตียวฮง โดยเตียวฮงจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร และในกรณีที่จำเป็น เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนดจะต้องดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ตามปกติในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมจนเกินสมควร และจะดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นดังกล่าวให้เหลือน้อยที่สุด รวมทั้งดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุดที่สามารถทำได้

8. ตลอดระยะเวลาที่เตียวฮงสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 1** กองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายในการใช้ประโยชน์ในที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าให้แก่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนดเป็นจำนวนดังนี้
   1) 164,052 บาท (หนึ่งแสนหกหมื่นสี่พันห้าสิบสองบาทถ้วน) ต่อเดือน ตั้งแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558
   2) 434,000 บาท (สี่แสนสามหมื่นสี่พันบาทถ้วน) ต่อเดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ.

2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2561

3) 455,700 บาท (สี่แสนห้าหมื่นห้าพันเจ็ดร้อยบาทถ้วน) ต่อเดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2561 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2564

4) ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2564 เป็นต้นไปจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า ภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ ให้เป็นไปตามค่าใช้จ่ายตามจริงที่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ได้ชำระไป โดยจะมีจำนวนไม่เกินกว่าจำนวนค่าใช้จ่ายที่ระบุในตาราง ดังนี้

ปี	ค่าใช้จ่าย
1 มิถุนายน พ.ศ. 2564 – 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564	630,000 บาทต่อเดือน
2565	9,384,000 บาท ต่อปี
2566	10,554,000 บาท ต่อปี
2567	10,328,000 บาท ต่อปี
2568	13,748,000 บาท ต่อปี
2569	15,863,000 บาท ต่อปี
2570	15,790,000 บาท ต่อปี
2571	16,716,000 บาท ต่อปี
2572	16,740,000 บาท ต่อปี
2573	16,441,000 บาท ต่อปี
2574	15,924,000 บาท ต่อปี
2575	14,941,000 บาท ต่อปี
2576	14,701,000 บาท ต่อปี
2577	14,995,000 บาท ต่อปี
2578	15,295,000 บาท ต่อปี
2579	15,601,000 บาท ต่อปี
2580	15,913,000 บาท ต่อปี
2581	16,231,000 บาท ต่อปี
2582	16,556,000 บาท ต่อปี
2583	16,887,000 บาท ต่อปี
2584	17,224,000 บาท ต่อปี
2585	17,569,000 บาท ต่อปี
2586	17,920,000 บาท ต่อปี
2587	1,523,250 บาท ต่อเดือน

เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน หากเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนดดำเนินการให้มีการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าได้ กองทุนรวมจะชำระค่าใช้จ่าย

ให้แก่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนดตามที่ระบุในตารางข้างต้นทุกประการ

9. ในกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าโดยบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด คู่สัญญาตกลงกัน ดังนี้

1) ให้เตียวฮงยังคงมีสิทธิในการจัดหาพื้นที่เพื่อใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าในบริเวณข้างเคียงทรัพย์สินที่เช่า มาใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าให้กับโครงการบางนา ทาวเวอร์มาแทนที่ที่ดินข้างอาคารซีได้ โดยที่กองทุนรวมตกลงที่จะเข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า จากเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด สำหรับพื้นที่ที่เตียวฮงจัดหามาเพื่อเป็นที่จอดรถของโครงการบางนา ทาวเวอร์แทนที่ที่ดินข้างอาคารซีนั้น และจะดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสิทธิเก็บกินบนที่ดินข้างอาคารซีให้แก่วี เอส แอสเสท ในกรณีที่ (1) เตียวฮงจะต้องชำระค่าใช้จ่ายใดๆ ที่บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดได้ชำระไปเนื่องจากการดำเนินการให้มีการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดให้แก่บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด และ/หรือ ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่จะต้องชำระอันเนื่องมาจากการที่บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดจะไม่ดำเนินการก่อสร้างต่อไป และ (2) กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาหรือดำเนินการใดๆ ที่ทำให้กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์บนที่ดินบริเวณข้างเคียงนั้นสำหรับตลอดระยะเวลาการเช่าได้โดยชอบ ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

2) กองทุนรวมมีสิทธิเข้าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าได้ทั้งอาคารหรือเฉพาะส่วนที่บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดมีกรรมสิทธิ์ (แล้วแต่กรณี) โดยกองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดไม่มีหน้าที่ที่จะต้องชำระค่าตอบแทน และ/หรือ ค่าตอบแทนอื่นใดให้แก่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด

3) ภายใต้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อครบกำหนดเวลาของสิทธิเก็บกินบนที่ดินข้างอาคารซี หรือเมื่อสิทธิเก็บกินสิ้นสุดลง ในกรณีที่กรรมสิทธิ์ในอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าทั้งอาคารหรือเฉพาะส่วน (แล้วแต่กรณี) เป็นของบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เตียวฮงจะดำเนินการซื้อและรับโอนอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า ทั้งอาคารหรือเฉพาะส่วนที่บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดมีกรรมสิทธิ์ (แล้วแต่กรณี) จากบุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ทั้งนี้ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด จะส่งมอบอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าทั้งอาคารหรือเฉพาะส่วนดังกล่าวให้แก่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่ครบกำหนดเวลาของสิทธิเก็บกิน หรือเมื่อสิทธิเก็บกินสิ้นสุดลง โดยเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ชำระราคาค่าตอบแทนอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว คำนวณจากค่าเฉลี่ยของมูลค่าต้นทุนทดแทนหลังหักค่าเสื่อมราคา โดยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Method) ของผู้ประเมิน 2 (สอง) รายที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความ

	เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวิธีอื่นเท่าที่ไม่ขัดแย้งกับข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทั้งนี้ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า ทั้งอาคารหรือเฉพาะส่วนดังกล่าว แต่ไม่รวมถึงภาษีอื่นใดที่ผู้รับโอนต้องชำระ (ถ้ามี) ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน **ข้อ 9** นี้ไม่ให้นำมาใช้กับกรณีที่มีการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด โดยให้สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาเป็นไปตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 6** **ข้อ 7** และ **ข้อ 8** ข้างต้น 10. ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) เพื่อที่จะใช้สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตาม**ข้อ 3** และ **ข้อ 7** ข้างต้น เตียวฮงตกลงให้คำมั่นว่า (ก) ให้สิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม และ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 3-9** ทั้งหมดตกเป็นของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ทุกประการ และ (ข) เตียวฮง และ/หรือ **บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง** ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของ**สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.** และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
การลงทุนในอนาคตของเตียวฮง (Non-Competition)	ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปีนับจากวันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เตียวฮงและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงจะไม่ประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าในเกรดเดียวกัน (Office Grade) กับโครงการบางนา ทาวเวอร์ ในพื้นที่ที่อยู่ในรัศมีที่ปรากฏตามแผนที่ซึ่งจะได้แนบท้ายสัญญา เว้นแต่ 1) เป็นการประกอบกิจการใน (รายละเอียดปรากฏตามสัญญาและเอกสารแนบท้ายสัญญา) (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood (6) อาคารสำนักงานขนาดเล็ก ตั้งอยู่ที่กม. 7 และ (7) ที่ดินคลังสินค้า หรือ 2) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม
สิทธิในการลงทุน (Right to Invest)	1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปี นับจากวันที่ (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood เริ่มเปิดดำเนินการเป็นสำนักงานให้เช่า หรือเป็นอาคารจอดรถที่สามารถจอดรถได้มากกว่า

	จำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (แล้วแต่กรณี) ในกรณีที่กองทุนรวมมีความประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการลงทุนซึ่งทรัพย์สินใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ดังกล่าว (Option to Invest) ในราคา รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องที่จะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายที่แต่งตั้งจากคู่สัญญาฝ่ายละหนึ่งราย ที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และในกรณีที่เป็นการลงทุนโดยการเช่า ระยะเวลาในการลงทุนจะต้องไม่เกินระยะเวลาการเช่าที่กองทุนรวมมีอยู่ในปัจจุบัน เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้ กองทุนรวมจะต้องใช้สิทธิดังกล่าวต่อเตียวฮงโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวจะระบุช่วงราคาที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวด้วย 1) ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหลังจากที่กองทุนรวมได้บอกกล่าวกับทางเตียวฮงเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้ (ก) เตียวฮงจะต้องทำการตกลงกับกองทุนรวมในเรื่องราคาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (ข) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมให้ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน (ค) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน หรือภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน 2) หากกองทุนรวมประสงค์จะลงทุน คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้

ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อให้ (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง อันเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

3) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิ์ในการลงทุนในทรัพย์สินใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุในข้อนี้โดยอัตโนมัติ

4) ถ้ากองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการลงทุนใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุในข้อนี้

2. ในกรณีที่กองทุนรวมสละสิทธิ์หรือไม่ประสงค์จะลงทุนใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด เตียวฮงสามารถจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ/หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ให้แก่บุคคลใดๆ ได้ต่อไป

3. ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) เพื่อที่จะใช้สิทธิในการลงทุนใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ/หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ข้างต้น เตียวฮงตกลงให้คำมั่นว่าเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว

	ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)	ภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) ปี นับจากวันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ในกรณีที่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงมีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าที่มิใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของเตียวฮงและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ตกลงและจะดำเนินการให้กองทุนรวมได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้น โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้ เตียวฮงจะต้องบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวจะต้องระบุถึงรายละเอียดของทรัพย์สินดังกล่าวที่จะขายหรือให้เช่า รวมถึงช่วงราคาซื้อขายหรือให้เช่าของทรัพย์สินดังกล่าวด้วย 1. ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหลังจากที่เตียวฮงได้บอกกล่าวกับทางกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้ 1) กองทุนรวมจะต้องแจ้งความประสงค์ในการลงทุนหรือตอบปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษร ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน 2) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมให้ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน 3) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน หรือภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน 2. หากกองทุนรวมประสงค์จะลงทุน คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. 3. ในกรณีที่กองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ระบุในข้อนี้โดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เตียวฮงเสนอต่อกองทุนรวมในคราวนั้นๆ 4. ถ้ากองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ระบุใน

	ข้อนี้ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เตียวฮงเสนอต่อกองทุนรวมในคราวนั้นๆ ในการนี้ เตียวฮงสามารถดำเนินการขายหรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่บุคคลอื่นต่อไปได้ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่แตกต่างหรือดีกว่าเงื่อนไขที่เสนอให้แก่กองทุนรวม
หน้าที่ในการจัดให้มีไฟฟ้า น้ำประปา และระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่เช่า	1. ตลอดระยะเวลาการเช่า เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ตกลงจัดให้มีไฟฟ้าและน้ำประปาในปริมาณที่เพียงพอสำหรับการใช้ประโยชน์ภายในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ โดยที่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง สามารถเรียกเก็บค่าไฟฟ้าและน้ำประปาจากกองทุนรวม และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ ได้ในอัตราที่กองทุนรวมและเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ได้ตกลงร่วมกัน โดยเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง จะชำระค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาให้แก่หน่วยงานที่เป็นผู้ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาตามกำหนด 2. เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ตกลงที่จะโอนมิเตอร์ไฟ และ/หรือ มิเตอร์น้ำที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายไฟฟ้าและน้ำประปาในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวม รวมถึงดำเนินการใดๆ และให้ความยินยอมที่จำเป็นเพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทุนรวมได้ ทั้งนี้ ในกรณีดังต่อไปนี้ (ก) ในกรณีที่กองทุนรวมร้องขอเมื่อเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ข้างต้น โดยเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการโอนมิเตอร์ดังกล่าวหรือ (ข) ในกรณีที่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง และกองทุนรวมตกลงร่วมกัน โดยคู่สัญญาจะหารือร่วมกันกำหนดผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการโอนมิเตอร์ดังกล่าว 3. ตลอดระยะเวลาที่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง เป็นผู้จัดให้มีไฟฟ้าและน้ำประปาเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมตกลงที่จะ 1) ชำระค่าไฟฟ้าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ และ/หรือ พื้นที่ในส่วนที่กองทุนรวมได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการโดยได้กำหนดให้ค่าไฟฟ้ารวมอยู่ในค่าเช่าแล้ว ตามปริมาณที่ใช้จริง (คำนวณโดยนำจำนวนหน่วยปริมาณการใช้ทั้งหมดของอาคารบางนา ทาวเวอร์ ลบด้วยจำนวนหน่วยที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ และ พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน) ในราคาต่อหน่วยที่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ได้ชำระให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการซึ่งจะถูกเรียกเก็บจากเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ซึ่งยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม อนึ่งค่าไฟฟ้าอาจจะมีการปรับราคาตามคำสั่งและประกาศของหน่วยงานที่ให้บริการ ทั้งนี้ กองทุนรวมและเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง จะร่วมกันพิจารณาอัตราค่าไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้นร่วมกันต่อไป 2) ชำระค่าประปาอันเกิดจากการใช้น้ำสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ และ/หรือ พื้นที่ในส่วนที่กองทุนรวมได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และ

	ผู้รับบริการโดยได้กำหนดให้ค่าประปารวมอยู่ในค่าเช่าแล้ว ตามปริมาณที่ใช้จริง (คำนวณโดยนำจำนวนหน่วยปริมาณการใช้ทั้งหมดของอาคารบางนา ทาวเวอร์ ลบด้วยจำนวนหน่วยที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ และ พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน) ในราคาต่อหน่วยที่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ได้ชำระให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการซึ่งจะถูกเรียกเก็บจากเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ซึ่งราคานี้ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม อนึ่ง ค่าประปาอาจมีการปรับราคาตามคำสั่งและประกาศของหน่วยงานที่ให้บริการ ทั้งนี้ กองทุนรวมและเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง จะร่วมกันพิจารณาอัตราค่าน้ำประปาที่เพิ่มขึ้นร่วมกันต่อไป 4. เตียวฮงยินยอมให้กองทุนรวมใช้ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียในอาคารที่เช่า โดยกองทุนรวมตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียที่เตียวฮงได้ชำระออกไป โดยกองทุนรวมตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียที่เตียวฮงได้ชำระออกไปตามจำนวนการใช้งานที่ใช้จริงที่บันทึกได้จากมิเตอร์น้ำเข้า คูณค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งเป็นอัตราที่อ้างอิงจากสัดส่วนของจำนวนคนที่ใช้ประโยชน์จากระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวให้แก่เตียวฮงภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวจากเตียวฮง ทั้งนี้ ในกรณีที่เตียวฮงประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสีย และ/หรือ ระบบบำบัดน้ำเสีย ที่ใช้เพื่อบำบัดน้ำเสียในอาคารที่เช่าให้แก่บุคคลใด ก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสีย และ/หรือ ระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าว เตียวฮงจะต้อง (ก) แจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร และ (ข) ดำเนินการให้บุคคลที่รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสีย และ/หรือ ระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวเข้าทำสัญญากับกองทุนรวมเพื่อยินยอมให้กองทุนรวมใช้ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียในอาคารที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และเมื่อบุคคลภายนอกได้เข้าทำสัญญากับกองทุนรวมตามข้อนี้ คู่สัญญาตกลงว่าหน้าที่ของเตียวฮงตามสัญญาข้อนี้จะสิ้นสุดลง
หน้าที่ในการชำระรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) **และเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์**	1. ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปีนับจากวันจดทะเบียน เตียวฮงจะเป็นผู้รับผิดชอบในกรณีที่มีรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) ที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง (ภายใต้สัญญาเช่าช่วง ระหว่างกองทุนรวมและบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด) 2. ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปี นับจากวันจดทะเบียน เตียวฮงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระเงินค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบตามจำนวนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ที่เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่

เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ที่เตียวฮงรับผิดชอบ ดังกล่าวจะมีจำนวนสูงสุดไม่เกินจำนวนที่ระบุดังต่อไปนี้

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

3. ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ในส่วนที่เกินกว่าค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ที่ได้รับจากเตียวฮงข้างต้น
4. เพื่อเป็นประกันสำหรับหน้าที่ในการชำระเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 2** ข้างต้น ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ที่กองทุนรวมเห็นชอบ ตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 96,300,000 (เก้าสิบหกล้านสามแสนบาทถ้วน) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในรูปแบบใดรูปแบบหนึ่ง หรือส่วนผสมของรูปแบบดังต่อไปนี้
   (ก) นำเงินสดมาฝากไว้ในบัญชีเงินฝากของกองทุนรวมตามที่กองทุนรวมกำหนด และ/หรือ
   (ข) จัดให้มีการจำนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตลาดเงิน ในรูปแบบ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ และ/หรือ
   (ค) จัดให้มีและส่งมอบหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับได้ของกองทุนรวม (สำหรับปีที่ 2 ถึง 5 เท่านั้น)

   ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ให้ดอกผลใดๆ ที่เกิดขึ้นจากหลักประกันตามที่ระบุไว้ในข้อนี้ยังคงเป็นสิทธิของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ที่เป็นเจ้าของหลักประกันดังกล่าว และกองทุนรวมให้สิทธิเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนดในการที่จะเปลี่ยนแปลงหลักประกันตามที่ระบุไว้ข้างต้นได้โดยจะต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

   อย่างไรก็ดี ในกรณีที่มูลค่าของหลักประกันที่กองทุนรวมถืออยู่ (เงินสด และ/หรือ หนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ หน่วยลงทุนของกองทุนรวมตลาดเงิน) ลดลงต่ำกว่ามูลค่าหลักประกันที่กำหนดไว้ในแต่ละปี เตียวฮงมีหน้าที่ที่จะนำหลักประกันในลักษณะดังกล่าวข้างต้นมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าหลักประกันครบตามจำนวนที่กำหนดดังเดิม ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์

อักษร เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจนให้มูลค่าหลักประกันนั้นหักลบจำนวนหลักประกันที่กองทุนรวมได้คืนให้แก่เตียวฮงตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 7**

5. ในกรณีที่กองทุนรวมเลือกขอรับหลักประกันในรูปแบบของการจัดให้มีและส่งมอบหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งออกโดยธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่มีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับได้ของกองทุนรวมสำหรับปีที่ 2 ถึง 5 นั้น ภายใน 30 (สามสิบ) วันล่วงหน้าก่อนวันที่ครบกำหนดรอบปีของแต่ละปีนับจากวันที่กองทุนรวมลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ตกลงที่จะนำหลักประกันสำหรับปีถัดไปในรูปแบบของ (ก) เงินสดมาฝากไว้ในบัญชีเงินฝากของกองทุนรวมตามที่กองทุนรวมกำหนด และ/หรือ (ข) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมตลาดเงิน ในรูปแบบข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ มาให้แก่กองทุนรวมเพื่อแทนหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ดังกล่าว
6. ในกรณีที่เตียวฮงผิดนัดชำระเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในปีใดๆ ให้กองทุนรวมมีสิทธิบังคับกับหลักประกันตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 4** เพื่อนำเงินจากการบังคับหลักประกันดังกล่าวมาชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เตียวฮงต้องรับผิดชอบตามจริงพร้อมดอกเบี้ยจากการผิดนัดดังกล่าว โดยในกรณีที่กองทุนรวมเลือกขอรับหลักประกันในรูปแบบของการจำนำหน่วยลงทุน ตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 4 (ข)** ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน กองทุนรวมสามารถดำเนินการบังคับจำนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตลาดเงิน ที่เตียวฮงนำมาเป็นหลักประกันจำนวนไม่เกินจำนวนเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เตียวฮงต้องรับผิดชอบตามจริงพร้อมดอกเบี้ยจากการผิดนัด ทั้งนี้ เตียวฮงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบังคับจำนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตลาดเงินดังกล่าว (ถ้ามี)
7. กองทุนรวมจะทยอยคืนหลักประกันตามที่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ได้ส่งมอบไว้แก่กองทุนรวมตาม**ข้อ 4** ข้างต้นตามจำนวนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ที่เตียวฮงได้ชำระไปเท่ากับจำนวนที่จ่ายจริงให้แก่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด

   ทั้งนี้ ให้เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด สามารถขอเบิกคืนหลักประกันจากกองทุนรวมได้ทุกๆ 3 (สาม) เดือน

   อย่างไรก็ดี ในกรณีที่รอบปีใดๆ มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ที่เกิดขึ้นจริงน้อยกว่าจำนวนที่เตียวฮงตกลงชำระตามที่ระบุไว้ใน**ข้อ 2** ข้างต้น กองทุนรวมจะคืนหลักประกันที่เหลือให้แก่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ในปีนั้นที่ตกหล่นที่ยังไม่ได้ชำระให้แก่ผู้ให้บริการภายในวันที่กองทุนรวมคืนหลักประกันที่เหลือดังกล่าวให้แก่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด เตียวฮงตกลงที่จะชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ ที่ตกหล่นนั้นให้แก่กองทุนรวม

การโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญา	1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ เตียวฮงจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ เตียวฮงยินยอมให้กองทุนรวมโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถานบันการเงินใดๆ โดยกองทุนรวมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ตกลงจะผูกพันภายใต้สัญญาตกลงกระทำการฉบับนี้ต่อไปจนครบระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญานี้ด้วย ในกรณีที่ เป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนสิทธิและหน้าที่ใดๆ จากกองทุนรวม หรือเป็นการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมจะต้องแจ้งให้เตียวฮงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในการนี้ เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ตกลงให้คำมั่นว่าเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	เตียวฮงไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ หรือ สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และเตียวฮงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการเรียกค่าเสียหายจากเตียวฮงได้ เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่กองทุนรวมในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ใน สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ หรือ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในกรณีที่ (ก) ภายใต้**<u>ข้อ3.4 ของการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์</u>** เตียวฮงและ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ที่กองทุนรวมเห็นชอบ ผิดนัดไม่สามารถดำเนินการนำหลักประกันมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าหลักประกันเพิ่มเป็น 25,000,000 บาท (ยี่สิบห้าล้านบาท) ดังเดิม ภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร

	(ข) ภายใต้**ข้อ 5 ของหน้าที่ในการชำระรายจ่ายฝ่ายทุน** (Capital Expenditure) **และเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์** หากกองทุนรวมได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้เตียวฮงทราบแล้ว แต่เตียวฮงก็ยังไม่นำหลักประกันสำหรับปีถัดไปในรูปแบบของ (ก) เงินสดมาฝากไว้ในบัญชีเงินฝากของกองทุนรวมตามที่กองทุนรวมกำหนด และ/หรือ (ข) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมตลาดเงิน ในรูปแบบ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ มาให้แก่กองทุนรวมเพื่อแทนหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ดังกล่าว ภายในวันทำการถัดไปนับแต่ได้รับการบอกกล่าวเป็นหนังสือ หรือไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับหลักประกันตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ (ถ้ามี) ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการบังคับหลักประกันดังกล่าวได้ทันที ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงที่ดิน กองทุนรวมมีสิทธิใช้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน
การมีผลใช้บังคับของสัญญา การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	1. สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์และให้มีผลใช้บังคับตลอดระยะเวลาการเช่า เว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ 2. กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่เตียวฮงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากเตียวฮงได้ หากมีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการ หรือมีมติให้เลิกกองทุนรวม

4. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 66486 ที่จอดรถเพิ่มเติม)**

4.1 **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดิน (วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2548 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558)**

<table>
<tr><td>ผู้ให้เช่า</td><td>เจ้าของที่ดิน (“ผู้ให้เช่า”)</td></tr>
<tr><td>ผู้เช่า</td><td>บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด (“ผู้เช่า”)</td></tr>
<tr><td>ทรัพย์สินที่เช่า</td><td>ที่ดินตามโฉนดดังต่อไปนี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว (สำโรงฝั่งเหนือ) อำเภอบางพลี (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ โดยที่ดินที่ผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา) เพื่อใช้ประกอบธุรกิจ (“ทรัพย์สินที่เช่า”)
<table>
<tr><th>โฉนดเลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th><th>เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)</th><th>เนื้อที่ที่ผู้เช่าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)</th></tr>
<tr><td>66486</td><td>2801 (30)</td><td>26951</td><td>4 – 1 – 40</td><td>4 – 1 – 40</td></tr>
<tr><td colspan="3">รวม</td><td>4 – 1 – 40</td><td>4 – 1 – 40</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>ระยะเวลาการเช่า</td><td>เช่า 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2548 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่า</td><td>ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าเป็นงวดงวดละ 3 เดือนโดยจะจ่ายค่าเช่าในอัตราดังนี้
1. ค่าเช่างวดละ 234,900 บาท (สองแสนสามหมื่นสี่พันเก้าร้อยบาทถ้วน) สำหรับค่าเช่า 5 ปีแรก เริ่มตั้งแต่งวดที่ 1 (เดือนมิถุนายน-สิงหาคม พ.ศ. 2548) ถึงงวดที่ 20 (เดือนมีนาคม-พฤษภาคม พ.ศ. 2553)
2. ค่าเช่างวดละ 246,645 บาท (สองแสนสี่หมื่นหกพันหกร้อยสี่สิบห้าบาทถ้วน) สำหรับค่าเช่า 5 ปีหลัง เริ่มจากงวดที่ 21 (เดือนมิถุนายน-สิงหาคม พ.ศ. 2553) ถึงงวดที่ 40 (เดือนมีนาคม-พฤษภาคม พ.ศ. 2558)
โดยสัญญาว่าจะจ่ายให้ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในแต่ละงวด ผ่านบัญชีออมทรัพย์ เมื่อผู้ให้เช่าได้รับสำเนาใบฝากเงินพร้อมหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายที่ผู้เช่าส่งให้ทางไปรษณีย์แล้ว จะได้ออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่า การจ่ายค่าเช่าทุกงวด ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าหักภาษี ณ ที่จ่ายร้อยละ 5 ของเงินค่าเช่าแต่ละงวด</td></tr>
<tr><td>เงินประกันการเช่า</td><td>ผู้เช่าได้วางเงินจำนวน 250,000 บาท (สองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันทำสัญญา เงินนี้เป็นเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันให้ผู้เช่าภายใน 30 วัน เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง และเมื่อผู้เช่าได้ทำตามเงื่อนไขของสัญญาเรียบร้อยแล้ว</td></tr>
<tr><td>สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด</td><td>หากผู้เช่าประสงค์จะขอต่อสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ผู้ให้เช่ายินดีที่จะพิจารณาให้เช่าต่ออีก 20 ปี โดยมีเงื่อนไข และอัตราค่าเช่าที่จะมีการพิจารณาตกลงกันต่อไป</td></tr>
<tr><td>หน้าที่ของผู้เช่า</td><td>1. ผู้เช่าสัญญาว่า จะดูแลรักษาที่ดินของผู้ให้เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ รับผิดชอบการเสียภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินเอง ตลอดจนรับผิดชอบความเสียหายที่</td></tr>
</table>

	อาจเกิดขึ้นแก่บุคคลที่สาม จากการกระทำของผู้เช่าทั้งทางตรงและทางอ้อม 2. ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสถานที่เช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 3. หากมีการก่อสร้างใดๆ ในสถานที่เช่า เมื่อหมดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิ์ที่จะถือครองสิ่งก่อสร้างทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนได้ สิ่งก่อสร้างส่วนที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะครอบครองต่อไป ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนสิ่งก่อสร้างนั้นๆ รวมทั้งเศษวัสดุ และปรับที่ดินในบริเวณให้คืนสภาพเรียบร้อยดังเดิม 4. ผู้เช่าจะกั้นรั้วรอบบริเวณเพื่อป้องกันการบุกรุก และเพื่อป้องกันทรัพย์สินของผู้เช่าเอง 5. ในกรณีที่ผู้เช่าไม่รื้อถอนสิ่งก่อสร้างไม่ปรับแต่งที่ดินให้คืนสภาพเรียบร้อยก่อนการส่งคืนที่ดิน ผู้ให้เช่าสามารถใช้เงินประกันจ้างบุคคลอื่นมาทำงานแทนผู้เช่าได้ หากเงินดังกล่าวไม่เพียงพอในการรื้อถอนสิ่งก่อสร้าง ปรับสภาพที่ดิน หรือขนย้ายเศษวัสดุออกจากที่ ผู้ให้เช่าสามารถเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมจากผู้เช่าได้
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่ารับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่า 2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้มีการปรับถมยกระดับดินได้โดยใช้ดินถมจากภายนอก แต่ไม่อนุญาตให้ผู้เช่าลอกหน้าดินบางส่วนหรือขุดสระในที่เช่า เพื่อนำดินจากการลอกหน้าดินหรือจากการขุดสระในบริเวณหนึ่งมาถมอีกบริเวณหนึ่งได้ 3. ในระหว่างการเช่าที่ดินตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ขายหรือก่อภาระผูกพันกับที่ดินที่ให้เช่ากับบุคคลที่สาม
การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่ายินยอมให้มีการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนได้ โดยผู้ให้เช่าไม่คิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม โดยผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบรายละเอียดการให้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร การที่มีการเช่าช่วงไม่ได้ทำให้ผู้เช่าหลุดพ้นจากข้อผูกมัดในสัญญานี้แต่อย่างใด
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะขอยกเลิกสัญญาก่อนสันครบกำหนดสัญญาเช่านี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดได้ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 3 เดือนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับเงินประกันในสัญญานี้ โดยถือเป็นค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับ เงินประกันนี้เป็นคนละส่วนกับค่าเช่าที่ดิน ผู้เช่าไม่สามารถอ้างเอาเงินประกันมาชำระค่าเช่าได้ 2. ถ้าผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าเช่าตามกำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากผู้ให้เช่าได้แจ้งบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว 30 วัน ผู้เช่ายังเพิกเฉยอยู่ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินมัดจำได้พร้อมทั้งสงวนสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ แต่ถ้าหากผู้ให้เช่าผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ายอมคืนเงินประกันให้ผู้เช่าและผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าได้เช่นกัน

4.2 **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดิน (วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)**

<table>
<tr><td>ผู้ให้เช่า</td><td>เจ้าของที่ดิน (“ผู้ให้เช่า”)</td></tr>
<tr><td>ผู้เช่า</td><td>บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด (“ผู้เช่า”)</td></tr>
<tr><td>ทรัพย์สินที่เช่า</td><td>ที่ดินตามโฉนดดังต่อไปนี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว (สำโรงฝั่งเหนือ) อำเภอบางพลี (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ โดยที่ดินที่ผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา) เพื่อใช้ประกอบธุรกิจ (“ทรัพย์สินที่เช่า”)
<table>
<tr><th>โฉนดเลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th><th>เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)</th><th>เนื้อที่ที่ผู้เช่าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)</th></tr>
<tr><td>6486</td><td>2801 (30)</td><td>26951</td><td>4 – 1 – 40</td><td>4 – 1 – 40</td></tr>
<tr><td colspan="3">รวม</td><td>4 – 1 – 40</td><td>4 – 1 – 40</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>ระยะเวลาการเช่า</td><td>เช่า 6 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2564</td></tr>
<tr><td>ค่าเช่า</td><td>ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าเป็นงวดงวดละ 3 เดือน และอัตราค่าเช่าปรับขึ้นร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี โดยจะจ่ายค่าเช่าในอัตราดังนี้
1. ค่าเช่า 3 ปีแรก เริ่มตั้งแต่งวดที่ 1 (มิถุนายน-สิงหาคม พ.ศ. 2558) ถึงงวดที่ 12 (มีนาคม-พฤษภาคม พ.ศ. 2561) ในอัตรางวดละ 652,500 บาท (หกแสนห้าหมื่นสองพันห้าร้อยบาทถ้วน)
2. ค่าเช่า 3 ปีช่วงหลัง เริ่มตั้งแต่งวดที่ 13 (มิถุนายน-สิงหาคม พ.ศ. 2561) ถึงงวดที่ 24 (มีนาคม-พฤษภาคม พ.ศ. 2564) ในอัตรางวดละ 685,125 บาท (หกแสนแปดหมื่นห้าพันหนึ่งร้อยยี่สิบห้าบาทถ้วน)
โดยสัญญาว่าจะจ่ายให้ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในแต่ละงวด ผ่านบัญชีออมทรัพย์ เมื่อผู้ให้เช่าได้รับสำเนาใบฝากเงินพร้อมหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายที่ผู้เช่าส่งให้ทางไปรษณีย์แล้ว จะได้ออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่า การจ่ายค่าเช่าทุกงวด ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าหักภาษี ณ ที่จ่ายร้อยละ 5 ของเงินค่าเช่าแต่ละงวด
คู่สัญญาตกลงจะจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้เช่าร้องขอ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงออกค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนการเช่านี้ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง</td></tr>
<tr><td>เงินประกันการเช่า</td><td>ผู้เช่าได้วางเงินจำนวน 650,000 บาท (หกแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันเริ่มสัญญา เงินนี้เป็นเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันให้ผู้เช่าภายใน 30 วัน เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง และเมื่อผู้เช่าได้ทำตามเงื่อนไขของสัญญาเรียบร้อยแล้ว</td></tr>
</table>

สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	หากผู้เช่าประสงค์จะขอต่อสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ผู้ให้เช่ายินดีที่จะพิจารณาให้เช่าต่อโดยมีเงื่อนไข ระยะเวลาเช่า และอัตราค่าเช่าที่จะมีการพิจารณาตกลงกันต่อไป
หน้าที่ของผู้เช่า	1. ผู้เช่าสัญญาว่า จะดูแลรักษาที่ดินของผู้ให้เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ รับผิดชอบการเสียภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินเอง ตลอดจนรับผิดชอบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่บุคคลที่สาม จากการกระทำของผู้เช่าทั้งทางตรงและทางอ้อม 2. ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสถานที่เช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 3. หากมีการก่อสร้างใดๆ ในสถานที่เช่า เมื่อหมดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิ์ที่จะถือครองสิ่งก่อสร้างทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนได้ สิ่งก่อสร้างส่วนที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะครอบครองต่อไป ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนสิ่งก่อสร้างนั้นๆ รวมทั้งเศษวัสดุ และปรับที่ดินในบริเวณให้คืนสภาพเรียบร้อยดังเดิม 4. ผู้เช่าจะกั้นรั้วรอบบริเวณเพื่อป้องกันการบุกรุก และเพื่อป้องกันทรัพย์สินของผู้เช่าเอง 5. ในกรณีที่ผู้เช่าไม่รื้อถอนสิ่งก่อสร้างไม่ปรับแต่งที่ดินให้คืนสภาพเรียบร้อยก่อนการส่งคืนที่ดิน ผู้ให้เช่าสามารถใช้เงินประกันจ้างบุคคลอื่นมาทำงานแทนผู้เช่าได้ หากเงินดังกล่าวไม่เพียงพอในการรื้อถอนสิ่งก่อสร้าง ปรับสภาพที่ดิน หรือขนย้ายเศษวัสดุออกจากที่ ผู้ให้เช่าสามารถเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมจากผู้เช่าได้
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่ารับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่า 2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้มีการปรับถมยกระดับดินได้โดยใช้ดินถมจากภายนอก แต่ไม่อนุญาตให้ผู้เช่าลอกหน้าดินบางส่วนหรือขุดสระในที่เช่า เพื่อนำดินจากการลอกหน้าดินหรือจากการขุดสระในบริเวณหนึ่งมาถมอีกบริเวณหนึ่งได้ 3. ในระหว่างการเช่าที่ดินตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ขายหรือก่อภาระผูกพันกับที่ดินที่ให้เช่ากับบุคคลที่สาม 4. ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารใหญ่ในสถานที่เช่าได้ โดยต้องเสนอแบบแปลนก่อสร้าง ราคาค่าก่อสร้าง และได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน โดยในกรณีที่การก่อสร้างต้องดำเนินการติดต่อขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการมอบอำนาจตลอดจนเตรียมเอกสารประกอบเพื่อดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าใช้ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง
การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่ายินยอมให้มีการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนได้ โดยผู้ให้เช่าไม่คิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม การที่มีการเช่าช่วงไม่ได้ทำให้ผู้เช่าหลุดพ้นจากข้อผูกมัดในสัญญานี้แต่อย่างใด
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะขอยกเลิกสัญญาก่อนสันครบกำหนดสัญญาเช่านี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดได้ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 3 เดือนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับเงินประกันในสัญญานี้ โดยถือเป็นค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับ เงินประกันนี้เป็นคนละส่วนกับค่าเช่าที่ดิน ผู้เช่าไม่สามารถอ้างเอาเงินประกันมาชำระค่าเช่าได้

	2. ถ้าผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าเช่าตามกำหนดในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด และหากผู้ให้เช่าได้แจ้งบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว 30 วัน ผู้เช่ายังเพิกเฉยอยู่ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินมัดจำได้พร้อมทั้งสงวนสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ แต่ถ้าหากผู้ให้เช่าผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ายอมคืนเงินประกันให้ผู้เช่าและผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าได้เช่นกัน

5. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 66487 ที่จอดรถเพิ่มเติม)**

5.1 **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดิน (วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2548 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558)**

ผู้ให้เช่า	เจ้าของที่ดิน (“**ผู้ให้เช่า**”)
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด (“**ผู้เช่า**”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินตามโฉนดดังต่อไปนี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว (สำโรงฝั่งเหนือ) อำเภอบางพลี (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ โดยที่ดินที่ผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา) เพื่อใช้ประกอบธุรกิจ (“**ทรัพย์สินที่เช่า**”)

โฉนดเลขที่	**เลขที่ดิน**	**หน้าสำรวจ**	**เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา**	**เนื้อที่ที่ผู้เช่าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)**
66486	2802 (31)	26952	4 – 1 – 32	4 – 1 – 32
รวม			4 – 1 – 32	4 – 1 – 32

ระยะเวลาการเช่า	เช่า 10 (สิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2548 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558
ค่าเช่า	ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าเป็นงวดงวดละ 3 เดือนโดยจะจ่ายค่าเช่าในอัตราดังนี้ 1. ค่าเช่างวดละ 233,820 บาท (สองแสนสามหมื่นสามพันแปดร้อยยี่สิบบาทถ้วน) สำหรับค่าเช่า 5 ปีแรก เริ่มตั้งแต่งวดที่ 1 (เดือนมิถุนายน-สิงหาคม พ.ศ. 2548) ถึงงวดที่ 20 (เดือนมีนาคม-พฤษภาคม พ.ศ. 2553) 2. ค่าเช่างวดละ 245,511 บาท (สองแสนสี่หมื่นห้าพันห้าร้อยสิบเอ็ดบาทถ้วน) สำหรับค่าเช่า 5 ปีหลัง เริ่มจากงวดที่ 21 (เดือนมิถุนายน-สิงหาคม พ.ศ. 2553) ถึงงวดที่ 40 (เดือนมีนาคม-พฤษภาคม พ.ศ. 2558) โดยสัญญาว่าจะจ่ายให้ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในแต่ละงวด ผ่านบัญชีออมทรัพย์ เมื่อผู้ให้เช่าได้รับสำเนาใบฝากเงินพร้อมหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายที่ผู้เช่าส่งให้ทางไปรษณีย์แล้ว จะได้ออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่า การจ่ายค่าเช่าทุกงวด ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าหักภาษี ณ ที่จ่ายร้อยละ 5 ของเงินค่าเช่าแต่ละงวด
เงินประกันการเช่า	ผู้เช่าได้วางเงินจำนวน 250,000 บาท (สองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันทำสัญญา เงินนี้เป็นเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันให้ผู้เช่าภายใน

	30 วัน เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง และเมื่อผู้เช่าได้ทำตามเงื่อนไขของสัญญาเรียบร้อยแล้ว
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	หากผู้เช่าประสงค์จะขอต่อสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ผู้ให้เช่ายินดีที่จะพิจารณาให้เช่าต่ออีก 20 ปี โดยมีเงื่อนไข และอัตราค่าเช่าที่จะมีการพิจารณาตกลงกันต่อไป
หน้าที่ของผู้เช่า	1. ผู้เช่าสัญญาว่า จะดูแลรักษาที่ดินของผู้ให้เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ รับผิดชอบการเสียภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินเอง ตลอดจนรับผิดชอบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่บุคคลที่สาม จากการกระทำของผู้เช่าทั้งทางตรงและทางอ้อม 2. ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสถานที่เช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 3. หากมีการก่อสร้างใดๆ ในสถานที่เช่า เมื่อหมดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิ์ที่จะถือครองสิ่งก่อสร้างทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนได้ สิ่งก่อสร้างส่วนที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะครอบครองต่อไป ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนสิ่งก่อสร้างนั้นๆ รวมทั้งเศษวัสดุ และปรับที่ดินในบริเวณให้คืนสภาพเรียบร้อยดังเดิม 4. ผู้เช่าจะกั้นรั้วรอบบริเวณเพื่อป้องกันการบุกรุก และเพื่อป้องกันทรัพย์สินของผู้เช่าเอง 5. ในกรณีที่ผู้เช่าไม่รื้อถอนสิ่งก่อสร้างไม่ปรับแต่งที่ดินให้คืนสภาพเรียบร้อยก่อนการส่งคืนที่ดิน ผู้ให้เช่าสามารถใช้เงินประกันจ้างบุคคลอื่นมาทำงานแทนผู้เช่าได้ หากเงินดังกล่าวไม่เพียงพอในการรื้อถอนสิ่งก่อสร้าง ปรับสภาพที่ดิน หรือขนย้ายเศษวัสดุออกจากที่ ผู้ให้เช่าสามารถเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมจากผู้เช่าได้
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่ารับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่า 2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้มีการปรับถมยกระดับดินได้โดยใช้ดินถมจากภายนอก แต่ไม่อนุญาตให้ผู้เช่าลอกหน้าดินบางส่วนหรือขุดสระในที่เช่า เพื่อนำดินจากการลอกหน้าดินหรือจากการขุดสระในบริเวณหนึ่งมาถมอีกบริเวณหนึ่งได้ 3. ในระหว่างการเช่าที่ดินตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ขายหรือก่อภาระผูกพันกับที่ดินที่ให้เช่ากับบุคคลที่สาม
การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่ายินยอมให้มีการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนได้ โดยผู้ให้เช่าไม่คิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม โดยผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบรายละเอียดการให้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร การที่มีการเช่าช่วงไม่ได้ทำให้ผู้เช่าหลุดพ้นจากข้อผูกมัดในสัญญานี้แต่อย่างใด
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะขอยกเลิกสัญญาก่อนสันครบกำหนดสัญญาเช่านี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดได้ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 3 เดือนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับเงินประกันในสัญญานี้ โดยถือเป็นค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับ เงินประกันนี้เป็นคนละส่วนกับค่าเช่าที่ดิน ผู้เช่าไม่สามารอ้างเอาเงินประกันมาชำระค่าเช่าได้ 2. ถ้าผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าเช่าตามกำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากผู้ให้เช่าได้แจ้งบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว 30 วัน ผู้เช่ายังเพิกเฉยอยู่ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินมัดจำได้พร้อมทั้งสงวนสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ แต่ถ้าหากผู้ให้เช่า

	ผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ายอมคืนเงินประกันให้ผู้เช่าและผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าได้เช่นกัน

5.2 **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดิน (วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2564)**

ผู้ให้เช่า	เจ้าของที่ดิน (“**ผู้ให้เช่า**”)
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด (“**ผู้เช่า**”)
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินตามโฉนดดังต่อไปนี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว (สำโรงฝั่งเหนือ) อำเภอบางพลี (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ โดยที่ดินที่ผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา) เพื่อใช้ประกอบธุรกิจ (“**ทรัพย์สินที่เช่า**”)

โฉนดเลขที่	**เลขที่ดิน**	**หน้าสำรวจ**	**เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา**	**เนื้อที่ที่ผู้เช่าจะลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)**
66487	2802 (31)	26952	4 – 1 – 32	4 – 1 – 32
รวม			4 – 1 – 32	4 – 1 – 32

ระยะเวลาการเช่า	เช่า 6 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2564
ค่าเช่า	ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าเป็นงวดงวดละ 3 เดือน และอัตราค่าเช่าปรับขึ้นร้อยละ 5 (ห้า) ทุกๆ 3 ปี โดยจะจ่ายค่าเช่าในอัตราดังนี้ 1. ค่าเช่า 3 ปีแรก เริ่มตั้งแต่งวดที่ 1 (มิถุนายน-สิงหาคม พ.ศ. 2558) ถึงงวดที่ 12 (มีนาคม-พฤษภาคม พ.ศ. 2561) ในอัตรางวดละ 649,500 บาท (หกแสนสี่หมื่นเก้าพันห้าร้อยบาทถ้วน) 2. ค่าเช่า 3 ปีช่วงหลัง เริ่มตั้งแต่งวดที่ 13 (มิถุนายน-สิงหาคม พ.ศ. 2561) ถึงงวดที่ 24 (มีนาคม-พฤษภาคม พ.ศ. 2564) ในอัตรางวดละ 681,975 บาท (หกแสนแปดหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยเจ็ดสิบห้าบาทถ้วน) โดยสัญญาว่าจะจ่ายให้ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในแต่ละงวด ผ่านบัญชีออมทรัพย์ เมื่อผู้ให้เช่าได้รับสำเนาใบฝากเงินพร้อมหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายที่ผู้เช่าส่งให้ทางไปรษณีย์แล้ว จะได้ออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่า การจ่ายค่าเช่าทุกงวด ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าหักภาษี ณ ที่จ่ายร้อยละ 5 ของเงินค่าเช่าแต่ละงวด ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงออกค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนการเช่านี้ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง
เงินประกันการเช่า	ผู้เช่าได้วางเงินจำนวน 650,000 บาท (หกแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันเริ่มสัญญา เงินนี้เป็นเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันให้ผู้เช่าภายใน 30 วัน เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง และเมื่อผู้เช่าได้ทำตามเงื่อนไขของสัญญาเรียบร้อยแล้ว

สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	หากผู้เช่าประสงค์จะขอต่อสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ผู้ให้เช่ายินดีที่จะพิจารณาให้เช่าต่อโดยมีเงื่อนไข ระยะเวลาเช่า และอัตราค่าเช่าที่จะมีการพิจารณาตกลงกันต่อไป
หน้าที่ของผู้เช่า	1. ผู้เช่าสัญญาว่า จะดูแลรักษาที่ดินของผู้ให้เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ รับผิดชอบการเสียภาษีที่ดิน ภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินเอง ตลอดจนรับผิดชอบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่บุคคลที่สาม จากการกระทำของผู้เช่าทั้งทางตรงและทางอ้อม 2. ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสถานที่เช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 3. หากมีการก่อสร้างใดๆ ในสถานที่เช่า เมื่อหมดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิ์ที่จะถือครองสิ่งก่อสร้างทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนได้ สิ่งก่อสร้างส่วนที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะครอบครองต่อไป ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนสิ่งก่อสร้างนั้นๆ รวมทั้งเศษวัสดุ และปรับที่ดินในบริเวณให้คืนสภาพเรียบร้อยดังเดิม 4. ผู้เช่าจะกั้นรั้วรอบบริเวณเพื่อป้องกันการบุกรุก และเพื่อป้องกันทรัพย์สินของผู้เช่าเอง 5. ในกรณีที่ผู้เช่าไม่รื้อถอนสิ่งก่อสร้างไม่ปรับแต่งที่ดินให้คืนสภาพเรียบร้อยก่อนการส่งคืนที่ดิน ผู้ให้เช่าสามารถใช้เงินประกันจ้างบุคคลอื่นมาทำงานแทนผู้เช่าได้ หากเงินดังกล่าวไม่เพียงพอในการรื้อถอนสิ่งก่อสร้าง ปรับสภาพที่ดิน หรือขนย้ายเศษวัสดุออกจากที่ ผู้ให้เช่าสามารถเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมจากผู้เช่าได้
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่ารับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่า 2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้มีการปรับถมยกระดับดินได้โดยใช้ดินถมจากภายนอก แต่ไม่อนุญาตให้ผู้เช่าลอกหน้าดินบางส่วนหรือขุดสระในที่เช่า เพื่อนำดินจากการลอกหน้าดินหรือจากการขุดสระในบริเวณหนึ่งมาถมอีกบริเวณหนึ่งได้ 3. ในระหว่างการเช่าที่ดินตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ขายหรือก่อภาระผูกพันกับที่ดินที่ให้เช่ากับบุคคลที่สาม 4. ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารใหญ่ในสถานที่เช่าได้ โดยต้องเสนอแบบแปลนก่อสร้าง ราคาค่าก่อสร้าง และได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน โดยในกรณีที่การก่อสร้างต้องดำเนินการติดต่อขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการมอบอำนาจตลอดจนเตรียมเอกสารประกอบเพื่อดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าใช้ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง
การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่ายินยอมให้มีการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนได้ โดยผู้ให้เช่าไม่คิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม การที่มีการเช่าช่วงไม่ได้ทำให้ผู้เช่าหลุดพ้นจากข้อผูกมัดในสัญญานี้แต่อย่างใด
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะขอยกเลิกสัญญาก่อนสันครบกำหนดสัญญาเช่านี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดได้ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 3 เดือนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับเงินประกันในสัญญานี้ โดยถือเป็นค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับ เงินประกันนี้เป็นคนละส่วนกับค่าเช่าที่ดิน ผู้เช่าไม่สามารถอ้างเอาเงินประกันมาชำระค่าเช่าได้

	2. ถ้าผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าเช่าตามกำหนดในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด และหากผู้ให้เช่าได้แจ้งบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว 30 วัน ผู้เช่ายังเพิกเฉยอยู่ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินมัดจำได้พร้อมทั้งสงวนสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ แต่ถ้าหากผู้ให้เช่าผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ายอมคืนเงินประกันให้ผู้เช่าและผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าได้เช่นกัน

6. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และ 66487 ที่จอดรถเพิ่มเติม)**

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด (“**ผู้ให้เช่าช่วง**”)
ผู้เช่าช่วง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ (“**ผู้เช่าช่วง**” หรือ “**กองทุนรวม**”)
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	ที่ดินบางส่วนตามโฉนดดังต่อไปนี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว (สำโรงฝั่งเหนือ) อำเภอบางพลี (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ โดยที่ดินที่ผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 6 (หก) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 70 (เจ็ดสิบ) ตารางวา (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา) โดยสามารถรองรับการจอดรถยนต์ได้ประมาณ 437 (สี่ร้อยสามสิบเจ็ด) คัน เพื่อใช้เป็นที่จอดรถให้กับโครงการบางนา ทาวเวอร์ (“**ทรัพย์สินที่เช่าช่วง**”)

โฉนดเลขที่	**เลขที่ดิน**	**หน้าสำรวจ**	**เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา**	**เนื้อที่ที่กองทุนรวมจะลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)**
66486	2801 (30)	26951	4 – 1 – 40	3 – 0 – 85
66487	2802 (31)	26952	4 – 1 – 32	3 – 0 – 85
รวม			8 – 2 – 72	6 – 1 – 70

สิทธิการนำทรัพย์สินที่เช่าช่วงออกให้เช่าโดยผู้ให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงเป็นผู้มีสิทธิการเช่าโดยสมบูรณ์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่เช่าช่วง สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 1. สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2548 และ หนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนด 10 (สิบ) ปี ฉบับลงวันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ. 2548 ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับผู้ให้เช่าช่วง และ 2. สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับผู้ให้เช่าช่วง และสำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 66487 1. สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2548 และ หนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนด 10 (สิบ) ปี ฉบับลงวันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ. 2548 ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับผู้ให้เช่าช่วง และ 2. สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับผู้ให้เช่าช่วง (ต่อไปในสัญญาฉบับนี้ให้รวมกันเรียกว่า “**สัญญาเช่า**” และให้เจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และ 66487 รวมกันเรียกว่า “**เจ้าของที่ดิน**”)
ระยะเวลาการเช่าช่วง	ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับก็ต่อเมื่อกองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ตามที่

	กำหนดไว้ในโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมโดยชอบด้วยกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว (“**วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ**”) โดยมีระยะเวลาการเช่าช่วงนับตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2558 (“**ระยะเวลาการเช่าช่วง**”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
ค่าเช่า	<u>สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 66486</u> กองทุนรวมจะจ่ายเงินค่าเช่าล่วงหน้าเป็นงวด งวดละ 3 (สาม) เดือน โดยจะจ่ายค่าเช่าในอัตรางวดละ 246,645 บาท (สองแสนสี่หมื่นหกพันหกร้อยสี่สิบห้าบาทถ้วน) โดยสัญญาว่าจะจ่ายให้ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในแต่ละงวด การจ่ายค่าเช่าทุกงวด ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทุนรวมหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด (ปัจจุบันร้อยละ 5 (ห้า)) ของเงินค่าเช่าแต่ละงวด <u>สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 66487</u> กองทุนรวมจะจ่ายเงินค่าเช่าล่วงหน้าเป็นงวด งวดละ 3 (สาม) เดือน โดยจะจ่ายค่าเช่าในอัตรางวดละ 245,511 บาท (สองแสนสี่หมื่นห้าพันห้าร้อยสิบเอ็ดบาทถ้วน) โดยสัญญาว่าจะจ่ายให้ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในแต่ละงวด การจ่ายค่าเช่าทุกงวด ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทุนรวมหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด (ปัจจุบันร้อยละ 5 (ห้า)) ของเงินค่าเช่าแต่ละงวด
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด	กองทุนรวมมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าช่วงอย่างน้อย 3 (สาม) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีก 2 (สอง) ครั้ง ครั้งละ 3 (สาม) ปี รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 6 (หก) ปี โดยมีเงื่อนไขและอัตราค่าเช่า ดังนี้ <u>สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 66486</u> 1) 652,500 บาท (หกแสนห้าหมื่นสองพันห้าร้อยบาทถ้วน) ต่อ 3 (สาม) เดือน สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงนับจากวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 2) 685,125 บาท (หกแสนแปดหมื่นห้าพันหนึ่งร้อยยี่สิบห้าบาทถ้วน) ต่อ 3 (สาม) เดือน สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงนับจากวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 <u>สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 66487</u> 1) 649,500 บาท (หกแสนสี่หมื่นเก้าพันห้าร้อยบาทถ้วน) ต่อ 3 (สาม) เดือน สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงนับจากวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2561 2) 681,975 บาท (หกแสนแปดหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยเจ็ดสิบห้าบาทถ้วน) ต่อ 3 (สาม) เดือน สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงนับจากวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2561 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 นอกจากนี้ ให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เหมือนกับสัญญาฉบับนี้ทุกประการ
หน้าที่ของผู้เช่าช่วง	1. กองทุนรวมสัญญาว่าจะดูแลรักษาที่ดินของผู้ให้เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ ตลอดจน

	รับผิดชอบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่บุคคลที่สาม จากการกระทำของกองทุนรวมทั้งทางตรงและทางอ้อม 2. กองทุนรวมยอมให้ผู้ให้เช่าช่วงหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าช่วงเข้าตรวจสถานที่เช่าช่วงได้โดยแจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้า 3. กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบในส่วนของการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินต่างๆ ภายในที่จอดรถด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม 4. เมื่อสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงหรือไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น เว้นแต่ ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการก่อสร้างเพิ่มเติมภายในระยะเวลาการเช่าช่วง และผู้ให้เช่าช่วงไม่ประสงค์จะครอบครองสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมนั้นต่อไป กองทุนรวมจะต้องรื้อถอนสิ่งก่อสร้างนั้นๆ รวมทั้งเศษวัสดุ ให้คืนสภาพเรียบร้อยดังเดิม
หน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วง	1. เมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับเจ้าของที่ดินตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในกรณีที่กองทุนรวมร้องขอ ผู้ให้เช่าช่วงจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการขอความยินยอมจากเจ้าของที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่กองทุนรวมเป็นระยะเวลา 6 (หก) ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 และในกรณีที่ได้รับความยินยอมดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงและกองทุนรวมตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงเป็นระยะเวลา 6 (หก) ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาฉบับนี้ทุกประการ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะไม่มีสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและคู่สัญญาตกลงว่าค่าเช่าช่วงในแต่ละช่วงระยะเวลาการเช่าช่วงให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะจัดให้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่ได้มีการเข้าทำและจดทะเบียนสัญญาเช่าช่วงตามข้อนี้ คู่สัญญาตกลงว่าสิทธิของกองทุนรวมในการขอต่ออายุการเช่าช่วงตามสัญญานี้ จะสิ้นผลไป 2. ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้มีการปรับถมยกระดับดินได้โดยใช้ดินถมจากภายนอก แต่ไม่อนุญาตให้กองทุนรวมลอกหน้าดินบางส่วนหรือขุดสระในทรัพย์สินที่เช่าช่วง 3. ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการกั้นรั้วรอบบริเวณเพื่อป้องกันการบุกรุก และเพื่อป้องกันทรัพย์สินของกองทุนรวมเอง 4. ในกรณีที่บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด (“**เตียวฮง**”)สามารถจัดหาที่จอดรถบนที่ดินบริเวณอื่นมาแทนที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงนี้ได้และกองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาหรือดำเนินการใดๆ ที่ทำให้กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์บนที่ดินบริเวณอื่นนั้นได้โดยชอบตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างเตียวฮง และกองทุนรวม กองทุนรวมมีสิทธิที่จะขอยกเลิกสัญญาก่อนวันครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงนี้ และผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทุนรวมยกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนครบกำหนดได้ โดยกองทุนรวมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วง

	ทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบค่าเช่าล่วงหน้าที่มีอยู่ในความครอบครองของผู้ให้เช่าช่วง ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงคืนให้แก่กองทุนรวมภายหลังการหักหนี้ค้างชำระ (ถ้ามี) โดยจำนวนที่จะส่งมอบคืนจะเท่ากับค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าช่วงที่มีการยกเลิก 5. ตลอดอายุสัญญานี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า รวมถึงการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามจำนวนและกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงมิได้ชำระค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามจำนวนและกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้กองทุนรวมมีสิทธิ (แต่มิใช่หน้าที่) นำค่าเช่าที่กองทุนรวมต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญานี้ทั้งหมด หรือแต่บางส่วน ไปใช้ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินแทนผู้ให้เช่าช่วง โดยให้ถือว่าเงินดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่กองทุนรวมได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญานี้แล้ว
คำรับรองของผู้ให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงรับรองว่าผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับผู้ให้เช่าช่วง สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2558 ระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้ให้เช่าช่วง สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 66487 และจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยเร็ว
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ โดย ภายใต้บังคับของสัญญานี้ กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวเนื่องกับโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงนับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับเป็นต้นไปจนกว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงรวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) ที่ใช้บังคับอยู่ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ 1) ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปีในปีที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าช่วง กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวเนื่องกับโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่าช่วง และทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ นับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับเป็นต้นไปจนถึงสิ้นปีนั้น ตามสัดส่วนระยะเวลาที่กองทุนรวมเช่าช่วงในปีนั้นนั้น โดยใช้อัตราที่ต้องชำระจริงให้แก่ทางราชการ อย่างไรก็ดี หากค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวเนื่องกับโรงเรือนและที่ดิน ที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่าช่วง และ

	ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ มีจำนวนรวมกันเกินกว่า 2,750,000 บาท (สองล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาท) ต่อปี ให้ใช้จำนวน 2,750,000 บาท (สองล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาท) ต่อปี เป็นฐานในการคำนวณส่วนที่กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบ โดยผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ เตียวฮง (ในฐานะผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ) ตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในส่วนที่เกินกว่านั้น 2) สำหรับค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปีถัดจากปีที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวเนื่องกับโรงเรือนและที่ดิน ที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่าช่วง และทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ โดยใช้อัตราที่ต้องชำระจริงให้แก่ทางราชการ อย่างไรก็ดี หากค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวเนื่องกับโรงเรือนและที่ดิน ที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่าช่วง และทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ มีจำนวนรวมกันเกินกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาท)กองทุนรวมจะรับผิดชอบในจำนวน 3,000,000 บาท (สามล้านบาท) และผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ เตียวฮง (ในฐานะผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ) ตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในส่วนที่เกินกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาท) นั้น 3) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินตกลงชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคู่สัญญาฝ่ายนั้น
การโอนสิทธิ	1. ในระหว่างการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่โอนสิทธิหรือก่อภาระผูกพันบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงกับบุคคลที่สาม 2. ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทุนรวมโอนสิทธิและ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยกองทุนรวมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าช่วง ในกรณีที่เป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนสิทธิและหน้าที่ใดๆ จากกองทุนรวม หรือเป็นการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการ

	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นว่าผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
การนำสิทธิการเช่าช่วงออกให้เช่าช่วง	เว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลใดๆ หรือให้บุคคลใดๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วง
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่ (1) ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือ (2) ผู้ให้เช่าช่วงไม่ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นจากเจ้าของที่ดิน หรือ (3) ภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงได้ เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ หรือสัญญาตกลงกระทำการ ให้ถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน 2. ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าช่วงในการเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้ เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย หรือในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากเตียวฮง หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เตียวฮงเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนเตียวฮงในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือโครงการจัดการกองทุนรวม 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะ

	เรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ และกระทบสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 4. ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เช่าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เช่าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น
ค่าอากรแสตมป์/ค่าใช้จ่ายอื่นใด	ผู้ให้เช่าช่วงและกองทุนรวมจะร่วมกันรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าช่วงทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ฝ่ายละครึ่ง

3.2.6 กลยุทธ์ของการบริหารอสังหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์หลัก

บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์หลักที่จะให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว รวมทั้งเพื่อให้เกิดผลดีที่สุดต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยมีกลยุทธ์การบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

กลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

บริษัทจัดการประสงค์ที่จะมุ่งเน้นถึงการดำเนินการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยกองทุนรวมและบริษัทจัดการจะควบคุมผลการดำเนินงานในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปีที่ต้องใช้และผลตอบแทนเฉลี่ยของผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมเดียวกันรวมถึงผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ได้รับผลกำไรตามเป้าหมาย รวมทั้งกองทุนรวมจะวิเคราะห์ถึงสาเหตุในกรณีที่มีผลประกอบการที่ไม่เป็นไปตามเป้าหมายอย่างละเอียด และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินการเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินการ

นอกจากนั้น บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างความเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์กับลูกค้า พร้อมทั้งจะควบคุมให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหารจัดการให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนมีอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่ารายเดือนเฉลี่ยอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนรวม

การบริหารจัดการผลตอบแทนและกลยุทธ์การตลาด

ในการสร้างผลกำไรของกองทุนรวมในส่วนของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกเพื่อให้ได้รับผลตอบแทนสูงสุดนั้น กองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการกำหนดกลยุทธ์ในการบริหารจัดการผลตอบแทนของกองทุนรวมซึ่งรวมถึงการประเมินและการปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามรูปแบบและความต้องการของลูกค้าและสถานการณ์ทางการตลาดเพื่อให้มีอัตราการเช่าสูงสุด และเพื่อเพิ่มรายได้ของกองทุนรวม และมุ่งเน้นในการให้บริการที่ดี และมีคุณภาพอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างภาพพจน์ ความสัมพันธ์ที่ดี และความมั่นใจให้แก่ลูกค้า

การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทจัดการจะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์พร้อมทั้งควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ

การรักษาคุณภาพของการลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยการปรับปรุงภาพลักษณ์ของอาคารทั้งภายในและภายนอก การบำรุงรักษาทรัพย์สินให้ดูใหม่และอยู่ในระดับที่แข่งขันได้ และซ่อมแซมทรัพย์สินให้เหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการประเมินระดับการบริการเพื่อพัฒนาศักยภาพ และสร้างโอกาสในการเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินอย่างสม่ำเสมอ เช่น

- ตรวจสอบและประเมินกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สิน โดยปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการบริการและกำหนดราคาค่าเช่า ให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมาย
- จัดให้มีแผนการลงทุนในทรัพย์สิน และการปรับปรุงภาพลักษณ์ เพื่อที่จะเพิ่มศักยภาพของการประกอบการและความได้เปรียบในการแข่งขันของทรัพย์สิน และ
- ดูแลรักษาพื้นที่หลักของทรัพย์สินของกองทุนรวม อาทิ การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง การปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้เหมาะสมกับการใช้งาน เป็นต้น

3.2.7 เงื่อนไขการลงทุน

การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

(1) ในกรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ทุกรายการตามที่ระบุไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการขอเพิกถอนการลงทุนเพิ่มเติมและจัดการกองทุนรวมและดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตามสัดส่วนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หรือลดสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามความเหมาะสม โดยบริษัทจัดการจะแจ้งข้อมูลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้ลงทุนทราบผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและส่งหนังสือถึงผู้ถือหน่วยลงทุนก่อนการเข้าลงทุน ทั้งนี้ การเข้าลงทุนดังกล่าวจะไม่ขัดกับมติที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/ 2556 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2556

(2) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ตามที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) แต่ (ก) ไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินได้ ไม่ว่าจะเป็นบางส่วนหรือทั้งหมด เนื่องจากทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไม่เป็นไปตามข้อตกลงที่กำหนดไว้หรือมิได้เป็นไปตามข้อกำหนดในโครงการ หรือมีเหตุอื่นใดอันทำให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ และ/หรือ (ข) เกิดเหตุสุดวิสัยขึ้นกับทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ (ค) มีเหตุอื่นใดที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการเห็นว่าเหตุดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะ

(2.1) พิจารณาลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปรับเปลี่ยนข้อกำหนด และ/หรือ เงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมถึงพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงินค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใดๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ หลังจากกองทุนรวมได้ลงทุนแล้ว หากมีจำนวนเงินส่วนที่เหลือจากจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการอาจพิจารณาคืนเงินที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ

(2.2) พิจารณาเลิกกองทุนรวมก่อนการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์หากทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนมีมูลค่าน้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน โดยบริษัทจัดการจะชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ ถึงแม้ทรัพย์สินที่บริษัทจัดการจะพิจารณาให้กองทุนรวมลงทุนมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งหมดของกองทุนรวมภายหลังการลงทุน บริษัทจัดการอาจเลือกที่จะ

ไม่ลงทุนโดยให้เลิกกองทุนรวมตามข้อ (2.2) ก็ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเลือกที่จะลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 1) หรือ (2.1) ของวรรคก่อนแล้ว หากบริษัทจัดการประสงค์จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนส่วนที่เหลือไปลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอื่นนอกจากทรัพย์สินตามที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งในกรณีดังกล่าวบริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียกับการลงทุนดังกล่าว

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวมตาม (2) ข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับคืนจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชี ซึ่งจะใกล้เคียงกับจำนวนเงินทุนของโครงการที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมหักค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น ดังนั้น ในกรณีดังกล่าวนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับเงินลงทุนคืนในจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน (ต่ำกว่า 10 บาท)

3.2.8 มูลค่าการลงทุนของกองทุนรวมและข้อมูลราคาประเมิน

(1) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม

โครงการ	มูลค่าที่กองทุนรวมลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (ล้านบาท)	อายุเฉลี่ยโดยประมาณของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 [(2)] (ปี)
โครงการอาคารยูบีซี 2	1,907.01	2,376.00[(1)]	26.85
โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	1,497.23	1,420.00[(1)]	10.66
รวม	**3,404.24**	**3,796.00**	**20.79**

หมายเหตุ:

(1) ประเมินราคาโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ณ วันที่ 25 มีนาคม พ.ศ.2557 โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

(2) อายุเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยใช้ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและราคาประเมินเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

โครงการ	มูลค่าที่กองทุนรวมจะลงทุน (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดยปราศจากการพิจารณาถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม (ล้านบาท)	ราคาประเมินโดยพิจารณาถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม (ล้านบาท)	อัตราส่วนราคาลงทุนต่อราคาประเมินโดยพิจารณาถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม (ร้อยละ)
อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์	ไม่เกิน 2,022.00[(1)]			
- บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด		1,864.00[(2)]	1,902.00[(2), (4)]	106.31
- บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด		1,862.00[(2)]	1,902.00[(3), (4)]	106.31
รวม	**ไม่เกิน 2,022.00[(1)]**		**1,902.00[(5)]**	**ไม่เกิน 106.31[(6)]**

หมายเหตุ:

(1) ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ

(2) ประเมินราคาโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด ณ วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

(3) ประเมินราคาโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

(4) ในกรณีที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 เดือนจากวันที่ผู้ประเมินราคาอิสระข้างต้นได้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำการจัดจ้างผู้ประเมินราคาอิสระรายเดิมหรือรายใหม่เพื่อทำการประเมินหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกครั้ง เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(5) ราคาเฉลี่ยระหว่างราคาประเมินที่จัดทำโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด และราคาประเมินที่จัดทำโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

(6) อัตราส่วนราคาลงทุนต่อราคาเฉลี่ยระหว่างราคาประเมินโดยผู้ประเมินทั้ง 2 ราย

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

ทั้งนี้ ในการประเมินราคาโดยพิจารณาถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวมนั้น ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายได้พิจารณาถึงปัจจัยเฉพาะที่เกี่ยวเนื่องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ อาทิ อัตราค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในอดีต รวมถึงได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาประโยชน์ของกองทุนรวมตามรายละเอียดที่ได้เปิดเผยในหัวข้อ การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ข้อ 3.2.2 การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนโดยพิจารณาถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวมสรุปได้ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์

สมมติฐาน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยเป็นการคิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 30 ปี จนถึงวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า	วิธีรายได้ (Income Approach) โดยเป็นการคิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยประมาณการกระแสเงินสดจากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นระยะเวลา 30 ปี จนถึงวันที่สิ้นสุดสัญญาเช่า
วันที่ประเมินมูลค่า	วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2557	วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

สมมติฐาน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
พื้นที่ให้เช่า	***อาคารเอ*** พื้นที่สำนักงาน อาคารเอ: 17,999.56 ตร.ม. (รวมพื้นที่ Office และ Office center) พื้นที่ร้านค้า อาคารเอ: 374.50 ตร.ม. ***อาคารบี*** พื้นที่สำนักงาน อาคารบี: 16,152.00 ตร.ม. พื้นที่ร้านค้า อาคารบี: 72.00 ตร.ม. ***อาคารซี*** พื้นที่สำนักงาน อาคารซี: 6,802.50 ตร.ม. พื้นที่ห้องเก็บของ อาคารซี: 37.83 ตร.ม. *พื้นที่สำนักงานที่เช่าโดยบริษัทในเครือของเตียวฮง* พื้นที่เช่าบริษัท พร้อมเทคโน เซอร์วิส จำกัด: 950.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าบริษัท เอส พี คอนแทรคติ้ง จำกัด: 307.18 ตร.ม. บริษัทในเครือของเตียวฮงอื่นๆ: 592.00 ตร.ม. *พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน* พื้นที่สำนักงานในอาคารบี: 1,054.00 ตร.ม. พื้นที่สำนักงานในอาคารซี: 512.82 ตร.ม. พื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง: 2,328.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าเอนกประสงค์[6]: 1,180.00 ตร.ม. พื้นที่ฟิตเนส: 1,054.00 ตร.ม. ***รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิทั้งหมด*** : 49,416.39 **ตร.ม.**	***อาคารเอ*** พื้นที่สำนักงาน (Office) อาคารเอ: 16,262.56ตร.ม. พื้นที่สำนักงาน (Office center) อาคารเอ: 1,737.00 ตร.ม. พื้นที่ร้านค้า อาคารเอ: 374.50 ตร.ม. ***อาคารบี*** พื้นที่สำนักงาน อาคารบี: 16,152.00 ตร.ม. พื้นที่ร้านค้า อาคารบี: 72.00 ตร.ม. ***อาคารซี*** พื้นที่สำนักงาน อาคารซี: 6,802.50 ตร.ม. พื้นที่ห้องเก็บของ อาคารซี: 37.83 ตร.ม. *พื้นที่สำนักงานที่เช่าโดยบริษัทในเครือของเตียวฮง* พื้นที่เช่าบริษัท พร้อมเทคโน เซอร์วิส จำกัด: 950.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าบริษัท เอส พี คอนแทรคติ้ง จำกัด: 307.18 ตร.ม. บริษัทในเครือของเตียวฮงอื่นๆ: 592.00 ตร.ม. *พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน* พื้นที่สำนักงานในอาคารบี: 1,054.00 ตร.ม. พื้นที่สำนักงานในอาคารซี: 512.82 ตร.ม. พื้นที่ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง: 2,328.00 ตร.ม. พื้นที่เช่าเอนกประสงค์[6]: 1,180.00 ตร.ม. พื้นที่ฟิตเนส: 1,054.00 ตร.ม. ***รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิทั้งหมด*** : 49,416.39 **ตร.ม.**
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยและอัตราการเติบโต	อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรวมพื้นที่เช่าทุกประเภทในปีแรกเท่ากับประมาณ 348.79 บาท/ตร.ม./เดือน จากนั้นเติบโตในอัตราเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อย 3.78	อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรวมพื้นที่เช่าทุกประเภทในปีแรกเท่ากับประมาณ 356.92 บาท/ตร.ม./เดือน จากนั้นเติบโตในอัตราเฉลี่ยต่อปีประมาณร้อย 3.62

[6] ตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์

สมมติฐาน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย	อัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 93.07-95.23	อัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 89.56 – 95.64
รายได้ที่จอดรถ	ร้อยละ 9.0 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่ หรือประมาณ 17,726,838 บาทในปีแรก	คำนวณจากรายได้ค่าที่จอดรถที่ในอดีตโดยเท่ากับ 18,000,000 บาทในปีแรก จากนั้นเติบโตในอัตราร้อยละ 2 ต่อปี
รายได้อื่น ๆ	ร้อยละ 1.0 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่	ร้อยละ 1.0 ของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด	คำนวณจากจำนวนที่จ่ายจริงในอดีต และเติบโตร้อยละ 5 ต่อปี	คำนวณจากจำนวนที่จ่ายจริงในอดีต และเติบโตร้อยละ 4 ต่อปี
ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค	ร้อยละ 5.5 ของรายได้	ร้อยละ 5.4 ของรายได้
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	ร้อยละ 1.5 ของรายได้	ร้อยละ 2.0 ของรายได้
ค่าประกันภัย	ร้อยละ 0.06 ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และเติบโตร้อยละ 2 ต่อปี	ร้อยละ 0.06 ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ก่อนหักค่าเสื่อมราคา
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (ค่าคอมมิชชั่น)	คำนวณจากอัตราค่าเช่า 1 เดือนของผู้เช่ารายใหม่ หรือเฉลี่ยตลอดระยะเวลาการประเมินประมาณ 1,884,996 บาท	ร้อยละ 0.5 ของรายได้ หรือเฉลี่ยตลอดระยะเวลาการประเมินประมาณ 1,843,922 บาท
ค่าเช่าที่ดิน	คำนวณจากอัตราที่ระบุไว้ในร่ายสัญญาที่เกี่ยวข้อง	คำนวณจากอัตราที่ระบุไว้ในร่ายสัญญาที่เกี่ยวข้อง
ค่าภาษีโรงเรือน	ร้อยละ 12.50 ของรายได้ค่าเช่า โดยรายได้ค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ 40.00 ของรายได้ค่าเช่ารวม	ร้อยละ 12.5 ของรายได้ค่าเช่า โดยรายได้ค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ 40.00 ของรายได้ค่าเช่ารวม
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	ร้อยละ 2.80 ของรายได้	ร้อยละ 2.26 ของรายได้
เงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	เตียวฮงตกลงจะจ่ายเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (ค่าคอมมิชชั่น) ค่าเช่าที่ดิน ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้	เตียวฮงตกลงจะจ่ายเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าประกันภัย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการขาย (ค่าคอมมิชชั่น) ค่าเช่าที่ดิน ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นระยะเวลา 5 ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปีที่	จำนวนเงินสนับสนุนค่าใช้จ่าย (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ปีที่	จำนวนเงินสนับสนุนค่าใช้จ่าย (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

สมมติฐาน	บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
	1 28,248,000 บาทต่อปี	1 ,248,000 บาทต่อปี
	2 26,322,000 บาทต่อปี	2 6, ,322,000 บาทต่อปี
	3 20,223,000 บาทต่อปี	3 20, 23,000 ,223,000 บาทต่อปี
	4 13,910,000 บาทต่อปี	4 13, 10,000 ,910,000 บาทต่อปี
	5 7,597,000 บาทต่อปี	5 7, 7,000 ,597,000 บาทต่อปี
การกันสำรองค่าปรับปรุงตกแต่งอาคาร (CAPEX)	ร้อยละ 2.00 ของรายได้	ร้อยละ 2.50 ของรายได้
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 1.0 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม และ ร้อยละ 5.75 ของกำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ 1.0 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม และ ร้อยละ 5.75 ของกำไรจากการดำเนินงาน
อัตราคิดลด	ร้อยละ 11.00	ร้อยละ 10.75

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก ก (2) : สรุปรายงานการประเมินอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนาทาวเวอร์ โดยพิจารณาถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม ของบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และสามารถขอรายงานประเมินค่าทรัพย์สินฉบับเต็มจากบริษัทจัดการ

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้น บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นอาจแตกต่างจากสมมติฐาน และเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

3.2.9 รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

รายละเอียดประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2558

(หน่วย: พันบาท)	อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ(1)	551,988	751,149
รายได้อื่น[1]	113,769	133,560
รายได้ขั้นต้น	**665,757**	**884,709**
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์(2)	(218,932)	(235,521)
รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์	**446,826**	**649,188**
ดอกเบี้ยรับ(2)	6,315	6,748
ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม[2]		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์(2)	(36,440)	(49,630)
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน(2)	(41,632)	(58,655)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์(2)	(1,374)	(1,936)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน(2)	(1,374)	(1,936)
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทุนรวม(2)	(2,585)	(3,105)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจำหน่าย(2)	-	(7,792)
ต้นทุนการเงิน(2)	-	(22,169)
รวมค่าใช้จ่าย	**(83,405)**	**(145,223)**
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	**369,736**	**510,713**
<u>บวกกลับ</u> ค่าเช่าที่ดินที่มิได้จ่ายเป็นเงินสด	21,560	23,741
สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการให้เงินกู้	-	169
สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน	-	7,792
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	**391,296**	**542,415**
ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่ง (ร้อยละ)	90.0	92.8(3)
ประมาณการการปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	**352,166**	**503,287**
จำนวนหน่วยลงทุน (พันหน่วย)(4)	342,000	481,560
ประมาณการการปันส่วนแบ่งต่อหน่วย (บาท)	**1.030**	**1.045**

หมายเหตุ:

(1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้อื่นในรอบ 12 เดือนข้างหน้าเป็นไปตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2557 (“**รายงานประมาณการ**”) ในภาคผนวก ข

(2) ดอกเบี้ยรับ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในรอบ 12 เดือนข้างหน้าเป็นไปตามรายงานประมาณการ

(3) ในส่วนประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 92.8 คำนวณจากสัดส่วนของ ประมาณการการปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม (352 ล้านบาท) รวมกับ รายได้จากการลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้วจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมหลังสำรองรายจ่ายฝ่ายทุน (ถ้ามี) ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติม (151 ล้านบาท) ต่อประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม (542 ล้านบาท)

(4) จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดประมาณ 482 ล้านหน่วย เป็นจำนวนตามสมมติฐานเพื่อใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนสุดท้ายอาจจะแตกต่างไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไปจากตารางข้างต้นจะส่งผลให้การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยเปลี่ยนไปด้วย

(5) ประมาณการการปันส่วนแบ่งสำหรับช่วงเวลาประมาณการคำนวณจากสมมติฐานให้มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 8 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังเพิ่มทุน และจากสมมุติฐานประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งในอัตราร้อยละ 90.0 และ 92.8 ของประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมตามลำดับ ซึ่งคำนวณจากรายได้จากการลงทุนสุทธิปรับปรุงด้วยค่าเช่าที่ดินที่มิได้จ่ายเป็นเงินสด และรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการใช้เงินกู้และค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวไม่รวมถึงกำไรหรือขาดทุนด้อยค่าที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี

ทั้งนี้ ประมาณการการปันส่วนแบ่งได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง จำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายที่แท้จริง ราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1ที่แท้จริง และจำนวนเงินกู้เพิ่มเติมที่แท้จริง ยังไม่ได้ถูกกำหนดไว้ ซึ่งอาจทำให้ประมาณการการปันส่วนแบ่งแตกต่างไปจากนี้ได้ โดยผู้ลงทุนสามารถ พิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก ข รายละเอียดประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2558

การประมาณการเงินลงทุนของกองทุนด้วยวิธีการแบบเส้นตรง (หลักความระมัดระวัง)

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

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

<u>สมมติฐาน</u>

- คำนวณเงินต้นและอัตราเงินปันผลจากมูลค่าต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเท่ากับราคาที่ตราไว้ 10.00 บาท
- ปัจจุบันกองทุนรวมลงทุนในสิทธิการอาคารยูบีซี 2 และอาคารเพลิตจิต เซ็นเตอร์
- ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่1 ในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ในปี พ.ศ. 2557 ระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยของกองทุนรวมเท่ากับ 23.87 ปี (คำนวณโดยการถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ตามราคาประเมินทรัพย์สิน ณ วันที่ 25 มีนาคม พ.ศ. 2557 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม และวันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1)
- จากข้อมูลข้างต้น ประมาณการเงินลงทุน(เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืนเฉลี่ยมีค่าประมาณ 41.92 สตางค์/ปี (คำนวณจากราคาที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน หารด้วยระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ยของกองทุนรวม=10.00/23.86) หรือประมาณร้อยละ 4.19 ต่อปี ดังนั้น อัตราผลตอบแทนเงินปันผลสุทธิ (Net Yield) ที่ได้รับในแต่ละปีจะเท่ากับ กระแสเงินสดรับหักด้วยประมาณการเงินลงทุน (เงินต้น) ที่จะถูกทยอยคืน

1. <u>ตัวอย่างการคำนวณการคืนเงินต้นของกองทุนรวมปี พ.ศ. 2557 (กรณีต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเท่ากับ 10.00 บาท)</u>

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

	อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (ร้อยละ)	**เงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (บาทต่อหน่วย)**	**สัดส่วน (ร้อยละ)**
คิดเป็นเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี	6.260	0.626	59.904
คิดเป็นเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี[2]	4.190	0.419	40.096
รวมประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อปี	**10.450**	**1.045**	**100.000**

หมายเหตุ :

1. ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุน/ ผู้ลงทุนมีต้นทุนเฉลี่ยในการถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแตกต่างจากราคาที่ตราไว้ (10 บาทต่อหน่วย) ผู้ถือหน่วยลงทุน/ ผู้ลงทุนสามารถใช้ต้นทุนเฉลี่ยของตนแทนราคาที่ตราไว้ในการคำนวณข้างต้น
2. สำหรับอัตราเงินต้นคืนเฉลี่ยและเงินส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ในปีต่อไป คำนวณได้จากอัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี หักด้วยอัตราเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี

2. <u>ตัวอย่างการคำนวณการคืนเงินต้นของกองทุนรวมปี พ.ศ. 2557 (กรณีต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเท่ากับ 12.00 บาท)</u>

	ประมาณการ งวดวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2558
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร (บาท)	1.045
ต้นทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน[1](บาท)	12.000
อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (ร้อยละ)	8.708
ระยะเวลาสิทธิการเช่าเฉลี่ย (ปี)	23.867
คิดเป็นเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี[2] (ร้อยละ)	4.190

	อัตราเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (ร้อยละ)	**เงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี (บาทต่อหน่วย)**	**สัดส่วน (ร้อยละ)**
คิดเป็นเงินส่วนแบ่งกำไรต่อปี	4.518	0.542	51.866
คิดเป็นเงินต้นคืนเฉลี่ยต่อปี[2]	4.190	0.503	48.134
รวมประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรต่อปี	**8.708**	**1.045**	**100.000**

หมายเหตุ :

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

อย่างไรก็ดี หากมูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินเมื่อปรับปรุงด้วยลักษณะเฉพาะของอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม ตามประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ดังกล่าวข้างต้นนั้น มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจลดลงจากการประเมินค่า หรือการสอบทานประเมินค่าทรัพย์สินในรอบต่อๆ ไป อาจส่งผลให้บริษัทจัดการต้องลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลดสภาพคล่องส่วนเกิน ที่เกิดจากการที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งภายหลังการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนจะลดลงด้วย

<u>ความสมเหตุสมผลในการลงทุน</u>

บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 มีความสมเหตุสมผล โดยได้มีการพิจารณาจากปัจจัยดังต่อไปนี้

1. **ความหลากหลายของแหล่งที่มาของรายได้กับการกระจายความเสี่ยง**

   การลงทุนของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์จะช่วยเพิ่มแหล่งรายได้ของกองทุนรวมที่เดิมได้รับมาจากโครงการอาคารสมัชชาวาณิช 2 (United Business Center II) (อาคารยูบีซี 2) และโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ซึ่งทั้งสองโครงการตั้งอยู่ในบริเวณ*ศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ* (CBD) ดังนั้น ภายหลังการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์แล้ว แหล่งรายได้ของกองทุนรวมจะมีความหลากหลายมากขึ้นทั้งในแง่ทำเลที่ตั้งและจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะเพิ่มเป็น 3 โครงการ ซึ่งจะเป็นผลดีต่อการกระจายความเสี่ยง

2. **จุดเด่นของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1**

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

3. **การลดผลกระทบจากการสูญเสียรายได้สุทธิของกองทุนรวมภายหลังจากสิทธิการเช่าโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ สิ้นสุดลง**

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

   ดังนั้น การที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์เพิ่มเติมจะทำให้รายได้สุทธิของกองทุนรวมเพิ่มขึ้น และจะช่วยลดผลกระทบจากการสูญเสียรายได้ภายหลังจากสิทธิการเช่าโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ สิ้นสุดลง

4. ประมาณการผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR)

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

ตารางแสดงอัตราผลตอบแทน ณ วันที่ 7 สิงหาคม พ.ศ. 2557

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

ที่มา : ThaiBMA

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

อย่างไรก็ดี หากมูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นราคาที่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินตามประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ดังกล่าวข้างต้นนั้น มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจลดลงจากการประเมินค่า หรือการสอบทานประเมินค่าทรัพย์สินในรอบต่อๆ ไป อาจส่งผลให้บริษัทจัดการต้องลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลดสภาพคล่องส่วนเกิน ที่เกิดจากการที่มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งภายหลังการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนจะลดลงด้วย

เมื่อพิจารณาจากปัจจัยข้างต้น บริษัทจัดการมีความเห็นว่าราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งจะไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 10 เป็นราคาที่มีความเหมาะสม

3.2.10 การทำธุรกรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้อง

<u>การลงทุนครั้งแรก</u>

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

<u>การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</u>

1. กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการ เช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบในอาคารบางนา ทาวเวอร์ และรับโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากเตียวฮง และเช่าช่วงที่ดินบางส่วนซึ่งใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ จากบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด นอกจากนี้ เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ อาทิ พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชยกรรม และเป็นจำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม กองทุนรวมจะได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจากที่ได้มีการเช่าช่วงตามข้างต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เตียวฮงตกลงจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงจดทะเบียนสิทธิเก็บกินแบบไม่มีค่าตอบแทนบนที่ดินแปลงด้านข้างอาคารซี โดยมีกำหนดเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินโครงการบางนา ทาวเวอร์ให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถในกรณีที่เตียวฮงไม่สามารถจัดหาที่จอดรถในบริเวณอื่นและตามจำนวนที่กองทุนรวมและเตียวฮงได้ตกลงกัน ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลาการเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ ในกรณีที่เตียวฮงและ/หรือบุคคลที่เตียวฮงกำหนดสามารถจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมได้ กองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนการใช้ที่จอดรถดังกล่าวในรูปแบบของค่าเช่า และ/หรือค่าบริการที่จอดรถให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ

และเพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้แก่กองทุนรวมว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะมีเงินทุนเพียงพอในการก่อสร้างที่จอดรถในอนาคต เตียวฮงจะจัดให้มีหลักประกันเงินส่วนทุนเพื่อการก่อสร้างที่จอดรถให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นจำนวน 25 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่เตียวฮงไม่สามารถจัดให้มีที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมไม่ว่ากรณีใดๆ กองทุนรวมไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าและหรือค่าบริการที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่เตียวฮง อีกทั้งกองทุนรวมมีสิทธิพิจารณายกเลิกสิทธิการเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเรียกร้องค่าเสียหายจากเตียวฮงได้

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

ดังนั้น เตียวฮง บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด (ทั้งสามบริษัทถือหุ้นโดยกลุ่มบุคคลเดียวกัน) และเจ้าของที่ดินซึ่งใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติม และ/หรือ กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมถึงผู้ให้สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม จึงมีสิทธิลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมกันไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

2. ภายหลังจากที่กองทุนรวมลงทุนในอาคารบางนา ทาวเวอร์แล้ว กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่บางส่วนในอาคารคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 11,164.06 ตารางเมตร จากพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,594.39 ตารางเมตร หรือคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 22.51 ของพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมด ซึ่งประกอบไปด้วย พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และพื้นที่เช่าเอนกประสงค์[7] รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 ตารางเมตร และพื้นที่ที่บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่าอยู่ปัจจุบันและ/หรือแสดงความประสงค์จะเช่าภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนรวม 5,035.24 ตารางเมตร นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีความประสงค์จะแต่งตั้งให้เตียวฮงซึ่งเป็นเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ทั้งนี้ การให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานแก่เตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง เป็นการให้เช่าในอัตราตลาดที่เตียวฮงให้เช่าแก่ผู้เช่ารายอื่นในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ขณะที่การให้เช่าพื้นที่ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และพื้นที่เช่าเอนกประสงค์[7] ซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่าพื้นที่ และผู้ติดต่อกับผู้เช่า

[7] ตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์

ภายในโครงการ รวมถึงเป็นเพิ่งเปิดดำเนินการภายหลังการปรับปรุงพื้นที่ครั้งใหญ่ในปี พ.ศ. 2555-2556 กองทุนรวมให้เช่าพื้นที่ดังกล่าวโดยมีอายุสัญญาเช่า 3 ปี โดยกองทุนรวมมีสิทธิบอกกล่าวให้เตียวฮงต่อสัญญาเช่ากับกองทุนรวมได้ ส่วนการให้เช่าพื้นที่ฟิตเนส และ สระว่ายน้ำ ซึ่งปัจจุบันเป็นสิทธิประโยชน์ (การเป็นสมาชิก) ที่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์บางรายได้รับจากการเช่าพื้นที่โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากค่าเช่าพื้นที่ รวมถึงเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้เช่าพื้นที่ใช้พิจารณาในการเช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ดังนั้น กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่ฟิตเนส และ สระว่ายน้ำดังกล่าวแก่เตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยมีอายุสัญญาเช่า 3 ปี โดยกองทุนรวมมีสิทธิบอกกล่าวให้เตียวฮงต่อสัญญาเช่ากับกองทุนรวมได้ ในอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่คำนึงถึงการใช้พื้นที่ดังกล่าวเพื่อเป็นสิทธิประโยชน์ (การเป็นสมาชิก) ของผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์โดยที่เตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นผู้ขอใบอนุญาตประกอบกิจการ นอกจากนั้นบริษัทจัดการ และผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้ง 2 รายได้คำนึงถึงรายการที่เกี่ยวเนื่องกับการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แล้ว

3. ในการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้กองทุนรวมมิได้รับโอนมิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้าจากเตียวฮงในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยยังคงให้เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง มีกรรมสิทธิ์ในมิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้าดังกล่าวเพื่อให้บริการน้ำประปาและไฟฟ้าสำหรับพื้นที่เช่าและพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยกำหนดให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการชำระค่าบริการดังกล่าวตามปริมาณการใช้จริงในอัตราที่กองทุนรวมและเตียวฮงได้ตกลงร่วมกัน ในขณะที่กองทุนรวมจะชำระค่าน้ำประปาและค่าไฟฟ้าดังกล่าวสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างที่ไม่มีผู้เช่าตามปริมาณการใช้จริงในราคาต่อหน่วยที่เตียวฮงได้ชำระให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการน้ำประปาหรือไฟฟ้า แล้วแต่กรณี ซึ่งเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้องจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับมิเตอร์ และกองทุนรวม และผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานระบบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การที่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้บริการน้ำประปาและไฟฟ้าโดยตรงจะทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงที่ลดลงจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการให้บริการดังกล่าว

4. กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบกับเตียวฮง โดยมีข้อสัญญาระบุให้ เตียวฮง บริวารของเตียวฮง รวมถึงผู้พักอาศัยในพื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน โครงการ Oakwood และ โครงการ Garden Tower (“**เตียวฮง และบริวารของเตียวฮง**”) ใช้ทางภายในบริเวณชั้นที่จอดรถยนต์ในอาคารที่เช่า ใช้ถนนบริเวณรอบอาคารที่เช่าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ และให้ใช้งานระบบ โดยรวมถึง ลิฟท์โดยสาร พื้นที่โถงทางเดินในโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดย

เตียวฮงจะร่วมรับผิดค่าชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาถนน และงานระบบ โดยรวมถึง ลิฟท์โดยสาร พื้นที่โถงทางเดินในโครงการบางนา ทาวเวอร์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม (ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ) โดยมีข้อกำหนดในสัญญาให้เตียวฮงในฐานะเจ้าของผู้ให้เช่าทรัพย์สิน จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน และอาคารบางส่วน ซึ่งรวมพื้นที่ซึ่งเป็นทางสัญจรและทางเข้าออกของโครงการบางนา ทาวเวอร์ให้แก่กองทุนรวม และกองทุนรวมจะเป็นผู้ให้สิทธิในการใช้ทาง และงานระบบดังกล่าวกลับแก่เตียวฮงและบริวารของเตียวฮงโดยคิดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาตามสัดส่วนการใช้ประโยชน์ของคู่สัญญาแต่ละฝ่าย ทั้งนี้ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ และหลีกเลี่ยงปัญหาการปิดเส้นทาง หรือการห้ามกองทุนรวมเข้าใช้ประโยชน์ หรือการเพิกเฉยในการบำรุงรักษาทางสัญจร ทางเข้าออก และงานระบบของคู่สัญญาซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม

นอกจากนั้น เตียวฮงยินยอมให้กองทุนรวมใช้ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียในอาคารที่เช่า โดยกองทุนรวมตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียที่เตียวฮงได้ชำระออกไป โดยกองทุนรวมตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียที่เตียวฮงได้ชำระออกไปตามจำนวนการใช้งานที่ใช้จริงที่บันทึกได้จากมิเตอร์น้ำเข้า คูณค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งเป็นอัตราที่อ้างอิงจากสัดส่วนของจำนวนคนที่ใช้ประโยชน์จากระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่เตียวฮงประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสีย และ/หรือ ระบบบำบัดน้ำเสีย ที่ใช้เพื่อบำบัดน้ำเสียในอาคารที่เช่าให้แก่บุคคลใด ก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสีย และ/หรือ ระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าว เตียวฮงจะต้อง (ก) แจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร และ (ข) ดำเนินการให้บุคคลที่รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสีย และ/หรือ ระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวเข้าทำสัญญากับกองทุนรวมเพื่อยินยอมให้กองทุนรวมใช้ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียในอาคารที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และเมื่อบุคคลภายนอกได้เข้าทำสัญญากับกองทุนรวมตามข้อนี้ คู่สัญญาตกลงว่าหน้าที่ของเตียวฮงตามสัญญาข้อนี้จะสิ้นสุดลง

5. ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ กองทุนรวมจะแต่งตั้งเตียวฮงและ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในโครงการดังกล่าว เนื่องจากเตียวฮงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์อยู่เดิม ทำให้เตียวฮงมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ามาเป็นระยะเวลานาน และมีความเข้าใจในโครงการบางนา ทาวเวอร์ในทุกด้าน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะพิจารณาชำระค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์แก่เตียวฮงและ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราตลาดที่กองทุนรวมชำระแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่น

6. ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันจดทะเบียน เตียวฮงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระเงินค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญาตกลงกระทำการตามจำนวนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ที่เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ที่เตียวฮงรับผิดชอบดังกล่าวจะมีจำนวนสูงสุดไม่เกินจำนวนที่ระบุดังต่อไปนี้

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

กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ในส่วนที่เกินกว่าค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ที่ได้รับจากเตียวฮง ข้างต้น

อนึ่ง เพื่อเป็นประกันสำหรับหน้าที่ในการชำระเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ที่กองทุนรวมเห็นชอบ ตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 96.30 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ในรูปแบบที่กองทุนรวมเห็นชอบ ตั้งแต่วันแรกที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม

7. ในการที่กองทุนจะเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทุนรวมอาจใช้แหล่งเงินทุนโดยการกู้ยืมเงินจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 90 ของบริษัทจัดการ อย่างไรก็ดี ธุรกรรมการกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นธุรกรรมที่มีลักษณะเฉพาะที่ให้แก่กองทุนรวม เช่น เป็นการกู้ยืมที่มีหลักประกันตามข้อกำหนด และเงื่อนไขภายใต้สัญญาที่สอดคล้องกับลักษณะเฉพาะของกองทุนรวม โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะมีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับเงื่อนไขปกติที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เสนอให้แก่ลูกค้ารายอื่นที่มีลักษณะความเสี่ยงใกล้เคียงกัน ซึ่งธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) รับทราบและมีความเข้าใจในเงื่อนไขดังกล่าวเป็นอย่างดี ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการกู้ยืมเงินดังกล่าว
นอกจากนั้น ในการที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 กองทุนรวมได้ใช้บริการธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขาย

เพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยเงื่อนไขของการให้บริการจะมีลักษณะที่สามารถเทียบเคียงได้กับที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เสนอให้แก่ลูกค้ารายอื่นที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรก้อนการใช้บริการ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการเห็นว่าธุรกรรมที่ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องข้างต้นไม่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากเป็นไปตามทางการค้าปกติ (Arm's Length Basis) **และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน**

3.2.11 จุดเด่นของโครงการบางนา ทาวเวอร์

- **เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เกรดบี ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ**

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

- **โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นโครงการอาคารสำนักงานคุณภาพ ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน** (Self-contained office complex)

  นอกจากพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า โครงการบางนา ทาวเวอร์ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันสามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการภายในโครงการ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่จอดรถที่มีพร้อมให้บริการประมาณ 1,276 คัน (ประกอบด้วยที่จอดรถภายในและภายนอกอาคาร) ฟิตเนส สระว่ายน้ำ พร้อมด้วยพื้นที่ร้านค้าที่มีความหลากหลายซึ่งประกอบด้วยผู้เช่าที่มีชื่อเสียงและเป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย อาทิ เซเว่น อีเลฟเว่น บู๊ทส์ ทรูคอฟฟี่ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา และไปรษณีย์ไทย เป็นต้น และนอกจากนี้ภายในโครงการยังมีพื้นที่เช่าเอนกประสงค์[8] และห้องประชุม/จัดเลี้ยง ซึ่งบริหารโดยบริษัท โอ๊ควู้ด เอเชีย แปซิฟิก จำกัด ที่รองรับผู้มาใช้บริการได้สูงสุดถึง 1,000 คน สำหรับการสัมมนาและงานเลี้ยงสังสรรค์ได้อย่างครบวงจร นอกจากนี้ ยังมีโครงการโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ การ์เด้นทาวเวอร์ส บางนา ซึ่งเป็นโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ที่ให้บริการระยะสั้นในลักษณะโรงแรมและระยะยาว (กองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตั้งอยู่บริเวณด้านหลังและเชื่อมต่อกับโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งช่วยอำนวยความสะดวกให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและผู้มาติดต่อโครงการบางนา ทาวเวอร์

[8] ตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์

- **มีผลประกอบการในอดีตที่ดี และมีศักยภาพในการเติบโตจากการเติบโตของค่าเช่า**

โครงการบางนา ทาวเวอร์มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงอย่างต่อเนื่อง โดยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 ณ สิ้นเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2556 และ ณ สิ้นเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557 โครงการบางนา ทาวเวอร์มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับประมาณร้อยละ 99.30 ร้อยละ 97.45 ร้อยละ 98.48 และร้อยละ 96.44[(1)] ตามลำดับ นอกจากนี้ โครงการบางนา ทาวเวอร์ยังมีผลประกอบการที่ดีและเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงปี พ.ศ. 2553 - พ.ศ. 2556 อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ดังกล่าวมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับประมาณ 95.79 ล้านบาท 111.65 ล้านบาท 129.94 ล้านบาท และ 140.01 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับประมาณร้อยละ 13.48 ต่อปี ทั้งนี้การเติบโตอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ของอาคารสำนักงานบริเวณนอกศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ (Non-CBD) ประกอบกับการขยายตัวของเมือง จะช่วยส่งผลดีต่อการเติบโตของค่าเช่าของอาคารสำนักงานในบริเวณ Non-CBD โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบีบนทำเลที่ตั้งดีซึ่งรวมถึงโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยจากข้อมูลของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (ที่มา : Bangkok Property Report First Quarter 2013) อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานเกรดบี ในบริเวณ Non-CBD ในระหว่างปี พ.ศ. 2543 – พ.ศ. 2555 มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ประมาณร้อยละ 7.6 ซึ่งเป็นอัตราที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในเกรดและบริเวณอื่น ซึ่งแสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการเติบโตจากโอกาสการเติบโตของค่าเช่าในอนาคต

นอกจากนี้โครงการบางนา ทาวเวอร์ยังมีศักยภาพในการเติบโตจากอุปสงค์เฉพาะที่เกิดขึ้นในบริเวณถนนบางนา – ตราด (บางนา – บางปะกง) ในช่วงเวลาหลายปีที่ผ่านมาภายหลังจากการเปิดให้บริการของสนามบินสุวรรณภูมิ ซึ่งส่งผลกรุงเทพมหานครมีการขยายตัวของเมืองและระบบขนส่งมวลชนต่างๆ อย่างรวดเร็วทางด้านทิศตะวันออก อาทิ การสร้างส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าบีทีเอสอ่อนนุช-แบริ่ง และการเปิดตัวของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในย่านนี้ อาทิ เมกาบางนา และอิเกีย เป็นต้น ทั้งนี้เนื่องจากถนนบางนา – ตราด (บางนา – บางปะกง) นั้นเป็นต้นทางของถนนสายหลักที่วิ่งออกสู่ท่าเรือน้ำลึกและกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมฝั่งตะวันออกซึ่งเป็นฐานการผลิตของอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ต่างๆ มากมาย รวมถึปัจจุบันได้รับความสนใจเพิ่มขึ้นจากนักลงทุนในการก่อสร้างโรงงานอุตสาหกรรมใหม่ภายหลังจากเหตุการณ์มหาอุทกภัยครั้งในปี พ.ศ. 2554 ด้วยสาเหตุนี้ทำให้บริเวณถนนบางนา – ตราดมีความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจากทั้งคู่ค้าและผู้ประกอบการในแหล่งนิคมอุตสาหกรรมในฝั่งตะวันออก

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

หมายเหตุ:

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

- **การบริหารโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงและมีประสบการณ์ยาวนาน**

ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวม บริษัทจัดการมีความประสงค์จะแต่งตั้งให้เตียวฮง ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยเตียวฮงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ยาวนาน โดยมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่ามากว่า 40 ปี และมีความชำนาญในการติดตั้งดูแลรักษางานระบบไฟฟ้าและเครื่องกลอาคารและสิ่งปลูกสร้างทำให้สามารถควบคุมต้นทุนในการบำรุงรักษางานระบบต่างๆได้อย่างมีประสิทธิภาพ ประกอบกับการที่เตียวฮงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์อยู่เดิมก่อนการลงทุนเพิ่มเติมโดยกองทุนรวม ทำให้มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ามาเป็นระยะเวลานาน ส่งผลให้เตียวฮงมีความเข้าใจโครงการดังกล่าวในทุกด้าน ดังนั้น บริษัทจัดการเชื่อว่าเตียวฮงจะใช้ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญมาบริหารจัดการโครงการบางนา ทาวเวอร์ ให้ประสบความสำเร็จอันจะเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน

- **มีผู้เช่าที่มีความหลากหลาย**

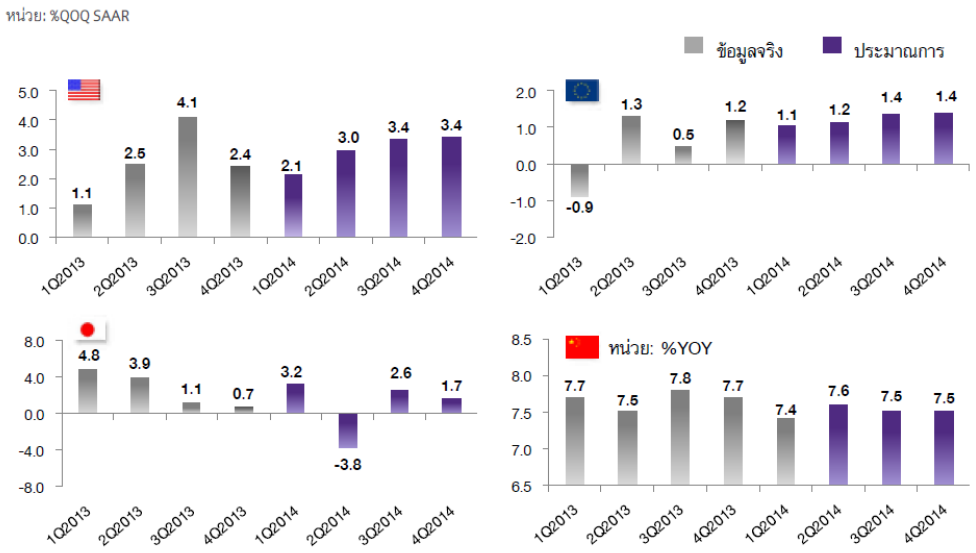
ผู้เช่าพื้นที่ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ประกอบไปด้วยบริษัทไทยและบริษัทต่างชาติที่มีชื่อเสียงในหลากหลายประเภทธุรกิจ ได้แก่ การเงินและการธนาคาร ยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์ ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม ลิฟท์และบันไดเลื่อน อสังหาริมทรัพย์ ก่อสร้าง และวัสดุก่อสร้าง เครื่องจักรและอุปกรณ์อุตสาหกรรม อุปกรณ์กีฬา ธุรกิจการเกษตร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

3.2.12 ภาพรวมของธุรกิจในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกและที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

ภาพรวมเศรษฐกิจโลก

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

<u>ประมาณการการเติบโตของเศรษฐกิจสหรัฐฯ กลุ่มประเทศยุโรป ญี่ปุ่น และจีนในปี พ.ศ. 2557</u>

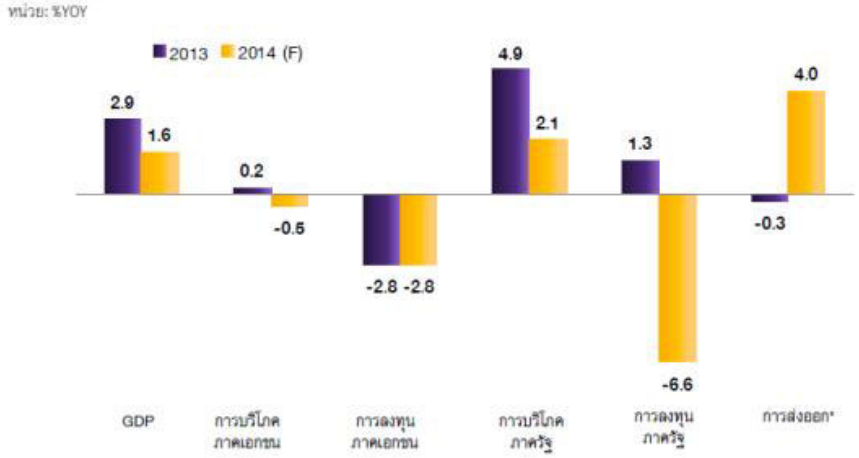


ที่มา: ประมาณการของสำนักวิจัยต่างประเทศ (Goldman Sachs, J.P. Morgan, Deutsche Bank และ Bank of America)

ภาพรวมเศรษฐกิจของประเทศไทย

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) ประเมินผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product : GDP) จะขยายตัวได้ ร้อยละ 1.6 ในปี พ.ศ. 2557 เนื่องจากสถานการณ์การเมืองจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ ซึ่งจะกระทบต่อประสิทธิภาพในการเบิกจ่ายงบประมาณโดยเฉพาะในส่วนของงบลงทุน นอกจากนี้ ยังส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของภาคเอกชน โดยในปีนี้ การบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มหดตัว ดังนั้น การส่งออกที่มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจสหรัฐฯ และกลุ่มประเทศยุโรป จะเป็นปัจจัยสำคัญเพียงปัจจัยเดียวที่จะขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยในปีนี้ ส่วนการนำเข้าจะลดลงเนื่องจากการบริโภคและการลงทุนภายในประเทศชะลอตัว ซึ่งจะช่วยสนับสนุนให้ดุลบัญชีเดินสะพัดของไทยเกินดุล

<u>การเติบโตของ GDP และองค์ประกอบในปี พ.ศ. 2556 และประมาณการสำหรับปี พ.ศ. 2557</u>



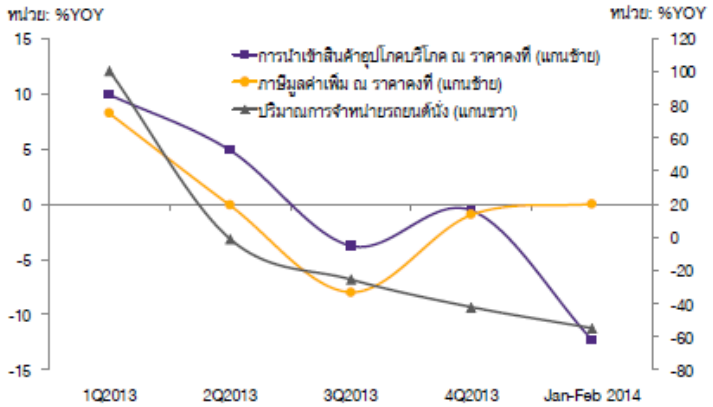
หมายเหตุ: *มูลค่าการส่งออกสินค้าเมื่อคิดเป็นดอลล่าร์สหรัฐฯ

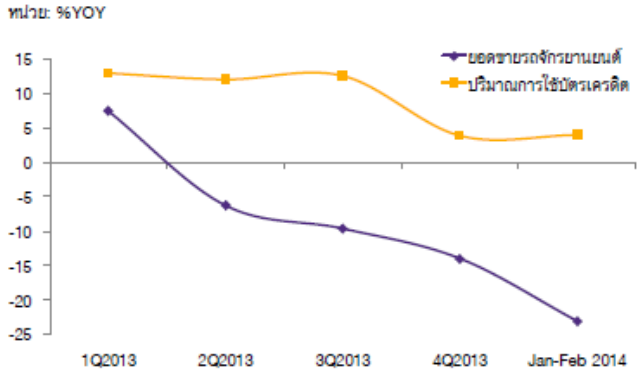
ที่มา: การประมาณการของ ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) ไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ. 2557

<u>การบริโภคภาคเอกชน</u>

การบริโภคภาคเอกชนมีแนวโน้มหดตัวเล็กน้อยประมาณร้อยละ 0.5 ในปี พ.ศ. 2557 จากปัญหาการเมืองที่กระทบต่อการใช้จ่ายและภาวะหนี้ครัวเรือนที่ตึงตัว ทั้งนี้ เครื่องชี้วัดการบริโภคภาคเอกชนที่สำคัญในช่วงไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2557 มีการหดตัว ซึ่งมีสาเหตุมาจากการนำเข้าสินค้าอุปโภคบริโภคในช่วง 2 เดือนแรกของปีดังกล่าวมีการหดตัวสูงถึงร้อยละ 12 จากช่วงเดียวกันในปีที่ผ่านมา ยอดขายรถยนต์ที่หดตัวลง ปริมาณการใช้บัตรเครดิตในประเทศที่เติบโตชะลอลงเหลือประมาณร้อยละ 4 นอกจากนี้ ยอดขายรถจักรยานยนต์ยังหดตัวถึงร้อยละ 23 อย่างไรก็ดี ภายหลังการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองในช่วงปลายเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา นโยบายภาครัฐมีความชัดเจนมากขึ้น โดยคาดว่าภาครัฐจะสามารถเร่งการใช้จ่าย สร้างความเชื่อมั่นและกระตุ้นให้การบริโภคภาคเอกชนปรับดีขึ้นจนเป็นปกติได้ในปี พ.ศ. 2558

<u>อัตราการเปลี่ยนแปลงขององค์ประกอบของการบริโภคภาคเอกชน สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 ถึงช่วง 2 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2557</u>



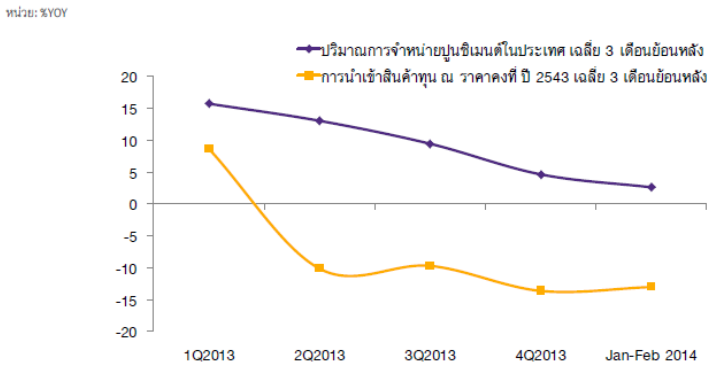


ที่มา: การวิเคราะห์โดย ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) ไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ. 2557 จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย

<u>การลงทุนภาคเอกชน</u>

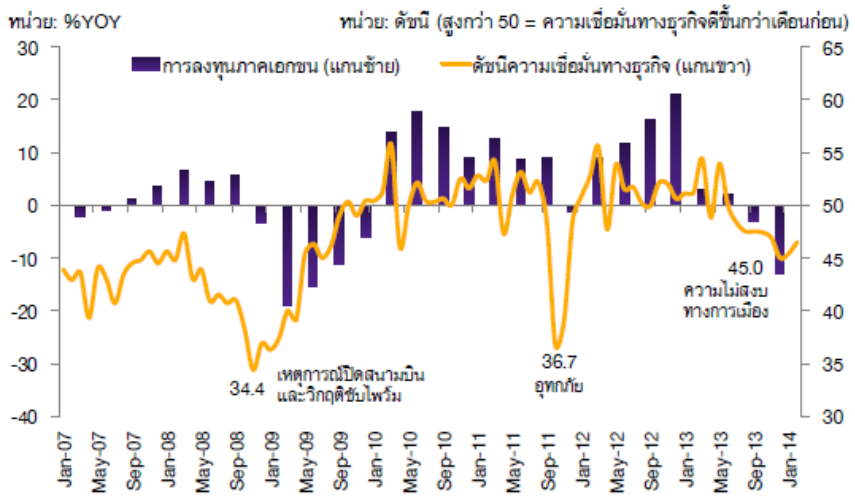
การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มหดตัวประมาณร้อยละ 2.8 ในปี พ.ศ. 2557 โดยในช่วง 2 เดือนแรกของปีดังกล่าว โดยการนำเข้าเครื่องจักรและอุปกรณ์ซึ่งเป็นองค์ประกอบหลักของการลงทุนภาคเอกชนมีการหดตัวสูงประมาณร้อยละ 13 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าภาคธุรกิจมีแนวโน้มชะลอการลงทุนออกไป นอกจากนี้ภาคอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มการลงทุนที่ชะลอตัวลงตามอุปสงค์ เนื่องจากรายได้ของครัวเรือนที่ชะลอลง หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และการที่ธนาคารพาณิชย์เข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากยิ่งขึ้น โดยเห็นได้จากแนวโน้มปริมาณการจำหน่ายปูนซีเมนต์ในประเทศที่มีแนวโน้มชะลอลงอย่างต่อเนื่อง โดยปัจจัยข้างต้นแสดงให้เห็นว่าการลงทุนภาคเอกชนยังคงอ่อนแอ โดยการขาดความเชื่อมั่นของภาคเอกชนเป็นปัจจัยหลักที่ทำให้การลงทุนชะลอตัว

<u>อัตราเครื่องชี้วัดการลงทุนภาคเอกชนสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2556 ถึง ช่วง 2 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2557</u>



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

<u>ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจและการลงทุนภาคเอกชนสำหรับปี พ.ศ. 2550 ถึงเดือนมกราคมของปี พ.ศ. 2557</u>



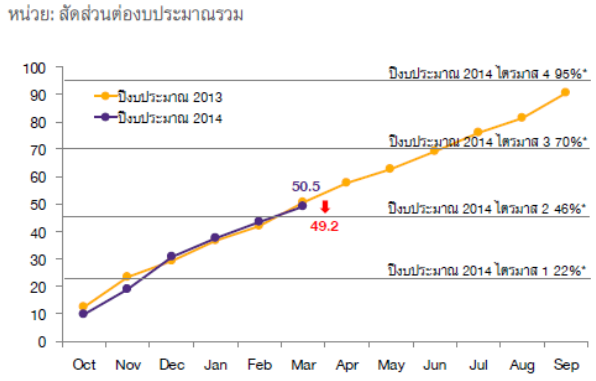
ที่มา: การวิเคราะห์โดย ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) ไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ. 2557 จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

<u>การใช้จ่ายภาครัฐ</u>

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

2557 ทำได้เฉพาะโครงการที่ผูกพันจากงบประมาณปีก่อน อย่างไรก็ตาม การลงทุนภาครัฐอาจได้รับแรงสนับสนุนเพิ่มเติมจากการเบิกจ่ายงบประมาณคงค้างในช่วงไตรมาสสุดท้ายของปี พ.ศ. 2557 ภายหลังการเปลี่ยนแปลงทางการเมืองในช่วงปลายเดือนพฤษภาคมที่ผ่านมา

<u>อัตราการเบิกจ่ายงบประมาณรวมสะสมโดยเปรียบเทียบระหว่างปีงบประมาณ พ.ศ. 2556 และ 2557</u>



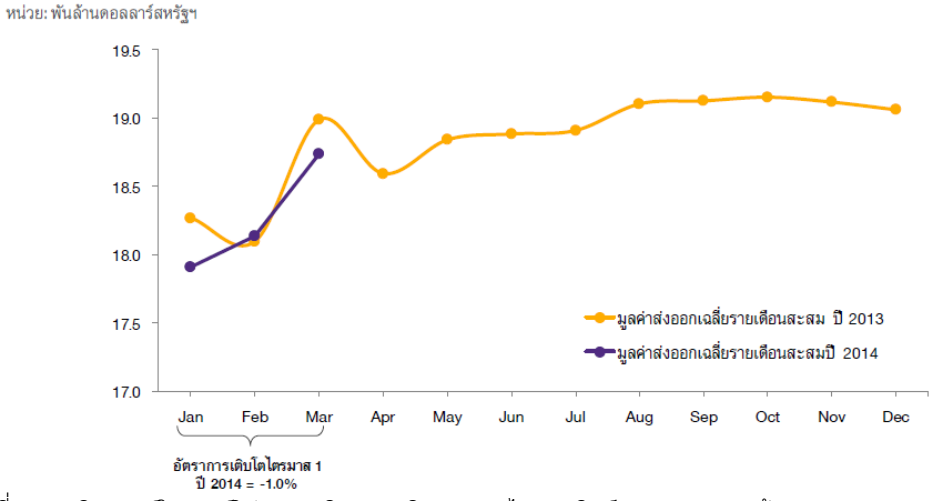
หมายเหตุ: *เป้าหมายการเบิกจ่ายงบประมาณรวมสะสม ณ สิ้นไตรมาส

ที่มา: การวิเคราะห์โดยศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) จากข้อมูลของสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

<u>การส่งออก</u>

SCB EIC ประเมินว่าการส่งออกปี พ.ศ. 2557 จะขยายตัวที่ระดับประมาณร้อยละ 4 แม้ว่าการส่งออกของไทยในไตรมาสแรกจะยังไม่ฟื้นตัวดีนัก มูลค่าการส่งออกไทยในไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2557 หดตัวร้อยละ 1.0 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยสาเหตุหลักมาจากการส่งออกรถยนต์นั่งไปยังตลาดหลัก 2 แห่ง ได้แก่ ออสเตรเลีย และอินโดนีเซีย ที่หดตัวประมาณร้อยละ 40 ทำให้การส่งออกรถยนต์และส่วนประกอบโดยรวมขยายตัวเพียงร้อยละ 2.9 ขณะที่การส่งออกสินค้าเกษตรที่สำคัญยังประสบปัญหาราคาผลผลิตตกต่ำ โดยเฉพาะยางพาราที่มูลค่าการส่งออกหดตัวประมาณร้อยละ 16 แม้ว่าปริมาณการส่งออกจะขยายตัวถึงร้อยละ 12 ก็ตาม นอกจากนี้ การเลี้ยงกุ้งยังคงเผชิญปัญหาโรคระบาดทำให้ปริมาณการส่งออกกุ้งลดลงถึงร้อยละ 45 อย่างไรก็ตาม SCB EIC พบสัญญาณการเริ่มฟื้นตัวของการส่งออกสินค้าในหมวดเครื่องใช้ไฟฟ้า และอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งในช่วงไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2557 เติบโตได้ในระดับร้อยละ 4 แม้ว่าจะยังคงต้องจับตามองการส่งออกคอมพิวเตอร์และส่วนประกอบไปยังจีนซึ่งหดตัวลงมากในระยะที่ผ่านมา ทั้งนี้ SCB EIC ประเมินว่า การส่งออกจะมีแนวโน้มฟื้นตัวชัดเจนขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง และจะขยายตัวในระดับร้อยละ 4 โดยแรงขับเคลื่อนหลักจะมาจากการส่งออกเครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจประเทศกลุ่ม G3 ได้แก่ สหรัฐฯ กลุ่มประเทศยุโรป และญี่ปุ่น และตามการลงทุนเพื่อพัฒนาระบบคอมพิวเตอร์ ในส่วนการส่งออกรถยนต์นั้นอุปสงค์ที่แข็งแกร่งของตลาดรอง ได้แก่ ฟิลิปปินส์ ซาอุดีอาระเบีย และมาเลเซีย ซึ่งขยายตัวได้ดีประมาณร้อยละ 20 จะสามารถชดเชยแรงขับเคลื่อนที่หายไปจากตลาดหลักทั้ง 2 ประเทศได้ สำหรับสินค้าเกษตรนั้น ราคายางน่าจะปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งปีหลัง เช่นเดียวกับปัญหาโรคตายด่วนในกุ้งที่น่าจะบรรเทาลงในช่วงไตรมาส 3 ซึ่งจะทำให้ปริมาณการส่งออกกุ้งเพิ่มขึ้น

<u>มูลค่าการส่งออกเฉลี่ยรายเดือนสะสมของไทย ปี พ.ศ. 2556 และปี พ.ศ. 2557</u>



ที่มา: การวิเคราะห์โดยศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) จากข้อมูลของกระทรวงพาณิชย์

สภาวะตลาดอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานคร

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

<u>อุปสงค์ อุปทาน และอัตราการเช่าเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในกรุงเทพมหานครระหว่างช่วงไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2552 – ไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2556</u>

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: อุปทานดังกล่าวไม่รวมอาคารสำนักงานที่มีเจ้าของหลายรายและอาคารสำนักงานที่มีขนาดเล็กกว่า 5,000 ตารางเมตร

<u>อุปทานอาคารสำนักงานในอนาคต</u>

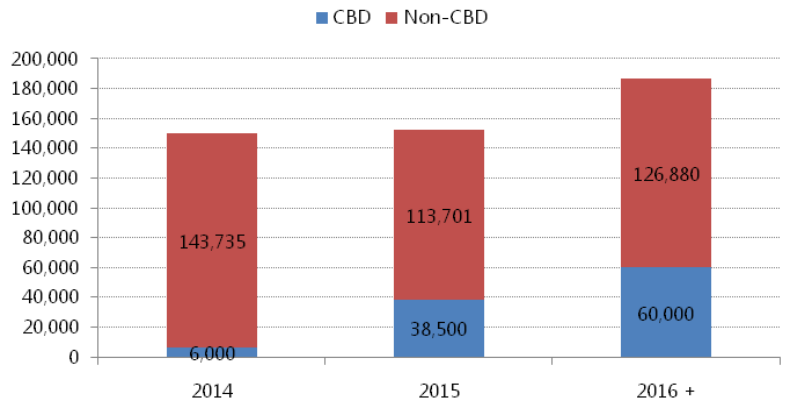
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่าในช่วงปี พ.ศ. 2557 จะมีอุปทานอาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นประมาณ 149,735 ตารางเมตร

<u>อุปทานอาคารสำนักงานที่จะเกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2557 ถึงปี พ.ศ. 2563</u>

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

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

<u>อุปทานอาคารสำนักงานที่จะเกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ. 2557 ถึงปี พ.ศ. 2563 จำแนกตามประเภท</u>



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ อุปทานอาคารสำนักงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคต จะมุ่งเน้นไปที่ทำเลภายนอกเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Non-Central Business District : Non-CBD) เนื่องจากในปัจจุบันมีการขยายตัวของตัวเมืองไปสู่

บริเวณรอบนอกมากขึ้น ประกอบกับการที่ที่ดินในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) ที่จะนำมาพัฒนาเป็นอาคารสำนักงานมีอยู่อย่างจำกัด รวมถึงผังเมืองใหม่ที่มีการบังคับใช้ ซึ่งส่งผลให้การพัฒนาอาคารสำนักงานในเขต CBD มีข้อจำกัดมากขึ้น อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาโครงการอาคารสำนักงานที่จะมีการพัฒนาแล้วเสร็จในช่วงปี พ.ศ. 2557 ถึงช่วงปี พ.ศ. 2563 จะเห็นได้ว่าโครงการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บริเวณถนนพระราม 9 ถนนรัชดาภิเษก และถนนสุขุมวิทเป็นหลัก

<u>อุปสงค์สำหรับอาคารสำนักงาน</u>

อุปสงค์ความต้องการพื้นที่สำนักงานในกรุงเทพมหานครยังคงเติบโตต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงกลางปี พ.ศ. 2554 ที่ผ่านมา โดยกลุ่มอาคารสำนักงานที่ได้รับความต้องการสูงจะเป็นอาคารสำนักงานที่สามารถเดินทางเชื่อมโยงกับทางด่วนและบริการขนส่งมวลชนต่างๆ ตลอดจนห้างสรรพสินค้า มีระดับราคาที่แข่งขันได้ และอาคารที่มีคุณภาพ

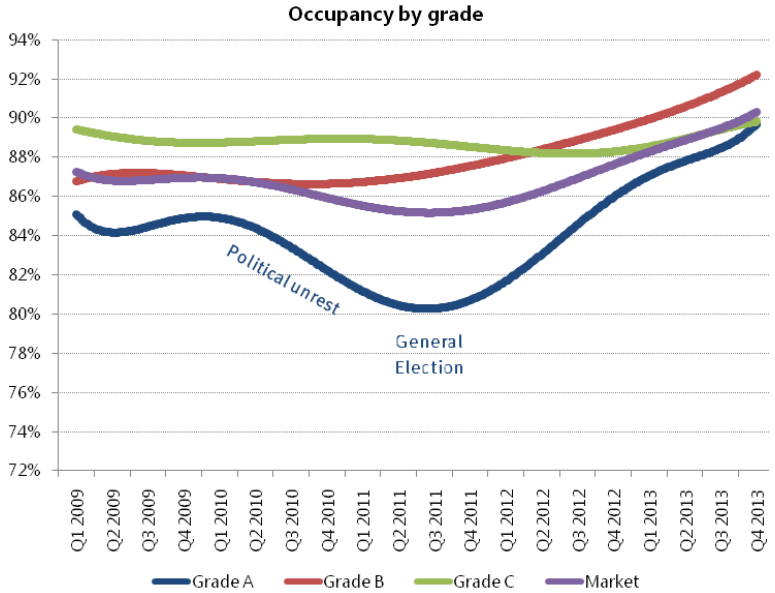
อัตราการเช่าพื้นที่ในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2556 เท่ากับร้อยละ 90.25 เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.76 เมื่อเทียบกับช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี พ.ศ. 2555 หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.64 เมื่อเทียบกับช่วงไตรมาส 3 ปี พ.ศ. 2556 ที่ผ่านมา โดยหากพิจารณาอัตราการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานในแต่ละประเภท จะเห็นได้ว่า ในไตรมาสที่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

<u>อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานจำแนกตามประเภทระหว่างช่วงไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2555 – ไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2556</u>

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

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

<u>อัตราการเช่าพื้นที่สำนักงานจำแนกตามประเภทระหว่างช่วงไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2552 – ไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2556</u>



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

<u>อัตราค่าเช่าอาคารสำนักงาน</u>

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

<u>อัตราค่าเช่าเฉลี่ยอาคารสำนักงานจำแนกตามประเภทระหว่างช่วงไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2556 – ไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2556</u>

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

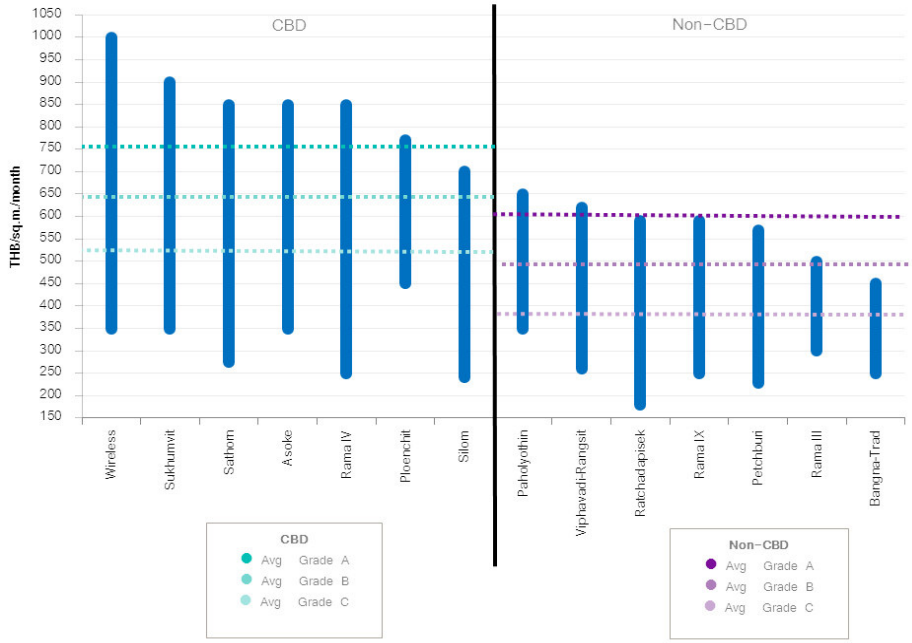
ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นอกจากนี้ ตั้งแต่ช่วงไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2555 เป็นต้นมา อัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานยังมีการปรับตัวเพิ่มในระดับปรับเพิ่มขึ้นที่สูงกว่าอัตราเงินเฟ้อซึ่งเป็นผลจากการเติบโตของอุปสงค์และอุปทานที่มีจำกัด

<u>อัตราค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเปรียบเทียบกับอัตราเงินเฟ้อสำหรับไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2552 ถึงไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2556</u>

ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

<u>อัตราค่าเช่าเฉลี่ยรายทำเลในเขต CBD และ Non-CBD สำหรับไตรมาส 1 ปี พ.ศ. 2556</u>



ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

สำหรับอัตราค่าเช่าเฉลี่ยรายทำเลในเขต CBD อาคารสำนักงานบริเวณย่านถนนวิทยุมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงสุดเท่ากับประมาณ 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน รองลงมาคือย่านถนนสาทร เท่ากับ 850 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน สำหรับพื้นที่เขต Non-CBD อัตราค่าเช่าเฉลี่ยโดยรวมยังอยู่ในระดับต่ำกว่า 650 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยพื้นที่ในย่านถนนพหลโยธินมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยสูงที่สุด รองลงมาคือ

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

แนวโน้มในอนาคต

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

ภาพรวมตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าบนถนนบางนา – ตราด (ถนนบางนา-บางประกง)

ในช่วงระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ถนนบางนา – ตราด (ถนนบางนา-บางประกง) มีการพัฒนามาอย่างต่อเนื่อง โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเติบโตของบริเวณโซนตะวันออกของกรุงเทพมหานครอันสืบเนื่องมาจากการเปิดให้บริการของสนามบินสุวรรณภูมิ รวมถึงการขยายตัวของเมืองและระบบขนส่งมวลชนต่างๆ ทำให้ถนนบางนา – ตราด เป็นหนึ่งในทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตในอนาคต โดยในปัจจุบันนั้นถนนบางนา – ตราดถือได้ว่าเป็นเส้นทางคมนาคมทางการค้าที่สำคัญ ตั้งอยู่ใกล้จุดศูนย์กลางการคมนาคมขนส่งของประเทศ ได้แก่ สนามบินสุวรรณภูมิ และยังเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อไปสู่ภาคตะวันออก อันเป็นที่ตั้งของท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญต่างๆ นอกจากนี้ถนนบางนา – ตราดยังอยู่ใกล้ถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นถนนสายหลักและระบบคมนาคมขนส่งต่างๆ เช่น ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทางพิเศษบูรพาวิถี ถนนวงแหวนรอบนอก เป็นต้น รวมถึงสถานีรถไฟฟ้าบางนาและสถานีรถไฟฟ้าอุดมสุข ส่งผลให้การเดินทางเข้าสู่ใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพมหานคร รวมทั้งไปยังภูมิภาคต่างๆ เป็นไปได้อย่างสะดวกสบาย ทั้งนี้ ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวกถนนบางนา – ตราดยังแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ศูนย์การค้าหลายแหล่ง อาทิ ศูนย์การค้าเมกาบางนา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค สนามกอล์ฟ และโรงพยาบาล

<u>ตารางแสดงข้อมูลอาคารสำนักงานบนถนนบางนา – ตราดในปัจจุบัน</u>

ชื่ออาคาร	เริ่มดำเนินการ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณ (ตร.ม.)	ค่าเช่าโดยประมาณ (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)
อาคารบางนาทาวเวอร์ (Bangna Tower)	2534	43,466	341	96
อาคารเนชั่น ทาวเวอร์ (Nation Tower)	2533	48,000	380	93

ชื่ออาคาร	เริ่มดำเนินการ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่าโดยประมาณ (ตร.ม.)	ค่าเช่าโดยประมาณ (บาท/ตร.ม./เดือน)	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย (ร้อยละ)
อาคารแอมเพิล ทาวเวอร์ (Ample Tower)	2554	30,000	450 – 500	88
อาคารไพโรจน์กิจจา (Pairoj Kijja Building)	2536	20,890	350	51
อาคารเซ็นทรัลซิตี้ บางนา (Central City Bangna)	2537	43,000	500	100
อาคารกุหลาบ (Kulab Building)	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	350	95
อาคารเอ็มอีซี ทาวเวอร์ (MEC Tower)	ไม่มีข้อมูล	22,000	380	75
อาคารบางนาธานี (Bangna Thani Building)	2535	12,000	300 – 350	80
เฉลี่ยตลาด		31,311	387	85

ที่มา: บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด และ ข้อมูลเว็บไซต์ Office Bangkok บริษัท เจบี ออฟฟิเชียนซี่ จำกัด

จากข้อมูลข้างต้นพบว่าอุปทานของอาคารสำนักงานให้เช่าบนถนนบางนา – ตราด ที่มีอยู่ในปัจจุบันมีค่อนข้างจำกัด ในขณะเดียวกันมีอุปทานที่สร้างใหม่มีค่อนข้างน้อย ทั้งนี้ด้วยสาเหตุข้อจำกัดเรื่องราคาที่ดินที่สูงขึ้นโดยข้อมูลจากสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ ราคาประเมินที่ดินบริเวณถนนบางนา – ตราดปี พ.ศ. 2555 – 2558 อยู่ที่ประมาณ 140,000 – 170,000 บาท/ตร.ว. สูงขึ้นประมาณร้อยละ 7.69 – 30.76 จากราคาประเมินที่ดินปี พ.ศ. 2551 – 2554

ในด้านอุปสงค์การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานบนถนน – บางนาตราด มีแนวโน้มที่คาดว่าจะสูงขึ้นทั้งเนื่องจากสภาพสภาวะตลาดอาคารสำนักงานให้เช่าโดยรวมมีแนวโน้มที่ดีขึ้น และจากการขยายตัวของเมืองและระบบขนส่งมวลชนต่างๆ เช่น รถไฟฟ้าขนส่งมวลชนกรุงเทพ (BTS) รวมไปถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ถูกพัฒนาขึ้น เช่น ศูนย์การค้าเมกาบางนา และร้านค้าปลีกต่างๆ

ที่มา:

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE)

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC)

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

ข้อมูลเว็บไซต์ Office Bangkok บริษัท เจบี ออฟฟิเชียนซี่ จำกัด

3.2.13 การลงทุนในอนาคต

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

สำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในเบื้องต้นตามสัญญาตกลงกระทำการที่กองทุนรวมทำร่วมกับเตียวฮง ได้ให้สิทธิกองทุนรวมในการลงทุนในทรัพย์สินของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ดังต่อไปนี้

1. **สิทธิในการลงทุน** (Right to Invest)

ตลอดระยะเวลาการเช่า ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่ (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood เริ่มเปิดดำเนินการเป็นสำนักงานให้เช่าหรือเป็นอาคารจอดรถ (แล้วแต่กรณี) ในกรณีที่กองทุนรวมมีความประสงค์จะลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการลงทุนซึ่งทรัพย์สินใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ดังกล่าว (Option to Invest) ในราคา รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องที่จะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ กองทุนรวมและเตียวฮงตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายที่แต่งตั้งจากกองทุนรวมและเตียวฮงฝ่ายละหนึ่งราย ที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และในกรณีที่เป็นการลงทุนโดยการเช่า ระยะเวลาในการลงทุนจะต้องไม่เกินระยะเวลาการเช่าที่กองทุนรวมมีอยู่ในปัจจุบัน เว้นแต่กองทุนรวมและเตียวฮงจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

กองทุนรวมจะต้องใช้สิทธิดังกล่าวต่อเตียวฮงโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวจะระบุช่วงราคาที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวด้วย

1) ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหลังจากที่กองทุนรวมได้บอกกล่าวกับทางเตียวฮงเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้

(ก) เตียวฮงจะต้องทำการตกลงกับกองทุนรวมในเรื่องราคาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวหรือภายในระยะเวลาอื่นที่กองทุนรวมและเตียวฮงตกลงกัน ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

(ข) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมให้ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่กองทุนรวมและเตียวฮงตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่กองทุนรวมและเตียวฮงตกลงกัน

(ค) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 120 วันนับจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน หรือภายใน 180 วันนับจากวันที่กองทุนรวมและเตียวฮงตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่กองทุนรวมและ เตียวฮงตกลงกัน

2) หากกองทุนรวมประสงค์จะลงทุน กองทุนรวมและเตียวฮงจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อให้ (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง อันเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

3) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิ์ในการลงทุนในทรัพย์สินใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุในข้อนี้โดยอัตโนมัติ

4) ถ้ากองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการลงทุนใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุในข้อนี้

ในกรณีที่กองทุนรวมสละสิทธิ์หรือไม่ประสงค์จะลงทุนใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด เตียวฮงสามารถจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower

(4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ/หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ให้แก่บุคคลใดๆ ได้ต่อไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) เพื่อที่จะใช้สิทธิในการลงทุนใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ/หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ข้างต้น เตียวฮงตกลงให้คำมั่นว่า เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2. **สิทธิในการปฏิเสธก่อน** (Right of First Refusal)

ภายในระยะเวลา 7 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ในกรณีที่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงมีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าที่มิใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของเตียวฮงและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง ตกลงและจะดำเนินการให้กองทุนรวมได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนั้น โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้

เตียวฮงจะต้องบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวจะต้องระบุถึงรายละเอียดของทรัพย์สินดังกล่าวที่จะขายหรือให้เช่า รวมถึงช่วงราคาซื้อขายหรือให้เช่าของทรัพย์สินดังกล่าวด้วย

1) ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหลังจากที่เตียวฮงได้บอกกล่าวกับทางกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้

   (ก) กองทุนรวมจะต้องแจ้งความประสงค์ในการลงทุนหรือตอบปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษรภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอหรือภายในระยะเวลาอื่นที่กองทุนรวมและเตียวฮงตกลงกัน

   (ข) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมให้ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 60 วันนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอหรือภายในระยะเวลาอื่นที่กองทุนรวมและเตียวฮงตกลงกัน

   (ค) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน วันนับจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน หรือภายใน 180 วันนับจากวันที่กองทุนรวมและเตียวฮงตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่กองทุนรวมและเตียวฮงตกลงกัน

2) หากกองทุนรวมประสงค์จะลงทุน กองทุนรวมและเตียวฮงจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

3) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ระบุในข้อนี้โดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เตียวฮงเสนอต่อกองทุนรวมในคราวนั้นๆ

4) ถ้ากองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ระบุในข้อนี้ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เตียวฮงเสนอต่อกองทุนรวมในคราวนั้นๆ

ในการนี้ เตียวฮงสามารถดำเนินการขายหรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่บุคคลอื่นต่อไปได้ ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่แตกต่างหรือดีกว่าเงื่อนไขที่เสนอให้แก่กองทุนรวม

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

3.2.14 ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งปัจจัยความเสี่ยงดังรายละเอียดข้างท้ายนี้ก่อนตัดสินใจในการซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ข้อความดังต่อไปนี้แสดงถึงปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญบางประการอันอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมหรือราคาหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนอกจากปัจจัยความเสี่ยงที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้แล้วยังอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งกองทุนรวมไม่อาจทราบได้ในขณะนี้หรือเป็นความเสี่ยงที่กองทุนรวมพิจารณาในขณะนี้ว่าไม่เป็นสาระสำคัญ แต่ความเสี่ยงดังกล่าวอาจเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อไปในอนาคต ความเสี่ยงทั้งหลายที่ปรากฏในโครงการฉบับนี้และความเสี่ยงที่อาจมีขึ้นในอนาคตอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ ผลการดำเนินงาน และสถานะทางการเงินของกองทุนรวม

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

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น หรือผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

(ก) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น ซึ่งมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงินและ การลงทุนของกองทุนรวม และภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไปตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหุ้นในต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุน ผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) **ความเสี่ยงทางการเมือง**

ความไม่แน่นอนทางการเมืองอาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงตลาดหุ้นในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบร้ายแรงต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินกิจการ และการเติบโตของกองทุนรวม

3) **ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม**

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว จะยังความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการของกองทุนรวมอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ดี กองทุนรวมจะได้ทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยตามมาตรฐานทั่วไปสำหรับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

4) **ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน**

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการ

ตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตามการกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารถตรวจพบได้เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

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

5) **การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

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

6) **ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย**

ภายหลังจากการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ไม่มีหลักประกันว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถ

ที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยของกองทุน

7) **มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม**

มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

8) **ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาด**

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

9) **ความเสี่ยงด้านภาษี**

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

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

10) **ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่**

กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลง

ในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

11) **ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น**

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

12) **ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมจะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขัน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ในปีที่เกิดเหตุการณ์ หรือกองทุนรวมจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้ในปีต่อ ๆ ไป

13) **ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน**

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

(ข) **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน**

1) **ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์**

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์อาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัย มหภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อสถานะหรือนโยบายของผู้เช่า ทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานลดลง

2) **ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น**

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาด การเพิ่มขึ้นของจำนวนอาคารสำนักงานให้เช่า การที่มีจำนวนผู้ประกอบการในตลาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

3) **ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน**

กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินสำหรับอาคารยูบีซี 2 อาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์ และอาคารบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินลดทุน ทั้งนี้จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทุนรวมได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่ได้รับจากการเวนคืน

นอกจากนี้ จากการที่บริษัทจัดการได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่เขตคลองเตย และอำเภอบางพลีแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

(ค) **ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม**

1) **ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สิน**

ค่าเช่าที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงตามสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าและผู้เช่าช่วงได้ หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าและค่าเช่าช่วง ไม่ชำระค่าเช่าและค่าเช่าช่วง หรือ ยอมเลิกสัญญาเช่าและเช่าช่วงก่อนกำหนด และกองทุนรวมไม่

สามารถหาผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนผู้เช่าและ/หรือผู้เช่าช่วงดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวมได้

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าช่วงพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการกับกองทุนรวมจะต้องวางเงินประกันการเช่าช่วงพื้นที่ตลอดอายุสัญญาให้แก่กองทุนรวม และกองทุนรวมสามารถยึดเงินประกันดังกล่าวในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่ชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันในลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยง และ/หรือ ผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม

2) **ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

ตั้งแต่วันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 กองทุนรวมจะแต่งตั้งแต่งตั้งบริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารยูบีซี 2 แทนเพนต้า 591 และ เอราวัณ ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ และเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งทั้ง 3 บริษัทที่มีบุคคลากรที่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนอยู่แล้ว โดยกำหนดให้มีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สิน รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สิน ดังนั้น การบริหารจัดการทรัพย์สินของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น การรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินให้เป็นที่พึงพอใจของผู้เช่า การให้บริหารแก่ผู้เช่าอย่างมีคุณภาพ การหาผู้เช่ารายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่ากับผู้เช่าปัจจุบัน การบำรุงรักษาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดี จึงส่งผลโดยตรงต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการผลักดันให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ กองทุนรวมจะกำหนดเงื่อนไขในการเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2558 เป็นต้นไป หากผลกำไรจากการดำเนินงานประจำปีที่เกิดขึ้นจริงจากการจัดการและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาคารบางนา ทาวเวอร์ ต่ำกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนกำไรจากการดำเนินงานตามที่ระบุไว้ในแผนการดำเนินงานประจำปีของกองทุนรวม และอัตราการเช่าเฉลี่ย ณ สิ้นปีบัญชีต่ำกว่าร้อยละ 70 ของพื้นที่ที่ให้เช่าทั้งหมดภายในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นระยะเวลา 2 ปีติดต่อกัน และเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องไม่ดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร กองทุนรวมอาจพิจารณาเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ได้

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด และ เอราวัณ และเตียวฮง และ/หรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง บริษัทจัดการมีความเห็นว่ากองทุนรวมจะสามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นซึ่งมีคุณสมบัติ ประสบการณ์ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด อาทิ ผู้ให้บริการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ อย่างไรก็ดี กองทุนรวมไม่อาจรับรองผลการปฏิบัติงานของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายเดิมได้

3) **ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินไม่ให้ความยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการกับกองทุนรวม หรือไม่ต่อสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ**

<u>การลงทุนครั้งแรก</u>

สำหรับอาคารยูบีซี 2 ในการเข้าลงทุนของกองทุนรวมนั้น ภิรัชบุรี และเพนต้า 591 ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมกับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยูบีซี 2 ตกลงให้ความช่วยเหลือกองทุนรวมในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานดังกล่าวทั้งหมดเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการโดยตรงกับกองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการโดยตรงกับกองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีสิทธิด้อยกว่าผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ แต่ทั้งนี้ ภิรัชบุรีและเพนต้า 591 มีหน้าที่ต้องนำส่งผลประโยชน์รวมถึงเงินประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายที่ไม่ให้ความยินยอมดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวม นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง

สำหรับอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ในการเข้าลงทุนของกองทุนรวมนั้น แม้ว่าสัญญาเช่าจะไม่ระงับเพราะการโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารก็ตาม แต่สำหรับสัญญาบริการจะไม่โอนไปยังกองทุนรวมโดยตรงเช่นเดียวกับสัญญาเช่า ดังนั้น เอราวัณ ในฐานะคู่สัญญาของสัญญาบริการเดิมกับผู้เช่าพื้นที่ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ตกลงให้ความช่วยเหลือกองทุนรวมในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานดังกล่าวทั้งหมดเข้าเป็นคู่สัญญาบริการโดยตรงกับกองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ได้เป็นคู่สัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง และกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าบริการจากผู้เช่าดังกล่าวได้ ทั้งนี้ หากผู้เช่าไม่ได้เป็นคู่สัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง และกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าบริการจากผู้เช่าดังกล่าวได้ อย่างไรก็ดี เอราวัณ มี

หน้าที่ต้องนำส่งผลประโยชน์รวมถึงเงินประกันค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวม นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาสัญญาบริการหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่และสัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง

<u>การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</u>

สำหรับอาคารบางนา ทาวเวอร์ หากผู้เช่าช่วงพื้นที่รายใดไม่ยินยอมเข้าเป็นคู่สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการโดยตรงกับกองทุนรวมและไม่ชำระค่าเช่าให้แก่กองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีสิทธิด้อยกว่าผู้เช่าพื้นที่รายนั้นๆ ตามกฎหมาย และกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในส่วนของการไม่ได้รับค่าเช่าและค่าบริการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทุนรวม และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเพิ่มเติมนี้ เตียวฮงจะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ทราบเพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการจากเจ้าของพื้นที่เดิมเป็นกองทุนรวม และเนื่องจากข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่ รวมถึงผู้ให้บริการสาธารณูปโภคบางส่วนและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม กล่าวคือ เตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องยังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และให้บริการสาธารณูปโภคบางส่วนอยู่ การปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวจึงมีโอกาสเกิดขึ้นได้น้อย

นอกจากนี้ สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนและงานระบบที่จะเข้าทำระหว่างเตียวฮงกับกองทุนรวม กำหนดให้เตียวฮงต้องขอความยินยอมจากผู้เช่าพื้นที่ทั้งหมดในโครงการบางนา ทาวเวอร์ในการเปลี่ยนคู่สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการจากเตียวฮงเป็นกองทุนรวม โดยให้มีผลในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะเช่าพื้นที่ต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง

ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่บางรายที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญากับกองทุนรวมโดยตรง และกองทุนรวมไม่สามารถเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ กองทุนรวมจะพิจารณาให้เตียวฮง มีหน้าที่จัดการดูแลผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงต้องนำส่งผลประโยชน์และเงินประกันการเช่าของผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวยังไม่เป็นคู่สัญญาโดยตรงกับกองทุนรวม นอกจากนี้ ในกรณีที่

สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการหมดอายุ และหากผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวประสงค์จะทำการเช่าพื้นที่ต่อไป ผู้เช่าพื้นที่รายดังกล่าวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการกับกองทุนรวมโดยตรง

4) **ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมให้สิทธิเตียวฮงเป็นผู้ให้บริการน้ำประปา และกระแสไฟฟ้า ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เป็นสาระสำคัญ แก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์โดยตรง**

ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมมิได้รับโอนมิเตอร์น้ำประปา และมิเตอร์ไฟฟ้าจากเตียวฮงในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ โดยยังคงให้เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง มีกรรมสิทธิ์ในมิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้าดังกล่าวเพื่อให้บริการน้ำประปา และกระแสไฟฟ้าแก่กองทุนรวมและผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์โดยตรง ทั้งนี้ หากเกิดกรณีที่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถให้บริการน้ำประปา และกระแสไฟฟ้าแก่กองทุนรวมและผู้เช่าพื้นที่ได้ หรือไม่สามารถให้บริการดังกล่าวได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ กองทุนรวม และ/หรือผู้เช่าพื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์อาจไม่สามารถใช้สอยพื้นที่เช่าได้อย่างเต็มที่ อันอาจส่งผลกระทบในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

อย่างไรก็ดี เพื่อลดความเสี่ยงข้างต้น กองทุนรวมจึงได้จัดให้มีข้อสัญญาในสัญญาตกลงกระทำการซึ่งกำหนดให้ในกรณีที่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ไม่สามารถให้บริการน้ำประปา และกระแสไฟฟ้าแก่ผู้เช่าพื้นที่ได้ หรือไม่สามารถให้บริการดังกล่าวได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามคำนิยามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ตกลงที่จะดำเนินการใดๆ เพื่อโอนมิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้าที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทุนรวม ซึ่งการโอนมิเตอร์น้ำประปาและมิเตอร์ไฟฟ้าดังกล่าวต้องดำเนินการตามกระบวนการและขั้นตอนต่างๆ ตามที่ระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด

5) **ความเสี่ยงจากสัญญา**

5.1) **ความเสี่ยงจากการผิดสัญญาเช่า**

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์บางส่วนของกองทุนรวม เป็นการลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าหรือเช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สิน แม้ว่าการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทุนรวมยังมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการผิดสัญญาเช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซึ่งได้แก่ ภิรัชบุรี หรือเจ้าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์ หรือ เตียวฮง ปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ได้มีการจด

ทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าว ทำให้สัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและภิรัชบุรี หรือกองทุนรวมและเจ้าของที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์ กองทุนรวมและเตียวฮง สิ้นสุดลง ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมไม่มีสิทธิในการนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง ซึ่งทำให้กองทุนรวมสูญเสียรายได้ค่าเช่าช่วงจากการนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าช่วงแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารยูบีซี 2 หรืออาคารเพลิตจิตเซ็นเตอร์ หรืออาคารบางนา ทาวเวอร์ (แล้วแต่กรณี) ซึ่งจะส่งผลกระทบต่ออัตราการจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับการชดเชยจากความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่กองทุนรวม กองทุนรวมจึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยกำหนดเงื่อนไขในการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับภิรัชบุรี ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเป็นที่ตั้งของอาคารยูบีซี 2 และเงื่อนไขการเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ กับเตียวฮง ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ของโครงการบางนา ทาวเวอร์ว่าผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้นจากผู้ให้เช่า

5.2) **ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าช่วงที่ดิน**

เนื่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมของกองทุนรวมในครั้งนี้ มีการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินที่เป็นที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมของโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยมีข้อตกลงในการชำระค่าเช่าช่วงเป็นรายสามเดือน กับบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด ซึ่งบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัดเป็นผู้เช่าจากเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงแก่กองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการที่บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด จะผิดสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดินหรือผิดสัญญาเช่าช่วงกับกองทุนรวม ซึ่งในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าดังกล่าว ทำให้สัญญาเช่าระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้ให้เช่าช่วงสิ้นสุดลง ซึ่งจะส่งผลให้สัญญาเช่าช่วงระหว่างผู้ให้เช่าช่วงและกองทุนรวมสิ้นสุดลงเช่นกัน

ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้น และเพื่อให้กองทุนรวมมีโอกาสจัดหาพื้นที่อื่นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถยนต์เพิ่มเติมแก่โครงการบางนา ทาวเวอร์ กองทุนรวมจึงจัดให้มีการดำเนินการเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยมีข้อสัญญาใน (1) สัญญาเช่าช่วงที่ดิน (ที่จอดรถ) ระบุให้ตลอดอายุสัญญา ผู้ให้เช่า

ช่วงจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า รวมถึงการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามจำนวนและกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงมิได้ชำระค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามจำนวนและกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้กองทุนรวมมีสิทธิ (แต่มิใช่หน้าที่) นำค่าเช่าที่กองทุนรวมต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงทั้งหมด หรือแต่บางส่วน ไปใช้ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินแทนผู้ให้เช่าช่วง โดยให้ถือว่าเงินดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่กองทุนรวมได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงแล้ว (2) สัญญาตกลงกระทำการ ซึ่งกำหนดให้เตียวฮงสามารถจัดหาพื้นที่เพื่อใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าในบริเวณข้างเคียงทรัพย์สินที่เช่ามาแทนพื้นที่ที่ใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าในปัจจุบันให้กับโครงการบางนา ทาวเวอร์ได้ และกองทุนรวมตกลงที่จะเข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า จากเตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด

นอกจากนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เตียวฮงตกลงจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงจดทะเบียนสิทธิเก็บกินแบบไม่มีค่าตอบแทนบนที่ดิน 2 (สอง) แปลงโฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 48 ตารางวา ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีโดยมีกำหนดเวลาเท่ากับระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินโครงการบางนา ทาวเวอร์ให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถในกรณีที่เตียวฮงไม่สามารถจัดหาที่จอดรถในบริเวณอื่นและตามจำนวนที่กองทุนรวมและเตียวฮงได้ตกลงกัน ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลาการเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ โดยที่กองทุนรวมในฐานะผู้ทรงสิทธิเก็บกินนั้นและ/หรือ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนดมีสิทธิครอบครองใช้ และถือเอาประโยชน์แห่งที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ โดยให้รวมถึงการให้สิทธิ บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด ดำเนินการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินข้างอาคารซีที่จะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างครบถ้วน โดยเตียวฮง และ บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด ตกลงให้ความร่วมมือและให้ความช่วยเหลือเท่าที่จำเป็นแก่บุคคลที่กองทุนรวมกำหนด เพื่อให้การก่อสร้างดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และตั้งแต่วันแรกที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติม เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด ที่กองทุนรวมเห็นชอบ ตกลงจัดให้มีหลักประกันแก่กองทุนรวมในรูปแบบที่กองทุนรวมเห็นชอบ สำหรับการก่อสร้างอาคารจอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าซึ่งมีมูลค่าเท่ากับ 25,000,000 บาท ทั้งนี้ หากเตียวฮงสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมตามที่จะได้ตกลงกัน หรือ หาก

เตียวฮงประสงค์จะให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีที่สามารถแสดงได้ว่าจะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมได้อย่างครบถ้วนและใช้ประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมยินยอมที่จะจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินและคืนหลักประกันดังกล่าวให้แก่เตียวฮง และ/หรือ บุคคลที่เตียวฮงกำหนด

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดดังที่กล่าวมีในสัญญาที่เกี่ยวข้อง (สัญญาเช่าช่วง และ สัญญาตกลงกระทำการ) คู่สัญญา (เจ้าของที่ดิน และ/หรือ บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด และ/หรือ เตียวฮง และ/หรือ บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด) อาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใด ๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย รวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว ทำให้กองทุนรวมอาจไม่ได้รับผลประโยชน์หรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น กองทุนรวมอาจมีจำนวนที่จอดรถที่จะให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ได้ลดน้อยลงจากจำนวนที่จอดรถในปัจจุบัน หรือ ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือ คู่สัญญาไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวบริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการ และจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เยียวยา ต่อความเสียหายต่าง ๆ นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจประสบความยุ่งยากในการบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

5.3) การยกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ

ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงตาม สัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม หากผู้เช่าและผู้เช่าช่วงในทรัพย์สินบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาอันเป็นการผิดสัญญา หรือกรณีที่เกิดเหตุผิดสัญญากองทุนรวมอาจต้องบอกเลิกสัญญา และอาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นคู่สัญญารายใหม่ของสัญญาเช่าและสัญญาเช่าช่วง สัญญาเช่า สัญญาเช่าเครื่องเรือน และสัญญาบริการ เพื่อเช่าและเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าต่อไป

ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถที่เหมือนกับผู้เช่าและผู้เช่าช่วงเดิม

6) **ความเสี่ยงจากการประกันภัย**

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

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

นอกจากนี้ ในส่วนการนำทรัพย์สินของกองทุนรวมออกให้เช่า หรือเช่าช่วง (แล้วแต่กรณี) นั้น กองทุนรวมจะดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งมีสาเหตุจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องของทรัพย์สินที่เช่าซึ่งกฎหมายได้กำหนดให้ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายภายใต้วงเงินประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ

อย่างไรก็ดี หากเกิดเหตุการณ์ที่มิได้อยู่ภายใต้การคุ้มครองของกรมธรรม์ประกันภัย หรือความเสียหายนั้นเกินกว่าวงเงินที่ครอบคลุมตามกรมธรรม์ประกันภัย หรือผู้ให้เช่าหรือกองทุนรวมหรือมีเงื่อนไขหรือแนวปฏิบัติภายใต้กรมธรรม์ที่ทำให้ไม่สามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ครบถ้วนตามกรมธรรม์ ซึ่งในกรณีดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม และอาจทำให้รายได้ในอนาคตไม่เป็นไปตามประมาณการณ์ที่คาดไว้

7) **ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา**

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน และสัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ให้สัญญาแก่กองทุน และ/หรือ สัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

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

8) **ความเสี่ยงจากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้สิทธิตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้**

ในบางกรณีกองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าและ/หรืออาคารที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเนื่องจากที่ดินที่เช่าและ/หรืออาคารที่เช่าถูกยึดหรืออายัดตามคำสั่งศาล หรืออาคารที่เช่ามีการก่อสร้างต่อเติม หรือดัดแปลงอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ชั่วคราว หรือพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือสั่งให้ล้มละลาย

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

9) **ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน**

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือ การขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ดีในการดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

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

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

4. หลักเกณฑ์การลงทุน

4.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

4.1.1 บริษัทจัดการมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน รวมทั้งตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) แล้ว และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) มีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงอันจะทำให้เปลี่ยนลักษณะการใช้งานเป็นประการอื่นได้ยาก และไม่มีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่า และ/หรือ ผู้เช่าช่วงรายใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าวบริษัทจัดการได้จัดให้มีความเห็นของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาด้วย

(ค) มีเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมายและเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้

ในกรณีที่อาจมีความเสี่ยงจากการลงทุนตามวรรคหนึ่งบริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลความเสี่ยงที่ครบถ้วนเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน และไม่ก่อให้เกิดความเข้าใจผิด

4.1.2 อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพ

4.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ โดยต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นับมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

4.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น

4.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวมและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วงเว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว

(2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นว่านั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทุนรวม หากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา

4.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุน สำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมแล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.1.10 กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวม โดยกองทุนรวมจะรับโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยหรือจัดให้มีการทำประกันภัยในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหาย ที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

(2) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบี้ยให้ต้องรับผิด

(3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

ทั้งนี้ ปัจจุบัน กองทุนรวมได้จัดให้มีการทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรมไว้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมประกอบด้วย

1. การประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risk Insurance)

   กองทุนรวมได้จัดให้มีการประกันอัคคีภัยและวินาศภัยต่างๆ โดยมีวงเงินประกันไม่ต่ำกว่าราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยใช้เกณฑ์การเปลี่ยนใหม่สำหรับสิ่งที่เสียหาย (Replacement Cost Evaluation) อาทิ ตามมูลค่าที่ระบุในรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นฉบับล่าสุด เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ทรัพย์สินของกองทุนรวม โดยกรมธรรม์ดังกล่าวจะกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์หรือเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมกับผู้ให้เช่าสำหรับทรัพย์สินซึ่งกองทุนรวมมีสิทธิการเช่า ตามส่วนได้ส่วนเสียที่มีอยู่ หรือตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าเป็นผู้เช่าหรือมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ บริษัทจัดการจึงมีความเห็นว่า วงเงินประกันสำหรับการประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินดังกล่าวมีเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากเป็นมูลค่าที่ไม่ต่ำกว่ามูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระและสามารถสะท้อนถึงต้นทุนการก่อสร้างที่มีความเป็นปัจจุบันของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

2. การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance)

   กองทุนรวมได้ดำเนินการจัดให้มีการทำประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ซึ่งมีสาเหตุจากความประมาทเลินเล่อหรือความบกพร่องของทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งกฎหมายได้กำหนดให้ต้องรับผิดชดใช้ค่าเสียหายภายใต้วงเงินประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมให้ความเห็นชอบ โดยการประภัยดังกล่าวกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัย และให้บุคคลภายนอกเป็นผู้รับผลประโยชน์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่า ทุนประกันสำหรับการประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอกมีเพียงพอและเหมาะสม เนื่องจากเป็นวงเงินที่น่าจะเพียงพอต่อการคุ้มครองความบาดเจ็บและเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นต่อบุคคลภายนอก

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

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ในลักษณะเดียวกันกับการทำประกันภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

4.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

(1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะลงทุนในราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่เปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการ และหากราคาที่จะลงทุนซึ่งเปิดเผยไว้ในรายละเอียดโครงการสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวในไว้ในรายละเอียดโครงการและหนังสือชี้ชวน

(2) การขายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผยและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ หากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีราคาที่ต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญที่จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ(2)บริษัทจัดการจะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการลงทุนในหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่หากมีเหตุการณ์หรือปัจจัยใดๆ ที่ทำให้มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

4.1.12 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติ ดังนี้

(1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้วและเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction) ทั้งนี้ เมื่อบริษัทจัดการได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบุคคลที่ทำการรับรองดังกล่าวเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(2) ในการลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)

4.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

(1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการโรงแรมเท่านั้น

(2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น service apartment บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์ตกแต่งที่เกี่ยวเนื่องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ

(ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคารให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

(ค) หากกองทุนรวมมีรายได้น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบกิจการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวมภายใน 60 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการอาจดำเนินการให้การก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้วเสร็จก่อนการจัดหาผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งก็ได้

4.1.14 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ

(2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

(1) พันธบัตรรัฐบาล

(2) ตั๋วเงินคลัง

(3) พันธบัตร หรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก

(4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

(5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน

(6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไล่เบี้ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน

(7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนี้ หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนี้ หรือเงินฝาก

(8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

(9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)

(ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ

(ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้าโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มิใช่ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนี้ สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย

(11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มิใช่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น หรือการประกันความเสี่ยงจากการกู้ยืม ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตาม (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) และ (11) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไล่เบี้ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

(ข) ช่วงระยะเวลา 60 วันก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(ค) ช่วงระยะเวลา 1 ปีก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง ไม่นับรวมตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง ผู้ค้ำประกันโดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไล่เบี้ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

4.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

กองทุนรวมอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษได้ไม่เกิน 1 หุ้น ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(1) หุ้นดังกล่าวออกโดยบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยหุ้นนั้นให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของบริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ (golden share) ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว และ

(2) บริษัทที่เช่าอสังหาริมทรัพย์ตกลงจ่ายค่าเช่าให้แก่กองทุนรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า

4.4 การกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

(ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

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

(2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่ เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการ เช่าตาม (1)(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ

(3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และใน กรณี ที่ ต่ อ ม า ภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้น มิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

<u>เงื่อนไขพิเศษ</u>

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

<u>การกู้ยืมเงินของกองทุนรวมสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1</u>

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

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

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากข้อ 3.2.14 ปัจจัยความเสี่ยง เรื่อง (ค) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม – ข้อ 8) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

เงื่อนไขพิเศษ

การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.1 ข้อ 4.2 และ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมถึงประกาศอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรงหรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อ

ประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการ หรือ คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อ ข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

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

อนึ่ง บริษัทจัดการจะไม่จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนโดยการให้เช่าแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(1) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมในลักษณะ Arm's Length และได้ระบุไว้ในโครงการแล้ว

(2) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ก่อนวันที่ 16 กันยายน พ.ศ. 2554

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

5. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

5.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลปีละ 4 ครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี

ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการใด ๆ ซึ่งได้กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า ดังนี้

(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงิน

(ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

(ง) รายการปรับปรุงอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนดโดยพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวม

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี

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

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ตาม (1) และ (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบโดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม เช่นจัดการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป

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

5.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

(2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 6.1 (1)

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

(3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 6.1 (2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

(4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม

(5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย

1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
3. ส่งหนังสือแจ้ง ผู้ถือหน่วยที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วย ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์

(6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ เป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

(7) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช้สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

6. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

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

6.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

6.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

6.4 ภายใต้บังคับข้อ 6.5 และข้อ 6.6 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

6.5 **ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 6.1 (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้**

(1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

6.6 **ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 6.1 (2) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน**

(1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

(2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

6.7 **ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 6.4 โดยอนุโลม**

6.8 บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

(1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

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

6.9 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 6.4 (3) ข้อ 6.5 (3) และข้อ 6.7 กองทุนรวมจะดำเนินการกับเงินปันผลส่วนที่ไม่สามารถจ่ายได้ดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

6.10 เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงพลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัพย์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา

7. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

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

8. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน เว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 6 และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วิธีการขอโอนหน่วยลงทุน

8.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

สำหรับกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนผู้ถือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนประเภทใบหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องแสดงใบหน่วยลงทุนที่มีลายมือชื่อสลักหลังทั้งของผู้โอนและผู้รับโอนแก่นายทะเบียนหน่วยลงทุน การโอนหน่วยลงทุนจะมีผลใช้กล่าวอ้างต่อบุคคลภายนอกได้โดยสมบูรณ์และให้ถือว่าได้รับการรับรองจากนายทะเบียนหน่วยลงทุนเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด และ /หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ /หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

สำหรับกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนผู้ถือหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนประเภทหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน ให้การโอนหน่วยลงทุนเป็นไปตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

8.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุนจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

9. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิดนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมิใช่หลักประกันเพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดการกองทุนรวมในกรณีที่ผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องผิดนัดชำระหนี้ ดังนี้

9.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มิใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่าในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

9.2 **เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ดังนี้**

(1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้

(2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้

ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

10. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (ถ้ามี)

หากบริษัทจัดการเห็นสมควร บริษัทจัดการอาจพิจารณาจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (Investment Committee) ได้ ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม การพิจารณาให้แนวทางลงทุนในการซื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมจะกระทำผ่านมติของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม โดยคณะกรรมการลงทุนจะมีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

10.1 องค์ประกอบ

คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะประกอบด้วยกรรมการจำนวนไม่เกิน 3 คน ดังต่อไปนี้

(1) กรรมการซึ่งเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการกองทุนรวม เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการกองทุนรวม จำนวนไม่น้อยกว่า 1 คน

(2) กรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน จำนวน 1 คน ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาคัดเลือกจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยเสนอรายชื่อของกรรมการลงทุนเกินกว่าจำนวนของกรรมการลงทุนที่กำหนด หรือไม่เสนอรายชื่อของกรรมการลงทุน ให้บริษัทจัดการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร ซึ่งอาจเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งมีประสบการณ์ทางด้านอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีตัวแทนของบริษัทจัดการซึ่งได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการลงทุนของกองทุนรวมทั้งหมดและกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด และกรรมการลงทุนมีสิทธิได้รับเบี้ยประชุมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

กรรมการลงทุนแต่ละท่านในคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการลงทุนที่ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้วอาจได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการลงทุนได้อีก

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ และพิจารณาถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการดังกล่าวมีการกระทำหรือพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหรือมีการกระทำที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงจำนวนคณะกรรมการลงทุนตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยหากมีการถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถเสนอชื่อบุคคลใหม่ตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 10.1 (2) ได้อีก

อนึ่ง ถ้าตำแหน่งกรรมการใด ๆ เกิดว่างลงไม่ว่าด้วยเหตุใด บริษัทจัดการมีสิทธิแต่งตั้งกรรมการเข้าดำรงตำแหน่งแทนกรรมการที่ว่างลงได้ตามเกณฑ์ที่กำหนดไว้ข้างต้นโดยให้กรรมการลงทุนที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นใหม่ดังกล่าวมีวาระการดำรงตำแหน่งเพียงเท่ากับระยะเวลาตามวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการลงทุนผู้ที่ตนได้รับการแต่งตั้งให้เข้ามาดำรงตำแหน่งแทนที่ ในกรณีที่

(ก) กรรมการลงทุนได้ปฏิบัติหน้าที่จนครบวาระแล้ว

(ข) มีการถอดถอนกรรมการลงทุน

อนึ่ง ในกรณีที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหมดวาระลงหรือคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ไม่ว่าด้วยเหตุใด ให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ภายใต้อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจนกว่าจะมีการตั้งคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมขึ้นใหม่

10.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉินไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมด้วยวิธีการใดๆ ตามความเหมาะสมรวมถึงการประชุมทางโทรศัพท์หรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีกรรมการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด และต้องมีกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเข้าร่วมประชุมด้วย จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาลงมติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากคณะกรรมการลงทุนที่เข้าประชุม ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของคณะกรรมการลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ หากมติเสียงข้างมากดังกล่าวหรือการดำเนินการตามมติดังกล่าวอาจเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนคำสั่งใดๆ ตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศกำหนด และ/หรือ จรรยาบรรณ กรรมการซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการมีสิทธิใช้สิทธิยับยั้งพิเศษ (Veto Right)

การลงมติของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใด ๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และเป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในข้อนี้

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

10.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ในการตัดสิน พิจารณา และ/หรือ วินิจฉัยเรื่องต่างๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

(1) พิจารณาให้แนวทางในการลงทุน ซื้อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า

(3) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใดๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มิใช่ประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว

(4) คณะกรรมการลงทุนจะต้อง พิจารณา ตัดสินใจ ในเรื่องใดๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติตามกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า

11. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

11.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

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

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทจัดการจะขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อไป

11.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

(ก) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 90 วัน

(ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 30 วัน

(ค) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในโครงการจัดการกองทุนรวม หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ก.ล.ต. หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับประกาศคำสั่ง ระเบียบและข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 90 วัน

(ง) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

(จ) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้

ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไข ดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

(ฉ) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 15 วัน โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายและความเสียหายให้แก่บริษัทจัดการ และ/หรือกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการที่บริษัทจัดการต้องติดต่อกับบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ด้วย

(ช) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประนอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่างๆ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

(ซ) เมื่อหน่วยงานหรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการทราบหรือประกาศเป็นการทั่วไป บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นี้ได้ทันที

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนเนื่องจากพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 11.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

ในกรณีที่สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงเนื่องจากผู้ดูแลผลประโยชน์บอกเลิกสัญญาหากบริษัทจัดการยังไม่สามารถหาผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่มารับมอบงานได้ภายในวันสิ้นสุดสัญญาดังกล่าว ผู้ดูแลผลประโยชน์ยังต้องปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์รายเดิมมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์จากกองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาที่

ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นได้ปฏิบัติหน้าที่จนถึงวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้สิ้นสุดการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ รวมทั้งค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจริงเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์นับตั้งแต่วันสิ้นสุดสัญญาเป็นต้นไปจนกว่าบริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่และสามารถปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้

ในกรณีการเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง ผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องรวบรวมและโอนทรัพย์สินทั้งหมดและเอกสารหลักฐานของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่มาแทน หรือดำเนินการอย่างอื่นตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยภายใน 15 วันทำการนับจากวันที่การเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลง

11.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

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

และ/หรือ สถานที่อื่นใดที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาต

หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรมธรรม์ประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้

12. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ	:	วรรณาพร จงพีรเดชานนท์
		ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
		เลขทะเบียน 4098
ที่อยู่	:	**บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด**
		เอ็มไพร์ทาวเวอร์ 195 ถนนสาทรใต้ กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	:	0-2677-2000
โทรสาร	:	0-2677-2222

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

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ	:	**ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**
ที่อยู่	:	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ (สำนักงานใหญ่)ทีมบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1
		ชั้น 17 โซน B&C เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร
		เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	:	0-2777-6784

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

14. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษาทางการเงินและผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงิน

ชื่อ	:	**ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**
ที่อยู่	:	1. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 2. สาขาต่างๆ ทั่วประเทศ 3. หน่วยงานวาณิชธนกิจ (Investment Banking) ชั้น 9 โซน B สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900
โทรศัพท์	:	0-2544-6679
โทรสาร	:	0-2544-2185

<u>ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน</u>

ชื่อ	:	**ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)**
ที่อยู่	:	1. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 2. และสาขาต่างๆ ทั่วประเทศ 3. หน่วยงาน Corporate Finance ชั้น 21 อาคาร 2 เลขที่ 18 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	:	0-2544-6679
โทรสาร	:	0-2544-2185

15. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน(ถ้ามี)

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

16. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน(ถ้ามี)

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

17. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

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

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

ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน บริษัทจัดการได้ทำการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนจะลงทุน

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

18. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบุคคลหรือนิติบุคคลใดเป็นที่ปรึกษาของกองทุนรวมในภายหลัง ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 18.1

ที่ปรึกษาซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า หรือหาประโยชน์ ในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวมโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกที่ปรึกษาของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งที่ปรึกษาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

18.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้ง การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน ให้กับกองทุนรวมโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือ ยกเลิก

18.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม หรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

19. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

19.1 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์

ชื่อ	:	บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง
ที่อยู่	:	ตั้งอยู่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 อาคารบางนาทาวเวอร์ ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
โทรศัพท์	:	0-2312-0045 - 69
โทรสาร	:	0-2312-0700-4

19.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม

1. โครงการอาคารยูบีซี 2

ชื่อ	:	**บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด***
ที่อยู่	:	เลขที่ 591 อาคารสมัชชาวาณิช 22 แขวงคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้)
		เขตพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	0-2261-0261
โทรสาร	:	0-2261-0262

<u>หมายเหตุ:</u> * แทนเพนต้า 591 มีผลวันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 เป็นต้นไป

2. โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์

ชื่อ	:	**บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)**
		หรือบริษัทย่อยของบริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	ชั้น 6 เลขที่ 2 อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์
		แขวงคลองเคย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์	:	0-2257-4588
โทรสาร	:	0-2257-4577

ทั้งนี้ สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารยูบีซี 2 ระหว่างกองทุนรวมกับ บริษัท ภิรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด จะสิ้นสุดในวันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอาจตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อต่ออายุสัญญานี้ออกไปอีกเป็นคราว คราวละไม่เกิน 10 ปี สำหรับสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ จะสิ้นสุดลงในวันที่ 23 มกราคม พ.ศ. 2568 ซึ่งคือวันที่สัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลง (ประมาณ 13 ปี 10 เดือน)

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

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

ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

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

19.3 ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1

กลุ่มบริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮง

บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด (“**เตียวฮง**”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 27 มีนาคม พ.ศ. 2517 โดยมีธุรกิจหลักคือการเป็นตัวแทนจำหน่ายอุปกรณ์ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ให้กับโครงการต่างๆ ของทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ต่อมาได้มีการจัดตั้งบริษัทในเครือต่างๆ และมีการขยายไปสู่ธุรกิจอื่นๆ โดยในปัจจุบัน เตียวฮงมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 40,000,000 บาทและมีธุรกิจหลักซึ่งสามารถจำแนกได้เป็น 6 ประเภท ได้แก่

1) ธุรกิจนำเข้าและจำหน่ายวัสดุตกแต่งอาคารทางด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม (Construction Material Solutions)

2) ธุรกิจเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร (Information and Communication Technology Solutions)

3) ธุรกิจให้คำปรึกษาและรับเหมาวางระบบเครื่องกลและระบบไฟฟ้า (Mechanical and Electrical Systems)

4) ธุรกิจตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์เครื่องใช้ในครัวเรือน (Tableware)

5) ธุรกิจตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ด้านการแพทย์ (Medical Equipment) และ

6) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Property development)

ตลอดระยะเวลาการดำเนินธุรกิจมาเป็นเวลากว่า 40 ปี เตียวฮงได้ให้บริการแก่บริษัทชั้นนำต่างๆ ทั้งในประเทศและนอกประเทศ และได้มีการรวมทุนกับบริษัทต่างชาติต่างๆ มากมาย นอกจากนี้ ในด้านมาตรฐานการดำเนินงาน เตียวฮงได้รับการรับรองมาตรฐานการประกันคุณภาพ (ISO 9001:2000) ซึ่งรับรองคุณภาพและความมีประสิทธิภาพของการดำเนินงานภายในองค์กร โดยมาตรฐานดังกล่าวเป็นที่ยอมรับในระดับสากล และเป็นเครื่องบ่งชี้ถึงระบบการปฏิบัติงานที่ดี

สำหรับด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เตียวฮงมีประสบการณ์ยาวนานในด้านการพัฒนาและบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่ามา กว่า 40 ปี ส่งผลให้เตียวฮงมีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจดังกล่าวเป็นอย่างดี โดยในปัจจุบัน มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาโดยเตียวฮงทั้งสิ้น 4 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

<u>โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงาน</u>

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	พื้นที่ให้เช่ารวม (ตารางเมตร)	ปีที่เปิดให้บริการ
โครงการบางนา ทาวเวอร์	ตั้งอยู่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 และเลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	49,416.39[(1)]	พ.ศ.2534 สำหรับอาคารเอ อาคารบี และอาคาร 3 (สาม) ชั้น และปี พ.ศ. 2538 สำหรับอาคารซี
โครงการเตียวฮงสีลม	เลขที่ 723 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500	3,242.00	พ.ศ. 2517

หมายเหตุ : [(1)]พื้นที่ดังกล่าวรวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร *ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ 21 เมษายน 2566 เป็นต้นไป ห้องอาหาร เปลี่ยนเป็น พื้นที่เช่าเอนกประสงค์*

ที่มา: บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด

<u>โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พักอาศัยและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์</u>

โครงการ	ทำเลที่ตั้ง	จำนวนห้อง (ห้อง)	ปีที่เปิดให้บริการ
โครงการโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ การ์เด้นทาวเวอร์ส บางนา	เลขที่ 2/4-5 หมู่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	119	พ.ศ. 2552
โครงการการ์เดนท์ ทาวเวอร์ อพาร์ตเมนท์	เลขที่ 2/4-5 หมู่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	70	พ.ศ. 2540

ที่มา: บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด

สำหรับธุรกิจอื่นๆ ของเตียวฮง ทั้งนี้ บริษัทในเครือของเตียวฮงสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ผลิตภัณฑ์/บริการหลัก	ปีที่จดทะเบียนก่อตั้ง
บริษัท เตียวฮงอีเล็คโทรซิสเต็มส์ จำกัด	ธุรกิจรับเหมาวางระบบเครื่องกลและระบบไฟฟ้า	ให้บริการงานด้านการออกแบบ จัดหา และติดตั้งงานระบบด้านความ	พ.ศ. 2533

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ผลิตภัณฑ์/บริการหลัก	ปีที่จดทะเบียนก่อตั้ง
		ปลอดภัยของอาคาร	
บริษัท พร้อมเทคโนเซอร์วิส จำกัด	ธุรกิจบริหารงานระบบ และงานบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance)	ให้บริการงานปฏิบัติการควบคุมและซ่อมซ่อมบำรุงระบบวิศวกรรมประกอบอาคาร งานซ่อมบำรุงรักษาอาคาร สถานที่และสำนักงาน และงานปฏิบัติการและดูแลรักษาระบบโสตทัศนูปกรณ์	พ.ศ. 2535
บริษัท เอส พี คอนแทรคติ้ง จำกัด	ธุรกิจรับเหมาวางระบบเครื่องกลและระบบไฟฟ้า	รับเหมางานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร งานระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาลและป้องกันอัคคีภัย	พ.ศ. 2548
บริษัท เอส เอส อินทีเกรชัน จำกัด	ธุรกิจรับเหมาวางระบบเครื่องกลและระบบไฟฟ้า	รับเหมา ออกแบบ ติดตั้งงานระบบไฟฟ้าและเครื่องกล ปรับอากาศและระบบประปา ป้องกันอัคคีภัย สำหรับอาคาร	พ.ศ. 2541
บริษัท ไทยทากาซาโก จำกัด	ธุรกิจให้คำปรึกษาและรับเหมางานระบบ, โครงสร้างและบริหารโครงการ จัดการเกี่ยวกับการติดตั้งห้อง Clean room	รับเหมางานระบบโครงสร้างและบริหารโครงการ จัดการเกี่ยวกับการติดตั้งห้อง Clean room ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบไฟฟ้า งานก่อสร้างและระบบน้ำสำหรับโรงงานอุตสาหกรรม	พ.ศ. 2527
บริษัท สเตรท เซลลิ่ง เอเชีย-แปซิฟิค จำกัด	ธุรกิจจัดจำหน่ายและติดตั้งฝ้าพีวีซีขึงตึง	ฝ้าพีวีซีขึงตึง	พ.ศ. 2553
บริษัท มิตซูบิชิ เอลเลเวเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	ธุรกิจตัวแทนจำหน่าย ติดตั้งลิฟท์ บันไดเลื่อน และทางเดินเลื่อนอัตโนมัติ ยี่ห้อมิตซูบิชิ	ลิฟท์ บันไดเลื่อน และทางเดินเลื่อนอัตโนมัติ ยี่ห้อมิตซูบิชิ	พ.ศ. 2520
บริษัท วี เอส เอสเสท	ธุรกิจให้บริการโปรแกรมคา	โปรแกรมคาราโอเกะด้วย	พ.ศ. 2550

บริษัท	ประเภทธุรกิจ	ผลิตภัณฑ์/บริการหลัก	ปีที่จดทะเบียนก่อตั้ง
จำกัด	ราโอเกะด้วยระบบออนไลน์ทางอินเตอร์เนท ลักษณะบริการโดยการจำหน่าย เช่า ประมูลเพื่อขอใช้สิทธิในการเข้าสู่ระบบทั้งในประเทศและต่างประเทศ	ระบบออนไลน์ทางอินเตอร์เนท	

ที่มา: บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด

ประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงธุรกิจอื่นๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ธุรกิจรับเหมา บริหารงานระบบต่างๆ งานบำรุงรักษาเชิงป้องกัน (Preventive Maintenance) และธุรกิจนำเข้าและจำหน่ายวัสดุตกแต่งอาคารทางด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม ส่งผลให้เตียวฮงมีความชำนาญในด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี นอกจากนี้ การที่เตียวฮงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์อยู่เดิมก่อนการลงทุนเพิ่มเติมโดยกองทุนรวม จะทำให้เตียวฮงมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ามาเป็นระยะเวลานาน และมีความเข้าใจในโครงการบางนา ทาวเวอร์ในทุกด้าน ปัจจัยเหล่านี้แสดงให้เห็นว่าเตียวฮงมีความพร้อมและความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

20. การเสนอขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนั้น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้อาจมีปัญหาอุปสรรคหรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ประสบความสำเร็จ

20.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

20.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

ผู้จองซื้อสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน และชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ภายในระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามที่กำหนดในหนังสือชี้ชวน

20.1.2 วัน เวลา ทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

<u>ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้ลงทุนทั่วไป หรือผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้จองซื้อพิเศษที่ไม่ได้นำส่งใบ Bookbuilding</u>

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิและจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ (ถ้ามี) ที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 14 -17 ตุลาคม พ.ศ.2557 ในเวลาทำการ และวันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ.2557 ในเวลาทำการ จนถึงเวลา 15.30 น.

<u>ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือผู้จองซื้อพิเศษที่นำส่งใบ Bookbuilding* และกลุ่มบุคคลเดียวกัน</u>

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิและจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ (ถ้ามี) ที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 21-22 และ 24 ตุลาคม พ.ศ.2557 ตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายกำหนด

<u>ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษ</u>

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายกำหนด

<u>ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) (ถ้ามี ซึ่งบริษัทจัดการจะประกาศราคาเสนอขายสุดท้ายและจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) ก่อนวันที่จะเปิดเสนอขายหน่วยลงทุนผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)</u>

ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุน ขั้นต่ำ 4,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณ 1,000 หน่วย ที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตั้งแต่วันที่ 27-31 ตุลาคม พ.ศ.2557 ตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน แต่ละรายกำหนด

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

หมายเหตุ : * ผู้จองซื้อพิเศษจะต้องยื่นใบ Bookbuilding ภายในระยะเวลาและตามวิธีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายกำหนด

20.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

20.2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ให้สะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการจะพิจารณาร่วมกัน โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น

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

ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายสำหรับหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมครั้งนี้ที่ 1 จะเป็นไปตามที่บริษัทจัดการจะแจ้งให้ทราบต่อไป

20.2.2 วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุน

การเพิ่มเงินทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในครั้งนี้ จะมีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่จำนวน 139,638,600 หน่วย โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) เสนอขายหน่วยลงทุนทั้งหมดที่ออกเพิ่มนี้ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights Offering) ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียน ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมแต่ละรายถืออยู่ ซึ่งบริษัทจัดการจะได้กำหนดและประกาศรายละเอียดต่อไป

(2) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนคงเหลือจากการเสนอขายและการจัดสรรตามข้อ (1) เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสละสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในกำหนดเวลา หรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิ หรือเหตุอื่นใดก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการนำหน่วยลงทุนคงเหลือดังกล่าวมาเสนอขายและจัดสรร ให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือ เสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษที่มีคุณสมบัติตรงตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ตามขั้นตอนและวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

(3) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนคงเหลือจากการเสนอขายและการจัดสรรตามข้อ (1) และ (2) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการนำหน่วยลงทุนคงเหลือดังกล่าวมาเสนอขายและจัดสรร ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) ซึ่งบริษัทจัดการจะประกาศราคาเสนอขายสุดท้ายและจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) ก่อนวันที่จะเปิดเสนอขายหน่วยลงทุนผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

20.3 การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนดดังต่อไปนี้

<u>ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้ลงทุนทั่วไป หรือผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้จองซื้อพิเศษที่ไม่ได้นำส่งใบ Bookbuilding</u>

(1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อในราคาเสนอขายสูงสุดของช่วงราคาที่เสนอขายในครั้งเดียวเต็มจำนวนทั้งในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิและจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ (ถ้ามี) ในวันที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เงินโอน เช็ค ดราฟต์ หรือตั๋วแลกเงินธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ยอมรับ หากเป็นการชำระด้วยเช็คผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ในเช็คตามวันที่ที่จองซื้อหน่วยลงทุน หรือวันที่กำหนดให้มีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) และขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) เปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีจองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มิใช่เงินสด หรือเงินโอน ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายจะสิ้นสุดลง (ก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 17 ตุลาคม พ.ศ. 2557)

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แต่ละรายกำหนด อาจมีความแตกต่างกัน ผู้จองซื้อจึงต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้

รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แต่ละรายจะกำหนด

(2) หลังจากที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้รับใบจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนและเอกสารประกอบการจองซื้อจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

(3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็ค หรือวิธีอื่นใด ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม ผู้จัดจำหน่ายหรือผู้รับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

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

ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

(4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว จะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือ ขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ

(5) ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) เปิดไว้เพื่อการรับชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

(6) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

<u>ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมประเภทผู้จองซื้อพิเศษที่นำส่งใบ Bookbuilding* หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน</u>

ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งในส่วนที่จองซื้อหน่วยลงทุนตามสิทธิและจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ (ถ้ามี) ตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายกำหนด

<u>ผู้จองซื้อประเภทบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)</u>

ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ตามวิธีการที่บริษัทจัดการและผู้รับประกันการจัดจำหน่ายกำหนด

<u>ผู้จองซื้อประเภทผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) (ถ้ามี ซึ่งบริษัทจัดการจะประกาศราคาเสนอขายสุดท้ายและจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) ก่อนวันที่จะเปิดเสนอขายหน่วยลงทุนผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)</u>

(1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อในราคาเสนอขายสุดท้ายในวันที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เงินโอน เช็ค ดราฟต์ หรือตั๋วแลกเงินธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ยอมรับ หากเป็นการชำระด้วยเช็คผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ในเช็คตามวันที่ที่จองซื้อหน่วยลงทุน หรือวันที่กำหนดให้มีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน (แล้วแต่กรณี) และขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายเพื่อบัญชีเงินฝากที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) เปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน โดยระบุชื่อที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็คเพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีจองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มิใช่เงินสด หรือเงินโอน ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายจะสิ้นสุดลง (ก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 30 ตุลาคม พ.ศ. 2557)

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

(2) หลังจากที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ได้รับใบจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนและเอกสารประกอบการจองซื้อจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

(3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็ค หรือวิธีอื่นใด ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม ผู้จัดจำหน่ายหรือผู้รับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

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

ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

(4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว จะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือ ขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ

(5) ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่ ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) เปิดไว้เพื่อการรับชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

(6) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

20.4 เงื่อนไขการขายหน่วยลงทุน

20.4.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม หากบริษัทจัดการประสงค์ที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบถึงการยุติการขายหน่วยลงทุนภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น

20.4.2 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(2) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างด้าวประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่สำนักงานประกาศกำหนด

(4) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง หรือไม่ครบถ้วน

(5) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น

(6) ในกรณีที่มีเหตุไม่พึงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของ

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายหรือในทางกลับกันที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในทรัพย์สินได้ทุกรายการจนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวครบทุกรายการ เป็นต้น บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาลดสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ตามรายละเอียดข้อ 3.2.3) ลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการระงับการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระงับการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด แล้วแต่กรณี

(7) เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัพย์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา

(8) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวมหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

20.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) (แล้วแต่กรณี) คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละราย ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

20.5.1 กรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาเสนอขายสูงสุด ผู้จองซื้อที่จองซื้อในราคาเสนอขายสูงสุดจะได้รับเงินคืนในส่วนต่างของราคาต่อหน่วยที่ชำระไว้เกินสำหรับจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อตามสิทธิและจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อเกินสิทธิ(ถ้ามี)ที่ได้รับจัดสรร โดยไม่มีดอกเบี้ยและค่าเสียหายใดๆ

20.5.2 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ

20.5.3 กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย

และ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ยุติโครงการ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ

20.5.4 กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมครั้งที่ 1 และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ทั้งหมดก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต ทราบถึงการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย (แล้วแต่กรณี) คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แต่ละรายโดยการโอนเงินให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน หรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม หรือภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้ลงทุนทั่วไป (ถ้ามี) หรือภายใน 14 วัน นับแต่วันยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามข้อ 20.5 ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการคืนเงินตามข้อ 20.5.1 และ 20.5.2 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ย และ/หรือ ผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รายใดไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน(ถ้ามี) แต่ละรายเอง ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) แต่ละราย (แล้วแต่กรณี) จะชำระดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ชำระเงินคืนค่าจองซื้อ

20.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่าย ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี) จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ (เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณีๆ ไป) โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

20.6.1 กรณีบุคคลธรรมดา

(1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง /ใบต่างด้าว (กรณีบุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย) หรือสำเนาทะเบียนบ้าน (ในกรณีที่เอกสารแสดงตนข้างต้นไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน หรือที่อยู่ของผู้จองซื้อ)

(2) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือส่วนต่างกรณีราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาเสนอขายสูงสุด หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

<u>หมายเหตุ</u> ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (2) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)

20.6.2 **กรณีคณะบุคคล**

(1) สำเนาเอกสารการจัดตั้งคณะบุคคล

(2) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีคณะบุคคล

(3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนาม

(4) หนังสือมอบอำนาจ หรือสำเนา(กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ

(5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือส่วนต่างกรณีราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาเสนอขายสูงสุด หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

<u>หมายเหตุ</u> ให้ใช้เอกสารข้อ (1) - (5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused)

20.6.3 **กรณีนิติบุคคล**

(1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ และสำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ และข้อบังคับของบริษัท อายุไม่เกิน 3 เดือน

(2) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่ระบุในลักษณะให้ลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ หรือลงทุนในหลักทรัพย์นี้ได้

(3) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) อายุไม่เกิน 3 เดือน

(4) หนังสือมอบอำนาจหรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท

(5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ (4) ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนามและโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน

(6) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือส่วนต่างกรณีราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาเสนอขายสูงสุด หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรส่วนต่างของราคาเสนอขายสุดท้ายกับช่วงราคาเสนอขาย โดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

(7) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีนิติบุคคล

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

20.6.4 **กรณีนิติบุคคลที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์**

(1) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งอาจออกโดยส่วนราชการของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ หรือโดยเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลนั้นก็ได้ และหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลดังกล่าวต้องออกมาไม่เกิน 1 ปี โดยจะต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับชื่อนิติบุคคล ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล และเงื่อนไขหรือข้อจำกัดอำนาจในการลงลายมือชื่อ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

(2) หนังสือมอบอำนาจที่นิติบุคคลต่างประเทศนั้น มอบอำนาจให้ custodian หรือสำเนา

(3) หนังสือมอบอำนาจของ custodian หรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท

(4) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 3 ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนาม และโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน

(5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือส่วนต่างกรณีราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาเสนอขายสูงสุด หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารไทยพาณิชย์ ที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

<u>หมายเหตุ</u> ให้ใช้เอกสารหมายเลข (1)-(5) จำนวน 1 ชุด และเอกสารประกอบทุกฉบับรับรองสำเนาถูกต้อง ทั้งนี้ สำเนา statement ต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยเจ้าของบัญชีและ

ธนาคาร (ห้ามใช้กระดาษ reused) เอกสารตามข้อ (1) ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยกงสุลของไทยอายุไม่เกิน 1 ปี

<u>หมายเหตุ</u>

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

21. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้อาจมีปัญหาอุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ประสบความสำเร็จ

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วหรือตามที่บริษัทจัดการและ/หรือผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุนกำหนด ในกรณีที่จำนวนเงินที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

21.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้ หน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้จำนวน 139,638,600 หน่วย โดยจะเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Rights

Offering) โดยอัตราส่วนการเสนอขายดังกล่าวจะคำนวณจากจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายแล้วทั้งหมดก่อนการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม หารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในราคาต่อหน่วยตามที่จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุไว้ต่อไป โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ก็ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัดลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด โดยบริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรดังกล่าวไปรวมกับหน่วยลงทุนที่มิได้รับการจองซื้อเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสละสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิหรือเหตุอื่นใดก็ตาม มาเสนอขายและจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือ เสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษที่มีคุณสมบัติตรงตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และ/หรือ ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) ตามขั้นตอนและวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ในกรณีที่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนเพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตน และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ดังกล่าวแต่ละรายตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรายดังกล่าวแสดงความจำนงไว้ หรือ

2) ในกรณีที่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตน และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ดังกล่าวแต่ละรายตามขั้นตอนและวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

3) ในกรณีที่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรตามข้อ 1) หรือ 2) ข้างต้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนโดยใช้หลัก “small lot first” ให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป (Public Offering) โดยในการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวิธีดังกล่าวในรอบแรกจะจัดสรรตามจำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำของผู้จองซื้อ โดยใช้จำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำเป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย และในรอบต่อๆไปจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปข้างต้นที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยจะใช้ค่าต่ำสุดของมูลค่าจองซื้อคงเหลือที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรจากรอบที่แล้ว เป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนในรอบต่อไป โดยจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และสำหรับการจัดสรรในรอบสุดท้าย หากมีหน่วย

ลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (random) และ/หรือ ตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร ในกรณีที่มีผู้จองซื้อเป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทุกรายตามจำนวนหน่วยลงทุนจองซื้อขั้นต่ำได้ บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (random) และ/หรือ ตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อหน่วยลงทุนมากกว่า 1 รายการบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียวเท่านั้น

อย่างไรก็ดี ราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมที่จะจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมและจัดสรรให้กับผู้ลงทุนประเภทอื่นใดในครั้งนี้ (ถ้ามี) จะมีราคาเท่ากัน

ในการนี้ บริษัทจัดการจะกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมตามที่ได้เสนอข้างต้น โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมจะได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมแล้ว โดยบริษัทจัดการจะแจ้งวันปิดสมุดทะเบียน อัตราส่วนในการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าว และวันจองซื้อหน่วยลงทุนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

อนึ่ง การจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวของบริษัทจัดการจะไม่ทำให้ผู้ลงทุนรายใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดๆ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าสัดส่วนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดอนุญาต

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

21.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

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

ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ได้กำหนดไว้ดังนี้

(1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังนี้

1.1 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

1.1.1 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานเมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

1.1.2 เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

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

1.3 บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้

(ก) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

(ข) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ในการนี้ บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนเพื่อทำหน้าที่ควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น ทั้งนี้ ขั้นตอนการโอนหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวจะมีขั้นตอนมากกว่าผู้ลงทุนไทย ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

ที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวทราบทุกราย รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์ เรื่อง ห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่นายหน้าค้าหลักทรัพย์ทราบก่อนมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้นายหน้าค้าหลักทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และจะดำเนินการให้การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว

22. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

22.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

22.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการปฏิบัติดังนี้

(1) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม

(ข) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม

(2) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

22.3 ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 22.2 บริษัทจัดการจะระบุข้อมูลเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร

22.4 ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงตามข้อ 22.2 (1) บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้มิได้

(1) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์

(3) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง ในกรณีที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง

(4) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ

(5) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (1) (2) (3) หรือ (4) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

22.5 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 22.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งร่างโครงการที่จะแก้ไขเพิ่มเติมและร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.พิจารณา

(2) เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวน และจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานการให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

22.6 กรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเมื่อเกิดเหตุดังนี้

(1) เมื่อพ้นระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนแล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

(2) เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในทรัพย์สินข้างต้นได้ภายใน 6 เดือนนับจากวันที่สำนักงานรับจดทะเบียนเพิ่มทุน โดยบริษัทจัดการจะลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาที่เสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด

22.7 ในกรณีที่บริษัทจัดการยังไม่ได้มีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยโดยให้นำความในข้อ 20.5 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

- เนื่องจากประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่อนุญาตให้กองทุนรวมเพิ่มทุน กรณีขาดสภาพคล่อง ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย / โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร
- สำหรับเงื่อนไขของ "การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน" ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

23. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

23.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้ หากบริษัทจัดการประสงค์จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ให้บริษัทจัดการดำเนินการโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเท่านั้น

(1) กองทุนรวมมีเงินลงทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมกำไร)

(2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

23.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าของหน่วยลงทุนและปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียน

(2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม

(3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(4) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(ก) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน

(ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง

(ค) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

สำหรับเงื่อนไขของ "การลดเงินทุนจดทะเบียน" ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการกองทุนรวมจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

24. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

24.1 รูปแบบของเอกสารสิทธิแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่ผู้จองซื้อได้ระบุในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

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

24.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะจดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

<u>กรณีใบหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน</u>

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

ในกรณีที่มีการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะส่งมอบใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนที่มีรายการตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต.

ประกาศกำหนด ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความจำนงขอรับใบหน่วยลงทุนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการบันทึกการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในระบบทะเบียน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ต้องส่งคืนใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุนหรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนแก้ไข หรือเพิ่มเติมสำหรับรูปแบบหรือเงื่อนไขของเอกสิทธิดังกล่าวข้างต้น โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการภายใต้ขอบเขตตามที่คณะกรรมการก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

<u>กรณีระบบไร้ใบหน่วยลงทุน</u>

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำรายการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

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

25. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

25.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

25.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่างๆ ได้ทำขึ้น

2) สิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้

3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการ ตามข้อ ข้อ 25.1.1 (5) และข้อ 25.1.3 (2) และ (3)

4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการดำเนินการหรือการตัดสินใจใดๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือ เป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

5) สิทธิในการดำเนินการจัดการ ในกรณีต่างๆ ดังต่อไปนี้

- สิทธิที่จะเลิกโครงการ/ยุติโครงการและ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา

- สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ

- สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

- สิทธิที่จะดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย /โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุน ตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง

- สิทธิในการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด

7) สิทธิในการรับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม และค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และหรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

8) ในกรณีที่บริษัทจัดการมีพันธสัญญาหรือข้อตกลงกับรัฐต่างประเทศ หรือหน่วยงานของรัฐต่างประเทศ หรือมีความจำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมายของรัฐต่างประเทศ ไม่ว่าที่เกิดขึ้นแล้วในขณะนี้หรือจะเกิดขึ้นในอนาคต เช่น ดำเนินการตาม Foreign Account Tax Compliance (FATCA) ของประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นต้น บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะปฏิบัติการและดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้เป็นไปตามพันธสัญญา หรือข้อตกลง หรือกฎหมายของรัฐต่างประเทศนั้น ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลต่าง ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน การหักภาษี ณ ที่จ่ายจากเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนมีสิทธิดำเนินการอื่นใดเท่าที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามพันธสัญญาหรือข้อตกลง หรือกฎหมายของรัฐต่างประเทศ

9) สิทธิอื่นใดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

25.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

1) การบริหารกองทุนรวม

(1) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 อย่างเคร่งครัด

(2) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวน ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงาน และดูแลให้ข้อผูกพันและ

โครงการเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ และคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว โดยในกรณีที่ข้อกำหนดในข้อผูกพันหรือโครงการขัดหรือแย้งกับหลักเกณฑ์ในกฎหมาย ประกาศ กฎ หรือคำสั่งนั้น ให้บริษัทจัดการดำเนินการเพื่อให้มีการแก้ไขข้อผูกพันและโครงการโดยไม่ชักช้า

(3) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนที่เป็นปัจจุบันและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมต่อประชาชน ให้บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานไม่น้อยกว่า 1 วันทำการก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ประชาชน และให้จัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานด้วย และหากมีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว ให้บริษัทดำเนินการให้ข้อมูลที่จัดส่งนั้นมีข้อมูลที่เป็นปัจจุบันโดยไม่ชักช้าและให้กระทำผ่านระบบงานข้างต้นด้วย

(ข) ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องจัดให้มีการแจกจ่ายข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับหน่วยลงทุน และกองทุนรวมให้แก่ผู้ลงทุนอย่างเพียงพอสำหรับข้อมูลที่เป็นรายละเอียดโครงการ ให้บริษัทเตรียมไว้เพื่อให้ผู้ลงทุนตรวจดูหรือร้องขอได้ ทั้งนี้ ข้อมูลดังกล่าวต้องเป็นปัจจุบัน

(ค) เมื่อระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสิ้นสุดลงแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ ในกรณีที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการบริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 10 วันทำการนับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ จนกว่าจะเลิกกองทุนรวม

(4) ในกรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนในลักษณะของการเป็นบุคคลเดียวกัน

(5) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์ การซื้อ เช่า จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า ขาย สั่งโอน และเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย

(6) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(7) ดำเนินการเพิ่มหรือลดจำนวนเงินทุนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(8) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(9) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(10) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(11) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(12) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

(ก) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า

(ข) ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(13) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

(14) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือ วิธีจัดการกองทุนรวม ตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ ที่ระบุไว้ในโครงการ

(15) กระทำนิติกรรมสัญญาใดๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการกองทุนรวมมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย

(16) ปฏิบัติการอื่นๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(17) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

2) *การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม*

จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ และ/หรือ เงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

3) *การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อการจัดการกองทุนรวม*

(1) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)

(2) แต่งตั้งบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(ข) ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 4.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

ทั้งนี้ บริษัทจัดการกองทุนรวมจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท

(3) แต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และแต่งตั้ง

ผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(4) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ทราบ

(5) แต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุนที่สามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(6) แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อประเมินค่าและสอบทานมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(7) แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(8) แต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม

(9) แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และแต่งตั้งผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

(10) แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อยุติหรือเลิกกองทุนรวม

(11) แต่งตั้งบุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่างๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

4) การดำเนินการอื่นๆ

(1) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการนับตั้งแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

(2) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนทรัพย์สินกองทุนรวม

(3) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย

(4) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือ บริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

(5) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน

(6) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด

(7) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ประกาศกำหนด

(8) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบโดยการจัดส่งเอกสารหรือแจ้งผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ 27.3 อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(9) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีสำหรับกิจการที่มีธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ตลอดจนมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีการเงิน และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี

(10) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า และรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

(11) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า

(ก) เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อเช่า รับโอนสิทธิการเช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(ข) สัญญาเป็นหนังสือที่แสดงการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย

(12) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

(ก) สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี

(ข) สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

(13) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่างๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่างๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ

(14) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการกองทุนรวมจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้

ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

(15) ดำเนินการขาย / จำหน่าย / จ่าย /โอน ทรัพย์สินบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร

(16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

25.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือ เมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้น มิได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่บกพร่องอย่างร้ายแรงอันเกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนจะต้องจ่ายชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการให้กับบริษัทจัดการ ตามจำนวนที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปี ทั้งนี้ ค่าชดเชยดังกล่าวเมื่อรวมกับค่าธรรมเนียมการจัดการที่กองทุนรวมได้ชำระไปแล้วจะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 5 ปี โดยให้ใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ

ตัวอย่าง หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ เมื่อกองทุนรวมบริหารไปแล้วเป็นเวลาดังนี้

- 1 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 4 ปี
- 2 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 3 ปี
- 3 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 2 ปี
- 4 ปีบริบูรณ์ บริษัทจัดการมีสิทธิที่จะได้รับการชดเชย เป็นค่าธรรมเนียมการจัดการรวมทั้งสิ้น 1 ปี
- ตั้งแต่ 5 ปีบริบูรณ์ กองทุนรวมไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยเป็นค่าธรรมเนียมการจัดการ ให้แก่บริษัทจัดการ

2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. และหรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรหรือผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

3) ในกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใด อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรหรือผ่านระบบข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จ ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไป

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดี หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ 2) หรือ ข้อ 3) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวม และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่สามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใด

มารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ

25.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

(1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง ผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ทำขึ้นกับบริษัทจัดการ

(2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรา 125 และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันนับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

(3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต

(4) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(ข) อย่างน้อยปีละ 1(หนึ่ง) ครั้ง นับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ การตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์อาจดำเนินการด้วยวิธีการ หรือกลไกที่น่าเชื่อถือตามที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมและบริษัทจัดการตกลงกันได้ โดยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบทรัพย์สินจะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

(5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

(6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ

(7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(8) ตรวจสอบการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินของกองทุนรวมที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม

(10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมอื่นนั้นได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

(11) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม

(12) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(13) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

25.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)

(1) ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน

(ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

(ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน

(2) ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน

(ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน รวมถึงการเพิ่มทุน

(ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน

(3) ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

(ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

(ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

(ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวจะไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายหรือมีส่วนร่วมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

25.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(1) ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

(2) ดูแลรักษาและจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะหาผลประโยชน์ตลอดเวลา

(3) จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น จัดหาผู้เช่าให้แก่กองทุนรวม เป็นต้น

(4) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

25.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

(1) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการ ที่ได้ตกลงกัน

(2) ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือได้ลงทุนไว้แล้ว

(3) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

26. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

26.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

(1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน

- ในการเสนอขายครั้งแรก : ไม่มี
- ในการเพิ่มเงินทุน : อัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ของราคาที่เสนอขายต่อหน่วยลงทุน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) โดยบริษัทจัดการจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนพร้อมการชำระเงินค่าสั่งซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะยกเว้นหรือลดหย่อนค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

(2) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน

เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริงโดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินกำหนด

(3) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน

ตามอัตราที่นายทะเบียนกำหนด

(4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ตามอัตราที่นายทะเบียนกำหนด

(5) อื่นๆ ระบุ

5.1 ค่าธรรมเนียมในการจดแจ้งการจำนำหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

5.2 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 26.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

26.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

(1) ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิซึ่งไม่รวมรายการบัญชีเงินกู้ที่เป็นภาระผูกพันระยะยาวที่ต้องชำระให้แก่เจ้าหนี้ของกองทุนรวมซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการเป็นรายเดือนทุกวันสุดท้ายของเดือนและเรียกเก็บจากกองทุนโดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทุนเป็นรายเดือน ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 3,000,000 บาทต่อปี

(2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งไม่รวมรายการบัญชีเงินกู้ที่เป็นภาระผูกพันระยะยาวที่ต้องชำระให้แก่เจ้าหนี้ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยบริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นรายเดือนทุกวันสุดท้ายของเดือนและเรียกเก็บจากกองทุนโดยการตัดจ่ายจากบัญชีกองทุนเป็นรายเดือนทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 300,000 บาทต่อปี

ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถเบิกค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการไปตรวจสอบทรัพย์สินจากกองทุนรวมได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเดินทาง และค่าธรรมเนียมต่างๆ เป็นต้น ในอัตราไม่เกิน 10,000 บาทต่อครั้ง

(3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน

นายทะเบียนหน่วยลงทุนมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งไม่รวมรายการบัญชีเงินกู้ที่เป็นภาระผูกพันระยะยาวที่ต้องชำระให้แก่เจ้าหนี้ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่า 300,000 บาทต่อปี

(4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมมีสิทธิได้รับค่าตอบแทนดังนี้

(ก) ค่าตอบแทนฐานในอัตรารายเดือนเท่ากับจำนวนรวมของ (ก) ร้อยละ 1.00 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม และ (ข) ร้อยละ 5.75 ของกำไรจากการดำเนินงาน และ

(ข) ค่าตอบแทนพิเศษรายปีในอัตราเท่ากับร้อยละ 30 ของส่วนต่างของ (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปี หรือ (ค) กำไรจากการดำเนินงานประจำปีที่กำหนดไว้สำหรับการคำนวนค่าตอบแทนพิเศษ ทั้งนี้ จะได้รับค่าตอบแทนพิเศษจะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาที่ได้เข้าลงนามร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แต่ละราย

และเป็นไปตามสัญญาที่เกี่ยวข้องระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 2 ประเภท ไม่ได้กำหนดโดยการเปรียบเทียบอัตราที่เรียกเก็บโดยทั่วไป สำหรับค่าตอบแทนฐาน บริษัทจัดการพิจารณาโดยอิงกับค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องรับผิดชอบประมาณ 13-14 ล้านบาทต่อปีต่ออาคาร จึงได้กำหนดค่าตอบแทน

ดังกล่าวเพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับเงินตอบแทนที่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายเพื่อรักษาระดับคุณภาพในการบริหารอาคาร นอกจากนี้ การที่คิดเป็นค่าธรรมเนียมดังกล่าวแบ่งเป็นร้อยละของรายได้และร้อยละของกำไรนั้น เป็นเหตุจูงใจเพื่อกระตุ้นให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหารายได้เพิ่มหรือลดค่าใช้จ่ายให้กับกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับผลประโยชน์ที่ดีกว่าการกำหนดค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นแบบคงที่

สำหรับค่าตอบแทนพิเศษรายปีนั้น เนื่องจากบริษัทจัดการมีการกำหนดเพิ่มเติมเพื่อที่จะสร้างเหตุจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สร้างกำไรให้ได้สูงกว่าที่บริษัทจัดการได้คาดการณ์ไว้ในช่วงการจัดตั้งโครงการ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนดังกล่าวจะมีการคำนวณขึ้นเฉพาะในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานในแต่ละปีสูงกว่ากำไรที่ทางบริษัทจัดการได้ประมาณการไว้ตลอดอายุสิทธิการเช่าเพื่อใช้ในกำหนดมูลค่าซื้อหรือเช่าทรัพย์สิน ดังนั้น กองทุนรวมจะได้รับผลประโยชน์จากผลตอบแทนที่สูงขึ้นหากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถบริหารให้ได้กำไรสูงถึงระดับที่ทำให้ได้รับค่าตอบแทนพิเศษนี้ ทั้งนี้ อัตราร้อยละ 30 ดังกล่าวเป็นผลมาจากการต่อรองระหว่างบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้อิงเปรียบเทียบกับอัตราที่เรียกเก็บโดยทั่วไป

(5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม

ตามที่จ่ายจริง

(6) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน

(ก) กรณีที่เสนอขายครั้งแรก : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้

(ข) กรณีที่มีการเพิ่มทุน : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่ระดมทุนได้ในแต่ละครั้ง

(ค) กรณีอื่นๆ : ตามที่จ่ายจริง แต่ทั้งนี้จะไม่เกิน 5,000,000 บาทต่อปี

(7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย (ทั้งส่วนของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน)

ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย

(8) ค่าเบี้ยประกันภัย

ตามที่จ่ายจริง

(9) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน

ในอัตราไม่เกิน 20,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน หรือในจำนวนอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน

(10) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย

<u>ในการเสนอขายครั้งแรก</u>

ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันจดทะเบียนกองทุน

<u>ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก</u>

- กรณีกองทุนรวมมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง : ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของมูลค่าทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม
- ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ เพื่อให้นักลงทุนทั่วไปทราบข้อมูลเกี่ยวกับกองทุนรวม หรือการประชาสัมพันธ์อื่นใดตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.กำหนด : ตามอัตราที่จ่ายจริง ทั้งนี้ ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นปีบัญชีของปีบัญชีก่อนหน้าซึ่งไม่รวมรายการบัญชีเงินกู้ที่เป็นภาระผูกพันระยะยาวที่ต้องชำระให้แก่เจ้าหนี้

(11) อื่นๆ (ระบุ)

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม ได้แก่

11.1 ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งหรือเพิ่มทุนของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งกองทุนรวม และจดทะเบียนกองทรัพย์สินของกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ค่าที่ปรึกษากฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การเตรียมและจัดทำเอกสารสัญญา และค่าแปลเอกสาร เป็นต้น

11.2 ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

11.3 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

11.4 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย

11.5 ค่านายหน้าในการซื้อ จำหน่าย หรือโอนสิทธิซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือราคาที่ได้มาหรือราคาค่าเช่าคงเหลือตามสัญญาเช่า

11.6 ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนสินทรัพย์ ทรัพย์สิน หลักทรัพย์ของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น

11.7 ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใดๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัพย์เมื่อมีการซื้อหลักทรัพย์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

11.8 ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

11.9 ค่าธรรมเนียม และหรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินและตรวจสอบระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงานหรือบทวิจัย

11.10 ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น

11.11 ค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

11.12 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนรวมลงทุนไว้หรือมีไว้

11.13 ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแล และ/หรือเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายในการประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน เป็นต้น

11.14 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย ค่าอากรแสตมป์ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน เป็นต้น

11.15 ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้นเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม หรือค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องกับและ/หรือเพื่อประโยชน์ในการเข้าลงทุนของกองทุนรวม ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าพิมพ์แบบพิมพ์ต่างๆ ค่าไปรษณียากรสำหรับหนังสือโต้ตอบกับผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียม ในการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ค่าประกาศหนังสือพิมพ์ (ถ้ามี) รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เป็นต้น

11.16 ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)

11.17 ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใดๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยโดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการ

11.18 ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น

11.19 ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมและจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

11.20 ค่าจัดทำและจัดพิมพ์ใบจองซื้อหน่วยลงทุน หนังสือชี้ชวนหน่วยลงทุน รายงานผู้ถือหน่วยลงทุน รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว

11.21 ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่างๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติม

โครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เป็นต้น และ/หรือ ข่าวสารถึงผู้ถือหน่วยลงทุน

11.22 ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น

11.23 ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มทุน และ/หรือลดทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น

11.24 ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน การลงโฆษณาหนังสือพิมพ์ เป็นต้น

11.25 ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่ก่อขึ้นโดยชอบโดยบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามหน้าที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

11.26 ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม

11.27 ค่าใช้จ่ายทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมและบริษัทจัดการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี (ถ้ามี) ค่าใช้จ่ายในการยึดทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีของผู้ดูแลผลประโยชน์ที่ฟ้องร้องให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่หรือเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีทางศาล ค่าธรรมเนียมศาล ค่าสินไหมทดแทนความเสียหายแก่บุคคลภายนอก ค่าจดจำนอง ค่าปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรม ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขสัญญา เป็นต้น

11.28 ค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนรวมหรือเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการและหรือผู้ดูแลผลประโยชน์

11.29 ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายที่สมควรที่เกิดขึ้นแก่กองทุน หรือเกิดขึ้นแก่บริษัทจัดการอันเกี่ยวเนื่องกับกองทุนรวม

อัตราค่าธรรมเนียมข้อ 26.2 เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง และเป็นอัตราโดยเฉลี่ยที่เรียกเก็บทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุนรวม หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน จะถือเป็นภาระของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมข้อ 26.2 (1) (2) (3) ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ ซึ่งวิธีการคำนวณได้กำหนดไว้ในข้อ

ดังกล่าวแล้ว และค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะเรียกเก็บจากกองทุนรวมโดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนรวมเป็นรายเดือน หรือตามระยะเวลาที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

บริษัทจัดการอาจตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ในข้อ 26.2 (4) – (11) ในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเป็นรายเดือนเดือนละเท่าๆ กัน หรือตามระยะเวลาที่เห็นสมควร

ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายต่างๆ ของกองทุนรวม จะเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี

การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

(1) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย ภายใต้อัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลด/ยกเว้นค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่าย ตามข้อ 26.1 และข้อ 26.2 โดยนี้ตราบเท่าที่ค่าธรรมเนียมที่เปลี่ยนแปลงดังกล่าว ไม่เกินอัตราที่ระบุไว้ในข้อ 26.1 และข้อ 26.2 นี้ อย่างไรก็ดีในการเรียกเก็บเพิ่มหรือลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะทำการติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

(2) การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเพิ่ม/ลดค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 26.1 และข้อ 26.2 โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

2.1 กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเกินกว่าอัตราที่ระบุไว้ในโครงการ

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

2.2 กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงตามข้อ 2.1 ข้อ 2.2 ข้างต้น บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบภายใน 15 วันนับตั้งแต่วันถัดจากวันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้น

27. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

27.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสตี แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส

บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินค่าทรัพย์สินไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งโดยมีรายละเอียดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

27.2 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 27.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และจะเปิดเผยข้อมูลด้วยวิธีการใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนทราบข้อมูลดังกล่าวในช่องทางที่เหมาะสม เช่น การประกาศทางหนังสือพิมพ์ หรือการประกาศทางเว็บไซต์ เป็นต้น พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อ ประเภทและที่ตั้งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากลงทุนด้วย รวมถึงรายละเอียดข้อมูลอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะกำหนดเพิ่มเติม

27.3 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 27.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 27.2 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 27.2 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

27.4 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แล้วแต่กรณี

(2) ทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

27.5 การใช้ตัวเลขทศนิยมของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ หรือมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปัดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่งโดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่มีผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวิธีการข้างต้น บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

<u>เงื่อนไขเพิ่มเติม</u>

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 27 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศเป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ของกองทุนรวม ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของทรัพย์สินหลัก (อสังหาริมทรัพย์) ดังกล่าว

28. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

28.1 รายงานของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ทั้งนี้กองทุนรวมจะจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับผู้ถือหน่วยลงทุน ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม เช่น

(ก) จัดการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two - way communication) ไม่ว่าด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหน่วยสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวมดังกล่าว

(ข) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหน่วยรายอื่นได้ทราบด้วย ทั้งนี้ ภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการดำเนินการตามข้อ 28.1(ก) แล้วเสร็จ

28.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

28.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

กรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกรอบระยะเวลา 6 เดือนนับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ครบระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ (web site) ของบริษัทจัดการด้วย

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วบริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยด้วย

29. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

29.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

29.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ทุก 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใดๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการกองทุนรวมได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

29.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 รายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

29.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้

29.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันและให้สำนักงานภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

30. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันที่ 31 เดือนธันวาคม

วันที่สิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรก วันที่ 31 ธันวาคม 2554

31. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

31.1 สิทธิในการรับเงินปันผล

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

31.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการโดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ บริษัทจัดการจะทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามหัวข้อ "การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ"

31.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ชำระบัญชีแจกจ่ายเงินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมเฉพาะเมื่อเลิกโครงการเท่านั้น

31.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

31.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

<u>สิทธิในการจำนำหน่วยลงทุน</u>

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำนำได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

<u>สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม</u>

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

<u>สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุน</u>

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

32. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

32.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในการดำเนินการและบริหารจัดการใดๆ ของกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการและหนังสือชี้ชวน

อย่างไรก็ตามในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือเปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือวิธีการจัดการตามที่เห็นสมควรเพื่อให้

เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวตามที่ได้รับความเห็นชอบหรือการสั่งการของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดข้างต้น

32.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่นๆ โดยทั่วไป

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการกองทุนรวมจะต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน ไม่ว่าจะเป็นการขอมติโดยการจัดประชุม หรือโดยการส่งหนังสือขอมติ ดังนี้

1. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในเรื่องดังต่อไปนี้ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
   (1) การเปลี่ยนแปลงนโยบายการลงทุนที่ทำให้ความเสี่ยงเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ
   (2) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงการประกันรายได้ของกองทุนรวม
   (3) การควบรวมกองทุนรวมที่มีนโยบายการลงทุนและความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ
   (4) การชำระและรับชำระหนี้ของกองทุนรวมด้วยทรัพย์สินอื่นแทนเงิน
   (5) การเพิ่มค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายมากกว่าร้อยละ 5 ของค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม
2. กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการในเรื่องอื่นที่มิได้ระบุไว้ในข้อ 1. ข้างต้น จะต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการในเรื่องที่กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกำหนด บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบแทนการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดข้างต้นก็ได้

ในกรณีที่มติดังกล่าวของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อ 25 "สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของ บริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" หรือเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 26 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม" ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม มติดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) ในการดำเนินการตามมตินั้นๆ ทั้งนี้ การดำเนินการตามมติความเห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีจัดการกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มีมติให้แก้ไข หรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทนทั่วไปสามารถเข้าตรวจดูได้ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติแก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการ ให้สามารถกระทำได้เมื่อได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน หรือต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีจัดการ ที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นคู่สัญญาของกองทุนรวม

การนับมติในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามข้อนี้ อยู่ภายใต้บังคับความในข้อ 6 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”

33. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

33.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว

33.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าของหน่วยลงทุนโดย เลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

33.3 บริษัทจัดการกองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุไว้ในโครงการได้ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการกองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ไม่สามารถลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้ โดยบริษัทจัดการกองทุนรวมได้ดำเนินการตามข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

33.4 เมื่อได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

33.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ถ้ามี)

เงื่อนไขเพิ่มเติม

- มติของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน คือ มติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเข้าร่วมประชุมหรือที่ตอบกลับและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยการนับมติจะอยู่ภายใต้บังคับข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในข้อ 6

- เมื่อเกิดกรณีต่างๆ จนเป็นเหตุให้ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เห็นสมควรให้มีการเลิกกองทุนรวม เช่น กองทุนรวมขาดสภาพคล่อง กองทุนรวมไม่สามารถดำรงสัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการ หรือผู้ดูแลผลประโยชน์ลาออกและไม่สามารถหาบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นมารับหน้าที่แทนได้ในระยะเวลาตามที่ระบุในข้อ 25.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ” และข้อ 11.2 “เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์” เป็นต้น

- บริษัทจัดการอาจพิจารณาให้เลิกกองทุนรวมได้ เมื่อบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน มีมูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใดๆ หรือมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย เช่น การเจรจาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัยหรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่สามารถลงทุน / ไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น

- ในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม จากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคำสั่งศาล เป็นต้น

34. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงิน และหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้างอยู่ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

อนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ

35. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

บริษัทจัดการตกลงที่จะระงับข้อพิพาทใดๆ โดยวิธีการทางอนุญาโตตุลาการ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่ปฏิบัติตามที่ระบุไว้ในโครงการ และ/หรือประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง และก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะเสนอข้อพิพาทให้อนุญาโตตุลาการของคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา

36. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนและการทำประกันภัยความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนรวมแทนด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายใน 15 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรืออาจรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่จะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

37. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการกองทุนรวมจะต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ในการดำเนินการต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การแต่งตั้งหรือถอดถอนบริษัทจัดการ ต้องจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ ซึ่งต้องได้รับมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

2. เว้นแต่ที่ได้กำหนดไว้ในข้อ 32.1 หรือได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.บริษัทจัดการจะดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการได้ต่อเมื่อได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 32.2 โดยการประชุมที่มีการเรียกประชุมโดยชอบ หรือการลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร หรือโดยความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

   ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการ บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไขหรือภายใน 15 วันนับจากวันที่ทราบผลการลงมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุน

3. บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการดังกล่าวไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกคนและเผยแพร่ในลักษณะที่ผู้ลงทุนทั่วไปสามารถเข้าตรวจดูได้ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหน่วยลงทุน แล้วแต่กรณี

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมจะต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวมจึงจะครบเป็นองค์ประชุม

อย่างไรก็ดี ในกรณีการพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม และต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติการเพิ่มทุนดังกล่าว ต้องมีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

ก. เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ

ข. เพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

38. อื่นๆ

38.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจและต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรมและคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

38.2 การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สิน และการหาประโยชน์จากทรัพย์สิน

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.1 ข้อ 4.2

โดยในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่างๆ ดังกล่าวได้ ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่

โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบกิจการเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์ต่างๆ และ/หรือเพื่อการจำหน่าย จ่าย โอน ทั้งโครงการ และ/หรือ เพื่อการแบ่งจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวให้กับบุคคลทั่วไป นอกจากนี้กองทุนรวมอาจดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการขอ หรือรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง หรือใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เป็นต้น ดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินตามที่บริษัทจัดการกองทุนรวม หรือ คณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดกฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

38.3 ผู้ดูแลสภาพคล่อง

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ หรือบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการค้าหลักทรัพย์ที่เป็นหน่วยลงทุน ให้เป็นผู้ดูแลสภาพคล่องให้แก่หน่วยลงทุนของกองทุนรวม เพื่อทำหน้าที่ซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเพื่อรักษาสภาพคล่องของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้

38.4 การขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right)

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (veto right) สำหรับการลงมติใดๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ /หรือจรรยาบรรณ หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลให้กองทุนรวมเสียหาย หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นคู่สัญญาของกองทุนรวม

38.5 การประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต .หรือ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต .ได้มีการประกาศแก้ไขหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการ และแก้ไขโครงการให้สอดคล้องกับประกาศฉบับแก้ไขดังกล่าว โดยถือว่าได้รับความยินยอมจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงการแก้ไขโครงการ

ภาคผนวก ก (1)

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ โดยปราศจากการพิจารณาถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม

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

เลขที่ Grand - 044/57 GL

วันที่ 12 กันยายน 2557

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

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

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

ทั้งนี้ทางบริษัทฯ ได้แนบเอกสารและตารางคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโครงการบางนา ทาวเวอร์ มาพร้อมกับจดหมายฉบับนี้

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ ในฐานะ ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความเป็นอิสระและความเป็นกลาง ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณ ในวิชาชีพอย่างสูงสุด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

GRAND ASSET ADVISORY CO., LTD. GRAND บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

(นายเลอสรรค์ ส่งทวน)
กรรมการผู้จัดการ

การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

หลักการและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน กรณีไม่พิจารณาถึงโครงสร้างของกองทุนรวม และใช้สมมุติฐานค่าใช้จ่ายเหมือนอาคารสำนักงานทั่วไป

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน

การประมาณการรายได้ อาคาร บางนา ทาวเวอร์

บริษัทได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอื่นๆ จากเอกสารบางส่วนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเข้าใช้พื้นที่

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

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

หมายเหตุ : *รวมพื้นที่ Office และ Office center

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

ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย จากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในบริเวณใกล้เคียง ปรากฏว่า มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 600 - 900 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำการแยกรายรับของพื้นที่เช่าได้ดังนี้

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

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

อัตราการเข้าใช้พื้นที่ จากการสำรวจอัตราการใช้พื้นที่ของสำนักงานที่จัดอยู่ในระดับเดียวกันในบริเวณทรัพย์สิน พบว่า โดยส่วนใหญ่มีอัตราการใช้พื้นที่ 51%-100% ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงประมาณอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย โดยแยกเป็นประเภทผู้เช่าดังนี้

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

รายได้อื่นๆ เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน รายได้พื้นที่ร้านค้า และรายได้พื้นที่ห้องเก็บของมีรายละเอียดดังนี้

รายได้ที่จอดรถ	9.0%	ของรายได้พื้นที่เช่า
รายได้อื่นๆ	1.0%	ของรายได้พื้นที่เช่า

(ประกอบด้วยรายได้จากป้าย เป็นต้น)

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

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

รายการ	ประมาณการ	
➢ **ค่าบริหารจัดการโครงการ** ประกอบด้วย เงินเดือนและสวัสดิการพนักงาน ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายด้านสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายอื่นๆ	64	บาท/ตารางเมตร/เดือน และตั้งแต่ปีที่ 2 ปรับขึ้น 4.0% ทุกๆปี
➢ **ค่าประกันภัย**	0.06%	ของมูลค่าต้นทุนทดแทนใหม่ ก่อนหักค่าเสื่อมราคา และฐานราก ในปีที่ 1 และปรับเพิ่มขึ้น 2% ทุกๆ ปี
➢ **ภาษีโรงเรือน**	12.5%	ที่ 40% ของรายได้ค่าเช่ารวม
➢ **ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์**	1.5%	ของรายได้ทั้งหมด

➢ **ค่าเช่าที่ดิน** มีรายละเอียดค่าเช่าแต่ละปี ดังนี้

ปีที่ 1) มิถุนายน 2557 – ธันวาคม 2557	ค่าเช่ารวม	1,476,468	บาทต่อปี
ปีที่ 2) มกราคม 2558 – ธันวาคม 2558	ค่าเช่ารวม	4,398,156	บาทต่อปี
ปีที่ 3) มกราคม 2559 – ธันวาคม 2559	ค่าเช่ารวม	5,208,000	บาทต่อปี
ปีที่ 4) มกราคม 2560 – ธันวาคม 2560	ค่าเช่ารวม	5,208,000	บาทต่อปี
ปีที่ 5) มกราคม 2561 – ธันวาคม 2561	ค่าเช่ารวม	5,403,300	บาทต่อปี
ปีที่ 6) มกราคม 2562 – ธันวาคม 2562	ค่าเช่ารวม	5,468,400	บาทต่อปี
ปีที่ 7) มกราคม 2563 – ธันวาคม 2563	ค่าเช่ารวม	5,468,400	บาทต่อปี
ปีที่ 8) มกราคม 2564 – ธันวาคม 2564	ค่าเช่ารวม	5,777,100	บาทต่อปี
ปีที่ 9) มกราคม 2565 – ธันวาคม 2565	ค่าเช่ารวม	9,384,000	บาทต่อปี
ปีที่ 10) มกราคม 2566 – ธันวาคม 2566	ค่าเช่ารวม	10,544,000	บาทต่อปี
ปีที่ 11) มกราคม 2567 – ธันวาคม 2567	ค่าเช่ารวม	10,328,000	บาทต่อปี
ปีที่ 12) มกราคม 2568 – ธันวาคม 2568	ค่าเช่ารวม	13,748,000	บาทต่อปี
ปีที่ 13) มกราคม 2569 – ธันวาคม 2569	ค่าเช่ารวม	15,863,000	บาทต่อปี
ปีที่ 14) มกราคม 2570 – ธันวาคม 2570	ค่าเช่ารวม	15,790,000	บาทต่อปี
ปีที่ 15) มกราคม 2571 – ธันวาคม 2571	ค่าเช่ารวม	16,716,000	บาทต่อปี
ปีที่ 16) มกราคม 2572 – ธันวาคม 2572	ค่าเช่ารวม	16,740,000	บาทต่อปี
ปีที่ 17) มกราคม 2573 – ธันวาคม 2573	ค่าเช่ารวม	16,441,000	บาทต่อปี

รายการ	ประมาณการ		
➢ **ค่าเช่าที่ดิน** (ต่อ)			
ปีที่ 18) มกราคม 2574 – ธันวาคม 2574	ค่าเช่ารวม	15,924,000	บาทต่อปี
ปีที่ 19) มกราคม 2575 – ธันวาคม 2575	ค่าเช่ารวม	14,941,000	บาทต่อปี
ปีที่ 20) มกราคม 2576 – ธันวาคม 2576	ค่าเช่ารวม	14,701,000	บาทต่อปี
ปีที่ 21) มกราคม 2577 – ธันวาคม 2577	ค่าเช่ารวม	14,995,000	บาทต่อปี
ปีที่ 22) มกราคม 2578 – ธันวาคม 2578	ค่าเช่ารวม	15,295,000	บาทต่อปี
ปีที่ 23) มกราคม 2579 – ธันวาคม 2579	ค่าเช่ารวม	15,601,000	บาทต่อปี
ปีที่ 24) มกราคม 2580 – ธันวาคม 2580	ค่าเช่ารวม	15,913,000	บาทต่อปี
ปีที่ 25) มกราคม 2581 – ธันวาคม 2581	ค่าเช่ารวม	16,231,000	บาทต่อปี
ปีที่ 26) มกราคม 2582 – ธันวาคม 2582	ค่าเช่ารวม	16,556,000	บาทต่อปี
ปีที่ 27) มกราคม 2583 – ธันวาคม 2583	ค่าเช่ารวม	16,887,000	บาทต่อปี
ปีที่ 28) มกราคม 2584 – ธันวาคม 2584	ค่าเช่ารวม	17,224,000	บาทต่อปี
ปีที่ 29) มกราคม 2585 – ธันวาคม 2585	ค่าเช่ารวม	17,569,000	บาทต่อปี
ปีที่ 30) มกราคม 2586 – ธันวาคม 2586	ค่าเช่ารวม	17,920,000	บาทต่อปี
ปีที่ 30) มกราคม 2587 – พฤษภาคม 2587	ค่าเช่ารวม	7,616,250	บาทต่อปี
➢ **ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)**	2.0%	ของรายได้ทั้งหมด	

[illegible]

ปี			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
ก) สมมติฐาน												
[illegible]												
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	125,996.92	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่			97%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า		(ตารางเมตรปี)	122,199.89	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม		(ตารางเมตรปี)	122,199.89	150,740.40	94,857.74	173,632.14	150,740.40	94,857.74	172,732.14	129,840.40	94,857.74	172,732.14
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	-	47,974.74	103,857.40	25,083.00	47,974.74	103,857.40	25,983.00	68,874.74	103,857.40	25,983.00
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	3.5%	ปรับเพิ่มขึ้น ทุกปี	420	435	450	466	482	499	516	534	553	572
[illegible]												
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	2,621.50	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่			100%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า		(ตารางเมตรปี)	2,621.50	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม		(ตารางเมตรปี)	2,621.50	1,712.80	3,069.72	4,025.72	1,712.80	3,069.72	4,025.72	1,712.80	3,069.72	4,025.72
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	-	2,691.32	1,334.40	378.40	2,691.32	1,334.40	378.40	2,691.32	1,334.40	378.40
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	5.0%	ปรับเพิ่มขึ้น ทุกปี	520	546	573	602	632	664	697	732	768	807
[illegible]												
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	113,064.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่			93%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า		(ตารางเมตรปี)	105,149.52	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม		(ตารางเมตรปี)	103,763.00	2,866.52	176,838.08	176,931.56	2,866.52	176,838.08	176,931.56	2,866.52	176,838.08	176,931.56
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	1,386.52	175,451.56	1,480.00	1,386.52	175,451.56	1,480.00	1,386.52	175,451.56	1,480.00	1,386.52
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	3.5%	ปรับเพิ่มขึ้น ทุกปี	400	414	428	443	459	475	492	509	527	545
[illegible]												
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	504.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่			90%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า		(ตารางเมตรปี)	453.92	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม		(ตารางเมตรปี)	356.00	610.92	477.72	604.80	610.92	477.72	604.80	610.92	477.72	604.80
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	97.92	235.80	369.00	241.92	235.80	369.00	241.92	235.80	369.00	241.92
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	5.0%	ปรับเพิ่มขึ้น ทุกปี	700	735	772	810	851	893	938	985	1,034	1,086
[illegible]												
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	47,617.50	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า		(ตารางเมตรปี)	42,855.75	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม		(ตารางเมตรปี)	39,968.50	54,085.25	44,799.00	48,049.75	54,085.25	44,799.00	48,049.75	54,085.25	44,799.00	48,049.75
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	2,887.25	19,381.75	28,668.00	25,417.25	19,381.75	28,668.00	25,417.25	19,381.75	28,668.00	25,417.25
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	3.5%	ปรับเพิ่มขึ้น ทุกปี	350	362	375	388	402	416	430	445	461	477
[illegible]												
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	264.81	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า		(ตารางเมตรปี)	251.57	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม		(ตารางเมตรปี)	223.47	151.54	431.26	310.73	120.53	431.26	310.73	120.53	431.26	310.73
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	28.10	279.72	-	120.53	310.73	-	120.53	310.73	-	120.53
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	2.0%	ปรับเพิ่มขึ้น ทุกปี	360	367	375	382	390	397	405	414	422	430
[illegible]												
1) Prompt Techno Service												
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	6,650.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า		(ตารางเมตรปี)	6,650.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม		(ตารางเมตรปี)	6,650.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	4,750.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	-	-	-	-	-	6,650.00	-	-	-	-
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่		ตามสัญญา	450	450	450	450	450	518	518	518	518	518
2) SP Contracting Co., Ltd.												
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	2,150.26	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า		(ตารางเมตรปี)	2,150.26	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม		(ตารางเมตรปี)	2,150.26	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่		ตามสัญญา	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
3) [illegible]												
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	4,144.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า		(ตารางเมตรปี)	4,144.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม		(ตารางเมตรปี)	4,144.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00	7,104.00
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	-	-	-	-	-	4,144.00	-	-	4,144.00	-
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่		ตามสัญญา	450	450	450	450	450	397	405	414	422	430

ปี	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
ก) สมมติฐาน										
[illegible]										
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	129,840.40	94,857.74	172,732.14	129,840.40	94,857.74	172,732.14	129,840.40	94,857.74	172,732.14	129,840.40
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	68,874.74	103,857.40	25,983.00	68,874.74	103,857.40	25,983.00	68,874.74	103,857.40	25,983.00	68,874.74
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	592	613	635	657	680	704	729	754	780	807
[illegible]										
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	1,712.80	3,069.72	4,025.72	1,712.80	3,069.72	4,025.72	1,712.80	3,069.72	4,025.72	1,712.80
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	2,691.32	1,334.40	378.40	2,691.32	1,334.40	378.40	2,691.32	1,334.40	378.40	2,691.32
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	847	889	934	980	1,029	1,081	1,135	1,192	1,251	1,314
[illegible]										
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	2,866.52	176,838.08	176,931.56	2,866.52	176,838.08	176,931.56	2,866.52	176,838.08	176,931.56	2,866.52
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	175,451.56	1,480.00	1,386.52	175,451.56	1,480.00	1,386.52	175,451.56	1,480.00	1,386.52	175,451.56
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	564	584	604	626	647	670	693	718	743	769
[illegible]										
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	610.92	477.72	604.80	610.92	477.72	604.80	610.92	477.72	604.80	610.92
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	235.80	369.00	241.92	235.80	369.00	241.92	235.80	369.00	241.92	235.80
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	1,140	1,197	1,257	1,320	1,386	1,455	1,528	1,604	1,685	1,769
[illegible]										
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	54,085.25	44,799.00	48,049.75	54,085.25	44,799.00	48,049.75	54,085.25	44,799.00	48,049.75	54,085.25
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	19,381.75	28,668.00	25,417.25	19,381.75	28,668.00	25,417.25	19,381.75	28,668.00	25,417.25	19,381.75
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	494	511	529	547	567	586	607	628	650	673
[illegible]										
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	120.53	431.26	310.73	120.53	431.26	310.73	120.53	431.26	310.73	120.53
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	310.73	-	120.53	310.73	-	120.53	310.73	-	120.53	310.73
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	439	448	457	466	475	485	494	504	514	524
[illegible]										
1) Prompt Techno Service										
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	4,750.00	11,400.00	11,400.00	4,750.00	11,400.00	11,400.00	4,750.00	11,400.00	11,400.00	4,750.00
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	6,650.00	-	-	6,650.00	-	-	6,650.00	-	-	6,650.00
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	494	511	529	547	567	586	607	628	650	673
2) SP Contracting Co., Ltd.										
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	1,535.90	3,686.16	3,686.16	1,535.90	3,686.16	3,686.16	1,535.90	3,686.16	3,686.16	1,535.90
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	2,150.26	-	-	2,150.26	-	-	2,150.26	-	-	2,150.26
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	494	511	529	547	567	586	607	628	650	673
3) [illegible]										
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	7,104.00	2,960.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00	7,104.00	7,104.00
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	-	4,144.00	-	-	4,144.00	-	-	4,144.00	-	-
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	439	448	457	466	475	485	494	504	514	524

ปี	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31
ก) สมมติฐาน											
[illegible]											
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	89,997.80
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	82,797.98
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	94,857.74	172,732.14	129,840.40	94,857.74	172,732.14	129,840.40	94,857.74	172,732.14	129,840.40	94,857.74	71,971.73
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	103,857.40	25,983.00	68,874.74	103,857.40	25,983.00	68,874.74	103,857.40	25,983.00	68,874.74	103,857.40	10,826.25
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	836	865	895	927	959	993	1,027	1,063	1,100	1,139	1,179
[illegible]											
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	1,872.50
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	1,835.05
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	3,069.72	4,025.72	1,712.80	3,069.72	4,025.72	1,712.80	3,069.72	4,025.72	1,712.80	3,069.72	1,677.58
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	1,334.40	378.40	2,691.32	1,334.40	378.40	2,691.32	1,334.40	378.40	2,691.32	1,334.40	157.47
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	1,380	1,449	1,521	1,597	1,677	1,761	1,849	1,941	2,038	2,140	2,247
[illegible]											
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	80,760.00
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	74,299.20
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	176,838.08	176,931.56	2,866.52	176,838.08	176,931.56	2,866.52	176,838.08	176,931.56	2,866.52	176,838.08	73,721.48
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	1,480.00	1,386.52	175,451.56	1,480.00	1,386.52	175,451.56	1,480.00	1,386.52	175,451.56	1,480.00	577.72
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	796	824	853	882	913	945	978	1,013	1,048	1,085	1,123
[illegible]											
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	360.00
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	352.80
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	477.72	604.80	610.92	477.72	604.80	610.92	477.72	604.80	610.92	477.72	252.00
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	369.00	241.92	235.80	369.00	241.92	235.80	369.00	241.92	235.80	369.00	100.80
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	1,857	1,950	2,048	2,150	2,258	2,370	2,489	2,613	2,744	2,881	3,025
[illegible]											
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	34,012.50
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	30,611.25
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	44,799.00	48,049.75	54,085.25	44,799.00	48,049.75	54,085.25	44,799.00	48,049.75	54,085.25	44,799.00	20,020.73
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	28,668.00	25,417.25	19,381.75	28,668.00	25,417.25	19,381.75	28,668.00	25,417.25	19,381.75	28,668.00	10,590.52
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	696	721	746	772	799	827	856	886	917	949	982
[illegible]											
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	189.15
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	179.69
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	431.26	310.73	120.53	431.26	310.73	120.53	431.26	310.73	120.53	431.26	129.47
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	-	120.53	310.73	-	120.53	310.73	-	120.53	310.73	-	50.22
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	535	546	557	568	579	591	602	614	627	639	652
[illegible]											
1) Prompt Techno Service											
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	4,750.00
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	4,750.00
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	11,400.00	11,400.00	4,750.00	11,400.00	11,400.00	4,750.00	11,400.00	11,400.00	4,750.00	11,400.00	4,750.00
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	-	-	6,650.00	-	-	6,650.00	-	-	6,650.00	-	-
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	696	721	746	772	799	827	856	886	917	949	982
2) SP Contracting Co., Ltd.											
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	1,535.90
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	1,535.90
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	3,686.16	3,686.16	1,535.90	3,686.16	3,686.16	1,535.90	3,686.16	3,686.16	1,535.90	3,686.16	1,535.90
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	-	-	2,150.26	-	-	2,150.26	-	-	2,150.26	-	-
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	696	721	746	772	799	827	856	886	917	949	982
3) [illegible]											
จำนวนพื้นที่ให้เช่าสุทธิ	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00
รวมพื้นที่ให้เช่าสุทธิต่อปี	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่มีสัญญาเดิม	2,960.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00	1,726.67
- ประมาณการพื้นที่ให้เช่าที่ทำสัญญาใหม่	4,144.00	-	-	4,144.00	-	-	4,144.00	-	-	4,144.00	1,233.33
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	535	546	557	568	579	591	602	614	627	639	652

[illegible]

[illegible]		ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
[illegible]												
[illegible]												
[illegible]												
[illegible]	[illegible]	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
[illegible]	[illegible]	7,378.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	[illegible]	7,378.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00
- [illegible]	[illegible]	7,378.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00
- [illegible]	[illegible]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,378.00
- [illegible]	[illegible]	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	564
[illegible]												
[illegible]	[illegible]	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82
[illegible]	[illegible]	3,589.74	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	[illegible]	3,589.74	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84
- [illegible]	[illegible]	3,589.74	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	2,564.10
- [illegible]	[illegible]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,589.74
- [illegible]	[illegible]	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	494
[illegible]												
[illegible]	[illegible]	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00
[illegible]	[illegible]	16,296.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	[illegible]	16,296.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00
- [illegible]	[illegible]	16,296.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00	27,936.00	27,936.00
- [illegible]	[illegible]	-	-	-	-	-	16,296.00	-	-	16,296.00	-	-
- [illegible]	[illegible]	250	250	250	250	250	416	430	445	461	477	494
[illegible]												
[illegible]	[illegible]	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00
[illegible]	[illegible]	8,260.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	[illegible]	8,260.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00
- [illegible]	[illegible]	8,260.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00
- [illegible]	[illegible]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- [illegible]	[illegible]	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
[illegible] (Fitness)												
[illegible]	[illegible]	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
[illegible]	[illegible]	7,378.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	[illegible]	7,378.00	12,648.00	12,648.00	25,296.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00
- [illegible]	[illegible]	7,378.00	12,648.00	12,648.00	25,296.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00
- [illegible]	[illegible]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- [illegible]	[illegible]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[illegible]												
[illegible]												
[illegible]												
- [illegible]	[illegible]	44,050,443	46,501,092	13,022,706	75,176,945	50,767,150	44,801,271	84,928,089	65,401,696	50,218,412	94,245,073	72,312,460
- [illegible]	[illegible]	-	29,546,621	45,726,950	11,680,198	32,761,084	51,807,005	13,414,691	36,805,721	57,433,852	14,876,108	40,804,945
[illegible]												
- [illegible]	[illegible]	935,809	832,975	1,826,292	2,234,472	992,795	1,929,968	2,506,681	1,149,288	2,232,906	2,594,407	1,330,440
- [illegible]	[illegible]	-	1,463,461	765,012	227,794	1,701,084	985,596	263,680	1,969,218	1,025,189	305,252	2,279,616
[illegible]												
- [illegible]	[illegible]	36,915,872	5,742,558	73,568,919	73,271,111	1,349,060	81,148,784	81,256,991	1,504,865	89,871,107	90,068,904	1,555,425
- [illegible]	[illegible]	554,608	72,616,946	604,165	614,908	80,533,880	725,110	681,755	89,289,253	779,551	755,874	98,996,701
[illegible]												
- [illegible]	[illegible]	277,819	430,388	343,497	458,089	480,813	396,668	530,295	556,601	459,193	613,883	644,335
- [illegible]	[illegible]	68,548	173,315	284,776	196,087	200,531	325,664	226,937	232,256	381,827	262,700	268,865
[illegible]												
- [illegible]	[illegible]	13,958,516	19,121,458	16,165,741	17,983,651	20,611,653	17,647,547	19,701,358	22,852,508	19,566,151	21,843,248	25,336,584
- [illegible]	[illegible]	1,010,538	7,001,039	10,748,457	5,863,196	7,784,151	11,917,007	10,985,501	8,630,692	13,212,599	12,124,586	9,568,955
[illegible]												
- [illegible]	[illegible]	80,906	70,836	173,634	102,788	46,046	167,131	121,085	48,865	177,361	128,496	51,856
- [illegible]	[illegible]	10,115	102,788	-	46,046	121,085	-	48,865	128,496	-	51,856	136,361

[illegible]		ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
[illegible]											
[illegible]											
[illegible]											
[illegible]	[illegible]	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
[illegible]	[illegible]	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	[illegible]	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00
- [illegible]	[illegible]	12,648.00	12,648.00	5,270.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00	12,648.00
- [illegible]	[illegible]	-	-	7,378.00	-	-	7,378.00	-	-	7,378.00	-
- [illegible]	[illegible]	584	604	626	647	670	694	718	743	769	796
[illegible]											
[illegible]	[illegible]	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82
[illegible]	[illegible]	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	[illegible]	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84
- [illegible]	[illegible]	6,153.84	6,153.84	2,564.10	6,153.84	6,153.84	2,564.10	6,153.84	6,153.84	2,564.10	6,153.84
- [illegible]	[illegible]	-	-	3,589.74	-	-	3,589.74	-	-	3,589.74	-
- [illegible]	[illegible]	511	529	547	567	586	607	628	650	673	696
[illegible]											
[illegible]	[illegible]	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00
[illegible]	[illegible]	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	[illegible]	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00
- [illegible]	[illegible]	11,640.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00
- [illegible]	[illegible]	16,296.00	-	-	16,296.00	-	-	16,296.00	-	-	16,296.00
- [illegible]	[illegible]	511	529	547	567	586	607	628	650	673	696
[illegible]											
[illegible]	[illegible]	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00
[illegible]	[illegible]	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	[illegible]	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00
- [illegible]	[illegible]	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00
- [illegible]	[illegible]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- [illegible]	[illegible]	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
[illegible] (Fitness)											
[illegible]	[illegible]	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
[illegible]	[illegible]	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	[illegible]	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00
- [illegible]	[illegible]	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00
- [illegible]	[illegible]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- [illegible]	[illegible]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[illegible]											
[illegible]											
[illegible]											
- [illegible]	[illegible]	55,678,051	104,498,980	82,134,117	61,791,250	115,848,800	88,893,477	68,442,541	128,443,635	98,854,461	75,883,468
- [illegible]	[illegible]	63,684,057	16,490,091	45,241,170	70,607,650	18,282,847	50,159,694	78,283,941	20,270,520	55,612,949	86,794,806
[illegible]											
- [illegible]	[illegible]	2,584,868	3,466,400	1,540,151	2,992,307	4,012,791	1,782,917	3,463,970	4,645,307	2,063,950	4,009,978
- [illegible]	[illegible]	1,186,784	353,367	2,638,980	1,373,851	409,067	3,054,908	1,590,404	473,546	3,536,433	1,841,091
[illegible]											
- [illegible]	[illegible]	99,752,575	99,861,008	1,702,355	110,537,465	110,717,679	1,887,429	122,621,384	122,754,070	2,092,626	135,962,520
- [illegible]	[illegible]	864,302	838,051	109,759,412	958,367	929,162	121,692,222	1,062,440	1,030,178	134,922,542	1,177,996
[illegible]											
- [illegible]	[illegible]	531,575	710,646	745,898	615,363	822,662	863,470	712,353	952,334	999,575	824,645
- [illegible]	[illegible]	441,781	304,117	311,245	511,416	352,054	360,305	592,028	407,547	417,098	685,347
[illegible]											
- [illegible]	[illegible]	21,693,341	24,218,000	28,091,568	24,051,795	26,850,929	31,145,625	26,666,053	29,770,105	34,531,709	29,565,798
- [illegible]	[illegible]	14,649,044	13,442,523	10,609,272	16,241,657	14,903,966	11,762,089	18,007,416	16,524,284	13,041,506	19,965,140
[illegible]											
- [illegible]	[illegible]	188,217	136,361	55,030	199,737	144,708	58,398	211,963	153,565	61,972	224,937
- [illegible]	[illegible]	-	55,030	144,708	-	58,398	153,565	-	61,972	162,964	-

[illegible]		ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31
[illegible]											
[illegible]											
[illegible]											
[illegible]	[illegible]	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
[illegible]	[illegible]	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	[illegible]	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00
- [illegible]	[illegible]	12,648.00	5,270.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00	12,648.00	5,270.00
- [illegible]	[illegible]	-	7,378.00	-	-	7,378.00	-	-	7,378.00	-	-
- [illegible]	[illegible]	824	853	882	913	945	978	1,013	1,048	1,085	1,123
[illegible]											
[illegible]	[illegible]	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82
[illegible]	[illegible]	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	2,564.10
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	[illegible]	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	2,564.10
- [illegible]	[illegible]	6,153.84	2,564.10	6,153.84	6,153.84	2,564.10	6,153.84	6,153.84	2,564.10	6,153.84	2,564.10
- [illegible]	[illegible]	-	3,589.74	-	-	3,589.74	-	-	3,589.74	-	-
- [illegible]	[illegible]	721	746	772	799	827	856	886	917	949	982
[illegible]											
[illegible]	[illegible]	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00
[illegible]	[illegible]	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	[illegible]	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00
- [illegible]	[illegible]	27,936.00	27,936.00	11,640.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00	6,790.00
- [illegible]	[illegible]	-	-	16,296.00	-	-	16,296.00	-	-	16,296.00	4,850.00
- [illegible]	[illegible]	721	746	772	799	827	856	886	917	949	982
[illegible]											
[illegible]	[illegible]	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00
[illegible]	[illegible]	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	5,900.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	[illegible]	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	5,900.00
- [illegible]	[illegible]	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	5,900.00
- [illegible]	[illegible]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- [illegible]	[illegible]	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
[illegible] (Fitness)											
[illegible]	[illegible]	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
[illegible]	[illegible]	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	[illegible]	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00
- [illegible]	[illegible]	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00
- [illegible]	[illegible]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- [illegible]	[illegible]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[illegible]											
[illegible]											
[illegible]											
- [illegible]	[illegible]	142,437,754	109,268,092	84,153,958	157,090,022	121,148,536	93,280,158	175,055,490	134,319,614	105,421,378	80,869,646
- [illegible]	[illegible]	22,474,287	61,659,070	96,230,952	24,917,644	68,362,518	106,689,976	27,626,627	75,794,741	118,292,410	12,762,561
[illegible]											
- [illegible]	[illegible]	5,377,524	2,389,280	4,642,051	6,225,156	2,765,890	5,373,754	7,206,396	3,201,883	6,220,792	3,475,960
- [illegible]	[illegible]	548,168	4,093,863	2,131,295	634,596	4,739,158	2,467,259	734,625	5,486,167	2,856,137	354,542
[illegible]											
- [illegible]	[illegible]	136,100,297	2,320,152	150,752,990	150,896,832	2,572,372	167,120,560	167,302,015	2,852,035	185,289,330	77,287,806
- [illegible]	[illegible]	1,142,177	149,590,812	1,306,030	1,266,352	165,854,008	1,448,007	1,404,027	183,885,305	1,605,452	648,613
[illegible]											
- [illegible]	[illegible]	1,102,445	1,157,133	954,630	1,276,218	1,339,526	1,105,109	1,477,382	1,550,669	1,279,295	712,606
- [illegible]	[illegible]	471,786	482,844	793,375	546,151	558,952	918,480	632,258	647,057	1,063,198	504,956
[illegible]											
- [illegible]	[illegible]	33,006,647	38,285,923	32,780,128	36,595,060	42,448,287	36,343,914	40,575,597	47,065,175	40,295,147	19,743,614
- [illegible]	[illegible]	18,320,780	14,459,549	22,135,711	20,312,576	16,031,538	24,542,259	22,520,916	17,774,231	27,210,441	10,405,893
[illegible]											
- [illegible]	[illegible]	162,964	65,766	238,705	172,933	69,791	253,315	183,524	74,063	268,820	81,149
- [illegible]	[illegible]	65,766	172,933	-	69,791	183,524	-	74,063	194,757	-	52,748

GRAND
Grand Asset Advisory

			ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31
เพื่อให้สำนักงานใช้สำโรงแรมที่ตั้งในสถานที่ของบริษัท เดือนตะเดือน จำกัด"																																	
1) Prompt Techno Service																																	
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต		(บาท/ปี)	2,092,500	5,150,000	5,150,000	5,150,000	5,150,000	2,137,500	5,899,500	5,899,500	5,899,500	5,899,500	2,458,125	5,628,285	5,628,285	2,345,120	5,340,185	5,340,185	2,500,077	5,918,604	5,918,604	2,882,752	7,070,780	7,070,780	3,196,158	8,504,731	8,504,731	3,543,638	9,429,347	9,429,347	3,928,895	10,454,406	4,356,056
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต		(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	3,441,375	-	-	-	-	3,203,165	-	-	3,840,100	-	-	4,035,855	-	-	4,474,622	-	-	4,961,095	-	-	5,500,453	-	-	6,098,450	-	-
2) SP Contracting Co., Ltd.																																	
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต		(บาท/ปี)	967,617	1,658,772	1,658,772	1,658,772	1,658,772	1,658,772	1,658,772	1,658,772	1,658,772	1,658,772	691,155	1,919,892	1,919,892	758,289	2,017,747	2,017,747	840,728	2,237,112	2,237,112	932,130	2,480,327	2,480,327	1,033,469	2,749,982	2,749,982	1,145,828	3,048,955	3,048,955	1,270,398	3,380,451	1,408,513
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต		(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,061,604	-	-	1,177,019	-	-	1,304,992	-	-	1,446,857	-	-	1,604,156	-	-	1,779,557	-	-	1,971,910	-	-
3) บริษัทอื่นๆ ในสถานที่ของบริษัท เดือนตะเดือน จำกัด																																	
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต		(บาท/ปี)	1,864,800	3,190,800	3,190,800	3,190,800	3,190,800	1,332,000	2,823,020	2,823,020	2,823,020	1,176,509	2,996,449	2,996,449	1,248,530	3,179,855	3,179,855	1,324,540	3,374,488	3,374,488	1,406,087	3,581,083	3,581,083	1,493,097	3,800,221	3,800,221	1,583,425	4,032,825	4,032,825	1,680,344	4,279,666	4,279,666	1,783,194	1,103,865
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต		(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	1,647,112	-	-	-	1,747,928	-	-	1,854,916	-	-	1,968,451	-	-	2,088,356	-	-	2,216,796	-	-	2,952,481	-	-	2,496,472	-	-	2,649,276	604,245
เพื่อที่จะเปิดการทำโรงแรมเดือนตะเดือน และให้ที่ดินที่ตั้งการทำงานเป็นศูนย์การค้าและที่ประชุมสำหรับองค์กรของบริษัทและของลูกค้าของบริษัท																																	
เพื่อที่จะนำสำนักงานในอาคารที่																																	
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต		(บาท/ปี)	3,520,100	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	2,371,500	7,136,501	7,136,501	2,973,542	7,912,567	7,912,567	3,296,810	8,772,582	8,772,582	3,653,243	9,726,319	9,726,319	4,052,633	10,783,743	10,783,743	4,488,226	11,956,129	11,956,129	4,981,720	13,255,674	5,523,322
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต		(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,162,955	-	-	4,615,547	-	-	1,117,340	-	-	5,073,886	-	-	6,290,517	-	-	6,974,409	-	-	7,732,051	-	-
เพื่อที่จะนำสำนักงานในอาคารที่																																	
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต		(บาท/ปี)	1,615,388	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	2,769,228	1,153,845	3,059,210	3,059,210	1,305,921	3,390,517	3,390,517	1,408,546	3,754,735	3,754,735	1,596,140	4,160,768	4,160,768	1,725,320	4,590,943	4,590,943	1,912,888	5,090,061	5,090,061	2,120,950	5,643,442	2,351,434
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต		(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,772,289	-	-	1,964,968	-	-	1,178,596	-	-	2,415,449	-	-	2,678,050	-	-	2,969,202	-	-	3,292,008	-	-
เพื่อที่จะนำสำนักงานในอาคารที่																																	
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต		(บาท/ปี)	4,074,000	6,984,000	6,984,000	6,984,000	6,984,000	2,910,000	11,612,722	11,612,722	11,612,722	4,858,604	12,875,252	12,875,252	5,364,680	14,175,000	14,175,000	5,947,917	15,826,948	15,826,948	6,594,561	17,547,620	17,547,620	7,311,508	19,455,360	19,455,360	8,106,400	21,570,505	21,570,505	8,987,710	23,915,604	23,915,604	9,964,835	6,444,778
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต		(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	6,774,068	-	-	-	7,510,552	-	-	8,327,085	-	-	9,252,586	-	-	10,298,111	-	-	11,348,960	-	-	10,582,795	-	-	13,050,769	-	-	15,467,467	4,764,532
เพื่อที่จะนำอาคาร																																	
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต		(บาท/ปี)	2,065,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	1,475,000
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต		(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
เพื่อที่จะออกกำลังกาย (Fitness)																																	
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต		(บาท/ปี)	120,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	90,000
- ประมาณการรายได้ค่าเช่าที่จะเกิดขึ้นจริงในอนาคต		(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายการได้ที่เกิดขึ้น			16,828,270,460	114,886,171	212,834,913	193,446,539	225,041,610	234,426,030	242,550,327	248,887,378	262,658,955	270,910,171	273,811,974	280,849,280	290,428,885	303,188,308	320,965,233	331,649,247	335,838,515	353,547,672	367,390,790	372,839,358	383,918,114	407,989,242	412,210,390	436,498,181	451,089,714	450,792,060	483,791,490	489,841,704	500,288,675	536,191,845	534,157,480	233,080,910
รายได้ส่วนกลาง	5.0%	จะคำนวณได้เพิ่มขึ้นจาก	10,540,655	10,151,502	17,412,188	20,253,745	21,090,243	21,945,529	22,399,064	23,078,306	24,546,095	24,852,078	25,080,454	26,948,580	27,287,848	28,836,871	29,848,412	30,224,658	31,969,237	33,065,981	33,483,182	35,452,720	36,656,252	37,096,955	39,294,926	40,598,074	41,111,298	43,537,634	44,994,717	45,564,001	48,257,266	49,074,174	21,050,966
รายได้อื่น	1.0%	จะคำนวณได้เพิ่มขึ้นจาก	1,140,962	2,128,309	1,934,465	2,250,416	2,344,390	2,439,503	2,488,874	2,626,550	2,726,122	2,730,120	2,898,495	2,994,287	3,031,983	3,205,652	3,316,492	3,358,295	3,555,471	3,673,998	3,720,354	3,939,191	4,073,032	4,122,106	4,384,992	4,510,897	4,567,921	4,837,515	4,999,413	5,062,667	5,361,918	5,541,575	2,339,996
รายการได้ทั้งหมด			11,681,897,485	126,385,788	234,122,664	212,791,192	247,545,771	257,809,653	268,235,358	273,778,118	289,924,850	297,580,388	301,303,172	318,834,166	329,371,531	333,518,137	353,991,757	364,814,172	369,412,245	391,161,780	404,130,769	409,238,885	423,311,025	447,776,167	453,431,459	480,148,099	496,198,685	502,471,279	532,128,639	538,835,424	550,893,342	589,811,829	588,873,235	257,198,580
ประมาณการค่าใช้จ่าย																																	
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของบริษัท			64	67	69	72	75	78	81	84	88	91	95	99	102	107	111	115	120	125	130	135	140	146	152	158	164	171	177	185	192	200	208
- ค่าบริการจัดการโครงการ	64	มากกว่าเดิม	22,138,543	39,469,859	41,048,653	42,690,600	44,398,223	46,174,152	48,021,118	49,941,963	51,939,642	54,017,227	56,177,917	58,425,055	60,762,055	63,192,516	65,720,217	68,349,025	71,082,986	73,926,306	76,883,358	79,958,692	83,157,040	86,483,322	89,942,654	93,540,561	97,281,975	101,173,254	105,220,184	109,429,992	113,806,151	118,358,357	51,288,693
- ค่าสาธารณูปโภค		คงเดิมตลอด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ค่าใช้จ่ายส่วนกลางอาคารที่	0.0%	จะคำนวณได้เพิ่มขึ้นจาก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	0.0%	จะคำนวณได้เพิ่มขึ้นจาก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- ค่าประกันภัย		คงเดิมตลอด	687,950	1,302,094	1,226,952	1,291,491	1,276,521	1,322,051	1,328,092	1,334,654	1,381,747	1,400,382	1,457,570	1,469,321	1,495,648	1,525,561	1,556,072	1,587,195	1,618,937	1,651,316	1,684,342	1,718,029	1,752,390	1,787,457	1,823,186	1,859,650	1,896,843	1,934,780	1,973,475	2,012,945	2,053,204	2,094,268	890,064
- ค่าที่ปรึกษา	12.5%	40% จะคำนวณได้เพิ่มขึ้น	5,744,800	10,641,946	9,672,327	11,252,080	11,721,802	12,192,516	12,464,369	12,132,948	13,525,909	13,895,599	14,492,463	14,971,435	15,158,915	16,048,262	16,502,462	16,701,466	17,777,254	18,388,969	18,601,768	19,695,959	20,353,462	20,812,520	21,624,959	22,554,486	22,839,608	24,187,574	24,997,065	25,313,534	26,809,592	27,707,874	11,699,981
- ค่าการตลาดและประชาสัมพันธ์	1.5%	จะคำนวณได้เพิ่มขึ้นจาก	1,895,787	3,511,842	3,191,868	3,715,187	3,868,194	4,023,550	4,106,042	4,333,873	4,463,451	4,519,548	4,782,513	4,940,573	5,002,772	5,295,926	5,472,213	5,541,184	5,868,527	6,062,097	6,138,583	6,499,665	6,716,643	6,801,471	7,202,258	7,442,990	7,537,065	7,981,900	8,249,052	8,353,400	8,847,165	9,143,599	3,860,994
- ค่าบริการอื่น		คงเดิมตลอด	1,476,468	4,336,156	3,208,000	3,208,000	3,408,500	3,468,400	3,468,400	3,777,100	3,984,000	10,554,000	10,528,000	13,748,000	15,803,000	15,790,000	16,716,000	16,740,000	16,441,000	15,904,000	14,941,000	14,701,000	14,995,000	15,295,000	15,601,000	15,913,000	16,231,000	16,556,000	16,887,000	17,224,000	17,569,000	17,920,000	7,616,250
- ค่าใช้จ่ายอื่น	0.0%	จะคำนวณได้เพิ่มขึ้นจาก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รายการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ			3,369,385,938	31,843,538	59,224,897	60,347,805	64,115,359	65,668,948	66,100,650	71,268,621	74,540,518	80,694,448	84,195,704	87,218,483	93,591,391	96,283,379	101,852,265	106,046,963	109,008,808	112,786,984	115,933,795	118,249,851	122,573,242	126,674,534	130,977,716	136,394,938	141,318,476	145,796,490	151,833,508	157,126,796	162,333,679	168,065,112	175,224,138	75,398,827
รายได้เบื้องต้น			8,290,732,460	94,442,252	174,898,198	152,443,392	183,436,413	191,211,593	198,074,739	202,487,494	214,584,312	216,868,939	217,107,468	231,615,733	235,829,170	233,234,758	251,299,492	258,767,209	260,403,377	278,374,876	288,196,991	290,988,844	300,737,883	320,801,633	323,453,689	343,753,943	354,888,299	356,954,786	380,293,131	382,008,628	394,560,672	420,725,917	434,346,097	182,642,883
ค่าเช่าประกอบการในอาคาร (capex)	2.0%	จะคำนวณได้เพิ่มขึ้นจาก	2,527,716	4,682,456	4,255,824	4,350,915	5,157,393	5,364,707	5,475,322	5,778,457	5,951,268	6,036,003	6,378,684	6,587,491	6,670,503	7,001,235	7,296,285	7,388,245	7,823,036	8,082,795	8,184,778	8,466,220	8,955,525	9,068,629	9,602,982	9,823,974	10,049,426	10,642,533	10,999,709	11,137,867	11,756,321	12,151,465	5,147,982
ค่าบริการจัดการ (Property management fee)	0.0%	จะคำนวณได้เพิ่มขึ้นจาก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ค่าตอบแทนรายได้จากบริการบริหาร (incentive fee)	0.00%	จะคำนวณได้เพิ่มขึ้นจาก	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิ			8,318,910,018	81,914,536	170,213,662	148,187,568	178,478,688	186,054,900	192,710,692	196,931,972	208,888,615	210,917,672	211,591,352	225,258,548	228,232,740	226,564,465	244,149,257	251,470,859	253,015,132	270,482,946	280,123,268	282,805,866	292,071,462	311,849,109	313,385,651	334,150,981	344,964,225	346,835,361	369,890,598	371,870,862	383,423,905	408,320,586	422,157,632	176,895,862
ปีระยะเวลาคืนทุน (ปี)			0.58	1.58	2.58	3.58	4.58	5.58	6.58	7.58	8.58	9.58	10.58	11.58	12.58	13.58	14.58	15.58	16.58	17.58	18.58	19.58	20.58	21.58	22.58	23.58	24.58	25.58	26.58	27.58	28.58	29.58	30.00
ค่าดอกเบี้ยที่ต้องจ่ายเป็นรายปี			0.581	0.848	0.704	0.688	0.630	0.558	0.505	0.455	0.408	0.366	0.331	0.299	0.269	0.242	0.218	0.197	0.177	0.160	0.144	0.130	0.117	0.105	0.095	0.085	0.077	0.069	0.062	0.056	0.051	0.046	0.044
มูลค่าปัจจุบันสุทธิ ณ อัตราคิดลดที่ 11%		1,964,147,046	88,485,097	144,290,823	113,100,982	122,790,088	110,321,078	108,187,887	99,999,496	94,542,516	89,117,365	77,843,420	74,640,984	68,426,120	61,474,421	58,158,411	54,884,353	49,758,057	47,823,648	44,711,382	40,896,347	38,152,238	35,395,952	32,950,144	31,851,833	29,437,922	28,649,108	25,892,274	23,411,341	21,583,565	20,759,168	18,268,662	7,727,361
มูลค่าการลงทุน		**1,964,147,046**																															
(โดยประมาณ)		**1,964,000,000**																															

VL/mk/R0113/2014-1

วันที่ 12 กันยายน พ.ศ. 2557

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

เรียน ท่านผู้จัดการกองทุนฯ

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

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

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายสุรศักดิ์ ลิมปอารยะกุล
กรรมการบริหาร – หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

12.0 การประเมินมูลค่า

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

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

<u>สมมติฐานในการประเมินมูลค่า</u>

1) ในการกำหนดราคาค่าเช่าของพื้นที่เช่าทั่วไป สำหรับพื้นที่ที่มีสัญญาเช่าเดิมผูกพันอยู่ พิจารณาอ้างอิงค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิมจนสิ้นสุดสัญญาเช่า (พิจารณาตามรายละเอียดสรุป (Rent Roll) ที่ได้รับจากบริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด และสัญญาเช่าที่จะมีการทำขึ้น ส่วนพื้นที่ว่างพิจารณาจากการเปรียบเทียบราคาค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่พาณิชยกรรม-ร้านค้า ในอาคารบางนา ทาวเวอร์ เอง และอาคารสำนักงานอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยทำการเปรียบเทียบจากปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร สาธารณูปโภค ขนาดพื้นที่ห้อง และจำนวนผู้เช่าภายในอาคาร เป็นต้น ทั้งนี้ได้พิจารณาค่าเช่าตลาด โดยคิดคำนวณจากข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่แนบมาในรายงานนี้ โดยปรับตามเงื่อนไขการเช่าปกติ และพิจารณาจากปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ช่วงปลอดค่าเช่า และค่านายหน้าที่จ่ายตามอัตราค่าเช่าด้วย โดยมีรายละเอียดสมมุติฐานพื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ของพื้นที่แต่ละประเภท ดังต่อไปนี้

<u>พื้นที่ให้เช่า</u>

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

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

*<u>หมายเหตุ</u> : *เฉพาะพื้นที่ที่เช่าโดยบริษัทในเครือเตียวฮงบางส่วน ทั้งนี้ จะมีพื้นที่ที่เตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตร*

<u>อัตราการเช่าพื้นที่</u>

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

*<u>หมายเหตุ</u> : *เฉพาะพื้นที่ที่เช่าโดยบริษัทในเครือเตียวฮงบางส่วน ทั้งนี้ จะมีพื้นที่ที่เตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตร*

อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่เฉลี่ย

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

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

*<u>หมายเหตุ</u> : *เฉพาะพื้นที่ที่เช่าโดยบริษัทในเครือเตียวฮงบางส่วน ทั้งนี้ จะมีพื้นที่ที่เตียวฮงและ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตร*

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

<u>วิธีคิดลดกระแสเงินสด</u>

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลาเช่าคงเหลือ 30 ปี บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมด มีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผนวกกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้

ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลา ได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคต และรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

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

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

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

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

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

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

SENSITIVITY ANALYSIS	
อัตราคิดลด	
10.25%	1,952,752,269
10.75%	1,861,876,587
11.25%	1,777,792,804

ประมาณการกระแสเงินสด (วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 30 พฤษภาคม 2557)
อาคารสำนักงาน "บางนา ทาวเวอร์"

ปีที่			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ			ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ							ช่วงไม่ปรับค่าเช่า		ช่วงปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าปกติ	
1. พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	**49,416.39**	**ตารางเมตร**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**
1.1 พื้นที่เช่าอาคาร A													
-พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)	374.50	ตารางเมตร	**43,287.57**										
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	16,262.56	ตารางเมตร											
-พื้นที่สำนักงาน (Office Center)	1,737.00	ตารางเมตร											
รวม	**18,374.06**	**ตารางเมตร**											
1.2 พื้นที่เช่าอาคาร B													
-พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)	72.00	ตารางเมตร											
-พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)	16,152.00	ตารางเมตร											
รวม	**16,224.00**	**ตารางเมตร**											
1.3 พื้นที่เช่าอาคาร C													
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	6,802.50	ตารางเมตร											
-พื้นที่ห้องเก็บของ	37.83	ตารางเมตร											
1.4 พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ													
1) Prompt Techno Service	950.00	ตารางเมตร											
2) SP Contracting Co., Ltd.	307.18	ตารางเมตร											
3) บริษัทในเครือเดียวฮงอื่นๆ	592.00	ตารางเมตร											
รวม	**8,689.51**	**ตารางเมตร**											
รวมทั้งหมด	**43,287.57**	**ตารางเมตร**											
1.5 พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดียวฮง และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน													
-พื้นที่สำนักงาน (Office)													
1) อาคาร B	1,054.00	ตารางเมตร											
2) อาคาร C	512.82	ตารางเมตร											
3)พื้นที่ห้องประชุม/จัดเลี้ยง	2,328.00	ตารางเมตร											
4) พื้นที่ห้องอาหาร	1,180.00	ตารางเมตร											
5) พื้นที่ฟิตเนส	1,054.00	ตารางเมตร											
รวมทั้งหมด	**6,128.82**	**ตารางเมตร**											
2. ประมาณการรายได้													
2.1 พื้นที่เช่าทั่วไปและพื้นที่บริษัทในเครือฯ (ไม่รวมพื้นที่เช่าส่วนของบริษัท เดียวฮงสีลม จำกัด)			**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**
1) อาคาร A													
พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			5%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	374.50	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	356.58	357.07	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	8%	7%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			540	567	595	625	656	689	724	724	724	782	836
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	413.57	ณ วันที่ประเมิน	414	547	553	553	643	649	649	714	715	715	821
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**1,769,645**	**2,344,367**	**2,361,878**	**2,361,878**	**2,746,628**	**2,771,353**	**2,771,353**	**3,049,301**	**3,054,377**	**3,054,377**	**3,505,052**
พื้นที่สำนักงาน (Office)													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			13%	48%	38%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	97%	93%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	16,262.56	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	15,755.48	15,200.72	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			450	466	482	499	516	534	553	553	553	592	621
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	348.59	ณ วันที่ประเมิน	359	410	438	445	481	502	507	530	539	545	583
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**67,886,046**	**74,864,991**	**76,977,473**	**78,160,940**	**84,428,308**	**88,100,086**	**89,106,241**	**93,130,858**	**94,695,987**	**95,724,917**	**102,439,547**
พื้นที่สำนักงาน (Office Center)													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			13%	42%	41%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	96.26%	ณ วันที่ประเมิน	95%	93%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	1,672.00	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,647.44	1,614.66	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			520	538	557	577	597	618	639	639	639	684	718
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	471.98	ณ วันที่ประเมิน	478	504	526	533	561	585	592	613	624	632	670
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**9,450,852**	**9,764,228**	**9,874,250**	**9,999,754**	**10,530,565**	**10,976,138**	**11,111,503**	**11,502,558**	**11,708,948**	**11,858,524**	**12,575,763**
2) อาคาร B													
พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			23%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	72.00	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	68.46	68.28	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	8%	7%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			700	735	772	810	851	893	938	938	938	1,013	1,084
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	681.39	ณ วันที่ประเมิน	685	701	735	750	783	836	856	882	909	929	980
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**562,668**	**574,605**	**603,620**	**615,274**	**642,393**	**686,411**	**702,243**	**724,342**	**746,433**	**762,563**	**804,073**
พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			39%	56%	5%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%

ปีที่			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ			ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ							ช่วงไม่ปรับค่าเช่า		ช่วงปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าปกติ	
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	95%	93%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	16,152.00	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	15,369	15,028.68	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			410	424	439	455	470	487	504	504	504	539	566
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	329.82	ณ วันที่ประเมิน	358	397	398	419	450	451	471	491	491	509	543
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**66,110,814**	**71,543,401**	**69,366,583**	**73,117,950**	**78,490,414**	**78,633,840**	**82,141,053**	**85,607,005**	**85,658,352**	**88,836,794**	**94,799,998**
3) อาคาร C													
พื้นที่สำนักงาน (Office)													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			22%	22%	55%	19%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			19%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	97%	95%	93%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	6,802.50	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	6,564.64	6,487.54	6,326.33	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			380	393	407	421	436	451	467	467	467	500	525
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	338.47	ณ วันที่ประเมิน	347	357	385	392	402	431	438	444	458	465	479
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**27,307,519**	**27,786,504**	**29,265,437**	**28,789,159**	**29,546,738**	**31,672,890**	**32,143,076**	**32,650,485**	**33,632,281**	**34,181,196**	**35,201,965**
พื้นที่เก็บของ													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			39%	33%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	37.83	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	33.87	34.10	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	5%	4%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			360	373	386	399	413	428	443	443	443	465	483
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	351.93	ณ วันที่ประเมิน	355	361	369	378	392	402	415	426	431	442	457
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**144,111**	**147,879**	**150,613**	**154,628**	**159,975**	**164,389**	**169,678**	**173,881**	**175,957**	**180,431**	**186,856**
พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ*													
Prompt Techno Service													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			1,257.18										
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			100%										
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			0%										
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	0%										
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	1,257.18	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	-										
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	346.26	ณ วันที่ประเมิน	346										
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-สัญญาเช่าจะเริ่ม ณ วันที่ 30 พฤษภาคม 2557			**75%**										
Prompt Techno Service													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	855.00
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			450	466	482	499	516	534	553	553	553	592	621
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	-	ณ วันที่ประเมิน	450	450	450	450	450	518	518	518	518	518	621
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**5,130,000**	**5,130,000**	**5,130,000**	**5,130,000**	**5,130,000**	**5,899,500**	**5,899,500**	**5,899,500**	**5,899,500**	**5,899,500**	**6,376,393**
SP Contracting Co., Ltd.													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	276.46
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			450	466	482	499	516	534	553	553	553	592	621
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	-	ณ วันที่ประเมิน	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	621
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**1,658,772**	**1,658,772**	**1,658,772**	**1,658,772**	**1,658,772**	**1,658,772**	**1,658,772**	**1,658,772**	**1,658,772**	**1,658,772**	**2,061,790**
-บริษัทในเครือเดียวฮงอื่นๆ													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	90%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			100%	0%	0%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			450	466	482	499	516	534	553	553	553	592	621
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	-	ณ วันที่ประเมิน	450	450	450	450	450	534	534	534	553	553	553
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**3,196,800**	**3,196,800**	**3,196,800**	**3,196,800**	**3,196,800**	**3,417,116**	**3,417,116**	**3,417,116**	**3,536,715**	**3,536,715**	**3,536,715**
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่อาคาร A, B และ C (บาท)			**183,217,227**	**197,011,548**	**198,585,426**	**203,185,155**	**216,530,593**	**223,980,496**	**229,120,535**	**237,813,816**	**240,767,322**	**245,693,789**	**261,488,150**
2.2 พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดียวฮง และ/หรือบริษัทจะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองลงทุนรวมเข้าลงทุ			**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**
1) พื้นที่สำนักงาน (Office)													
อาคาร B													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%

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

ประมาณการกระแสเงินสด (วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 30 พฤษภาคม 2557)
อาคารสำนักงาน "บางนา ทาวเวอร์"

ปีที่			12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ			**ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ**							**ช่วงไม่ปรับค่าเช่า**		**ช่วงปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าปกติ**		**ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ**							**ช่วงไม่ปรับค่าเช่า**
1. พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	**49,416.39**	**ตารางเมตร**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**
1.1 พื้นที่เช่าอาคาร A																					
-พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)	374.50	ตารางเมตร																			
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	16,262.56	ตารางเมตร																			
-พื้นที่สำนักงาน (Office Center)	1,737.00	ตารางเมตร																			
รวม	**18,374.06**	**ตารางเมตร**																			
1.2 พื้นที่เช่าอาคาร B																					
-พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)	72.00	ตารางเมตร																			
-พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)	16,152.00	ตารางเมตร																			
รวม	**16,224.00**	**ตารางเมตร**																			
1.3 พื้นที่เช่าอาคาร C																					
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	6,802.50	ตารางเมตร																			
-พื้นที่ห้องเก็บของ	37.83	ตารางเมตร																			
1.4 พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ																					
1) Prompt Techno Service	950.00	ตารางเมตร																			
2) SP Contracting Co., Ltd.	307.18	ตารางเมตร																			
3) บริษัทในเครือเดียวฮงอื่นๆ	592.00	ตารางเมตร																			
รวม	**8,689.51**	**ตารางเมตร**																			
รวมทั้งหมด	**43,287.57**	**ตารางเมตร**																			
1.5 พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดียวฮง และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทนรวมเข้าลงทน																					
-พื้นที่สำนักงาน (Office)																					
1) อาคาร B	1,054.00	ตารางเมตร																			
2) อาคาร C	512.82	ตารางเมตร																			
3)พื้นที่ห้องประชุม/จัดเลี้ยง	2,328.00	ตารางเมตร																			
4) พื้นที่ห้องอาหาร	1,180.00	ตารางเมตร																			
5) พื้นที่ฟิตเนส	1,054.00	ตารางเมตร																			
รวมทั้งหมด	**6,128.82**	**ตารางเมตร**																			
2. ประมาณการรายได้																					
2.1 พื้นที่เช่าทั่วไปและพื้นที่บริษัทในเครือฯ (ไม่รวมพื้นที่เช่าส่วนของบริษัท เดียวฮงสีลม จำกัด)			**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**
1) อาคาร A																					
พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)																					
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	374.50	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	8%	7%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			878	922	968	1,016	1,067	1,121	1,177	1,177	1,177	1,271	1,360	1,428	1,499	1,574	1,653	1,735	1,822	1,913	1,913
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	413.57	ณ วันที่ประเมิน	828	828	950	959	959	1,100	1,110	1,110	1,168	1,181	1,181	1,397	1,410	1,410	1,622	1,636	1,636	1,878	1,883
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**3,535,831**	**3,535,831**	**4,057,537**	**4,093,168**	**4,093,168**	**4,697,106**	**4,738,353**	**4,738,353**	**4,987,607**	**5,042,925**	**5,042,925**	**5,962,621**	**6,017,915**	**6,017,915**	**6,925,229**	**6,986,365**	**6,986,365**	**8,019,328**	**8,038,193**
พื้นที่สำนักงาน (Office)																					
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	16,262.56	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			643	666	689	713	738	764	791	791	791	846	888	919	952	985	1,019	1,055	1,092	1,130	1,130
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	348.59	ณ วันที่ประเมิน	607	613	651	675	682	723	749	754	772	801	811	865	899	908	964	999	1,010	1,070	1,093
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**106,536,501**	**107,691,188**	**114,356,187**	**118,595,364**	**119,822,648**	**127,000,500**	**131,618,204**	**132,424,469**	**135,649,532**	**140,684,198**	**142,388,799**	**151,937,652**	**157,849,105**	**159,531,246**	**169,287,110**	**175,518,030**	**177,326,617**	**187,917,381**	**192,036,011**
พื้นที่สำนักงาน (Office Center)																					
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	96.26%	ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	1,672.00	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			743	769	796	824	853	883	914	914	914	978	1,027	1,062	1,100	1,138	1,178	1,219	1,262	1,306	1,306
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	471.98	ณ วันที่ประเมิน	701	710	748	780	790	831	866	872	891	927	941	995	1,039	1,052	1,108	1,155	1,169	1,230	1,262
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**13,153,396**	**13,323,860**	**14,040,807**	**14,639,932**	**14,821,392**	**15,594,511**	**16,247,279**	**16,366,381**	**16,710,452**	**17,398,644**	**17,646,478**	**18,662,002**	**19,492,515**	**19,740,316**	**20,788,312**	**21,667,985**	**21,935,222**	**23,075,474**	**23,677,274**
2) อาคาร B																					
พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)																					
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	72.00	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	8%	7%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			1,138	1,195	1,255	1,318	1,384	1,453	1,525	1,525	1,525	1,647	1,763	1,851	1,943	2,041	2,143	2,250	2,362	2,480	2,480
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	681.39	ณ วันที่ประเมิน	1,056	1,083	1,139	1,225	1,255	1,320	1,419	1,439	1,467	1,555	1,594	1,678	1,806	1,851	1,946	2,093	2,144	2,254	2,363
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**867,111**	**888,685**	**934,806**	**1,005,848**	**1,030,432**	**1,083,278**	**1,164,974**	**1,181,463**	**1,204,480**	**1,275,987**	**1,308,354**	**1,377,140**	**1,482,682**	**1,519,095**	**1,597,251**	**1,717,958**	**1,759,813**	**1,849,874**	**1,939,904**
พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)																					
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	16,152.00	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			586	607	628	650	673	696	720	720	720	771	809	838	867	897	929	961	995	1,030	1,030
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	329.82	ณ วันที่ประเมิน	544	568	604	605	630	670	671	690	708	709	747	802	803	839	893	894	932	991	992
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**94,965,167**	**99,062,387**	**105,333,431**	**105,511,513**	**109,970,332**	**116,840,295**	**117,036,510**	**120,298,043**	**123,521,204**	**123,764,442**	**130,347,514**	**139,818,133**	**140,072,097**	**146,293,351**	**155,728,756**	**155,994,555**	**162,629,948**	**172,832,014**	**172,983,155**
3) อาคาร C																					
พื้นที่สำนักงาน (Office)																					
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	6,802.50	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			543	562	582	602	623	645	668	668	668	714	750	776	804	832	861	891	922	954	954
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	338.47	ณ วันที่ประเมิน	517	525	538	576	584	599	639	644	650	688	699	717	768	779	798	853	865	886	926
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**37,971,753**	**38,563,808**	**39,540,035**	**42,310,033**	**42,929,110**	**43,971,168**	**46,964,331**	**47,335,810**	**47,736,697**	**50,534,493**	**51,348,282**	**52,676,577**	**56,422,401**	**57,254,636**	**58,651,769**	**62,658,607**	**63,563,172**	**65,092,614**	**68,051,964**
พื้นที่เก็บของ																					
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%

ปีที่		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ		**ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ**							**ช่วงไม่ปรับค่าเช่า**		**ช่วงปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าปกติ**		**ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ**							**ช่วงไม่ปรับค่าเช่า**
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	37.83 ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	5%	4%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		500	518	536	555	574	594	615	615	615	646	671	695	719	744	770	797	825	854	854
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	351.93 ณ วันที่ประเมิน	470	485	504	520	537	559	575	588	598	612	631	655	675	697	725	747	772	803	818
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**192,103**	**198,353**	**206,116**	**212,250**	**219,417**	**228,213**	**235,107**	**240,291**	**244,410**	**250,213**	**257,976**	**267,771**	**275,592**	**284,786**	**296,114**	**305,016**	**315,383**	**328,080**	**334,353**
พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ*																				
Prompt Techno Service																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)																				
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ																				
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)																				
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00% ณ วันที่ประเมิน																			
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	1,257.18 ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)																			
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	346.26 ณ วันที่ประเมิน																			
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-สัญญาเช่าจะเริ่ม ณ วันที่ 30 พฤษภาคม 2557																				
Prompt Techno Service																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		643	666	689	713	738	764	791	791	791	846	888	919	952	985	1,019	1,055	1,092	1,130	1,130
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	621	621	689	689	689	764	764	764	791	791	791	919	919	919	1,019	1,019	1,019	1,130	1,130
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**6,376,393**	**6,376,393**	**7,069,620**	**7,069,620**	**7,069,620**	**7,838,215**	**7,838,215**	**7,838,215**	**8,112,552**	**8,112,552**	**8,112,552**	**9,433,458**	**9,433,458**	**9,433,458**	**10,459,044**	**10,459,044**	**10,459,044**	**11,596,129**	**11,596,129**
SP Contracting Co., Ltd.																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		643	666	689	713	738	764	791	791	791	846	888	919	952	985	1,019	1,055	1,092	1,130	1,130
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	621	621	689	689	689	764	764	764	791	791	791	919	919	919	1,019	1,019	1,019	1,130	1,130
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**2,061,790**	**2,061,790**	**2,285,943**	**2,285,943**	**2,285,943**	**2,534,466**	**2,534,466**	**2,534,466**	**2,623,172**	**2,623,172**	**2,623,172**	**3,050,284**	**3,050,284**	**3,050,284**	**3,381,904**	**3,381,904**	**3,381,904**	**3,749,578**	**3,749,578**
-บริษัทในเครือเดียวฮงอื่นๆ																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		643	666	689	713	738	764	791	791	791	846	888	919	952	985	1,019	1,055	1,092	1,130	1,130
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	643	643	643	713	713	713	791	791	791	846	846	846	952	952	952	1,055	1,055	1,055	1,130
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**4,112,572**	**4,112,572**	**4,112,572**	**4,559,682**	**4,559,682**	**4,559,682**	**5,055,401**	**5,055,401**	**5,055,401**	**5,409,279**	**5,409,279**	**5,409,279**	**6,084,283**	**6,084,283**	**6,084,283**	**6,745,753**	**6,745,753**	**6,745,753**	**7,226,219**
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่อาคาร A, B และ C (บาท)		**269,772,616**	**275,814,867**	**291,937,055**	**300,283,353**	**306,801,744**	**324,347,433**	**333,432,841**	**338,012,892**	**345,845,509**	**355,095,905**	**364,485,330**	**388,594,917**	**400,180,332**	**409,209,371**	**433,199,772**	**445,435,217**	**455,103,222**	**481,206,224**	**489,632,780**
2.2 พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดียวฮง และ/หรือบริษัทจะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองลงทุนรวมเข้าลงทุน		**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**
1) พื้นที่สำนักงาน (Office)																				
อาคาร B																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		643	666	689	713	738	764	791	791	791	846	888	919	952	985	1,019	1,055	1,092	1,130	1,130
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	621	621	689	689	689	764	764	764	791	791	791	919	919	919	1,019	1,019	1,019	1,130	1,130
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**7,074,440**	**7,074,440**	**7,843,558**	**7,843,558**	**7,843,558**	**8,696,293**	**8,696,293**	**8,696,293**	**9,000,663**	**9,000,663**	**9,000,663**	**10,466,174**	**10,466,174**	**10,466,174**	**11,604,034**	**11,604,034**	**11,604,034**	**12,865,600**	**12,865,600**
อาคาร C																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		643	666	689	713	738	764	791	791	791	846	888	919	952	985	1,019	1,055	1,092	1,130	1,130
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	621	621	689	689	689	764	764	764	791	791	791	919	919	919	1,019	1,019	1,019	1,130	1,130
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**3,442,044**	**3,442,044**	**3,816,256**	**3,816,256**	**3,816,256**	**4,231,151**	**4,231,151**	**4,231,151**	**4,379,241**	**4,379,241**	**4,379,241**	**5,092,280**	**5,092,280**	**5,092,280**	**5,645,902**	**5,645,902**	**5,645,902**	**6,259,712**	**6,259,712**
3) พื้นที่ห้องประชุม/จัดเลี้ยง																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		357	370	383	396	410	424	439	439	439	470	494	511	529	547	566	586	607	628	628
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	357	357	357	396	396	396	439	439	439	470	470	470	529	529	529	586	586	586	628
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**8,984,673**	**8,984,673**	**8,984,673**	**9,961,467**	**9,961,467**	**9,961,467**	**11,044,457**	**11,044,457**	**11,044,457**	**11,817,569**	**11,817,569**	**11,817,569**	**13,292,239**	**13,292,239**	**13,292,239**	**14,737,343**	**14,737,343**	**14,737,343**	**15,787,010**
4) พื้นที่ห้องอาหาร																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00
อัตราค่าเช่าพื้นที่คงที่ตลอดอายุสัญญา (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**
5) พื้นที่ฟิตเนส																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
อัตราค่าเช่าพื้นที่คงที่ตลอดอายุสัญญา (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**

ปีที่		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ		ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ							ช่วงไม่ปรับค่าเช่า		ช่วงปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าปกติ		ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ							ช่วงไม่ปรับค่าเช่า
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ส่วนของบริษัท เดียวฮงสีลม จำกัด (บาท)		**23,257,156**	**23,257,156**	**24,400,486**	**25,377,281**	**25,377,281**	**26,644,911**	**27,727,900**	**27,727,900**	**28,180,361**	**28,953,473**	**28,953,473**	**31,132,022**	**32,606,692**	**32,606,692**	**34,298,174**	**35,743,278**	**35,743,278**	**37,618,655**	**38,668,322**
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด (บาท)		**293,029,773**	**299,072,024**	**316,337,541**	**325,660,634**	**332,179,025**	**350,992,344**	**361,160,741**	**365,740,792**	**374,025,870**	**384,049,378**	**393,438,803**	**419,726,939**	**432,787,025**	**441,816,063**	**467,497,946**	**481,178,495**	**490,846,500**	**518,824,879**	**528,301,102**
2.3 รายได้ที่จอดรถ - ปีที่ 1 กำหนดที่	1,500,000 บาท/เดือน	22,380,738	22,828,352	23,284,919	23,750,618	24,225,630	24,710,143	25,204,346	25,708,432	26,222,601	26,747,053	27,281,994	27,827,634	28,384,187	28,951,870	29,530,908	30,121,526	30,723,957	31,338,436	31,965,204
ปรับเพิ่มขึ้นทุกปี@	2.0%																			
2.4 รายได้อื่นๆ																				
(พื้นที่เช่าส่วนโปรโมชั่น รายได้จากป้าย และอื่นๆ)	1.0% ของรายได้จากพื้นที่เช่า	2,930,298	2,990,720	3,163,375	3,256,606	3,321,790	3,509,923	3,611,607	3,657,408	3,740,259	3,840,494	3,934,388	4,197,269	4,327,870	4,418,161	4,674,979	4,811,785	4,908,465	5,188,249	5,283,011
รวมรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)		**318,340,808**	**324,891,096**	**342,785,835**	**352,667,858**	**359,726,446**	**379,212,410**	**389,976,694**	**395,106,632**	**403,988,729**	**414,636,925**	**424,655,185**	**451,751,843**	**465,499,082**	**475,186,094**	**501,703,834**	**516,111,806**	**526,478,922**	**555,351,563**	**565,549,317**
3) รายจ่ายในการดำเนินการ																				
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการอาคาร (ปรับเพิ่มขึ้น 4% ทุกปี)																				
-พื้นที่พาณิชยกรรม	80 บาท/ตร.ม./เดือน	659,872	686,266	713,717	742,266	771,956	802,835	834,948	868,346	903,080	939,203	976,771	1,015,842	1,056,476	1,098,735	1,142,684	1,188,391	1,235,927	1,285,364	1,336,779
-พื้นที่สำนักงาน	50 บาท/ตร.ม./เดือน	45,232,137	47,041,423	48,923,080	50,880,003	52,915,203	55,031,811	57,233,084	59,522,407	61,903,303	64,379,436	66,954,613	69,632,798	72,418,109	75,314,834	78,327,427	81,460,524	84,718,945	88,107,703	91,632,011
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	1.5% ของรายได้ทั้งหมด	4,775,112	4,873,366	5,141,788	5,290,018	5,395,897	5,688,186	5,849,650	5,926,599	6,059,831	6,219,554	6,369,828	6,776,278	6,982,486	7,127,791	7,525,558	7,741,677	7,897,184	8,330,273	8,483,240
สำรองค่าปรับปรุงตกแต่งและซ่อมแซมบำรุงรักษา	3.5% ของรายได้ทั้งหมด	11,141,928	11,371,188	11,997,504	12,343,375	12,590,426	13,272,434	13,649,184	13,828,732	14,139,606	14,512,292	14,862,931	15,811,314	16,292,468	16,631,513	17,559,634	18,063,913	18,426,762	19,437,305	19,794,226
ค่าใช้จ่ายอื่นๆและเบี้ยประกันภัย	2.0% ของรายได้ทั้งหมด	6,366,816	6,497,822	6,855,717	7,053,357	7,194,529	7,584,248	7,799,534	7,902,133	8,079,775	8,292,739	8,493,104	9,035,037	9,309,982	9,503,722	10,034,077	10,322,236	10,529,578	11,107,031	11,310,986
ภาษีโรงเรือน ,อัตรา 12.5% ที่	40% ของรายได้จากพื้นที่เช่า	14,651,489	14,953,601	15,816,877	16,283,032	16,608,951	17,549,617	18,058,037	18,287,040	18,701,293	19,202,469	19,671,940	20,986,347	21,639,351	22,090,803	23,374,897	24,058,925	24,542,325	25,941,244	26,415,055
ค่าใช้จ่ายรวม		**82,827,354**	**85,423,667**	**89,448,683**	**92,592,051**	**95,476,962**	**99,929,132**	**103,424,437**	**106,335,257**	**109,786,888**	**113,545,692**	**117,329,187**	**123,257,615**	**127,698,872**	**131,767,398**	**137,964,277**	**142,835,667**	**147,350,722**	**154,208,921**	**158,972,297**
4) ค่าเช่าที่ดิน (บริเวณที่จอดรถภายนอกอาคาร)		14,629,250	15,832,583	16,175,833	16,726,000	16,615,417	16,225,583	15,514,417	14,841,000	14,823,500	15,120,000	15,422,500	15,731,000	16,045,500	16,366,417	16,693,917	17,027,417	17,367,750	17,715,250	18,069,583
5) รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน		**220,884,204**	**223,634,845**	**237,161,320**	**243,349,807**	**247,634,067**	**263,057,695**	**271,037,840**	**273,930,375**	**279,378,342**	**285,971,233**	**291,903,498**	**312,763,227**	**321,754,710**	**327,052,279**	**347,045,640**	**356,248,723**	**361,760,450**	**383,427,393**	**388,507,437**
% NOP		**69%**	**69%**	**69%**	**69%**	**69%**	**69%**	**70%**	**69%**	**69%**	**69%**	**69%**	**69%**	**69%**	**69%**	**69%**	**69%**	**69%**	**69%**	**69%**

ภาคผนวก ก (2)

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ โดยพิจารณาถึงโครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวม

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

รายงานเลขที่ 57-11021 (1) GL

วันที่ 11 กันยายน 2557

เรียน กรรมการผู้จัดการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

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

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

หมายเหตุ : 1) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ไม่รวมถึงพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้าของอาคารบี และพื้นที่ชั้นดาดฟ้าของอาคาร 2) ทรัพย์สินสามารถใช้ที่ดินที่ติดกับทรัพย์สินที่เช่า เนื้อที่รวมประมาณ 8 ไร่ 1 งาน 70.0 ตารางวา เพื่อใช้เป็นที่จอดรถทางด้านข้างของทรัพย์สิน

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความเป็นอิสระและความเป็นกลาง ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณ ในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

นายเลอสรรค์ ส่งทวน
กรรมการผู้จัดการ

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน

รายงานเลขที่	57-11021 (1) GL
ชื่อลูกค้า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อการจัดตั้ง / เพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กองทุนรวม)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งประกอบกิจการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ อาทิพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ ภายใต้ชื่ออาคารบางนา ทาวเวอร์ ประกอบด้วย • โฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์รวม 8 ไร่ 1 งาน 09.2 ตารางวา หรือเท่ากับ 3309.2 ตารางวา • **สิ่งปลูกสร้าง** มีรายละเอียดการใช้พื้นที่อาคารโดยสรุปดังนี้

รายการ	ประเภทพื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ใช้สอย(ตร.ม.)
1	พื้นที่สำนักงานให้เช่า	42,803.24
2	พื้นที่ร้านค้า	446.50
3	พื้นที่ให้เช่าอื่นๆ	37.83
	พื้นที่เช่ารวม	**43,287.57**
4	พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน	6,128.82
5	พื้นที่ส่วนกลาง	25,869.96
6	พื้นที่จอดรถยนต์ พร้อมลานวิ่ง	26,380.65
	พื้นที่ใช้สอยรวม	**101,667.00**

มีงานระบบต่างๆ ภายในอาคารประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบลิฟท์โดยสาร ระบบบริหารที่จอดรถยนต์ ระบบกล้องวงจรปิด งานระบบกระจายเสียง งานระบบโทรศัพท์ งานระบบแสงสว่างฉุกเฉิน และงานป้องกันฟ้าผ่า นอกจากนี้ทรัพย์สินจะสามารถใช้ที่ดินที่จะมีการเช่าช่วงบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 เลขที่ดิน 30 และโฉนดที่ดินเลขที่ 66487 เลขที่ดิน 31 ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านข้างทรัพย์สิน มีเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 1 งาน 70.0 ตารางวา

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ตั้งอยู่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 และเลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 (ถนนบางนา-ตราด (ทล.34) / ถนนบางนา - บางปะกง (ทล.34))
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 54800, 54801 และ 135210
ลักษณะการถือครอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด

สรุปสาระสำคัญ และมูลค่าของทรัพย์สิน (ต่อ)

การโอนสิทธิ	จากการตรวจสอบพบว่าปัจจุบันพื้นที่ภายในทรัพย์สินบางส่วน (ถนนทางเข้า-ออกโดยรอบ) มีโครงการโอ๊ควูด และโครงการการ์เด้นท์ทาวเวอร์ ได้ใช้ประโยชน์ถนนดังกล่าวเข้า-ออกร่วมกับทรัพย์สิน ซึ่งการรอนสิทธิ์ดังกล่าวมิได้ส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินสำหรับวิธีรายได้ (Income Approach) แต่อย่างใด
ภาระผูกพัน	โฉนดที่ดินเลขที่ 54800 และ 54801 จำนองเป็นประกันกับธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน) โฉนดที่ดินเลขที่ 135210 จำนองเป็นประกันกับธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	บริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด
หลักเกณฑ์การประเมิน	ใช้หลักเกณฑ์การประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน
วิธีการประเมินมูลค่า	บริษัทฯ ได้พิจารณาเลือกใช้วิธีรายได้ (Income Approach) เป็นเกณฑ์ในการสรุปมูลค่าทรัพย์สิน และใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการสอบทานมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่ทำการประเมินมูลค่า	30 พฤษภาคม 2557
มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า ระยะเวลา 30 ปี	**1,902,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยสองล้านบาทถ้วน)**

กระทำการในนาม
บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอรี่ จำกัด

(ลงชื่อ).....

(นายเลอสรรค์ ส่งทวน)
ผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจาก กลต.

ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายธีรเดช กตะศิลา
ผู้ตรวจสอบรายงาน : นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง
ผู้พิมพ์รายงาน : นางสาวนรีรัตน์ ศรีคำ

6.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

หลักการและสมมติฐานในการประเมิน

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

ข้อมูลประกอบการตั้งสมมติฐาน

การประมาณการรายได้ อาคาร บางนา ทาวเวอร์

บริษัทได้ประมาณการรายได้ และรายจ่ายต่าง ๆ รวมถึงอัตราการเข้าเช่าพื้นที่ อัตราการเติบโตของค่าเช่าและอื่นๆ จากเอกสารบางส่วนที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง พร้อมทั้งเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด และข้อมูลภายในบริษัทฯ โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ และอัตราการเข้าใช้พื้นที่

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

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

หมายเหตุ : *รวมพื้นที่ Office และ Office center

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

ค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย จากการสำรวจค่าเช่าพื้นที่สำนักงานในบริเวณใกล้เคียง ปรากฏว่า มีค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 600 - 900 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯครั้งนี้ บริษัทฯ ได้ทำการแยกรายรับของพื้นที่เช่าได้ดังนี้

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

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

อัตราการเข้าใช้พื้นที่ จากการสำรวจอัตราการใช้พื้นที่ของสำนักงานที่จัดอยู่ในระดับเดียวกันในบริเวณทรัพย์สิน พบว่า โดยส่วนใหญ่มีอัตราการใช้พื้นที่ 51%-100% ดังนั้นทางบริษัทฯ จึงประมาณอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย โดยแยกเป็นประเภทผู้เช่าดังนี้

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

รายได้อื่นๆ เป็นรายได้ที่นอกเหนือจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน รายได้พื้นที่ร้านค้า และรายได้พื้นที่ห้องเก็บของมีรายละเอียดดังนี้

รายได้ที่จอดรถ	9.0%	ของรายได้พื้นที่เช่า
รายได้อื่นๆ	1.0%	ของรายได้พื้นที่เช่า

(ประกอบด้วยรายได้จากป้าย เป็นต้น)

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

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

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

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

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

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ อาทิ ค่าเก็บขยะ ค่ากำจัดแมลง ค่าวัสดุสิ้นเปลือง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพาหนะและการเดินทาง ต้นทุนค่าอาหาร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2.8%	ของรายได้ทั้งหมด
ค่าปรับปรุงอาคารในอนาคต (capex)	2.0%	ของรายได้ทั้งหมด
ค่าบริหารจัดการ (Property management fee)	1.0%	ของรายได้ทั้งหมด
ค่าตอบแทนจูงใจสำหรับการบริหาร (Incentive fee)	5.75%	ของรายรับเบื้องต้น (ไม่รวมค่าบริหารจัดการ (Property management fee))

ซึ่งค่าใช้จ่ายข้างต้น ทางกองทุนมีเงื่อนไข/ข้อตกลงการแบ่งสัดส่วนการรับผิดชอบค่าใช้จ่ายของโครงการ กับทางบริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด โดยมีเงื่อนไข/ข้อตกลงการแบ่งสัดส่วนตามรายละเอียดดังนี้

ปีที่ 1 ทางบริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น 28,248,000 บาท ค่าใช้จ่ายส่วนต่างที่เหลือทางกองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบ

ปีที่ 2 ทางบริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น 26,322,000 บาท ค่าใช้จ่ายส่วนต่างที่เหลือทางกองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบ

ปีที่ 3 ทางบริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น 20,223,000 บาท ค่าใช้จ่ายส่วนต่างที่เหลือทางกองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบ

ปีที่ 4 ทางบริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น 13,910,000 บาท ค่าใช้จ่ายส่วนต่างที่เหลือทางกองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบ

ปีที่ 5 ทางบริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น 7,597,000 บาท ค่าใช้จ่ายส่วนต่างที่เหลือทางกองทุนรวม เป็นผู้รับผิดชอบ

* ตามสัดส่วนของค่าใช้จ่ายตามสัญญา หรือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง

การกำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด (Discount Rate)

พิจารณาจากความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ค่าใช้จ่าย คู่แข่งทางการตลาด สภาวะเศรษฐกิจ แนวโน้มการแข่งขันทางตลาดด้านอุปสงค์ อุปทาน และผลตอบแทนจากการลงทุนในโครงการ รวมถึงผลตอบแทนที่ไม่มีทางเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ ทางบริษัทฯได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสด สำหรับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ดังนี้

อัตราคิดลดประมาณ 11.0% = Risk free rate อัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลเฉลี่ยประมาณ 4% + Risk premium อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นจากความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้น ประมาณ 7%

6.2.1 สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดลดกระแสเงินลด

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

(รายละเอียดการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แสดงไว้ในภาคผนวกแนบท้ายรายงาน)

GRAND

รายการ	อัตรา	หน่วย	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11
ก) สมมติฐาน													
พื้นที่สำนักงาน อาคาร[illegible]													
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	125,996.92	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่			97%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่		(ตารางเมตรปี)	122,199.55	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน		(ตารางเมตรปี)	122,199.55	130,740.40	94,857.74	173,632.14	130,740.40	94,857.74	172,732.14	129,840.40	94,857.74	172,732.14	129,840.40
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	-	67,974.74	103,857.40	25,083.00	67,974.74	103,857.40	25,983.00	68,874.74	103,857.40	25,983.00	68,874.74
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	3.5%	ปรับเพิ่มขึ้น ทุกปี	420	435	450	466	482	499	516	534	553	572	592
พื้นที่ร้านค้า อาคาร[illegible]													
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	2,621.50	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่			100%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่		(ตารางเมตรปี)	2,621.50	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน		(ตารางเมตรปี)	2,621.50	1,712.80	3,069.72	4,025.72	1,712.80	3,069.72	4,025.72	1,712.80	3,069.72	4,025.72	1,712.80
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	-	2,691.32	1,334.40	378.40	2,691.32	1,334.40	378.40	2,691.32	1,334.40	378.40	2,691.32
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	5.0%	ปรับเพิ่มขึ้น ทุกปี	520	546	573	602	632	664	697	732	768	807	847
พื้นที่สำนักงาน อาคาร[illegible]													
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	113,064.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่			93%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่		(ตารางเมตรปี)	105,149.52	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน		(ตารางเมตรปี)	103,763.00	2,866.52	176,838.08	176,931.56	2,866.52	176,838.08	176,931.56	2,866.52	176,838.08	176,931.56	2,866.52
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	1,386.52	175,451.56	1,480.00	1,386.52	175,451.56	1,480.00	1,386.52	175,451.56	1,480.00	1,386.52	175,451.56
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	3.5%	ปรับเพิ่มขึ้น ทุกปี	400	414	428	443	459	475	492	509	527	545	564
พื้นที่ร้านค้า อาคาร[illegible]													
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	504.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่			98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่		(ตารางเมตรปี)	493.92	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน		(ตารางเมตรปี)	396.00	610.92	477.72	604.80	610.92	477.72	604.80	610.92	477.72	604.80	610.92
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	97.92	235.80	369.00	241.92	235.80	369.00	241.92	235.80	369.00	241.92	235.80
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	5.0%	ปรับเพิ่มขึ้น ทุกปี	700	735	772	810	851	893	938	985	1,034	1,086	1,140
พื้นที่สำนักงาน อาคาร[illegible]													
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	47,617.50	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่			90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่		(ตารางเมตรปี)	42,855.75	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน		(ตารางเมตรปี)	39,968.50	54,085.25	44,799.00	48,049.75	54,085.25	44,799.00	48,049.75	54,085.25	44,799.00	48,049.75	54,085.25
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	2,887.25	19,381.75	28,668.00	25,417.25	19,381.75	28,668.00	25,417.25	19,381.75	28,668.00	25,417.25	19,381.75
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	3.5%	ปรับเพิ่มขึ้น ทุกปี	350	362	375	388	402	416	430	445	461	477	494
พื้นที่ห้องเก็บของ อาคาร[illegible]													
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	264.81	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่			95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่		(ตารางเมตรปี)	251.57	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน		(ตารางเมตรปี)	223.47	151.34	431.26	310.73	120.53	431.26	310.73	120.53	431.26	310.73	120.53
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	28.10	279.92	-	120.53	310.73	-	120.53	310.73	-	120.53	310.73
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	2.0%	ปรับเพิ่มขึ้น ทุกปี	360	367	375	382	390	397	405	414	422	430	439
พื้นที่สำนักงานที่ทำสัญญาเช่า[illegible] จำกัด**													
1) Prompt Techno Service													
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	6,650.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่		(ตารางเมตรปี)	6,650.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน		(ตารางเมตรปี)	6,650.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	4,750.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	4,750.00
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	-	-	-	-	-	6,650.00	-	-	-	-	6,650.00
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่		ตามสัญญา	450	450	450	450	450	518	518	518	518	518	494
2) SP Contracting Co., Ltd.													
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	2,150.26	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่		(ตารางเมตรปี)	2,150.26	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน		(ตารางเมตรปี)	2,150.26	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	1,535.90
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,150.26
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่		ตามสัญญา	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	494
3) บริษัท[illegible] จำกัด													
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ		(ตารางเมตร)	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี		(ตารางเมตรปี)	4,144.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่		(ตารางเมตรปี)	4,144.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน		(ตารางเมตรปี)	4,144.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00	7,104.00	7,104.00
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่		(ตารางเมตรปี)	-	-	-	-	-	4,144.00	-	-	4,144.00	-	-
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่		ตามสัญญา	450	450	450	450	450	397	405	414	422	430	439

รายการ	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21
ก) สมมติฐาน										
พื้นที่สำนักงาน อาคาร[illegible]										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	94,857.74	172,732.14	129,840.40	94,857.74	172,732.14	129,840.40	94,857.74	172,732.14	129,840.40	94,857.74
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	103,857.40	25,983.00	68,874.74	103,857.40	25,983.00	68,874.74	103,857.40	25,983.00	68,874.74	103,857.40
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	613	635	657	680	704	728	754	780	807	836
พื้นที่ร้านค้า อาคาร[illegible]										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	3,069.72	4,025.72	1,712.80	3,069.72	4,025.72	1,712.80	3,069.72	4,025.72	1,712.80	3,069.72
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	1,334.40	378.40	2,691.32	1,334.40	378.40	2,691.32	1,334.40	378.40	2,691.32	1,334.40
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	889	934	981	1,030	1,081	1,135	1,192	1,251	1,314	1,380
พื้นที่สำนักงาน อาคาร[illegible]										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	176,838.08	176,931.56	2,866.52	176,838.08	176,931.56	2,866.52	176,838.08	176,931.56	2,866.52	176,838.08
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	1,480.00	1,386.52	175,451.56	1,480.00	1,386.52	175,451.56	1,480.00	1,386.52	175,451.56	1,480.00
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	584	604	626	647	670	694	718	743	769	796
พื้นที่ร้านค้า อาคาร[illegible]										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	477.72	604.80	610.92	477.72	604.80	610.92	477.72	604.80	610.92	477.72
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	369.00	241.92	235.80	369.00	241.92	235.80	369.00	241.92	235.80	369.00
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	1,197	1,257	1,320	1,386	1,455	1,528	1,604	1,685	1,769	1,857
พื้นที่สำนักงาน อาคาร[illegible]										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	44,799.00	48,049.75	54,085.25	44,799.00	48,049.75	54,085.25	44,799.00	48,049.75	54,085.25	44,799.00
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	28,668.00	25,417.25	19,381.75	28,668.00	25,417.25	19,381.75	28,668.00	25,417.25	19,381.75	28,668.00
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	511	529	547	567	586	607	628	650	673	696
พื้นที่ห้องเก็บของ อาคาร[illegible]										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	431.26	310.73	120.53	431.26	310.73	120.53	431.26	310.73	120.53	431.26
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	-	120.53	310.73	-	120.53	310.73	-	120.53	310.73	-
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	448	457	466	475	485	494	504	514	524	535
พื้นที่สำนักงานที่ทำสัญญาเช่า[illegible] จำกัด**										
1) Prompt Techno Service										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	11,400.00	11,400.00	4,750.00	11,400.00	11,400.00	4,750.00	11,400.00	11,400.00	4,750.00	11,400.00
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	-	-	6,650.00	-	-	6,650.00	-	-	6,650.00	-
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	511	529	547	567	586	607	628	650	673	696
2) SP Contracting Co., Ltd.										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	3,686.16	3,686.16	1,535.90	3,686.16	3,686.16	1,535.90	3,686.16	3,686.16	1,535.90	3,686.16
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	-	-	2,150.26	-	-	2,150.26	-	-	2,150.26	-
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	511	529	547	567	586	607	628	650	673	696
3) บริษัท[illegible] จำกัด										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	2,960.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	4,144.00	-	-	4,144.00	-	-	4,144.00	-	-	4,144.00
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	448	457	466	475	485	494	504	514	524	535

รายการ	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31
ก) สมมติฐาน										
พื้นที่สำนักงาน อาคาร[illegible]										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56	17,999.56
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	215,994.72	89,997.80
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	198,715.14	82,797.98
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	172,732.14	129,840.40	94,857.74	172,732.14	129,840.40	94,857.74	172,732.14	129,840.40	94,857.74	71,971.75
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	25,983.00	68,874.74	103,857.40	25,983.00	68,874.74	103,857.40	25,983.00	68,874.74	103,857.40	10,826.25
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	865	895	927	959	993	1,027	1,063	1,100	1,139	1,179
พื้นที่ร้านค้า อาคาร[illegible]										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	4,494.00	1,872.50
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	4,404.12	1,835.05
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	4,025.72	1,712.80	3,069.72	4,025.72	1,712.80	3,069.72	4,025.72	1,712.80	3,069.72	1,677.58
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	378.40	2,691.32	1,334.40	378.40	2,691.32	1,334.40	378.40	2,691.32	1,334.40	157.47
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	1,449	1,521	1,597	1,677	1,761	1,849	1,941	2,038	2,140	2,247
พื้นที่สำนักงาน อาคาร[illegible]										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	193,824.00	80,760.00
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%	92%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	178,318.08	74,299.20
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	176,931.56	2,866.52	176,838.08	176,931.56	2,866.52	176,838.08	176,931.56	2,866.52	176,838.08	73,721.48
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	1,386.52	175,451.56	1,480.00	1,386.52	175,451.56	1,480.00	1,386.52	175,451.56	1,480.00	577.72
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	824	853	882	913	945	978	1,013	1,048	1,085	1,123
พื้นที่ร้านค้า อาคาร[illegible]										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	864.00	360.00
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	846.72	352.80
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	604.80	610.92	477.72	604.80	610.92	477.72	604.80	610.92	477.72	252.00
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	241.92	235.80	369.00	241.92	235.80	369.00	241.92	235.80	369.00	100.80
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	1,950	2,048	2,150	2,258	2,370	2,489	2,613	2,744	2,881	3,025
พื้นที่สำนักงาน อาคาร[illegible]										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	81,630.00	34,012.50
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	73,467.00	30,611.25
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	48,049.75	54,085.25	44,799.00	48,049.75	54,085.25	44,799.00	48,049.75	54,085.25	44,799.00	20,020.73
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	25,417.25	19,381.75	28,668.00	25,417.25	19,381.75	28,668.00	25,417.25	19,381.75	28,668.00	10,590.52
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	721	746	772	799	827	856	886	917	949	982
พื้นที่ห้องเก็บของ อาคาร[illegible]										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	453.96	189.15
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	431.26	179.69
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	310.73	120.53	431.26	310.73	120.53	431.26	310.73	120.53	431.26	129.47
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	120.53	310.73	-	120.53	310.73	-	120.53	310.73	-	50.22
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	546	557	568	579	591	602	614	627	639	652
พื้นที่สำนักงานที่ทำสัญญาเช่า[illegible] จำกัด**										
1) Prompt Techno Service										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	4,750.00
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	11,400.00	4,750.00
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	11,400.00	4,750.00	11,400.00	11,400.00	4,750.00	11,400.00	11,400.00	4,750.00	11,400.00	4,750.00
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	-	6,650.00	-	-	6,650.00	-	-	6,650.00	-	-
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	721	746	772	799	827	856	886	917	949	982
2) SP Contracting Co., Ltd.										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	1,535.90
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	3,686.16	1,535.90
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	3,686.16	1,535.90	3,686.16	3,686.16	1,535.90	3,686.16	3,686.16	1,535.90	3,686.16	1,535.90
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	-	2,150.26	-	-	2,150.26	-	-	2,150.26	-	-
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	721	746	772	799	827	856	886	917	949	982
3) บริษัท[illegible] จำกัด										
จำนวนพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิ	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00
รวมพื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิต่อปี	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00
ประมาณการอัตราการเช่าใช้พื้นที่	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ปัจจุบัน	7,104.00	7,104.00	2,960.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00	7,104.00	7,104.00	2,960.00	1,726.67
- ประมาณการการเช่าใช้พื้นที่ทำสัญญาใหม่	-	-	4,144.00	-	-	4,144.00	-	-	4,144.00	1,233.33
- การปรับอัตราค่าเช่าพื้นที่ทำสัญญาใหม่	546	557	568	579	591	602	614	627	639	652

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

รายงานเลขที่ : 57-11021 (1) GL

[illegible]	ปีที่	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16
[illegible]	(ตารางเมตร)	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	7,378.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	7,378.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	7,378.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00	12,648.00	12,648.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,378.00	-	-	7,378.00	-	-
[illegible]	[illegible]	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	564	584	604	626	647	670
[illegible]	(ตารางเมตร)	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	3,589.74	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	3,589.74	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	3,589.74	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	2,564.10	6,153.84	6,153.84	2,564.10	6,153.84	6,153.84
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,589.74	-	-	3,589.74	-	-
[illegible]	[illegible]	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	494	511	529	547	567	586
[illegible]	(ตารางเมตร)	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	16,296.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	16,296.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	16,296.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00	27,936.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	-	-	-	-	-	16,296.00	-	-	16,296.00	-	-	16,296.00	-	-	16,296.00	-
[illegible]	[illegible]	250	250	250	250	250	416	430	445	461	477	494	511	529	547	567	586
[illegible]	(ตารางเมตร)	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	8,260.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	8,260.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	8,260.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[illegible]	[illegible]	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
[illegible] (Fitness)	(ตารางเมตร)	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	7,378.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	7,378.00	12,648.00	12,648.00	25,296.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	7,378.00	12,648.00	12,648.00	25,296.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[illegible]	[illegible]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[illegible]	(บาท/ปี)	44,058,443	46,501,692	13,022,706	79,176,945	58,767,150	44,801,271	84,028,089	65,401,606	50,218,812	94,240,075	72,512,460	55,678,051	104,489,980	80,174,117	61,751,250	115,848,800
[illegible]	(บาท/ปี)	-	29,548,621	46,726,050	11,690,108	32,761,064	51,807,005	13,414,031	56,803,731	57,439,553	14,875,108	40,804,943	63,584,037	16,490,081	45,241,170	70,607,630	18,282,887
[illegible]	(บาท/ปี)	555,809	932,975	1,826,292	2,234,472	952,795	1,326,868	2,586,681	1,165,284	2,232,906	2,294,827	1,830,440	2,586,862	3,466,400	1,543,151	2,992,307	4,012,791
[illegible]	(บาท/ปี)	-	1,469,461	765,012	227,784	1,701,084	885,596	263,688	1,969,218	1,025,105	935,252	2,279,616	1,180,780	955,367	2,659,940	1,375,851	409,067
[illegible]	(บาท/ปี)	35,915,072	5,742,988	73,548,918	73,271,111	1,249,869	81,188,784	81,256,991	1,384,865	89,571,107	90,068,904	1,535,825	99,752,575	99,861,008	1,702,653	110,587,460	110,717,679
[illegible]	(บาท/ปี)	554,608	72,656,946	634,165	614,904	80,533,880	708,110	681,755	89,289,551	779,551	755,874	98,996,701	864,302	838,051	109,753,412	959,267	929,162
[illegible]	(บาท/ปี)	277,419	430,388	343,457	458,089	480,613	396,668	550,295	556,621	459,195	613,088	644,335	531,575	715,646	745,898	615,963	822,662
[illegible]	(บาท/ปี)	68,548	171,313	284,776	196,097	300,651	329,664	276,937	252,256	381,627	262,708	268,665	441,781	308,117	311,245	511,416	352,064
[illegible]	(บาท/ปี)	18,958,516	19,121,450	16,155,741	17,983,651	20,611,653	17,647,547	19,701,358	22,852,508	19,556,151	21,845,348	25,336,984	21,035,381	24,218,000	26,091,568	24,051,795	26,850,929
[illegible]	(บาท/ปี)	1,010,538	7,021,059	10,748,457	8,863,156	7,764,351	11,917,007	10,935,501	8,630,552	13,212,599	12,128,386	9,568,855	14,549,084	15,442,523	10,609,272	16,241,657	14,928,966
[illegible]	(บาท/ปี)	80,906	75,836	173,624	102,788	46,046	167,131	121,085	48,865	177,361	128,496	51,856	100,217	156,561	55,030	100,707	144,708
[illegible]	(บาท/ปี)	10,116	102,788	-	46,046	121,085	-	46,865	128,496	-	51,856	156,561	-	55,030	144,708	-	58,338

[illegible]	ปีที่	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31
[illegible]	(ตารางเมตร)	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	5,270.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00	12,648.00	5,270.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	7,378.00	-	-	7,378.00	-	-	7,378.00	-	-	7,378.00	-	-	7,378.00	-	-
[illegible]	[illegible]	694	718	743	769	796	824	853	882	915	945	978	1,013	1,048	1,085	1,123
[illegible]	(ตารางเมตร)	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	2,564.10
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	6,153.84	2,564.10
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	2,564.10	6,153.84	6,153.84	2,564.10	6,153.84	6,153.84	2,564.10	6,153.84	6,153.84	2,564.10	6,153.84	6,153.84	2,564.10	6,153.84	2,564.10
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	3,589.74	-	-	3,589.74	-	-	3,589.74	-	-	3,589.74	-	-	3,589.74	-	-
[illegible]	[illegible]	607	628	650	673	696	721	746	772	799	827	856	886	917	949	982
[illegible]	(ตารางเมตร)	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	27,936.00	11,640.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00	27,936.00	27,936.00	11,640.00	6,790.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	-	16,296.00	-	-	16,296.00	-	-	16,296.00	-	-	16,296.00	-	-	16,296.00	4,850.00
[illegible]	[illegible]	607	628	650	673	696	721	746	772	799	827	856	886	917	949	982
[illegible]	(ตารางเมตร)	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	5,900.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	5,900.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	14,160.00	5,900.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[illegible]	[illegible]	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
[illegible] (Fitness)	(ตารางเมตร)	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00
[illegible]		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	12,648.00	5,270.00
[illegible]	(ตารางเมตร/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[illegible]	[illegible]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[illegible]	(บาท/ปี)	88,890,477	68,447,541	128,445,615	98,554,461	75,885,468	142,407,754	109,269,090	84,155,558	157,890,022	121,140,596	93,280,158	175,055,490	134,319,614	105,421,328	80,869,646
[illegible]	(บาท/ปี)	50,153,694	78,285,941	20,270,520	55,612,989	86,794,808	22,474,287	61,659,070	96,250,952	24,917,644	68,362,514	106,632,976	27,626,637	75,794,781	118,292,410	12,162,561
[illegible]	(บาท/ปี)	1,792,917	3,463,570	4,645,327	2,063,950	4,009,978	5,377,524	2,389,280	4,642,051	6,225,156	2,765,890	5,375,754	7,206,336	3,201,865	6,220,792	3,475,960
[illegible]	(บาท/ปี)	3,054,903	1,590,406	475,346	3,538,432	1,841,091	548,108	4,095,863	2,131,255	634,596	4,739,158	2,467,259	754,625	5,486,167	2,856,137	334,542
[illegible]	(บาท/ปี)	1,887,420	122,621,384	122,754,670	2,092,626	135,952,530	136,100,297	2,320,132	150,752,990	150,896,832	2,572,372	167,130,560	167,302,015	2,852,055	185,289,530	77,287,806
[illegible]	(บาท/ปี)	121,692,222	1,062,448	1,030,178	134,922,342	1,177,955	1,142,177	149,590,812	1,306,030	1,266,552	165,854,008	1,448,007	1,404,037	183,885,303	1,605,452	649,615
[illegible]	(บาท/ปี)	863,470	712,359	852,334	999,575	824,645	1,102,445	1,157,153	954,630	1,276,216	1,339,526	1,105,108	1,477,382	1,550,660	1,279,295	712,606
[illegible]	(บาท/ปี)	360,505	592,039	407,547	417,099	685,347	471,766	482,884	793,575	545,151	558,552	918,430	632,258	647,057	1,063,138	304,956
[illegible]	(บาท/ปี)	31,145,623	26,666,055	29,770,105	34,531,709	29,565,798	33,006,647	38,285,923	32,780,120	36,595,060	42,448,207	36,345,914	40,575,597	47,063,175	40,295,147	18,745,614
[illegible]	(บาท/ปี)	11,762,689	18,007,418	16,826,284	13,041,506	19,965,143	18,320,780	14,459,949	22,135,711	20,312,576	16,031,338	24,542,259	22,520,916	17,774,231	27,210,441	10,403,895
[illegible]	(บาท/ปี)	58,338	211,363	153,585	61,972	224,557	162,964	65,766	238,105	172,939	69,791	253,315	183,524	74,063	268,830	81,149
[illegible]	(บาท/ปี)	153,585	-	61,972	162,964	-	65,766	172,939	-	69,791	183,524	-	74,063	194,757	-	32,742

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ลูกค้าราย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

รายงานเลขที่ : 57-11021 (1) GL

รายการ	อัตรา	ปีที่	ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	ปีที่ 5	ปีที่ 6	ปีที่ 7	ปีที่ 8	ปีที่ 9	ปีที่ 10
[illegible]												
1) Prompt Techno Service												
- [illegible] (ผู้เช่าปัจจุบัน)		(บาท/ปี)	2,992,500	5,130,000	5,130,000	5,130,000	5,130,000	2,137,500	5,899,500	5,899,500	5,899,500	5,899,500
- [illegible] (ผู้เช่าใหม่)		(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	3,441,375	-	-	-	-
2) SP Contracting Co., Ltd.												
- [illegible] (ผู้เช่าปัจจุบัน)		(บาท/ปี)	967,617	1,658,772	1,658,772	1,658,772	1,658,772	1,658,772	1,658,772	1,658,772	1,658,772	1,658,772
- [illegible] (ผู้เช่าใหม่)		(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3) [illegible]												
- [illegible] (ผู้เช่าปัจจุบัน)		(บาท/ปี)	1,864,800	3,196,800	3,196,800	3,196,800	3,196,800	1,332,000	2,923,620	2,923,620	1,176,509	2,996,449
- [illegible] (ผู้เช่าใหม่)		(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	1,647,112	-	-	1,747,928	-
[illegible]												
- [illegible] (ผู้เช่าปัจจุบัน)		(บาท/ปี)	3,320,100	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600	5,691,600
- [illegible] (ผู้เช่าใหม่)		(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[illegible]												
- [illegible] (ผู้เช่าปัจจุบัน)		(บาท/ปี)	1,615,383	2,769,229	2,769,229	2,769,229	2,769,229	2,769,229	2,769,229	2,769,229	2,769,229	2,769,229
- [illegible] (ผู้เช่าใหม่)		(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[illegible]												
- [illegible] (ผู้เช่าปัจจุบัน)		(บาท/ปี)	4,074,000	6,984,000	6,984,000	6,984,000	6,984,000	2,910,000	11,612,722	11,612,722	4,858,034	12,875,232
- [illegible] (ผู้เช่าใหม่)		(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	6,774,088	-	-	7,510,552	-
[illegible]												
- [illegible] (ผู้เช่าปัจจุบัน)		(บาท/ปี)	2,065,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000
- [illegible] (ผู้เช่าใหม่)		(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[illegible] (Fitness)												
- [illegible] (ผู้เช่าปัจจุบัน)		(บาท/ปี)	126,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000
- [illegible] (ผู้เช่าใหม่)		(บาท/ปี)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้ [illegible]		16,827,782,291	114,888,171	212,835,813	193,446,539	225,041,919	234,438,839	243,885,327	246,887,379	282,858,858	279,512,771	273,811,874
รายได้ [illegible]	9.0%	[illegible]	10,540,035	19,155,502	17,410,188	20,253,785	21,099,243	21,946,529	22,399,864	25,639,306	24,546,095	24,652,078
รายได้ [illegible]	1.0%	[illegible]	1,160,962	2,128,389	1,934,465	2,250,416	2,344,380	2,438,506	2,488,874	2,626,590	2,706,122	2,739,120
รวมรายได้ [illegible]		11,890,838,820	126,383,788	234,122,804	212,791,162	247,545,771	257,879,833	268,215,109	271,776,118	288,924,850	297,583,288	301,303,172
ค่าใช้จ่าย [illegible]												
- [illegible]		[illegible]	5,179,167	5,722,500	6,008,625	6,309,056	6,624,509	6,955,735	7,303,521	7,668,697	8,052,132	8,454,739
- [illegible]		[illegible]	3,208,333	5,775,000	6,063,750	6,366,938	6,685,284	7,019,549	7,370,526	7,739,052	8,126,005	8,532,305
- [illegible]	5.5%	[illegible]	6,951,219	12,876,754	11,708,516	13,615,017	14,183,380	14,752,985	15,057,686	15,890,867	16,361,966	16,571,674
- [illegible]	1.5%	[illegible]	1,895,787	3,511,842	3,191,868	3,713,187	3,868,194	4,023,530	4,106,642	4,333,873	4,463,451	4,519,548
- [illegible]		[illegible]	607,500	1,202,894	1,226,952	1,251,491	1,276,521	1,302,051	1,328,092	1,354,654	1,381,747	1,409,382
- [illegible]	12.5%	[illegible]	1,604,157	3,000,000	9,672,327	11,252,080	11,721,800	12,192,516	12,444,369	15,152,940	15,521,609	13,695,599
- [illegible] (Commission)		[illegible]	46,966	1,045,205	585,909	377,156	2,051,702	1,291,749	426,191	2,284,228	1,568,200	472,886
- [illegible]		[illegible]	1,476,468	4,398,156	5,208,000	5,208,000	5,408,300	5,468,400	5,468,400	5,777,100	9,884,000	10,554,000
- [illegible]	2.0%	[illegible]	3,558,802	6,555,439	5,958,153	6,951,282	7,220,630	7,510,590	7,660,751	8,003,895	8,331,775	8,436,465
รวมค่าใช้จ่าย [illegible]		2,887,091,846	22,888,837	44,881,789	50,918,185	55,624,187	59,035,322	60,817,060	61,171,158	66,271,315	70,988,985	72,646,622
[illegible]			3,226,977	3,740,582	4,168,265	4,505,549	4,919,610	5,049,089				
[illegible]		[illegible]	16,410,302	27,129,500	32,754,250	16,540,817	10,227,411	5,166,417				
[illegible]		[illegible]	6,110,837	17,767,288	27,254,950	38,603,770	40,907,305	57,251,649	61,171,158	66,271,315	70,990,985	72,646,622
[illegible]		8,888,838,874	120,274,950	216,355,517	185,536,382	209,092,061	209,071,728	215,883,711	212,894,887	222,653,536	226,584,403	229,658,550
[illegible] (capex)	2.0%	[illegible]	-	2,751,452.72	4,255,823.85	4,950,915.41	5,157,592.67	5,364,707.19	5,475,522.51	5,778,497.08	5,951,247.75	6,026,063.43
[illegible] (Property management fee)	1.0%	[illegible]	1,263,858	2,341,228	2,127,912	2,475,458	2,578,798	2,682,354	2,737,761	2,889,249	2,975,634	3,013,032
[illegible] (Incentive fee)	5.75%	[illegible]	5,968,325	10,880,785	9,559,301	11,000,991	11,433,548	11,943,802	12,224,785	12,802,578	13,027,453	13,147,752
[illegible]		8,547,385,898	113,042,798	206,402,073	188,793,130	193,368,617	189,901,791	190,893,648	192,186,889	201,183,211	204,619,048	206,498,703
[illegible]			0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50
[illegible]			0.941	0.848	0.764	0.688	0.620	0.558	0.503	0.455	0.408	0.368
[illegible] 11%		1,902,321,293	106,306,389	169,879,442	128,658,882	131,119,422	117,706,838	108,094,844	96,872,391	91,178,985	83,541,972	75,947,687
[illegible]		1,902,271,283										
[illegible]		1,902,000,000										

รายการ	ปีที่ 11	ปีที่ 12	ปีที่ 13	ปีที่ 14	ปีที่ 15	ปีที่ 16	ปีที่ 17	ปีที่ 18	ปีที่ 19	ปีที่ 20
1) Prompt Techno Service - ผู้เช่าปัจจุบัน	2,458,125	5,628,289	5,628,289	2,345,120	6,240,185	6,240,185	2,600,077	6,918,604	6,918,604	2,882,752
- ผู้เช่าใหม่	3,283,169	-	-	3,640,108	-	-	4,035,853	-	-	4,474,622
2) SP Contracting Co., Ltd. - ผู้เช่าปัจจุบัน	691,155	1,819,892	1,819,892	758,288	2,017,747	2,017,747	840,728	2,237,112	2,237,112	932,130
- ผู้เช่าใหม่	1,061,604	-	-	1,177,019	-	-	1,304,982	-	-	1,446,857
3) [illegible] - ผู้เช่าปัจจุบัน	2,996,449	1,248,530	3,179,855	3,179,855	1,324,940	3,374,480	3,374,480	1,406,037	3,581,033	3,581,033
- ผู้เช่าใหม่	-	1,854,916	-	-	1,968,451	-	-	2,088,936	-	-
[illegible] - ผู้เช่าปัจจุบัน	2,371,500	7,136,501	7,136,501	2,973,542	7,912,367	7,912,367	3,296,819	8,772,582	8,772,582	3,655,243
- ผู้เช่าใหม่	4,162,859	-	-	4,615,547	-	-	5,117,340	-	-	5,673,686
[illegible] - ผู้เช่าปัจจุบัน	1,153,845	3,028,210	3,028,210	1,265,921	3,368,517	3,368,517	1,435,549	3,734,735	3,734,735	1,556,140
- ผู้เช่าใหม่	1,772,289	-	-	1,964,568	-	-	2,178,596	-	-	2,415,440
[illegible] - ผู้เช่าปัจจุบัน	12,875,232	5,364,681	14,275,000	14,275,000	5,947,917	15,826,948	15,826,948	6,594,561	17,547,620	17,547,620
- ผู้เช่าใหม่	-	8,327,083	-	-	9,232,586	-	-	10,236,111	-	-
[illegible] - ผู้เช่าปัจจุบัน	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000
[illegible] (Fitness) - ผู้เช่าปัจจุบัน	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000
รวมรายได้ [illegible]	288,848,269	296,428,880	283,108,288	329,865,233	331,640,247	335,828,313	356,547,472	367,388,788	373,835,398	393,818,114
รายได้ [illegible] 9.0%	26,086,434	26,948,580	27,287,860	28,080,871	29,848,432	30,224,638	31,999,237	33,065,981	33,480,180	35,452,700
รายได้ [illegible] 1.0%	2,898,483	2,994,207	3,031,983	3,209,652	3,316,492	3,358,295	3,555,471	3,673,998	3,720,554	3,939,191
รวมรายได้ [illegible]	318,834,188	329,271,031	333,816,137	353,061,757	364,814,172	369,412,249	391,101,780	404,139,766	409,234,898	423,211,025
- [illegible]	8,877,476	9,321,350	9,787,417	10,276,788	10,790,627	11,330,159	11,896,667	12,491,500	13,116,075	13,771,879
- [illegible]	8,958,920	9,406,866	9,877,210	10,371,070	10,889,624	11,434,105	12,005,810	12,606,101	13,236,406	13,898,226
- [illegible] 5.5%	17,535,881	18,115,458	18,343,498	19,418,597	20,064,779	20,317,673	21,510,598	22,227,687	22,508,159	23,832,106
- [illegible] 1.5%	4,782,513	4,940,573	5,002,772	5,295,926	5,472,215	5,541,184	5,866,527	6,062,097	6,138,583	6,499,665
- [illegible]	1,437,570	1,466,321	1,495,648	1,525,561	1,556,072	1,587,193	1,618,937	1,651,316	1,684,342	1,718,029
- [illegible] 12.5%	14,492,403	14,971,453	15,159,915	16,049,762	16,582,462	16,791,466	17,777,554	18,369,989	18,601,768	19,695,956
- [illegible] (Commission)	2,705,591	1,516,799	524,719	3,001,706	1,681,561	582,258	3,330,535	1,864,255	646,134	3,695,065
- [illegible]	10,528,000	15,748,000	15,864,000	15,790,000	16,716,000	16,742,000	16,441,000	15,924,000	14,541,000	14,701,000
- [illegible] 2.0%	8,927,357	9,222,485	9,338,508	9,885,729	10,216,797	10,345,545	10,950,850	11,315,914	11,458,689	12,132,709
รวมค่าใช้จ่าย [illegible]	78,045,772	82,709,180	85,392,687	91,613,439	93,068,135	94,667,581	101,288,076	102,512,958	102,331,137	109,944,835
[illegible]	78,065,772	82,708,180	85,330,687	91,613,439	95,968,135	94,667,581	101,398,078	102,512,958	102,331,137	109,944,635
[illegible]	240,769,424	246,662,352	248,125,451	261,448,318	273,846,037	274,744,664	289,703,702	301,626,811	306,907,758	323,266,390
[illegible] (capex) 2.0%	6,376,685.92	6,587,650.62	6,670,582.78	7,061,255.13	7,296,203.45	7,388,244.89	7,822,035.59	8,082,795.87	8,184,777.91	8,666,228.50
[illegible] (Property management fee) 1.0%	3,188,342	3,293,716	3,335,161	3,530,618	3,648,142	3,694,122	3,911,018	4,041,198	4,092,389	4,333,110
[illegible] (Incentive fee) 5.75%	13,845,334	14,183,085	14,267,213	15,033,278	15,575,647	15,757,918	16,657,965	17,343,542	17,647,196	18,555,567
[illegible]	217,378,064	222,098,120	223,833,663	236,823,187	244,527,966	247,864,479	261,312,688	272,159,076	276,983,388	291,772,482
[illegible]	10.50	11.50	12.50	13.50	14.50	15.50	16.50	17.50	18.50	19.50
[illegible]	0.331	0.299	0.269	0.242	0.218	0.197	0.177	0.160	0.144	0.130
[illegible] 11%	72,035,657	66,450,467	60,207,164	57,141,362	53,335,095	48,745,127	46,297,108	43,440,388	39,829,217	37,798,175

รายการ	ปีที่ 21	ปีที่ 22	ปีที่ 23	ปีที่ 24	ปีที่ 25	ปีที่ 26	ปีที่ 27	ปีที่ 28	ปีที่ 29	ปีที่ 30	ปีที่ 31
1) Prompt Techno Service - ผู้เช่าปัจจุบัน	7,670,780	7,670,780	3,196,159	8,506,751	8,506,751	3,545,658	9,429,347	9,429,347	3,928,895	10,454,486	4,356,026
- ผู้เช่าใหม่	-	-	4,961,093	-	-	5,500,453	-	-	6,098,450	-	-
2) SP Contracting Co., Ltd. - ผู้เช่าปัจจุบัน	2,480,327	2,480,327	1,033,468	2,749,982	2,749,982	1,145,826	3,048,955	3,048,955	702,235	3,380,431	1,408,513
- ผู้เช่าใหม่	-	-	1,604,156	-	-	1,778,557	-	-	1,971,918	-	-
3) [illegible] - ผู้เช่าปัจจุบัน	1,492,097	3,800,221	3,800,221	1,583,426	4,032,825	4,032,825	1,683,144	4,275,666	4,279,666	1,783,198	1,100,865
- ผู้เช่าใหม่	2,216,796	-	-	2,352,481	-	-	2,496,472	-	-	2,649,376	804,245
[illegible] - ผู้เช่าปัจจุบัน	9,726,519	9,726,519	4,052,655	10,785,745	10,785,745	4,493,226	11,956,129	11,956,129	4,981,720	13,255,374	5,523,522
- ผู้เช่าใหม่	-	-	6,290,517	-	-	6,974,409	-	-	7,732,651	-	-
[illegible] - ผู้เช่าปัจจุบัน	4,140,769	4,140,768	1,725,320	4,590,943	4,590,943	1,912,893	5,090,061	5,090,061	2,120,859	5,643,442	2,351,434
- ผู้เช่าใหม่	-	-	2,678,060	-	-	2,968,202	-	-	3,292,000	-	-
[illegible] - ผู้เช่าปัจจุบัน	7,311,508	19,455,360	19,455,360	8,106,400	21,570,505	21,570,505	8,987,710	23,915,608	23,915,608	9,964,835	6,644,778
- ผู้เช่าใหม่	11,340,960	-	-	12,582,795	-	-	13,950,769	-	-	15,467,467	4,764,552
[illegible] - ผู้เช่าปัจจุบัน	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	3,540,000	1,475,000
[illegible] (Fitness) - ผู้เช่าปัจจุบัน	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	216,000	90,000
รวมรายได้ [illegible]	407,089,242	412,215,308	438,488,181	451,038,714	458,792,089	483,731,480	489,841,384	506,288,879	535,583,888	564,157,489	233,689,816
รายได้ [illegible] 9.0%	36,636,232	37,098,935	39,284,926	40,596,074	41,111,286	43,537,634	44,984,717	45,564,001	48,211,532	49,074,174	21,059,966
รายได้ [illegible] 1.0%	4,070,692	4,122,104	4,364,992	4,510,897	4,567,921	4,837,515	4,998,413	5,062,667	5,356,837	5,541,575	2,339,996
รวมรายได้ [illegible]	447,776,167	453,431,429	481,148,099	496,196,665	503,471,276	532,120,630	548,855,454	556,855,542	589,262,054	608,673,233	257,386,580
- [illegible]	14,460,472	15,183,496	15,942,671	16,739,804	17,576,795	18,455,634	19,378,416	20,347,337	21,364,704	22,432,939	5,888,646
- [illegible]	14,593,137	15,322,794	16,088,934	16,893,381	17,738,050	18,624,952	19,556,200	20,534,010	21,560,710	22,638,746	5,942,671
- [illegible] 5.5%	24,627,609	24,938,729	26,408,200	27,290,528	27,635,920	29,266,565	30,246,449	30,629,154	32,408,863	33,526,520	14,156,577
- [illegible] 1.5%	6,716,665	6,801,471	7,202,236	7,442,580	7,537,069	7,981,900	8,249,552	8,353,400	8,838,701	9,143,595	3,860,958
- [illegible]	1,752,390	1,787,437	1,823,186	1,859,650	1,896,843	1,934,780	1,973,475	2,012,945	2,053,204	2,094,268	534,059
- [illegible] 12.5%	20,853,462	20,610,520	21,824,059	22,554,486	22,859,603	24,187,574	24,957,065	25,313,534	26,794,184	27,707,974	11,699,981
- [illegible] (Commission)	2,067,168	717,050	4,099,878	2,292,210	795,785	4,549,202	2,541,556	883,208	5,047,955	2,815,073	1,203,036
- [illegible]	14,995,000	15,295,000	15,621,000	15,911,000	16,231,000	16,556,000	16,887,000	17,224,000	17,560,000	17,920,000	7,616,250
- [illegible] 2.0%	12,537,753	12,696,080	13,444,175	13,893,563	14,069,156	14,899,545	15,399,192	15,593,014	16,499,058	17,068,061	7,207,188
รวมค่าใช้จ่าย [illegible]	113,103,884	113,302,077	122,435,240	124,886,002	126,329,261	136,456,553	139,227,765	140,896,391	152,126,458	165,351,076	58,109,761
[illegible]	112,103,694	115,352,577	122,435,240	124,890,002	126,530,261	136,456,553	139,227,765	140,090,591	152,126,458	155,351,076	58,109,761
[illegible]	335,672,473	340,078,852	357,713,858	371,216,683	376,151,018	395,670,085	410,707,669	416,802,961	437,125,596	454,222,158	199,289,800
[illegible] (capex) 2.0%	8,955,523.33	9,068,628.59	9,602,981.98	9,925,975.70	##########	##########	##########	11,157,866.85	11,785,081.08	12,191,464.70	5,147,991.61
[illegible] (Property management fee) 1.0%	4,477,762	4,534,314	4,801,491	4,961,987	5,024,715	5,321,266	5,499,554	5,568,933	5,892,521	6,095,752	2,575,996
[illegible] (Incentive fee) 5.75%	19,301,167	19,554,554	20,568,547	21,350,624	21,628,683	22,751,050	23,615,031	23,920,170	25,134,733	26,117,774	11,459,163
[illegible]	302,938,020	306,921,276	322,740,839	335,691,896	339,448,194	356,909,200	370,583,915	376,276,991	394,313,213	409,817,187	180,106,540
[illegible]	20.50	21.50	22.50	23.50	24.50	25.50	26.50	27.50	28.50	29.50	30.00
[illegible]	0.117	0.105	0.095	0.085	0.077	0.069	0.062	0.056	0.051	0.046	0.044
[illegible] 11%	35,355,404	32,270,536	30,671,024	28,594,803	26,090,581	24,723,866	23,123,073	21,191,226	19,999,192	18,887,879	7,897,853

7.0 สรุปผลการประเมินมูลค่า

7.1 วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ทำการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ นี้ คือ วันที่ 30 พฤษภาคม 2557

7.2 ข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัทฯ มิได้มีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใดๆ ต่อการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้

7.3 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

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

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

มูลค่าทรัพย์สินที่แสดงไว้ข้างต้นเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินฯ ที่แสดงไว้ในหน้า ii

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้าพเจ้าได้ใช้ความรู้ ความสามารถ และความพยายาม อย่างเต็มที่เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามรายงานฉบับนี้ ตลอดจนได้เปิดเผยข้อมูลอันอาจมีผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินดังกล่าวอย่างครบถ้วนแล้ว และขอรับรองว่าข้าพเจ้าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

(นายธีรเดช กตะศิลา)	(นายณัฐนันท์ รุ่งเรือง)
ผู้สำรวจ และประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	ผู้จัดการอาวุโสฝ่ายประเมินและตรวจสอบรายงาน

VL/mk/R0113/2014-1

วันที่ 12 กันยายน พ.ศ. 2557

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

เรียน ท่านผู้จัดการกองทุนฯ

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

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

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายสุรศักดิ์ ลิมปอารยะกุล
กรรมการบริหาร – หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

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

<u>สมมติฐานในการประเมินมูลค่า</u>

1) ในการกำหนดราคาค่าเช่าของพื้นที่เช่าทั่วไป สำหรับพื้นที่ที่มีสัญญาเช่าเดิมผูกพันอยู่ พิจารณาอ้างอิงค่าเช่าตามสัญญาเช่าเดิมจนสิ้นสุดสัญญาเช่า (พิจารณาตามรายละเอียดสรุป (Rent Roll) ที่ได้รับจากบริษัท เตียวฮงสีลม จำกัด และสัญญาเช่าที่จะมีการทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมและเตียวฮงและ/หรือบริษัทในเครือ) ส่วนพื้นที่ว่างพิจารณาจากการเปรียบเทียบราคาค่าเช่าพื้นที่สำนักงานและพื้นที่พาณิชยกรรม-ร้านค้า ในอาคารบางนา ทาวเวอร์ เอง และอาคารสำนักงานอื่นๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียง โดยทำการเปรียบเทียบจากปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เช่น ทำเลที่ตั้ง สภาพอาคาร สาธารณูปโภค ขนาดพื้นที่ห้อง และจำนวนผู้เช่าภายในอาคาร เป็นต้น ทั้งนี้ได้พิจารณาค่าเช่าตลาด โดยคิดคำนวณจากข้อมูลตลาดเปรียบเทียบที่แนบมาในรายงานนี้ โดยปรับตามเงื่อนไขการเช่าปกติ และพิจารณาจากปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ช่วงปลอดค่าเช่า และค่านายหน้าที่จ่ายตามอัตราค่าเช่าด้วย โดยมีรายละเอียดสมมุติฐานพื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ของพื้นที่แต่ละประเภท ดังต่อไปนี้

<u>พื้นที่ให้เช่า</u>

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

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

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

*<u>หมายเหตุ</u> : *เฉพาะพื้นที่ที่เช่าโดยบริษัทในเครือเตียวฮงบางส่วน ทั้งนี้ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน จะมีพื้นที่ที่เตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตร*

<u>อัตราการเช่าพื้นที่</u>

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

*<u>หมายเหตุ</u> : *เฉพาะพื้นที่ที่เช่าโดยบริษัทในเครือเตียวฮงบางส่วน ทั้งนี้ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน จะมีพื้นที่ที่เตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตร*

อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่เฉลี่ย

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

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

*<u>หมายเหตุ</u> : *เฉพาะพื้นที่ที่เช่าโดยบริษัทในเครือเตียวฮงบางส่วน ทั้งนี้ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน จะมีพื้นที่ที่เตียวฮง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเตียวฮงเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 ตารางเมตร*

2) การกันสำรองค่าปรับปรุงตกแต่งอาคาร โดยปกติบริษัทฯ จะพิจารณาตามเกณฑ์ตลาดทั่วไปที่อัตรา 2.5% ของรายได้ทั้งหมด เนื่องจากต้องสำรองไว้ปรับปรุงอาคารเมื่อจำเป็น นอกเหนือจากค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาปกติ

3) รายได้ที่จอดรถ พิจารณาจากอัตราที่เกิดขึ้นจริงในอดีต โดยเท่ากับ 1,500,000 บาทต่อเดือนในปีแรก และเติบโตปีละ 2.0% ในปีถัดมา

4) รายได้อื่นๆ ได้แก่ รายได้จากพื้นที่ส่วนโปรโมชั่น รายได้จากป้าย และอื่นๆ พิจารณาที่ 1.0% ของรายได้จากพื้นที่เช่า

5) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการประกอบด้วย ค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย พิจารณาจากอัตราที่เกิดขึ้นจริงในอดีต โดยกำหนดอัตราการเติบโตที่ 4.0%ต่อปี

6) ค่าสาธารณูปโภค พิจารณาที่ 5.40% ของรายได้รวม*

7) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าเก็บขยะ ค่ากำจัดแมลง ค่าวัสดุสิ้นเปลือง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพาหนะและการเดินทาง ต้นทุนค่าอาหาร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ พิจารณาที่ 2.26% ของรายได้รวม*

8) ค่าใช้จ่ายในการขาย (Commission) พิจารณาที่ 0.5% ของรายได้รวมทั้งหมด

9) ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา พิจารณาที่ 2.0% ของรายได้รวมทั้งหมด

10) ค่าประกันภัย พิจารณาที่ 0.06% ของต้นทุนก่อสร้างใหม่

11) ค่าภาษีโรงเรือน พิจารณาที่ 12.5% ที่ 40% ของรายได้จากพื้นที่เช่า

12) ค่าเช่าที่ดิน พิจารณาจากอัตราตามในสัญญาที่จะมีการทำขึ้น

13) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าตอบแทนฐาน กำหนดที่ 1% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด และ 5.75% ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน

*<u>หมายเหตุ</u> : *ยกเว้นรายได้จากพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเตียวฮง และ/หรือบริษัทจะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองลงทุนรวมเข้าลงทุน*

<u>วิธีคิดลดกระแสเงินสด</u>

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลาเช่าคงเหลือ 30 ปี บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมด มีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผนวกกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบันนี้

ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลา ได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคต และรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน

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

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

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

การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (DISCOUNTED CASH FLOW METHOD)

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

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

SENSITIVITY ANALYSIS	
อัตราคิดลด	
10.25%	1,992,211,014
10.75%	1,902,408,645
11.25%	1,819,292,196

ประมาณการกระแสเงินสด (วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 30 พฤษภาคม 2557)
อาคารสำนักงาน "บางนา ทาวเวอร์"

ปีที่			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ			ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ							ช่วงไม่ปรับค่าเช่า		ช่วงปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าปกติ	
1. พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	**49,416.39**	**ตารางเมตร**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**
1.1 พื้นที่เช่าอาคาร A													
-พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)	374.50	ตารางเมตร	**43,287.57**										
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	16,262.56	ตารางเมตร											
-พื้นที่สำนักงาน (Office Center)	1,737.00	ตารางเมตร											
รวม	**18,374.06**	**ตารางเมตร**											
1.2 พื้นที่เช่าอาคาร B													
-พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)	72.00	ตารางเมตร											
-พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)	16,152.00	ตารางเมตร											
รวม	**16,224.00**	**ตารางเมตร**											
1.3 พื้นที่เช่าอาคาร C													
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	6,802.50	ตารางเมตร											
-พื้นที่ห้องเก็บของ	37.83	ตารางเมตร											
1.4 พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ													
1) Prompt Techno Service	950.00	ตารางเมตร											
2) SP Contracting Co., Ltd.	307.18	ตารางเมตร											
3) บริษัทในเครือเดียวฮงอื่นๆ	592.00	ตารางเมตร											
รวม	**8,689.51**	**ตารางเมตร**											
รวมทั้งหมด	**43,287.57**	**ตารางเมตร**											
1.5 พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดียวฮง และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน													
-พื้นที่สำนักงาน (Office)													
1) อาคาร B	1,054.00	ตารางเมตร											
2) อาคาร C	512.82	ตารางเมตร											
3)พื้นที่ห้องประชุม/จัดเลี้ยง	2,328.00	ตารางเมตร											
4) พื้นที่ห้องอาหาร	1,180.00	ตารางเมตร											
5) พื้นที่ฟิตเนส	1,054.00	ตารางเมตร											
รวมทั้งหมด	**6,128.82**	**ตารางเมตร**											
2. ประมาณการรายได้													
2.1 พื้นที่เช่าทั่วไปและพื้นที่บริษัทในเครือฯ (ไม่รวมพื้นที่เช่าส่วนของบริษัท เดียวฮงสีลม จำกัด)			**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**
1) อาคาร A													
พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			5%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	374.50	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	356.58	357.07	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	8%	7%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			540	567	595	625	656	689	724	724	724	782	836
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	413.57	ณ วันที่ประเมิน	414	547	553	553	643	649	649	714	715	715	821
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**1,769,645**	**2,344,367**	**2,361,878**	**2,361,878**	**2,746,628**	**2,771,353**	**2,771,353**	**3,049,301**	**3,054,377**	**3,054,377**	**3,505,052**
พื้นที่สำนักงาน (Office)													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			13%	48%	38%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	97%	93%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	16,262.56	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	15,755.48	15,200.72	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			450	466	482	499	516	534	553	553	553	592	621
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	348.59	ณ วันที่ประเมิน	359	410	438	445	481	502	507	530	539	545	583
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**67,886,046**	**74,864,991**	**76,977,473**	**78,160,940**	**84,428,308**	**88,100,086**	**89,106,241**	**93,130,858**	**94,695,987**	**95,724,917**	**102,439,547**
พื้นที่สำนักงาน (Office Center)													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			13%	42%	41%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	96.26%	ณ วันที่ประเมิน	95%	93%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	1,672.00	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,647.44	1,614.66	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			520	538	557	577	597	618	639	639	639	684	718
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	471.98	ณ วันที่ประเมิน	478	504	526	533	561	585	592	613	624	632	670
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**9,450,852**	**9,764,228**	**9,874,250**	**9,999,754**	**10,530,565**	**10,976,138**	**11,111,503**	**11,502,558**	**11,708,948**	**11,858,524**	**12,575,763**
2) อาคาร B													
พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			23%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	72.00	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	68.46	68.28	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	8%	7%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			700	735	772	810	851	893	938	938	938	1,013	1,084
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	681.39	ณ วันที่ประเมิน	685	701	735	750	783	836	856	882	909	929	980
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**562,668**	**574,605**	**603,620**	**615,274**	**642,393**	**686,411**	**702,243**	**724,342**	**746,433**	**762,563**	**804,073**
พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			39%	56%	5%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	95%	93%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	16,152.00	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	15,369	15,028.68	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%

ปีที่			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ				ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ						ช่วงไม่ปรับค่าเช่า		ช่วงปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าปกติ	
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			410	424	439	455	470	487	504	504	504	539	566
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	329.82	ณ วันที่ประเมิน	358	397	398	419	450	451	471	491	491	509	543
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**66,110,814**	**71,543,401**	**69,366,583**	**73,117,950**	**78,490,414**	**78,633,840**	**82,141,053**	**85,607,005**	**85,658,352**	**88,836,794**	**94,799,998**
3) อาคาร C													
พื้นที่สำนักงาน (Office)													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			22%	22%	55%	19%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			19%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	97%	95%	93%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	6,802.50	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	6,564.64	6,487.54	6,326.33	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			380	393	407	421	436	451	467	467	467	500	525
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	338.47	ณ วันที่ประเมิน	347	357	385	392	402	431	438	444	458	465	479
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**27,307,519**	**27,786,504**	**29,265,437**	**28,789,159**	**29,546,738**	**31,672,890**	**32,143,076**	**32,650,485**	**33,632,281**	**34,181,196**	**35,201,965**
พื้นที่เก็บของ													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			39%	33%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	37.83	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	33.87	34.10	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	5%	4%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			360	373	386	399	413	428	443	443	443	465	483
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	351.93	ณ วันที่ประเมิน	355	361	369	378	392	402	415	426	431	442	457
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**144,111**	**147,879**	**150,613**	**154,628**	**159,975**	**164,389**	**169,678**	**173,881**	**175,957**	**180,431**	**186,856**
พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ*													
Prompt Techno Service													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			1,257.18										
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			100%										
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			0%										
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00%	ณ วันที่ประเมิน	0%										
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	1,257.18	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	-										
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	346.26	ณ วันที่ประเมิน	346										
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-สัญญาเช่าจะเริ่ม ณ วันที่ 30 พฤษภาคม 2557			**75%**										
Prompt Techno Service													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	855.00
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			450	466	482	499	516	534	553	553	553	592	621
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	-	ณ วันที่ประเมิน	450	450	450	450	450	518	518	518	518	518	621
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**5,130,000**	**5,130,000**	**5,130,000**	**5,130,000**	**5,130,000**	**5,899,500**	**5,899,500**	**5,899,500**	**5,899,500**	**5,899,500**	**6,376,393**
SP Contracting Co., Ltd.													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	276.46
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			450	466	482	499	516	534	553	553	553	592	621
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	-	ณ วันที่ประเมิน	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	621
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**1,658,772**	**1,658,772**	**1,658,772**	**1,658,772**	**1,658,772**	**1,658,772**	**1,658,772**	**1,658,772**	**1,658,772**	**1,658,772**	**2,061,790**
-บริษัทในเครือเดียวฮงอื่นๆ													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	90%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			100%	0%	0%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			450	466	482	499	516	534	553	553	553	592	621
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	-	ณ วันที่ประเมิน	450	450	450	450	450	534	534	534	553	553	553
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**3,196,800**	**3,196,800**	**3,196,800**	**3,196,800**	**3,196,800**	**3,417,116**	**3,417,116**	**3,417,116**	**3,536,715**	**3,536,715**	**3,536,715**
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่อาคาร A, B และ C (บาท)			**183,217,227**	**197,011,548**	**198,585,426**	**203,185,155**	**216,530,593**	**223,980,496**	**229,120,535**	**237,813,816**	**240,767,322**	**245,693,789**	**261,488,150**
2.2 พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดียวฮง และ/หรือบริษัทจะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองลงทุนรวมเข้าลงทุน			**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**
1) พื้นที่สำนักงาน (Office)													
อาคาร B													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	948.60
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			450	466	482	499	516	534	553	553	553	592	621
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	-	ณ วันที่ประเมิน	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	621
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**5,691,600**	**5,691,600**	**5,691,600**	**5,691,600**	**5,691,600**	**5,691,600**	**5,691,600**	**5,691,600**	**5,691,600**	**5,691,600**	**7,074,440**
อาคาร C													

ปีที่			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ			**ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ**							**ช่วงไม่ปรับค่าเช่า**		**ช่วงปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าปกติ**	
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	461.54
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			450	466	482	499	516	534	553	553	553	592	621
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	-	ณ วันที่ประเมิน	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450	621
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**2,769,228**	**2,769,228**	**2,769,228**	**2,769,228**	**2,769,228**	**2,769,228**	**2,769,228**	**2,769,228**	**2,769,228**	**2,769,228**	**3,442,044**
3) พื้นที่ห้องประชุม/จัดเลี้ยง													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			0%	0%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	90%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			100%	0%	0%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่			-	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)			250	259	268	277	287	297	307	307	307	329	345
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	-	ณ วันที่ประเมิน	250	250	250	250	250	297	297	297	307	307	307
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**6,984,000**	**6,984,000**	**6,984,000**	**6,984,000**	**6,984,000**	**7,465,321**	**7,465,321**	**7,465,321**	**7,726,607**	**7,726,607**	**7,726,607**
4) พื้นที่ห้องอาหาร													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00
อัตราค่าเช่าพื้นที่คงที่ตลอดอายุสัญญา (บาท/ตารางเมตร)	-	ณ วันที่ประเมิน	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**
5) พื้นที่ฟิตเนส													
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)			1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
อัตราค่าเช่าพื้นที่คงที่ตลอดอายุสัญญา (บาท/ตารางเมตร)	-	ณ วันที่ประเมิน	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ส่วนของบริษัท เดียวฮงสิลม จำกัด (บาท)			**19,200,828**	**19,200,828**	**19,200,828**	**19,200,828**	**19,200,828**	**19,682,149**	**19,682,149**	**19,682,149**	**19,943,435**	**19,943,435**	**21,999,091**
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด (บาท)			**202,418,055**	**216,212,376**	**217,786,254**	**222,385,983**	**235,731,421**	**243,662,645**	**248,802,684**	**257,495,965**	**260,710,757**	**265,637,224**	**283,487,241**
2.3 รายได้ที่จอดรถ - ปีที่ 1 กำหนดที่	1,500,000	บาท/เดือน	18,000,000	18,360,000	18,727,200	19,101,744	19,483,779	19,873,454	20,270,924	20,676,342	21,089,869	21,511,666	21,941,900
ปรับเพิ่มขึ้นทุกปี@	2.0%												
2.4 รายได้อื่นๆ													
(พื้นที่เช่าส่วนโปรโมชั่น รายได้จากป้าย และอื่นๆ)	1.0%	ของรายได้จากพื้นที่เช่า	2,024,181	2,162,124	2,177,863	2,223,860	2,357,314	2,436,626	2,488,027	2,574,960	2,607,108	2,656,372	2,834,872
รวมรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)			**222,442,236**	**236,734,500**	**238,691,316**	**243,711,587**	**257,572,514**	**265,972,726**	**271,561,634**	**280,747,267**	**284,407,734**	**289,805,263**	**308,264,013**
3. ค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการ													
3.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ													
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการอาคาร (ปรับเพิ่มขึ้น 4% ทุกปี)	4.00%												
ค่าทำความสะอาดอาคาร	5,345,610	บาท (ข้อมูลตามที่ได้รับแจ้ง, ค่าใช้จ่าย ปี 2556)	5,559,434	5,781,812	6,013,084	6,253,608	6,503,752	6,763,902	7,034,458	7,315,836	7,608,470	7,912,809	8,229,321
ค่ายามรักษาความปลอดภัย	5,352,040	บาท (ข้อมูลตามที่ได้รับแจ้ง, ค่าใช้จ่าย ปี 2556)	5,566,122	5,788,766	6,020,317	6,261,130	6,511,575	6,772,038	7,042,920	7,324,636	7,617,622	7,922,327	8,239,220
ค่าสาธารณูปโภค	5.40%	ของรายได้ทั้งหมด ยกเว้น THS lease back	10,972,689	11,744,306	11,849,951	12,120,988	12,869,318	13,296,846	13,598,583	14,094,501	14,278,018	14,569,422	15,454,999
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2.26%	ของรายได้ทั้งหมด ยกเว้น THS lease back	4,593,256	4,916,261	4,960,485	5,073,943	5,387,200	5,566,167	5,692,476	5,900,072	5,976,893	6,098,877	6,469,587
ค่าใช้จ่ายในการขาย (Commisson)	0.5%	ของรายได้ทั้งหมด	1,112,211	1,183,673	1,193,457	1,218,558	1,287,863	1,329,864	1,357,808	1,403,736	1,422,039	1,449,026	1,541,320
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	2.0%	ของรายได้ทั้งหมด	4,448,845	4,734,690	4,773,826	4,874,232	5,151,450	5,319,455	5,431,233	5,614,945	5,688,155	5,796,105	6,165,280
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (บาท)			**32,252,556**	**34,149,507**	**34,811,121**	**35,802,458**	**37,711,158**	**39,048,272**	**40,157,478**	**41,653,727**	**42,591,196**	**43,748,566**	**46,099,728**
3.2 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ													
ค่าประกันภัย	0.06%	ของต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646
ภาษีโรงเรือน ,อัตรา 12.5% ที่	40%	ของรายได้จากพื้นที่เช่าทั้งหมด (ยกเว้นปีที่ 1 และ 2	2,062,500	3,000,000	10,889,313	11,119,299	11,786,571	12,183,132	12,440,134	12,874,798	13,035,538	13,281,861	14,174,362
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ (บาท)			**3,459,146**	**4,396,646**	**12,285,959**	**12,515,945**	**13,183,217**	**13,579,779**	**13,836,780**	**14,271,445**	**14,432,184**	**14,678,507**	**15,571,008**
3.3 ค่าเช่าที่ดิน (บริเวณที่จอดรถภายนอกอาคาร)													
ค่าเช่าที่ดินรายปี			1,968,624	5,208,000	5,208,000	5,208,000	5,468,400	5,468,400	5,468,400	8,320,000	9,871,500	10,459,833	11,753,000
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)			**37,680,327**	**43,754,154**	**52,305,080**	**53,526,404**	**56,362,775**	**58,096,450**	**59,462,658**	**64,245,172**	**66,894,880**	**68,886,907**	**73,423,736**
3.4 เดียวฮงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานบางส่วน (ระยะเวลา 5 ปี)			**28,248,000**	**26,322,000**	**20,223,000**	**13,910,000**	**7,597,000**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
		รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (บาท)	**9,432,327**	**17,432,154**	**32,082,080**	**39,616,404**	**48,765,775**	**58,096,450**	**59,462,658**	**64,245,172**	**66,894,880**	**68,886,907**	**73,423,736**
3.5 สำรองค่าปรับปรุง และตกแต่งอาคาร	2.5%	ของรายได้ทั้งหมด (ยกเว้นปีแรก)	-	5,918,363	5,967,283	6,092,790	6,439,313	6,649,318	6,789,041	7,018,682	7,110,193	7,245,132	7,706,600
รวมค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)			**9,432,327**	**23,350,516**	**38,049,362**	**45,709,193**	**55,205,088**	**64,745,768**	**66,251,699**	**71,263,853**	**74,005,073**	**76,132,038**	**81,130,336**
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)			**213,009,909**	**213,383,984**	**200,641,954**	**198,002,394**	**202,367,426**	**201,226,958**	**205,309,935**	**209,483,414**	**210,402,661**	**213,673,224**	**227,133,677**
4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์													
ค่าตอบแทนฐาน กำหนดที่	1.00%	ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด	2,224,422	2,367,345	2,386,913	2,437,116	2,575,725	2,659,727	2,715,616	2,807,473	2,844,077	2,898,053	3,082,640
และ	5.75%	ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน	10,623,810	11,096,370	10,717,209	10,935,648	11,569,560	11,952,886	12,195,691	12,448,870	12,506,989	12,702,805	13,503,316
รวมค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน			**12,848,232**	**13,463,715**	**13,104,122**	**13,372,764**	**14,145,285**	**14,612,613**	**14,911,307**	**15,256,343**	**15,351,066**	**15,600,858**	**16,585,956**
			-										
5) รายได้สุทธิจากการดำเนินงานหลังหักค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (บาท)			**200,161,677**	**199,920,269**	**187,537,832**	**184,629,630**	**188,222,141**	**186,614,345**	**190,398,628**	**194,227,071**	**195,051,594**	**198,072,366**	**210,547,721**
% NOP			90%	84%	79%	76%	73%	70%	70%	69%	69%	68%	68%

ประมาณการกระแสเงินสด (วันที่ประเมินมูลค่า วันที่ 30 พฤษภาคม 2557)
อาคารสำนักงาน "บางนา ทาวเวอร์"

ปีที่		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ		ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ							ช่วงไม่ปรับค่าเช่า		ช่วงปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าปกติ		ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ							ช่วงไม่ปรับค่าเ
1. พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	**49,416.39 ตารางเมตร**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**	**49,416.39**
1.1 พื้นที่เช่าอาคาร A																				
-พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)	374.50 ตารางเมตร																			
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	16,262.56 ตารางเมตร																			
-พื้นที่สำนักงาน (Office Center)	1,737.00 ตารางเมตร																			
รวม	**18,374.06 ตารางเมตร**																			
1.2 พื้นที่เช่าอาคาร B																				
-พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)	72.00 ตารางเมตร																			
-พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)	16,152.00 ตารางเมตร																			
รวม	**16,224.00 ตารางเมตร**																			
1.3 พื้นที่เช่าอาคาร C																				
-พื้นที่สำนักงาน (Office)	6,802.50 ตารางเมตร																			
-พื้นที่ห้องเก็บของ	37.83 ตารางเมตร																			
1.4 พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ																				
1) Prompt Techno Service	950.00 ตารางเมตร																			
2) SP Contracting Co., Ltd.	307.18 ตารางเมตร																			
3) บริษัทในเครือเดียวฮงอื่นๆ	592.00 ตารางเมตร																			
รวม	**8,689.51 ตารางเมตร**																			
รวมทั้งหมด	**43,287.57 ตารางเมตร**																			
1.5 พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดียวฮง และ/หรือบริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน																				
-พื้นที่สำนักงาน (Office)																				
1) อาคาร B	1,054.00 ตารางเมตร																			
2) อาคาร C	512.82 ตารางเมตร																			
3)พื้นที่ห้องประชุม/จัดเลี้ยง	2,328.00 ตารางเมตร																			
4) พื้นที่ห้องอาหาร	1,180.00 ตารางเมตร																			
5) พื้นที่ฟิตเนส	1,054.00 ตารางเมตร																			
รวมทั้งหมด	**6,128.82 ตารางเมตร**																			
2. ประมาณการรายได้																				
2.1 พื้นที่เช่าทั่วไปและพื้นที่บริษัทในเครือฯ (ไม่รวมพื้นที่เช่าส่วนของบริษัท เดียวฮงสัลม จำกัด)		**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**	**43,287.57**
1) อาคาร A																				
พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50	374.50
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%	0%	83%	12%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00% ณ วันที่ประเมิน	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	374.50 ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78	355.78
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	8%	7%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		878	922	968	1,016	1,067	1,121	1,177	1,177	1,177	1,271	1,360	1,428	1,499	1,574	1,653	1,735	1,822	1,913	1,913
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	413.57 ณ วันที่ประเมิน	828	828	950	959	959	1,100	1,110	1,110	1,168	1,181	1,181	1,397	1,410	1,410	1,622	1,636	1,636	1,878	1,883
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**3,535,831**	**3,535,831**	**4,057,537**	**4,093,168**	**4,093,168**	**4,697,106**	**4,738,353**	**4,738,353**	**4,987,607**	**5,042,925**	**5,042,925**	**5,962,621**	**6,017,915**	**6,017,915**	**6,925,229**	**6,986,365**	**6,986,365**	**8,019,328**	**8,038,193**
พื้นที่สำนักงาน (Office)																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56	16,262.56
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%	10%	45%	35%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	16,262.56 ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30	14,636.30
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		643	666	689	713	738	764	791	791	791	846	888	919	952	985	1,019	1,055	1,092	1,130	1,130
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	348.59 ณ วันที่ประเมิน	607	613	651	675	682	723	749	754	772	801	811	865	899	908	964	999	1,010	1,070	1,093
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**106,536,501**	**107,691,188**	**114,356,187**	**118,595,364**	**119,822,648**	**127,000,500**	**131,618,204**	**132,424,469**	**135,649,532**	**140,684,198**	**142,388,799**	**151,937,652**	**157,849,105**	**159,531,246**	**169,287,110**	**175,518,030**	**177,326,617**	**187,917,381**	**192,036,011**
พื้นที่สำนักงาน (Office Center)																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00	1,737.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%	12%	40%	38%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	96.26% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	1,672.00 ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30	1,563.30
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		743	769	796	824	853	883	914	914	914	978	1,027	1,062	1,100	1,138	1,178	1,219	1,262	1,306	1,306
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	471.98 ณ วันที่ประเมิน	701	710	748	780	790	831	866	872	891	927	941	995	1,039	1,052	1,108	1,155	1,169	1,230	1,262
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**13,153,396**	**13,323,860**	**14,040,807**	**14,639,932**	**14,821,392**	**15,594,511**	**16,247,279**	**16,366,381**	**16,710,452**	**17,398,644**	**17,646,478**	**18,662,002**	**19,492,515**	**19,740,316**	**20,788,312**	**21,667,985**	**21,935,222**	**23,075,474**	**23,677,274**
2) อาคาร B																				
พื้นที่พาณิชยกรรม (ร้านค้า)																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%	18%	31%	46%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00% ณ วันที่ประเมิน	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	72.00 ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40	68.40
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	8%	7%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		1,138	1,195	1,255	1,318	1,384	1,453	1,525	1,525	1,525	1,647	1,763	1,851	1,943	2,041	2,143	2,250	2,362	2,480	2,480
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	681.39 ณ วันที่ประเมิน	1,056	1,083	1,139	1,225	1,255	1,320	1,419	1,439	1,467	1,555	1,594	1,678	1,806	1,851	1,946	2,093	2,144	2,254	2,363
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**867,111**	**888,685**	**934,806**	**1,005,848**	**1,030,432**	**1,083,278**	**1,164,974**	**1,181,463**	**1,204,480**	**1,275,987**	**1,308,354**	**1,377,140**	**1,482,682**	**1,519,095**	**1,597,251**	**1,717,958**	**1,759,813**	**1,849,874**	**1,939,904**
พื้นที่สำนักงานทั่วไป (Office)																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00	16,152.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%	34%	54%	2%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	16,152.00 ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80	14,536.80
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		586	607	628	650	673	696	720	720	720	771	809	838	867	897	929	961	995	1,030	1,030
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	329.82 ณ วันที่ประเมิน	544	568	604	605	630	670	671	690	708	709	747	802	803	839	893	894	932	991	992
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**94,965,167**	**99,062,387**	**105,333,431**	**105,511,513**	**109,970,332**	**116,840,295**	**117,036,510**	**120,298,043**	**123,521,204**	**123,764,442**	**130,347,514**	**139,818,133**	**140,072,097**	**146,293,351**	**155,728,756**	**155,994,555**	**162,629,948**	**172,832,014**	**172,983,155**
3) อาคาร C																				
พื้นที่สำนักงาน (Office)																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50	6,802.50
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%	16%	21%	53%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	6,802.50 ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25	6,122.25
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		543	562	582	602	623	645	668	668	668	714	750	776	804	832	861	891	922	954	954
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	338.47 ณ วันที่ประเมิน	517	525	538	576	584	599	639	644	650	688	699	717	768	779	798	853	865	886	926
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**37,971,753**	**38,563,808**	**39,540,035**	**42,310,033**	**42,929,110**	**43,971,168**	**46,964,331**	**47,335,810**	**47,736,697**	**50,534,493**	**51,348,282**	**52,676,577**	**56,422,401**	**57,254,636**	**58,651,769**	**62,658,607**	**63,563,172**	**65,092,614**	**68,051,964**
พื้นที่เก็บของ																				

ปีที่		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ		**ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ**							**ช่วงไม่ปรับค่าเช่า**		**ช่วงปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าปกติ**		**ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ**							**ช่วงไม่ปรับค่าเ**
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83	37.83
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%	29%	34%	27%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	37.83 ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05	34.05
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	5%	4%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		500	518	536	555	574	594	615	615	615	646	671	695	719	744	770	797	825	854	854
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	351.93 ณ วันที่ประเมิน	470	485	504	520	537	559	575	588	598	612	631	655	675	697	725	747	772	803	818
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**192,103**	**198,353**	**206,116**	**212,250**	**219,417**	**228,213**	**235,107**	**240,291**	**244,410**	**250,213**	**257,976**	**267,771**	**275,592**	**284,786**	**296,114**	**305,016**	**315,383**	**328,080**	**334,353**
พื้นที่สำนักงานของบริษัทในเครือ*																				
Prompt Techno Service																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)																				
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ																				
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)																				
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	100.00% ณ วันที่ประเมิน																			
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	1,257.18 ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)																			
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	346.26 ณ วันที่ประเมิน																			
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
-สัญญาเช่าจะเริ่ม ณ วันที่ 30 พฤษภาคม 2557																				
Prompt Techno Service																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00	950.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00	855.00
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		643	666	689	713	738	764	791	791	791	846	888	919	952	985	1,019	1,055	1,092	1,130	1,130
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	621	621	689	689	689	764	764	764	791	791	791	919	919	919	1,019	1,019	1,019	1,130	1,130
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**6,376,393**	**6,376,393**	**7,069,620**	**7,069,620**	**7,069,620**	**7,838,215**	**7,838,215**	**7,838,215**	**8,112,552**	**8,112,552**	**8,112,552**	**9,433,458**	**9,433,458**	**9,433,458**	**10,459,044**	**10,459,044**	**10,459,044**	**11,596,129**	**11,596,129**
SP Contracting Co., Ltd.																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18	307.18
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46	276.46
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		643	666	689	713	738	764	791	791	791	846	888	919	952	985	1,019	1,055	1,092	1,130	1,130
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	621	621	689	689	689	764	764	764	791	791	791	919	919	919	1,019	1,019	1,019	1,130	1,130
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**2,061,790**	**2,061,790**	**2,285,943**	**2,285,943**	**2,285,943**	**2,534,466**	**2,534,466**	**2,534,466**	**2,623,172**	**2,623,172**	**2,623,172**	**3,050,284**	**3,050,284**	**3,050,284**	**3,381,904**	**3,381,904**	**3,381,904**	**3,749,578**	**3,749,578**
-บริษัทในเครือเดียวฮงอื่นๆ																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00	592.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80	532.80
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		643	666	689	713	738	764	791	791	791	846	888	919	952	985	1,019	1,055	1,092	1,130	1,130
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	643	643	643	713	713	713	791	791	791	846	846	846	952	952	952	1,055	1,055	1,055	1,130
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**4,112,572**	**4,112,572**	**4,112,572**	**4,559,682**	**4,559,682**	**4,559,682**	**5,055,401**	**5,055,401**	**5,055,401**	**5,409,279**	**5,409,279**	**5,409,279**	**6,084,283**	**6,084,283**	**6,084,283**	**6,745,753**	**6,745,753**	**6,745,753**	**7,226,219**
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่อาคาร A, B และ C (บาท)		**269,772,616**	**275,814,867**	**291,937,055**	**300,283,353**	**306,801,744**	**324,347,433**	**333,432,841**	**338,012,892**	**345,845,509**	**355,095,905**	**364,485,330**	**388,594,917**	**400,180,332**	**409,209,371**	**433,199,772**	**445,435,217**	**455,103,222**	**481,206,224**	**489,632,780**
2.2 พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดียวฮง และ/หรือบริษัทจะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองลงทุนรวมเข้าลงทุน		**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**	**6,128.82**
1) พื้นที่สำนักงาน (Office)																				
อาคาร B																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60	948.60
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		643	666	689	713	738	764	791	791	791	846	888	919	952	985	1,019	1,055	1,092	1,130	1,130
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	621	621	689	689	689	764	764	764	791	791	791	919	919	919	1,019	1,019	1,019	1,130	1,130
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**7,074,440**	**7,074,440**	**7,843,558**	**7,843,558**	**7,843,558**	**8,696,293**	**8,696,293**	**8,696,293**	**9,000,663**	**9,000,663**	**9,000,663**	**10,466,174**	**10,466,174**	**10,466,174**	**11,604,034**	**11,604,034**	**11,604,034**	**12,865,600**	**12,865,600**
อาคาร C																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82	512.82
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54	461.54
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		643	666	689	713	738	764	791	791	791	846	888	919	952	985	1,019	1,055	1,092	1,130	1,130
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	621	621	689	689	689	764	764	764	791	791	791	919	919	919	1,019	1,019	1,019	1,130	1,130
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**3,442,044**	**3,442,044**	**3,816,256**	**3,816,256**	**3,816,256**	**4,231,151**	**4,231,151**	**4,231,151**	**4,379,241**	**4,379,241**	**4,379,241**	**5,092,280**	**5,092,280**	**5,092,280**	**5,645,902**	**5,645,902**	**5,645,902**	**6,259,712**	**6,259,712**
3) พื้นที่ห้องประชุม/รัดเลี้ยง																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00	2,328.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%	0%	0%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20	2,095.20
การเพิ่มของอัตราค่าเช่าใหม่		3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%	0%	7%	5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	3.5%	0%
อัตราค่าเช่าพื้นที่เช่าใหม่ (บาท/ตารางเมตร)		357	370	383	396	410	424	439	439	439	470	494	511	529	547	566	586	607	628	628
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	357	357	357	396	396	396	439	439	439	470	470	470	529	529	529	586	586	586	628
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**8,984,673**	**8,984,673**	**8,984,673**	**9,961,467**	**9,961,467**	**9,961,467**	**11,044,457**	**11,044,457**	**11,044,457**	**11,817,569**	**11,817,569**	**11,817,569**	**13,292,239**	**13,292,239**	**13,292,239**	**14,737,343**	**14,737,343**	**14,737,343**	**15,787,010**
4) พื้นที่ห้องอาหาร																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00% ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	- ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00	1,180.00
อัตราค่าเช่าพื้นที่คงที่ตลอดอายุสัญญา (บาท/ตารางเมตร)	- ณ วันที่ประเมิน	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)		**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**	**3,540,000**
5) พื้นที่ฟิตเนส																				
พื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)		1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
พื้นที่เช่าที่หมดสัญญา (%) พิจารณาตามสัญญาปัจจุบันและประมาณการ		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

ปีที่			12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
สมมติฐานและคาดการณ์ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจ			ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ							ช่วงไม่ปรับค่าเช่า		ช่วงปรับเพิ่มค่าเช่าสูงกว่าปกติ		ช่วงสถานการณ์เศรษฐกิจคงที่และมีการปรับเพิ่มค่าเช่าต่อเนื่องตามปกติ							ช่วงไม่ปรับค่าเ
การครอบครองพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น (%)			0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (%)	0.00%	ณ วันที่ประเมิน	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
การครอบครองพื้นที่เช่ารวม (ตารางเมตร)	-	ตร.ม.(ตามสภาพปัจจุบัน)	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00	1,054.00
อัตราค่าเช่าพื้นที่คงที่ตลอดอายุสัญญา (บาท/ตารางเมตร)	-	ณ วันที่ประเมิน	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ (บาท)			**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**	**216,000**
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ส่วนของบริษัท เดียวฮงสี่สม จำกัด (บาท)			**23,257,156**	**23,257,156**	**24,400,486**	**25,377,281**	**25,377,281**	**26,644,911**	**27,727,900**	**27,727,900**	**28,180,361**	**28,953,473**	**28,953,473**	**31,132,022**	**32,606,692**	**32,606,692**	**34,298,174**	**35,743,278**	**35,743,278**	**37,618,655**	**38,668,322**
รวมรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ทั้งหมด (บาท)			**293,029,773**	**299,072,024**	**316,337,541**	**325,660,634**	**332,179,025**	**350,992,344**	**361,160,741**	**365,740,792**	**374,025,870**	**384,049,378**	**393,438,803**	**419,726,939**	**432,787,025**	**441,816,063**	**467,497,946**	**481,178,495**	**490,846,500**	**518,824,879**	**528,301,102**
2.3 รายได้ที่จอดรถ - ปีที่ 1 กำหนดที่	1,500,000	บาท/เดือน	22,380,738	22,828,352	23,284,919	23,750,618	24,225,630	24,710,143	25,204,346	25,708,432	26,222,601	26,747,053	27,281,994	27,827,634	28,384,187	28,951,870	29,530,908	30,121,526	30,723,957	31,338,436	31,965,204
ปรับเพิ่มขึ้นทุกปี@	2.0%																				
2.4 รายได้อื่นๆ																					
(พื้นที่เช่าส่วนโปรโมชั่น รายได้จากป้าย และอื่นๆ)	1.0%	ของรายได้จากพื้นที่เช่า	2,930,298	2,990,720	3,163,375	3,256,606	3,321,790	3,509,923	3,611,607	3,657,408	3,740,259	3,840,494	3,934,388	4,197,269	4,327,870	4,418,161	4,674,979	4,811,785	4,908,465	5,188,249	5,283,011
รวมรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)			**318,340,808**	**324,891,096**	**342,785,835**	**352,667,858**	**359,726,446**	**379,212,410**	**389,976,694**	**395,106,632**	**403,988,729**	**414,636,925**	**424,655,185**	**451,751,843**	**465,499,082**	**475,186,094**	**501,703,834**	**516,111,806**	**526,478,922**	**555,351,563**	**565,549,317**
3. ค่าใช้จ่ายในการบริหารกิจการ																					
3.1 ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ																					
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและจัดการอาคาร (ปรับเพิ่มขึ้น 4% ทุกปี)	4.00%																				
ค่าทำความสะอาดอาคาร	5,345,610	บาท (ข้อมูลตามที่ได้รับแจ้ง, ค่าใช้จ่าย ปี 2556)	8,558,494	8,900,834	9,256,867	9,627,142	10,012,227	10,412,716	10,829,225	11,262,394	11,712,890	12,181,405	12,668,662	13,175,408	13,702,424	14,250,521	14,820,542	15,413,364	16,029,898	16,671,094	17,337,938
ค่ายามรักษาความปลอดภัย	5,352,040	บาท (ข้อมูลตามที่ได้รับแจ้ง, ค่าใช้จ่าย ปี 2556)	8,568,788	8,911,540	9,268,002	9,638,722	10,024,271	10,425,241	10,842,251	11,275,941	11,726,979	12,196,058	12,683,900	13,191,256	13,718,906	14,267,663	14,838,369	15,431,904	16,049,180	16,691,147	17,358,793
ค่าสาธารณูปโภค	5.40%	ของรายได้ทั้งหมด ยกเว้น THS lease back	15,931,109	16,284,749	17,189,131	17,669,911	18,050,993	19,034,573	19,557,251	19,834,208	20,289,311	20,822,452	21,363,322	22,708,612	23,371,189	23,894,176	25,234,507	25,934,352	26,494,057	27,951,597	28,445,488
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2.26%	ของรายได้ทั้งหมด ยกเว้น THS lease back	6,668,891	6,816,927	7,195,509	7,396,767	7,556,291	7,968,025	8,186,823	8,302,759	8,493,269	8,716,446	8,942,859	9,506,008	9,783,368	10,002,294	10,563,368	10,856,329	11,090,626	11,700,764	11,907,510
ค่าใช้จ่ายในการขาย (Commisson)	0.5%	ของรายได้ทั้งหมด	1,591,704	1,624,455	1,713,929	1,763,339	1,798,632	1,896,062	1,949,883	1,975,533	2,019,944	2,073,185	2,123,276	2,258,759	2,327,495	2,375,930	2,508,519	2,580,559	2,632,395	2,776,758	2,827,747
ค่าซ่อมแซมบำรุงรักษา	2.0%	ของรายได้ทั้งหมด	6,366,816	6,497,822	6,855,717	7,053,357	7,194,529	7,584,248	7,799,534	7,902,133	8,079,775	8,292,739	8,493,104	9,035,037	9,309,982	9,503,722	10,034,077	10,322,236	10,529,578	11,107,031	11,310,986
รวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ (บาท)			**47,685,802**	**49,036,327**	**51,479,155**	**53,149,238**	**54,636,943**	**57,320,866**	**59,164,967**	**60,552,968**	**62,322,167**	**64,282,284**	**66,275,122**	**69,875,080**	**72,213,365**	**74,294,307**	**77,999,382**	**80,538,744**	**82,825,734**	**86,898,392**	**89,188,463**
3.2 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ																					
ค่าประกันภัย	0.06%	ของต้นทุนค่าก่อสร้างใหม่	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646	1,396,646
ภาษีโรงเรือน ,อัตรา 12.5% ที่	40%	ของรายได้จากพื้นที่เช่าทั้งหมด (ยกเว้นปีที่ 1 และ 2	14,651,489	14,953,601	15,816,877	16,283,032	16,608,951	17,549,617	18,058,037	18,287,040	18,701,293	19,202,469	19,671,940	20,986,347	21,639,351	22,090,803	23,374,897	24,058,925	24,542,325	25,941,244	26,415,055
รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ (บาท)			**16,048,135**	**16,350,247**	**17,213,523**	**17,679,678**	**18,005,598**	**18,946,263**	**19,454,683**	**19,683,686**	**20,097,940**	**20,599,115**	**21,068,586**	**22,382,993**	**23,035,998**	**23,487,449**	**24,771,544**	**25,455,571**	**25,938,971**	**27,337,890**	**27,811,701**
3.3 ค่าเช่าที่ดิน (บริเวณที่จอดรถภายนอกอาคาร)																					
ค่าเช่าที่ดินรายปี			14,629,250	15,832,583	16,175,833	16,726,000	16,615,417	16,225,583	15,514,417	14,841,000	14,823,500	15,120,000	15,422,500	15,731,000	16,045,500	16,366,417	16,693,917	17,027,417	17,367,750	17,715,250	18,069,583
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)			**78,363,187**	**81,219,158**	**84,868,511**	**87,554,916**	**89,257,957**	**92,492,713**	**94,134,067**	**95,077,654**	**97,243,607**	**100,001,399**	**102,766,209**	**107,989,074**	**111,294,862**	**114,148,173**	**119,464,842**	**123,021,732**	**126,132,455**	**131,951,532**	**135,069,748**
3.4 เดียวฮงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานบางส่วน (ระยะเวลา 5 ปี)			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงาน (บาท)			**78,363,187**	**81,219,158**	**84,868,511**	**87,554,916**	**89,257,957**	**92,492,713**	**94,134,067**	**95,077,654**	**97,243,607**	**100,001,399**	**102,766,209**	**107,989,074**	**111,294,862**	**114,148,173**	**119,464,842**	**123,021,732**	**126,132,455**	**131,951,532**	**135,069,748**
3.5 สำรองค่าปรับปรุง และตกแต่งอาคาร	2.5%	ของรายได้ทั้งหมด (ยกเว้นปีแรก)	7,958,520	8,122,277	8,569,646	8,816,696	8,993,161	9,480,310	9,749,417	9,877,666	10,099,718	10,365,923	10,616,380	11,293,796	11,637,477	11,879,652	12,542,596	12,902,795	13,161,973	13,883,789	14,138,733
รวมค่าใช้จ่ายสุทธิจากการดำเนินงานทั้งหมด (บาท)			**86,321,707**	**89,341,435**	**93,438,157**	**96,371,612**	**98,251,119**	**101,973,023**	**103,883,484**	**104,955,320**	**107,343,325**	**110,367,322**	**113,382,588**	**119,282,870**	**122,932,339**	**126,027,825**	**132,007,438**	**135,924,527**	**139,294,428**	**145,835,321**	**149,208,481**
รายได้สุทธิจากการดำเนินงาน (บาท)			**232,019,101**	**235,549,661**	**249,347,678**	**256,296,246**	**261,475,327**	**277,239,387**	**286,093,210**	**290,151,312**	**296,645,404**	**304,269,603**	**311,272,597**	**332,468,973**	**342,566,742**	**349,158,269**	**369,696,395**	**380,187,279**	**387,184,493**	**409,516,242**	**416,340,837**
4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารสังหาริมทรัพย์																					
ค่าตอบแทนฐาน กำหนดที่	1.00%	ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมด	3,183,408	3,248,911	3,427,858	3,526,679	3,597,264	3,792,124	3,899,767	3,951,066	4,039,887	4,146,369	4,246,552	4,517,518	4,654,991	4,751,861	5,017,038	5,161,118	5,264,789	5,553,516	5,655,493
และ	5.75%	ของรายได้สุทธิจากการดำเนินงาน	13,798,713	14,011,136	14,830,246	15,243,994	15,551,938	16,486,383	17,010,951	17,251,666	17,637,845	18,091,543	18,508,616	19,766,359	20,366,743	20,759,680	21,978,742	22,602,679	23,019,922	24,345,502	24,752,575
รวมค่าจ้างบริหารทรัพย์สิน			**16,982,121**	**17,260,047**	**18,258,104**	**18,770,673**	**19,149,203**	**20,278,507**	**20,910,718**	**21,202,733**	**21,677,732**	**22,237,912**	**22,755,168**	**24,283,878**	**25,021,733**	**25,511,541**	**26,995,780**	**27,763,797**	**28,284,711**	**29,899,017**	**30,408,068**
5) รายได้สุทธิจากการดำเนินงานหลังหักค่าธรรมเนียมผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ (บาท)			**215,036,980**	**218,289,614**	**231,089,574**	**237,525,573**	**242,326,124**	**256,960,880**	**265,182,492**	**268,948,580**	**274,967,672**	**282,031,691**	**288,517,429**	**308,185,095**	**317,545,009**	**323,646,728**	**342,700,615**	**352,423,482**	**358,899,782**	**379,617,225**	**385,932,768**
% NOP			68%	67%	67%	67%	67%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%	68%

13.0 ความเห็นขั้นสุดท้าย

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

13.1	**มูลค่าทรัพย์สินตามเกณฑ์ตลาดปกติ**		
	● **มูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าที่ระยะเวลาเช่า 30 ปี ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน**	:	**1,862,000,000.- บาท (หนึ่งพันแปดร้อยหกสิบสองล้านบาทถ้วน)**
13.2	**มูลค่าทรัพย์สินตามโครงสร้างของกองทุนรวมฯ**		
	● **มูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าที่ระยะเวลาเช่า 30 ปี ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน**	:	**1,902,000,000.- บาท (หนึ่งพันเก้าร้อยสองล้านบาทถ้วน)**

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

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

นายปรัชญา บุษยพันธ์

ผู้อำนวยการ – ฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.175

ภาคผนวก ข

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

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

เนื้อหาในส่วนประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของกองทรัสต์ตามสมมติฐานนี้ถือเป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นแล้วในอดีต เป็นข้อมูลที่เกี่ยวกับการคาดการณ์อนาคต ซึ่งเนื้อหาในส่วนดังกล่าวจัดทำขึ้นบนข้อสมมติฐานต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว ทั้งนี้ ข้อสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประมาณการมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนซึ่งอาจทำให้ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของกองทรัสต์ตามสมมติฐานนี้ไม่ได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองความถูกต้องของข้อสมมติฐานต่างๆ โดยบริษัทจัดการ เจ้าของกองทรัสต์และผู้บริหารของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลอื่นใด ไม่ว่าในกรณีใดๆ อีกทั้ง ไม่ได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของกองทรัสต์ตามสมมติฐาน ดังนั้น ผู้ลงทุนในหน่วยลงทุนควรใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาว่าจะเป็นของประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของกองทรัสต์ตามสมมติฐานที่ได้ระบุไว้

บริษัทจัดการ เจ้าของกองทรัสต์และผู้บริหารของกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลอื่นใด มิได้รับประกันและ/หรือรับรองผลการดำเนินงานของกองทุนรวมตีราคาการจ่ายสังหาริมทรัพย์ไพรม์ออฟฟิศ ("กองทุนรวม") การจ่ายคืนเงินทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการแบ่งปันส่วนทุน หรือการจ่ายผลตอบแทนใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ การปันส่วนแบ่งกำไรหรือผลตอบแทนที่แท้จริงของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับราคาหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้มาก่อน หรือจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ รวมถึงนักลงทุนที่มิได้ถือหน่วยลงทุนตลอดช่วงเวลาประมาณการ ตามที่จะกล่าวต่อไปนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของกองทรัสต์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558 ได้รวมผลประกอบการของกองทุนรวมจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม จำประกอบด้วย โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ และโครงการอาคารสมัครพาณิชย์ 2) และจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ คือ โครงการอาคารบางนาทาวเวอร์ (จะเรียกว่า "อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม")

KPMG Phoomchai Audit Ltd.
Empire Tower, 51st-54th Floors
195 South Sathorn Road
Bangkok 10120, Thailand

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
ชั้น 51-54 อาคารเอมไพร์ทาวเวอร์
195 ถนนสาทรใต้
กรุงเทพฯ 10120

Tel: +66 2677 2000
Fax: +66 2677 2222
www.kpmg.co.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิส ("บริษัทจัดการ") ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิส ("กองทุนรวม")

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมตามสมมติฐานของกองทุนรวมสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 ("ประมาณการตามสมมติฐาน") ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ซึ่งผู้บริหารของบริษัทจัดการเป็นผู้รับผิดชอบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งข้อมูลทั่วไป นโยบายการบัญชีที่สำคัญ และสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปใช้ในส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิส ("กองทุนรวม") เนื่องจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทุนรวมจะดำเนินการในอนาคตยังไม่ได้โอนเข้าสู่กองทุนรวม และกองทุนรวมยังไม่ได้มีข้อผูกพันทางกฎหมายในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่เกี่ยวกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่ละโอนเท่านั้น สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหาร ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานดังกล่าวควรใช้ความระมัดระวังในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

KPMG Phoomchai Audit Ltd., a Thai limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมไม่สมเหตุสมผล

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ล่วงหน้าได้ตามสมมติฐานที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ได้เกิดขึ้นตามได้ตั้งสมมติฐานต่างๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากประมาณการที่ตั้งไว้ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่จะเกิดการตามสมมติฐานจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ซึ่งประมาณการดังกล่าวและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมิได้เป็นงบการเงินตามวัตถุประสงค์ ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

KPMG

ประกาศการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของกลังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมรวมถึงรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้จัดทำขึ้นสำหรับพระกรรมการของบริษัทจัดการกองทุนเพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์ม ออฟฟิศ ("กองทุนรวม") และมิได้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น

(วรลักษณ์ จงศิริเศรษฐนนท์)
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด
กรุงเทพมหานคร
8 สิงหาคม 2557

กองทุนรวมลิกไซ้การเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายได้สุทธิของสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

	หมายเหตุ	สังหาริมทรัพย์ที่ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง	สังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมฯ
		(ล้านบาท)	
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3 (1)	551,988	751,149
รายได้อื่น	3 (1)	113,509	133,560
รายได้ทั้งสิ้น		665,797	884,709
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารสังหาริมทรัพย์	3 (2)	(218,971)	(235,521)
รายได้สุทธิของสังหาริมทรัพย์		446,826	649,188
ดอกเบี้ยรับ	3 (3)	6,315	9,748
ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการสังหาริมทรัพย์	3 (4)	(35,440)	(49,630)
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน	3 (4)	(41,682)	(58,655)
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	3 (4)	(1,374)	(1,936)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3 (4)	(1,374)	(1,936)
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทรัสต์	3 (4)	(3,353)	(3,105)
ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทรัสต์และกองทุนรวมจำกัด	3 (4)	-	(7,792)
ต้นทุนทางการเงิน	3 (4)	-	(22,169)
รวมค่าใช้จ่าย		(83,405)	(145,223)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		369,736	510,713
<u>บวกกลับ</u> ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเงินลงทุน	3 (4)	31,560	23,741
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนที่ถือไว้เพื่อขาย	3 (4)	-	169
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนและจดทะเบียนอาคารหน่วยลงทุน	3 (4)	-	7,792
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาใช้ในการแจกกำไรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	3 (5)	391,296	542,415
ประมาณการอัตราการใช้ประโยชน์ในการแจกกำไรและเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละ)	3 (5)	90.0	92.3
ประมาณการการจ่ายกำไรและเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	3 (5)	352,166	503,287
จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	3 (5)	342,000	481,560
ประมาณการการจ่ายกำไรและเงินปันผลต่อหน่วย (บาท)	3 (5)	1.030	1.045

หมายเหตุประกอบประมาณการที่เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายได้สุทธิของสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	รายได้ค่าเช่าและค่าบริการแยกแจงรายอสังหาริมทรัพย์	
	(พันบาท)	*(ร้อยละ)*
โครงการอาคารสำนักงานวาณิช 2	245,207	32.64
โครงการอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์	306,781	40.85
รวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	551,988	73.49
โครงการอาคารบางนาทาวเวอร์	199,161	26.51
รวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม	751,149	100.00

รายได้สุทธิแยกตามอสังหาริมทรัพย์	รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์แยกแจงรายอสังหาริมทรัพย์	
	(พันบาท)	*(ร้อยละ)*
โครงการอาคารสำนักงานวาณิช 2	229,898	35.41
โครงการอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์	216,928	33.42
รวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	446,826	68.83
โครงการอาคารบางนาทาวเวอร์	202,362	31.17
รวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม	649,188	100.00

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบการและรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิต

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานได้รับความเห็นชอบจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (บริษัทจัดการ) เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2557

1. **ข้อมูลทั่วไป**

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิต ("กองทุนรวม") จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2554 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ปัจจุบัน กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการอาคารเหล็กจัด เซ็นเตอร์ และโครงการอาคารสมัชชาวาณิช 2 ("อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม")

กองทุนรวมจะลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการอาคารบางนา พาวเวอร์ ("อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม") โดยจะใช้เงินทุนที่ได้จากการเพิ่มทุนของกองทุนรวม ("การเพิ่มทุน") และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ จากการกู้ยืม (ถ้ามี) ซึ่งภายหลังการได้มาของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 3 โครงการ ซึ่งประกอบด้วย โครงการอาคารเหล็กจัด เซ็นเตอร์ โครงการอาคารสมัชชาวาณิช 2 และโครงการอาคารบางนา พาวเวอร์ ("อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม") โดยจะมีบริษัท เอราวัณ คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท ภีรัชแมนเนจเม้นท์ จำกัด และบริษัท เตียวองสิลล จำกัด (และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เตียวองสิลล จำกัด โดยมีบุคคลต่อไปนี้ คนใดคนหนึ่งหรือรวมกันถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของหุ้นทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น (1) นางวัชรี ศิริรัตน์อัสสร (2) นางสาวเพชรรัตน์ ศิริรัตน์อัสสร (3) นางสาวกัลยกร ศิริรัตน์อัสสร (4) นายเทพฤทธิ์ ศิริรัตน์อัสสร (5) นายพรเทพ ศิริรัตน์อัสสร (6) นายวรเทพ ศิริรัตน์อัสสร) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ("ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์") ตามลำดับ

2. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) หลักเกณฑ์การจัดทำและรายงาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีไทย ("มาตรฐานการบัญชี") ซึ่งรวมถึงการตีความและแนวทางปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี ("สภาวิชาชีพบัญชี") และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย นอกจากนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทย ฉบับที่ 106 เรื่อง "การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน"

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานที่แสดงในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเฉพาะงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน นโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ดังนั้นจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย เนื่องจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ไม่ได้แสดงงบการเงินที่ครบถ้วนสมบูรณ์และไม่ได้เปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นตามหลักการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานมิได้รวมถึงการพิจารณาสินทรัพย์ที่อาจเกิดการด้อยค่า

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและโดยทั่วไปให้แสดงตัวเลขเป็นหลักพันบาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

(ข) รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้อื่นและดอกเบี้ยรับจะรับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ตามเกณฑ์คงค้าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิส

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

(ก) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ตามกฎหมายต่างๆ

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนได้ทั้งหมดเป็นสินทรัพย์และจะถูกตัดจำหน่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานเป็นระยะเวลา 5 ปี ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายอื่นๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วย ค่าใช้บริการในการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุน ไม่ได้นำมาคำนวณภายใต้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน เนื่องจากบริษัท เดียวสจนีลม จำกัด ("เจ้าของอสังหาริมทรัพย์") สำหรับโครงการอาคารสำนักงาน ทาวเวอร์ และ/หรือบุคคลเกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมฯ จะลงทุนเพิ่มเติมมีหน้าที่รับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

(ข) ค่าภาษีเงินได้

กองทุนรวมฯ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการค่าภาษีเงินได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

3. สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558 ("ช่วงเวลาประมาณการ") ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ด้านล่าง ซึ่งบริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างมีนัยเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวมฯ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มเทอร์ฟิส

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

(ก) รายได้ขั้นต้น

รายได้ขั้นต้น ประกอบด้วย

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการหลังหักส่วนลด (ถ้ามี)
- รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการบริการที่จอดรถ รายได้จากการบริการสาธารณูปโภค (ถ้ามี) และรายได้อื่นที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ

สมมติฐานสำหรับรายได้ขั้นต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ประกอบด้วยโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ และโครงการอาคารสมัชชาวาณิช 2 ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ คือ โครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ โดยมีสมมติฐานสำหรับรายได้ขั้นต้น ดังนี้

(1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการหลังหักส่วนลด (ถ้ามี) อ้างอิงจากสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์)

การคำนวณรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับช่วงเวลาประมาณ อ้างอิงจากอัตราการเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการเช่าพื้นที่[1] (ร้อยละ)
อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	99.9
อาคารสมัชชาวาณิช 2	97.6
อาคารบางนา ทาวเวอร์	99.9

หมายเหตุ [1] อัตราการเช่าพื้นที่ [illegible]

กองทุนรวมอิมพีเรียลอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายหลังสัญญาเช่าและบริการปัจจุบันหมดอายุ

อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าและบริการรายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าและบริการที่มีการต่ออายุสัญญาจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดอัตราการปรับค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุของสัญญาเช่าและบริการ (ถ้ามีข้อมูล) อัตราการปรับค่าเช่าและบริการในอดีต อัตราการต่ออายุของสัญญาเช่าและบริการที่จะหมดอายุลง ภาวะตลาด ภาวะเงินเฟ้อ และความต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ประเมินสำหรับสัญญาที่จะหมดอายุในช่วงเวลาประมาณการ

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

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

หมายเหตุ [1] อัตราเติบโตดังกล่าวคิดเฉพาะครั้งที่มีการต่ออายุสัญญา

ทั้งนี้สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ หลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์นี้ เข้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมจะเช่าพื้นที่บางส่วนกลับคืนเป็นพื้นที่เช่าทั้งหมด 6,129 ตารางเมตร ได้แก่ พื้นที่สำนักงานให้เช่า 1,567 ตารางเมตร ฟิตเนสและสระว่ายน้ำ 1,054 ตารางเมตร ห้องประชุมห้องจัดเลี้ยง 2,328 ตารางเมตร และห้องอาหาร 1,180 ตารางเมตร โดยใช้สมมติฐานว่าจะมีการทำสัญญาเช่าและบริการที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติสมเหตุสมผลเป็นการทำธุรกรรมกับผู้ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก และจะมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของโครงการนี้ในช่วงเวลาประมาณการจำนวน 19.2 ล้านบาท

อัตราการต่อสัญญาเช่าและบริการ

อัตราการต่อสัญญาเช่าและบริการจะพิจารณาจากลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ ทำเลที่ตั้ง ความต้องการเช่าพื้นที่ ข้อมูลในอดีต และภาวะตลาด ทั้งนี้ ภายใต้สมมติฐานอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า[1] ที่ใช้ในการเช่าเป็นไปตามอัตราดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการต่อสัญญา (ร้อยละ)
อาคารพลินจิต เซ็นเตอร์	90.0
อาคารสมัชชาวาณิช 2	80.0
อาคารบางนา ทาวเวอร์	76.0

หมายเหตุ: [1] อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่าหมายถึง อัตราส่วนของผู้เช่าที่ต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะหมดอายุในช่วงเวลาประมาณการที่ต่อสัญญาเทียบกับพื้นที่ว่าง

ค่าเฝ้าช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง

สำหรับสัญญาเช่าและบริการเดิมที่จะหมดอายุภายในช่วงเวลาประมาณการและคาดว่าจะไม่มีการต่อสัญญานั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการได้กำหนดให้มีค่าเฝ้าช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลงก่อนที่จะมีการเช่าพื้นที่ใหม่ และเริ่มชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา โดยพิจารณาจากพื้นฐานในอดีต ใช้เท่ากับ 2 เดือน สำหรับโครงการอาคารพลินจิต เซ็นเตอร์ โครงการอาคารสมัชชาวาณิช 2 และโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิส

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

2) รายได้อื่น

2.1) สำหรับประมาณการรายได้ค่าที่จอดรถ ในช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีตประกอบกับแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ไว้ให้มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)
อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	6.4
อาคารสมัชชาวาณิช 2	1.1
อาคารบางนา ทาวเวอร์	1.5

2.2) สำหรับประมาณการรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค ในช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานสำหรับโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ และโครงการอาคารสมัชชาวาณิช 2 โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ให้มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)
อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	2.3
อาคารสมัชชาวาณิช 2	1.7

สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคภายในโครงการ และเป็นผู้เรียกเก็บค่าบริการน้ำและค่าไฟฟ้าโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ ยกเว้นพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เช่าบางส่วนที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ราคาต้นทุน ทั้งนี้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้ให้บริการสาธารณูปโภคมีหน้าที่จัดระบบบริการสาธารณูปโภคทั้งหมดภายในโครงการแก่ผู้เช่าอาคารที่เกี่ยวข้อง

2.3) สำหรับประมาณการรายได้อื่น ในช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการโดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ขั้นต้นก่อนรายได้อื่น[1]
อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	3.3
อาคารสมัชชาวาณิช 2	1.0
อาคารบางนา ทาวเวอร์	1.2

หมายเหตุ: [1] ทั้งนี้สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าใช้จ่ายและรายได้ค่าเช่าพื้นที่เพื่อจอดรถยนต์ที่ถูกจัดสรรเพิ่มเติม

(ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่านายหน้า ค่าธรรมเนียมค่าเช่าช่วงที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการสูญเสียที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

สมมติฐานสำหรับค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1) ค่าภาษีโรงเรือน

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าภาษีโรงเรือนที่ต้องชำระ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีตและรายละเอียดดังต่อไปนี้

กองทุนรวมอิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ ตามธรรมดีฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ
อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	4.1
อาคารสมัชชาวาณิช 2	5.2

ทั้งนี้ค่าภาษีโรงเรือนของโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ถูกประมาณการไว้ที่จำนวน 2.8 ล้านบาทในช่วงเวลาประมาณการ ในกรณีที่ภาษีโรงเรือนมีจำนวนเกินกว่าที่ประมาณการไว้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าวจะตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนในส่วนที่เกินกว่าจำนวนข้างต้นแทนกองทุนรวมแต่เพียงผู้เดียว

2) *ค่าเบี้ยประกันภัย*

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าเบี้ยประกันภัยที่ต้องชำระ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดตามธรรมดีฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ขั้นต้น
อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	0.4
อาคารสมัชชาวาณิช 2	0.6
อาคารบางนา ทาวเวอร์	0.8

3) *ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง*

เป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ต้องชำระ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดตามธรรมดีฐานของแต่ละโครงการ เช่น ค่าทำความสะอาดอาคาร ค่าระบบรักษาความปลอดภัย ค่ากำจัดแมลง ฯลฯ ค่าใช้จ่ายตามธรรมดีฐานจากการประเมินข้อมูลในอดีตประกอบกับแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) โดยใช้หลักธรรมดีฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยจากปีก่อนหน้าเท่ากับร้อยละ 5 ต่อปี สำหรับโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ โครงการอาคารสมัชชาวาณิช 2 และโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์

4) ค่าสาธารณูปโภค

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าสาธารณูปโภคที่ต้องชำระ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ขั้นต้น[1)]
อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	17.4
อาคารสมัชชาวาณิช 2	12.3
อาคารบางนา ทาวเวอร์	6.0

หมายเหตุ: [1)] ทั้งนี้สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์รายได้ขั้นต้นไม่รวมรายได้ค่าเช่าและส่วนบริการในส่วนที่เป็นของผู้เช่าเป็นหลักเป็นจะเราะ

สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคภายในโครงการ และเป็นผู้เรียกเก็บค่าบริการน้ำและค่าไฟฟ้าโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ ยกเว้นพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เช่าบางส่วนที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ราคาต้นทุน ทั้งนี้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้รับบริการสาธารณูปโภคมีหน้าที่ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคทั้งหมดภายในโครงการแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

5) ค่าซ่อมแซม บำรุงรักษา

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาที่ต้องชำระ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ขั้นต้น[1)]
อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	3.0
อาคารสมัชชาวาณิช 2	1.9
อาคารบางนา ทาวเวอร์	1.9

หมายเหตุ: [1)] ทั้งนี้สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์รายได้ขั้นต้นไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เป็นของผู้เช่าเป็นหลักเป็นจะเราะ

6) ค่านายหน้า

เป็นค่าใช้จ่ายที่ชำระให้บริษัทตัวแทนเพื่อตอบแทนในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมหมดสัญญาลงและไม่ต่ออายุสัญญา โดยตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการได้กำหนดให้มีค่านายหน้าซึ่งพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประมาณการไว้เท่ากับ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่ารายใหม่นั้น สำหรับโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ โครงการอาคารสุขุมวิท 2 และโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์

7) ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่ดิน

เป็นค่าเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์สำหรับโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ และค่าเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่จอดรถเพิ่มเติมสำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ โดยที่ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวมีมูลค่าแตกต่างกันในแต่ละปีตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ดังนั้นกองทุนรวมจะทยอยจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตลอดอายุสัญญาเป็นค่าใช้จ่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตามวิธีเส้นตรง ทำให้เกิดรายจ่ายที่มิได้จ่ายเป็นเงินสดจริงของค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการ อย่างไรก็ตามจำนวนเงินส่วนที่เป็นรายจ่ายที่มิได้จ่ายเป็นเงินสดจริงจะถูกบวกปรับปรุงเพื่อคำนวณเป็นกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เงินสดเพื่อจ่ายเป็นส่วนแบ่งกำไรและหรือการแบ่งส่วนทุนให้กับผู้ถือหน่วยของทุนในช่วงเวลาประมาณการ

8) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

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

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ขั้นต้น [1]
อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	1.0
อาคารสุขุมวิท 2	1.3
อาคารบางนา ทาวเวอร์	2.4

หมายเหตุ: [1] ตั้งขึ้นสำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งมีการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในรูปเงินของอัตราค่าเช่าและค่าบริการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

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

ปีที่	เงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ [1]
1	จำนวน 28.3 ล้านบาท
2	จำนวน 26.3 ล้านบาท
3	จำนวน 20.2 ล้านบาท
4	จำนวน 13.9 ล้านบาท
5	จำนวน 7.6 ล้านบาท

[illegible]

(ค) ดอกเบี้ยรับ

กองทุนรวมจะนำเงินส่วนเกินไปหาดอกผลในรูปสัญญาทรัพย์/ทรัพย์สินตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยได้รับผลตอบแทนในรูปดอกเบี้ยรับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยร้อยละ 2.50 ต่อปี สำหรับดอกเบี้ยรับจากเงินฝากและการลงทุนในหลักทรัพย์

(ง) ต้นทุนการเงิน

ดอกเบี้ยจ่าย

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดว่าจะมีการใช้เงินกู้เงินจำนวนประมาณ 440 ล้านบาท ณ วันที่ 1 เมษายน 2557 ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 8 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมหลังเพิ่มทุน ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นที่ทางทุนรวมได้รับ ซึ่งมีระยะเวลาการกู้ยืม 15 ปี อัตราดอกเบี้ยที่ MLR - ร้อยละ 1.75 (ประมาณไว้ที่ร้อยละ 5 ต่อปี) และไม่มีการจ่ายคืนเงินต้นในช่วงเวลาประมาณการ

ค่าธรรมเนียมการให้เงินกู้ล่วงหน้า

นอกจากดอกเบี้ยจ่ายที่ได้กล่าวมาข้างต้น กองทุนรวมจะมีค่าธรรมเนียมการให้เงินกู้ (Front-End Fee) ในอัตราร้อยละ 0.50 ของวงเงินที่จะกู้ ณ วันที่ 1 เมษายน 2557 โดยประมาณการไว้ที่จำนวน 2.3 ล้านบาท ทั้งนี้กองทุนรวมเลือกใช้วิธีตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นเวลา 15 ปีตลอดระยะการกู้ยืมที่จะเกิดขึ้นตามวิธีเส้นตรงในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการ ทำให้เกิดรายจ่ายที่มิได้จ่ายเป็นเงินสดจริงขึ้นจากค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ตามจำนวนเงินส่วนนี้เป็นรายจ่ายที่มิได้จ่ายเป็นเงินสดจริงจะถูกบวกปรับปรุงเพื่อคำนวณเป็นกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เงินสดเพื่อจ่ายเป็นส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งสัดส่วนทุนให้ผู้ลงทุนในช่วงเวลาประมาณการ

อย่างไรก็ดี จำนวนเงินกู้ กำหนดเวลาที่จะทำการกู้เงิน และรายละเอียดในการกู้ยืมเงินอื่นยังไม่ได้มีการกำหนดไว้แน่นอน ซึ่งอาจทำให้จำนวนเงินกู้ อัตราการกู้ยืม อัตราดอกเบี้ย อัตราค่าธรรมเนียมการให้เงินกู้ รวมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมทั้งก่อนและหลังการกู้เงินที่จะเกิดขึ้นจริงคาดว่าจะตกต่างไปจากนี้ได้

(ก) *ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน*

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

(ข) *ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์*

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 0.5 ล้านบาทต่อปี

(ช) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 0.3 ล้านบาทต่อปี

(ซ) ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทุนรวมประกอบด้วยค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมรายปีสำหรับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา อาทิ ด้านบัญชีและภาษี ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดเตรียมและจัดส่งรายงานต่างๆ แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการสื่อสารกับผู้ลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

(ฌ) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าตอบแทนฐานในอัตราเท่ากับจำนวนรวมของ

   (ก) ร้อยละ 1 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม และ

   (ข) ร้อยละ 5.25 ของกำไรจากการดำเนินงาน

2. เฉพาะในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีในแต่ละปีไม่ต่ำกว่ากำไรจากการดำเนินงานที่กำหนดในสัญญา ค่าตอบแทนพิเศษในอัตราร้อยละ 50 ของส่วนต่างของ

   (ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ

   (ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่จัดทำขึ้นเพื่อเข้าลงทุนในแต่ละโครงการ

หากกำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวมีจำนวนมากกว่ากำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ได้รับค่าตอบแทนพิเศษตามผลประกอบการ

ทั้งนี้ สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ กำไรจากการดำเนินงานที่นำมาคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ข้างต้นนั้นไม่รวมส่วนของเงินสนับสนุนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการตามสมมติฐานข้อ 3 (ข) ข้างต้น

(ญ) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนดังต่อหน่วย

สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่ง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตและการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และค่าธรรมเนียมต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยประมาณการไว้ที่จำนวน 36.6 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวจะบันทึกเป็นสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมโดยวิธีตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในประมาณการงานกำไรขาดทุนตามสมมติฐานภายในระยะเวลา 5 ปี โดยจำนวนค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่จะถูกตัดจำหน่ายในแต่ละปีจะพิจารณาจากสัดส่วนมูลค่าปัจจุบันของประมาณการรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่คาดว่าจะได้รับหลังหักค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วในแต่ละปีต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 5 ปีแรกของการลงทุน ทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายที่มิได้จ่ายเป็นเงินสดจริงของค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ตามจำนวนเงินส่วนที่เป็นรายจ่ายที่มิได้จ่ายเป็นเงินสดจริงจะถูกบวกปรับปรุงเพื่อคำนวณเป็นกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เงินสดเพื่อจ่ายเป็นส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนในช่วงเวลาประมาณการ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนอื่นๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหน่วย ค่าโฆษณาในการเสนอขายเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุน ไม่ได้นำมาคำนวณภายใต้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่รับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

(ฎ) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ซึ่งเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกไตรมาสนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ปี โดยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม กำหนดสมมติฐานให้ ณ วันที่ 1 เมษายน 2557 มีมูลค่าเท่ากับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2557 และสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม กำหนดสมมติฐานให้ ณ วันที่ 1 เมษายน 2557 จะมีมูลค่าเท่ากับราคาที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบวกด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ

ทั้งนี้ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมต่อหน่วยเนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาเป็นส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวมคือส่วนกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา

(ฏ) รายจ่ายฝ่ายทุน

ภายหลังการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม บริษัทจัดการกำหนดสมมติฐานให้กองทุนรวมจัดเก็บเงินสำรองกำไรสุทธิบางส่วนสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนสำหรับช่วงเวลาประมาณการ จากข้อมูลในอดีต และสมมติฐานของผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงความเห็นของผู้บริหารของอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ทั้งนี้ก่อนการลงทุนของกองทุนรวม โครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ ได้มีการปรับปรุงสภาพอาคารแล้วบางส่วนในปี 2555 ถึง 2556 และคาดเกิดรายจ่ายฝ่ายทุนในช่วงเวลาประมาณการ เช่าของอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าวจะเป็นผู้รับผิดชอบรายจ่ายฝ่ายทุนแทนกองทุนรวมทั้งหมด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

(ฐ) ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุน

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง จำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง ราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง และจำนวนเงินกู้เพิ่มเติมที่แท้จริง ยังไม่ได้ถูกกำหนดไว้ ซึ่งอาจทำให้ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนแตกต่างไปจากนี้ได้

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนสำหรับช่วงเวลาประมาณการ คำนวณจากสมมติฐานประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนในอัตราร้อยละ 90.0 และ 92.8 ของประมาณการเงินกระแสสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมตามลำดับ ซึ่งคำนวณจากรายได้จากการลงทุนสุทธิปรับปรุงด้วยค่าเช่าที่ค้างที่มิได้จ่ายเป็นเงินสด และรายการสมทบส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการใช้เงินกู้และค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ประมาณการเงินกระแสสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวไม่รวมถึงขาดทุนจากการด้อยค่า และ/หรือการรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยมีรายละเอียดดังนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพรม์ออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของบลังหาริมทรัพย์ ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

	อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาเป็นส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (ล้านบาท)	391	542
ประมาณการอัตราการเป็นส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)[1]	90.0	92.8
ประมาณการการเป็นส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (ล้านบาท)	352	503
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด (ล้านหน่วย)[2]	342	482
ประมาณการการเป็นส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	1.030	1.045

[1] ตามสมมติฐานให้มีการรู้เป็นรายได้ร้อยละ [illegible] ของกระแสเงินสดสุทธิหลังเพิ่มทุน

[2] ในส่วนประมาณการอัตราการเป็นส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 92.8 สำเนาจากอัตราส่วนของประมาณการการเป็นส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม (352 ล้านบาท) รวมกับ รายได้จากการลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมฯ จะลงทุนเพิ่มเติมหลังหักของรายจ่ายฝ่ายทุน (ถ้ามี) ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม (151 ล้านบาท) ต่อกระแสเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาเป็นส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม (542 ล้านบาท)

[3] จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด 482 ล้านหน่วย เป็นจำนวนตามสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนดังกล่าวจะแตกต่างไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไปจากการคำนวณดังกล่าวจะส่งผลให้การเป็นส่วนแบ่งกำไรและ/หรือการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วยเปลี่ยนแปลงไปด้วย

(จ) การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนและ/หรือหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมเพื่อการเพิ่มทุน โดยอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่ากองทุนรวมฯ จะทำการเพิ่มทุนจำนวนประมาณ 1,591 ล้านบาท จะมีการใช้กำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสดจำนวน 55 ล้านบาท และจะมีการรู้เป็น

จำนวนประมาณ 440 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 8 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ จึงการเพิ่มทุน เพื่อมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

จำนวนเงินดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวกลางประกอบเท่านั้น จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจะขึ้นอยู่กับราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง จำนวนเงินกู้ที่แท้จริง และราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้าย ทั้งนี้ ราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้าย จำนวนเงินกู้ที่แท้จริง จำนวนหน่วย ภาวะตลาด ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนและปัจจัยอื่นๆ ในช่วงที่ออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้บริษัทจัดการจะเป็นผู้พิจารณาต่อไป โดยเงินที่ได้จากการเพิ่มเงินทุนดังกล่าวจะถูกนำไปใช้เพื่อลงทุนโดยการเช่าที่ดิน และเช่าอาคารสำนักงานบางส่วน ในโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร งานระบบ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานจากบริษัท เดียวลงฟิลม จำกัด รวมถึงการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน ซึ่งใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมตามโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมเพื่อการเพิ่มทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินเพิ่มทุน และจำนวนหน่วยลงทุนที่คลาดเคลื่อนแตกต่างกันนั้นก่อให้เกิดเงินปันผลต่อหน่วยที่ต่างกันได้

กองทุนรวมจะเริ่มรวมผลประกอบการจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จ ซึ่งตามสมมติฐานกำหนดให้เป็นวันที่ 1 เมษายน 2557 อย่างไรก็ตาม วันที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

(ฉ) มาตรฐานการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ได้จัดทำขึ้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี หรือรายงานทางการเงินที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ

(ฌ) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน สำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมมีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
- ไม่มีอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในช่วงเวลาดังกล่าว
- ไม่มีการระดมทุนและการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าว

ภาคผนวก ค

ข้อมูลปัจจุบันของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

(1) **โครงการอาคารยูบีซี 2**

<u>โครงสร้างการลงทุน</u>

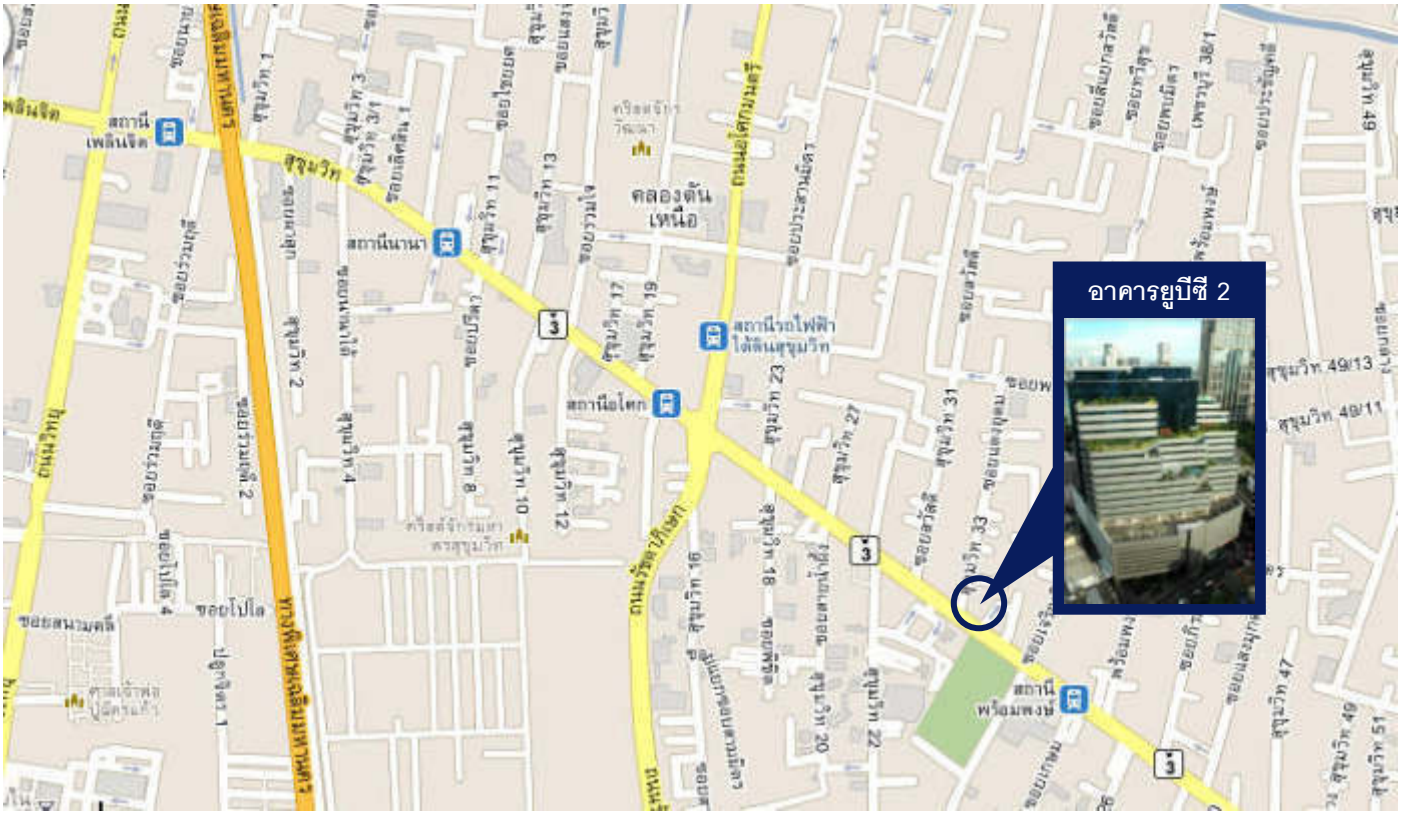
1. สิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 2 แปลง ระยะเวลา 30 ปี ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารยูบีซี 2 โดยมี ภิรัชบุรี เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

2. สิทธิการเช่าอาคารยูบีซี 2 ระยะเวลา 30 ปี โดยมีภิรัชบุรี เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

3. อุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวเนื่องของอาคารยูบีซี 2 จากเพนต้า 591

<u>สถานที่ตั้ง</u>

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



<u>ลักษณะและรายละเอียดทรัพย์สินและพื้นที่โดยรวม</u>

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

รถโดยสามารถจอดรถได้ประมาณ 820 คัน คิดเป็นสัดส่วนพื้นที่สำนักงาน 40 ตารางเมตรต่อที่จอดรถ 1 คัน ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่กรุงเทพมหานครกำหนดคือ 60 ตารางเมตรต่อคัน ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่จำนวน 2 ไร่ 3 งาน 62 ตารางวา ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

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

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

ซึ่งแบ่งเป็นสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดได้ดังนี้

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

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

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องมีดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุ: *ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

<u>ข้อมูลผู้เช่ารายย่อย</u>

ณ เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557 โครงการอาคารยูบีซี 2 มีผู้เช่ารายย่อยทั้งที่เป็นร้านค้าและสำนักงานทั้งสิ้น 59 ราย โดยสัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวมของผู้เช่า 10 อันดับแรกต่อรายได้ค่าเช่ารวมทั้งหมดของโครงการอาคารยูบีซี 2 คิดเป็นร้อยละ 79.38 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของโครงการอาคารยูบีซี 2 ตามรายได้รวม[1] สำหรับเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557

ลำดับที่	บริษัท	สัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวมต่อรายได้ค่าเช่ารวมทั้งหมด[1] (ร้อยละ)	ปีที่สิ้นสุดสัญญา
1	บริษัท บัตรกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	37.85	พ.ศ. 2560
2	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	14.26	พ.ศ. 2558
3	บริษัท ดับบลิวพีพี มาร์เก็ตติ้ง คอมมูนิเคชั่นส์ (ประเทศไทย) จำกัด	9.22	พ.ศ. 2559
4	บริษัท เมอร์เคเตอร์ เอเชีย จำกัด	4.05	พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2558
5	บริษัท เอส ไอ จี คอมบิบล็อค จำกัด	3.08	พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2560
6	บริษัท มาร์ซ พี บี จำกัด	2.61	พ.ศ. 2557 และ พ.ศ. 2558
7	สถานทูตนอร์เวย์	2.47	พ.ศ. 2558
8	เดอะ ลอนดอน บริวเวอรี่ จำกัด	2.47	พ.ศ. 2557
9	บริษัท ครีเอทีฟ สไปค์ จำกัด	1.73	พ.ศ. 2558
10	บริษัท ไดกิ้น อินดัสตรี้ (ประเทศไทย) จำกัด	1.63	พ.ศ. 2558
รวมผู้เช่า 10 อันดับแรก		79.38	
ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ (49 ราย)		20.62	
สัดส่วนรายได้รวมทั้งหมด		**100.00**	

หมายเหตุ: [1] รายได้ค่าเช่ารวม ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และรายได้ค่าบริการ โดยคำนวนจากรายได้รวมเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557

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

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า (ตร.ม)	สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
การเงินและการธนาคาร	16,070.00	47.55
โฆษณาและการตลาด	3,902.00	11.55
ซอฟแวร์ คอมพิวเตอร์ และโทรคมนาคม	1,533.80	4.54
บรรจุภัณฑ์	1,438.00	4.25

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

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของโครงการอาคารยูบีซี 2 ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

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

หมายเหตุ: *รวมหนังสือเสนอให้เช่า (Offer Letter) ที่ผู้เช่าได้มีการลงนามแล้ว

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

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

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

(2) **โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์** (“Ploenchit Center”)

<u>โครงสร้างการลงทุน</u>

1. กรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ รวมทั้งอาคารเก็บของ ที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (“อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์”) โดยมีเอราวัณเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ซึ่ง ตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวได้มีเงื่อนไขกำหนดว่ากรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ จะตกเป็นของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเมื่อสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวสิ้นสุดลง โดยกองทุนรวมจะสามารถหาประโยชน์จากอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ จนถึงวันที่ 23 มกราคม 2568 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน

2. สิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ โดยกองทุนจะรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวจากเอราวัณซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาเช่าที่ดินคงเหลือ ซึ่งสิ้นสุดวันที่ 23 มกราคม 2568

<u>สถานที่ตั้ง</u>

อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ซึ่งสร้างเสร็จเมื่อปี 2539 โดยตั้งอยู่ ณ เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจและตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต และสถานีนานา

ลักษณะและรายละเอียดทรัพย์สินและพื้นที่โดยรวม

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

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

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

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

ซึ่งแบ่งเป็นสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดได้ดังนี้

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

หมายเหตุ : *พื้นที่เช่าศูนย์อาหารในโครงการเพลินจิตเซ็นเตอร์ ซึ่งเช่าโดยบริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

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

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องมีดังต่อไปนี้

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

หมายเหตุ: *ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ข้อมูลผู้เช่ารายย่อย

ณ เดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557 โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ มีผู้เช่ารายย่อยทั้งที่เป็นร้านค้าและสำนักงาน 90 ราย โดยสัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวมของผู้เช่า 10 อันดับแรกต่อรายได้ค่าเช่ารวมทั้งหมดของโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ คิดเป็นร้อยละ 65.25 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่ 10 รายแรกของโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ตามรายได้รวม[(1)(2)] สำหรับเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557

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

หมายเหตุ: [(1)] รายได้ค่าเช่ารวม ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และรายได้ค่าบริการ โดยคำนวนจากรายได้รวมเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2557

[(2)] ไม่รวมรายได้จากสัญญาเช่าศูนย์อาหารในโครงการเพลินจิตเซ็นเตอร์ ซึ่งเช่าโดยบริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

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

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

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

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

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

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

**รวมหนังสือเสนอให้เช่า (Offer Letter) ที่ผู้เช่าได้มีการลงนามแล้ว

พื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย 3 ปีย้อนหลังของโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน มีดังต่อไปนี้

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

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

ภาคผนวก ง

รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

3.2.1 การลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปลงทุนในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

(1) อาคารสมัชชาวาณิช 2 (United Business Center II) ("อาคารยูบีซี 2") โดยการเช่าที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมซื้ออุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารยูบีซี 2 จากบริษัท ภิรัชบุรี จำกัด ("ภิรัชบุรี") ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และจากบริษัท เพนต้า 591 จำกัด ("เพนต้า 591") ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคารยูบีซี 2 ดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

(2) อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ โดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นส่วนควบกับที่ดิน พร้อมงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับอาคาร และรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ดังกล่าวจากบริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ("**เอราวัณ**") ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ และผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) **โครงการอาคารยูบีซี 2**

<u>โครงสร้างการลงทุน</u>

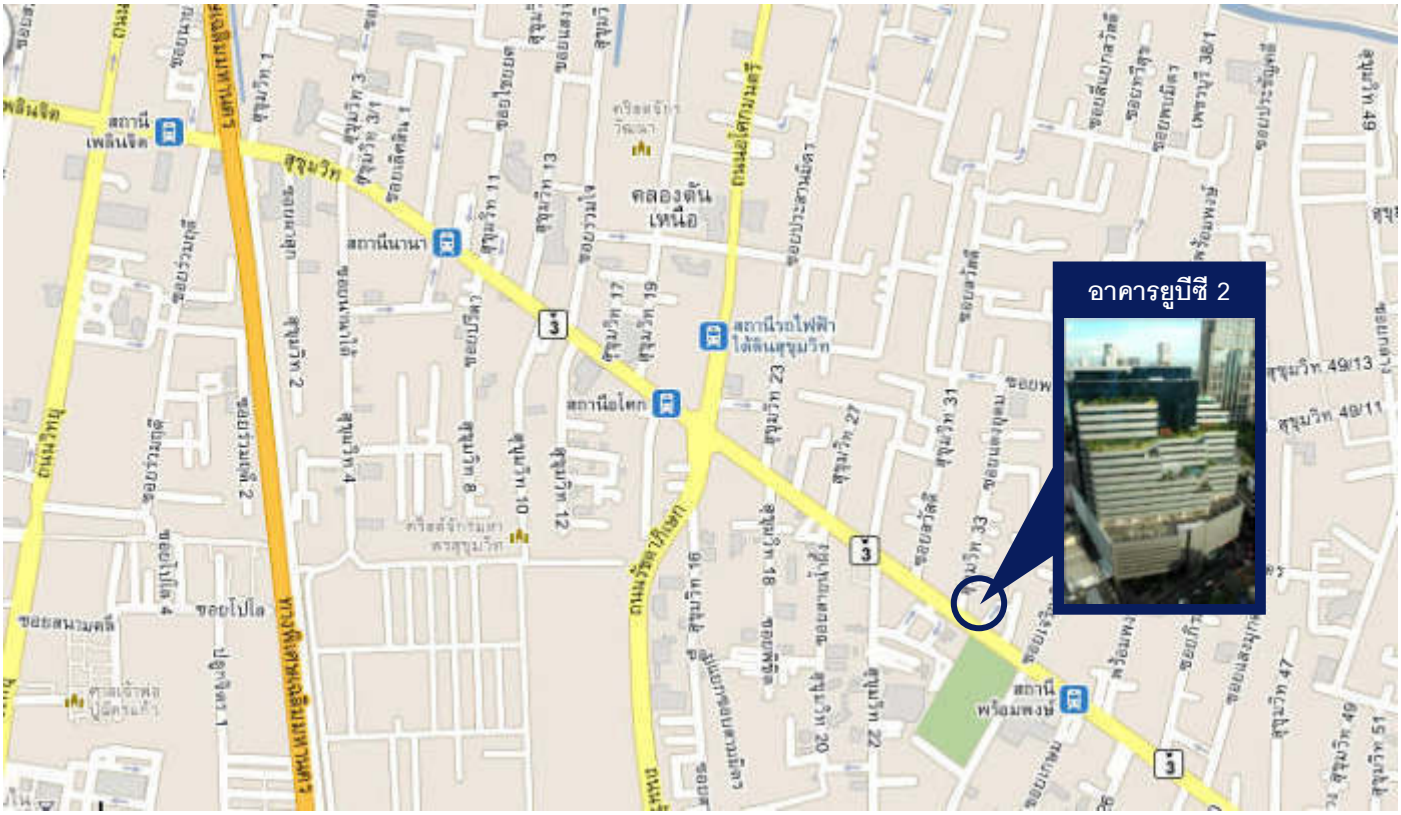
1. สิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 2 แปลง ระยะเวลา 30 ปี ซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารยูบีซี 2 โดยมี ภิรัชบุรี เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

2. สิทธิการเช่าอาคารยูบีซี 2 ระยะเวลา 30 ปี โดยมีภิรัชบุรี เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

3. อุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวเนื่องของอาคารยูบีซี 2 จากเพนต้า 591

<u>สถานที่ตั้ง</u>

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



<u>ลักษณะและรายละเอียดทรัพย์สินและพื้นที่โดยรวม</u>

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

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

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

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

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

ซึ่งแบ่งเป็นสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดได้ดังนี้

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

* ข้อมูล ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องมีดังต่อไปนี้

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

* ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

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

<u>การจัดการ</u>

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

<u>ข้อมูลผู้เช่ารายย่อย</u>

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

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

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูล วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 ซึ่งแสดงถึงประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อย และเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

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

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

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูล วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 ซึ่งแสดงถึงปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก สัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างภิรัชบุรี (และสัญญาบริการระหว่างเพนต้า 591) กับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยส่วนใหญ่มีระยะเวลาการเช่า 3 ปี และผู้เช่ารายย่อยจะต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ทุกๆ 3 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า

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

หมายเหตุ : รวมหนังสือเสนอให้เช่า (Offer Letter) ที่ผู้เช่าได้มีการลงนามแล้ว

<u>ผลการดำเนินงานในอดีต</u>

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

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

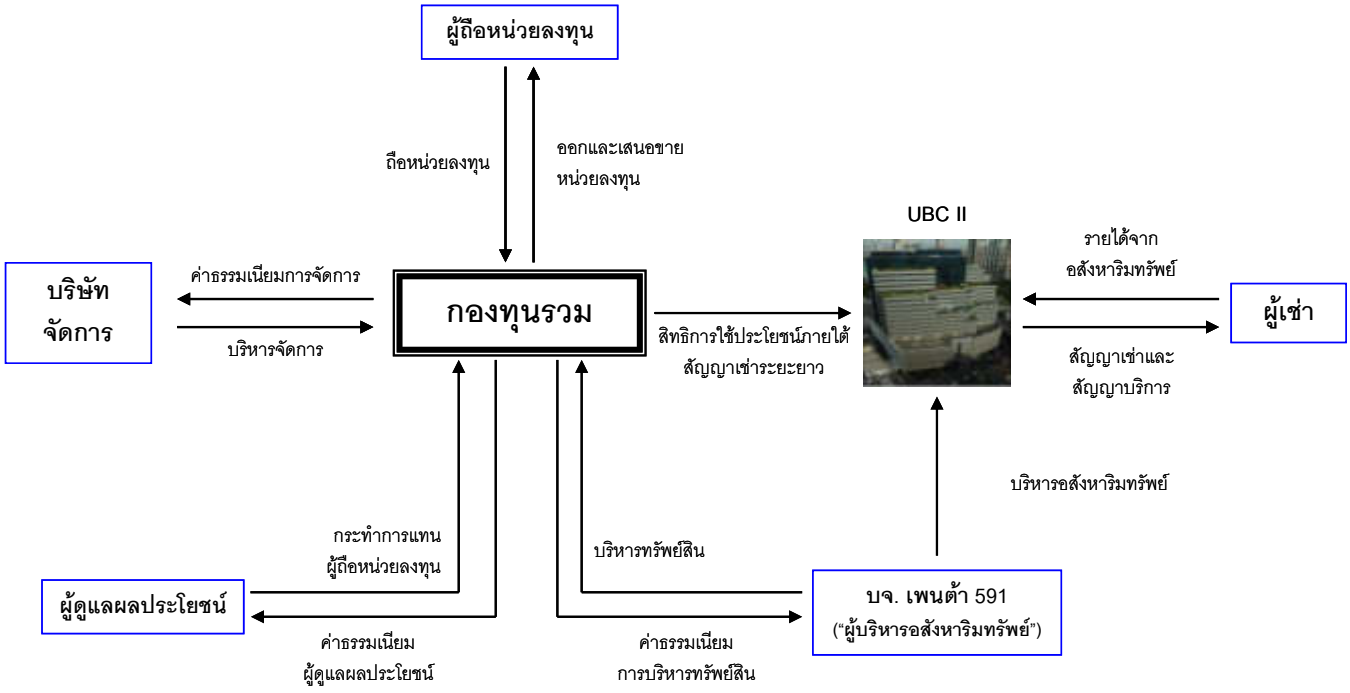
ปี 2553	97	504	246	156

* รวมค่าใช้จ่ายบางรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการของกองทุนรวม (เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน เป็นต้น) และไม่รวมค่าบริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) **การจัดหาผลประโยชน์จากโครงการอาคารยูบีซี 2 ของกองทุนรวม**

การจัดการประโยชน์ในโครงการอาคารยูบีซี 2 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) แผนภาพการนำโครงการอาคารยูบีซี 2 ออกหาประโยชน์



(2) การนำอาคารยูบีซี 2 ออกหาประโยชน์

ในการนำอาคารยูบีซี 2 ออกหาประโยชน์ กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่ในอาคารแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่อาคาร และสัญญาบริการกับผู้เช่ารายย่อย (รวมเรียกว่า "สัญญาเช่ารายย่อย") ซึ่งมีผู้เช่ารายย่อยจำนวนประมาณ 50 ราย (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553) โดย ภิรัชบุรีและเพนต้า 591 ตกลงโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่ารายย่อยดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม และดำเนินการเพื่อให้ได้รับความยินยอมจากผู้เช่ารายย่อยล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ ในกรณีที่ภิรัชบุรี

ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับความยินยอมจากผู้เช่ารายย่อย ภิรัชบุรีจะนำส่งผลประโยชน์ใดๆ ที่ได้รับจากผู้เช่ารายย่อยให้แก่กองทุนรวม โดยภิรัชบุรีจะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าผู้เช่ารายย่อยจะให้ความยินยอมแก่การรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่ารายย่อย

ทั้งนี้ ในการบริหารจัดการอาคารยูบีซี 2 กองทุนรวมจะแต่งตั้งเพนต้า 591 เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอาคารยูบีซี 2 ต่อไป

(ข) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับโครงการอาคารยูบีซี 2

กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในโครงการดังนี้

(1) สัญญาเช่าที่ดินและอาคาร

คู่สัญญา	• ภิรัชบุรีในฐานะ "**ผู้ให้เช่า**" • กองทุนรวมในฐานะ "**ผู้เช่า**"
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินจำนวน 2 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 4619 ตั้งอยู่ที่ ตำบลคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ 2 ไร่ 70 ตารางวา และโฉนดที่ดินเลขที่ 3421 ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอคลองเตย (บางกะปิ) กรุงเทพมหานาคร มีพื้นที่ 2 งาน 92 ตารางวา และอาคารยูบีซี 2 ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานขนาด 23 ชั้น ชั้นใต้ดิน 5 ชั้น มีพื้นที่รวม 83,502 ตารางเมตร (ที่ตั้งของที่ดินตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดินจะไม่ตรงกับการแบ่งเขตการปกครองในปัจจุบัน จึงทำให้ที่อยู่ดังกล่าวไม่ตรงกับที่อยู่ตามทะเบียนบ้านของอาคาร)
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทุนรวมเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
ค่าเช่า	กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่าเป็นจำนวน ไม่เกิน 1,790,000,000 บาท (ไม่เกินหนึ่งพันเจ็ดร้อยเก้าสิบ ล้านบาทถ้วน) ซึ่งจะชำระเต็มจำนวนภายหลังจากการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	กองทุนรวมตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมทั้งสิ้น
การโอนสิทธิการเช่าและการให้	ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลใดๆ หรือให้บุคคลใดๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า หรือโอนสิทธิการเช่าไม่

เช่าช่วง	ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการอาคารสำนักงานและพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ให้เช่าตามวัตถุประสงค์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทุนรวมนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน
การประกันภัย	เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยสัญญาฉบับนี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัยตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้างและ/หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ดังต่อไปนี้ 1. ผู้ให้เช่าจะจัดให้มีการดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้เอาประกันภัยร่วมและระบุชื่อกองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่ากับผู้รับประกันภัยทุกประเภทที่มีอยู่ ณ ปัจจุบัน (All Risk Insurance) และสำหรับระยะเวลาประกันภัยที่เหลือของกรมธรรม์ประกันภัยภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยให้มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงในวันจดทะเบียน และกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยดังกล่าวทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินการตามที่กำหนดในหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายตามที่กำหนดสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะรับผิดชอบค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตลอดระยะเวลาการลงทุนของกองทุนรวมนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวนอกจากนี้ กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่กองทุนรวมเห็นสมควรและกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าว 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้นำข้อกำหนดในหัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายมาใช้บังคับ 3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วน ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ "**ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน**" หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น "**ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ**" ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการ

	ที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและให้เจ้าของทรัพย์สินดำเนินการรื้อถอนโดยไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้" "**ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน**" หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและสามารถให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้ 1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม โดยกองทุนรวมจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ โดยกองทุนรวมจะส่งมอบเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดมามอบให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ การก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ดังกล่าวจะต้องดำเนินการเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในเวลาที่จะมีการก่อสร้าง โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างภายใต้แบบแปลนแผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันและจะต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 (สาม) ปีนับแต่เกิดความเสียหายดังกล่าว รวมถึงดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง(ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้โดยคู่สัญญาจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่การก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาการเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ (แต่ทั้งนี้กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด) 3. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้และ (ก) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือ (ข) ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ ในการนี้ กองทุนรวมตกลงจะนำเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยแบ่งเงินทั้งหมดออกเป็น 360 ส่วน โดยกองทุนจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ และผู้ให้เช่าจะได้รับส่วน

	แบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้ว ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับเงินเท่ากับ 1,825,000,000* คูณด้วยจำนวนเดือนที่เหลือหารด้วย 360 ทั้งนี้ การนับระยะเวลาการเช่าดังกล่าวให้นับเป็นเดือน โดยเริ่มนับแต่ในเดือนที่เกิดกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และให้ถือเอาระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลาที่เช่าที่ผ่านมาแล้ว โดย 1 เดือน เท่ากับ 1 ส่วน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานในส่วนที่เกินกว่าที่กองทุนรวมจะได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า **เป็นตัวเลขที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีความสมเหตุสมผลสำหรับใช้ในการคำนวณการชำระคืนค่าเช่าแม้ว่าจำนวนดังกล่าวจะต่ำกว่ามูลค่าในการลงทุนของกองทุนรวมก็ตาม*
ภาษีอากร และ ค่าธรรมเนียมเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน โดยกองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนเป็นต้นไปจนกว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่าที่ใช้บังคับอยู่ตลอดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินตกลงชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนทันทีที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคู่สัญญาฝ่ายนั้น
เหตุแห่งการเลิกสัญญา	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้ 1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ กรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมในวันที่กองทุนรวมกำหนดในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญานี้ทันที 2. ในกรณีผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใดๆ ก็ตามซึ่งอาจนำผู้ให้เช่าไปสู่ภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ โดยผู้ให้เช่าไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 180 วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ผู้ให้เช่าสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองทุนรวมว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินของผู้ให้เช่าซึ่งจะนำผู้ให้เช่าไปสู่สภาวะล้มละลาย และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญานี้ 4. ในกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำ

	รับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากผู้ให้เช่า หรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือโครงการจัดการกองทุนรวม 5. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ 6. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 7. ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว กรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ
ผลของการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. ของหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และกระทบสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. และ 3. ของหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ด้วยวิธีการคำนวณตามที่ปรากฏในข้อ 3 หัวข้อทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลายของสัญญาฉบับนี้ ค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหายและ/หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของผู้ให้เช่าตามข้อ 2. และ 3. ของเหตุแห่งการเลิกสัญญา ดังกล่าวเกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่

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

	กองทุนรวมได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทุนรวมได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ายินยอมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกินดังกล่าว 8. ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุใดๆ ในระหว่างเวลา 6 เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงกองทุนรวมจะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่ามาทำสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้ให้เช่าใหม่พร้อมทั้งส่งมอบเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมได้รับไว้จากผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าก่อนวันทำสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับใหม่ดังกล่าว (ภายหลังจากที่ได้หักค่าเช่า ค่าบริการ หรือค่าใช้จ่ายค้างจ่ายของผู้เช่าพื้นที่แต่ละราย (ถ้ามี))ให้แก่ผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ) หรือคืนให้แก่ผู้เช่าพื้นที่นั้นๆ (หากผู้เช่าพื้นที่ไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการดำเนินการดังกล่าวกองทุนรวมและผู้ให้เช่าจะร่วมกันรับผิดชอบ (เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่กองทุนรวมเป็นฝ่ายผิด หรือในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 8. ของหัวข้อเหตุแห่งการเลิกสัญญา กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)

(2) สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	• เพนต้า 591 ในฐานะ “**ผู้ขาย**” • กองทุนรวมในฐานะ “**ผู้ซื้อ**”
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อุปกรณ์และงานระบบต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องซึ่งใช้ในการดำเนินกิจการอาคารยูบีซี 2 ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	คู่สัญญาตกลงกันซื้อขายอุปกรณ์และงานระบบ ในราคาสุทธิ 98,800,000 บาท (เก้าสิบแปดล้านแปดแสนบาท) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันสัญญามีผลใช้บังคับ

หมายเหตุ : สัญญาเช่าที่ดินและอาคารได้กำหนดให้คืนอาคารพร้อมสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดตามหัวข้อผลของการเลิกสัญญา ข้อย่อย 6.

(2) โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ (“Ploenchit Center”)

<u>โครงสร้างการลงทุน</u>

1. กรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ รวมทั้งอาคารเก็บของ ที่มีลักษณะเป็นส่วนควบของที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ รวมถึงงานระบบสาธารณูปโภค และอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง (“อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์”) โดยมีเอราวัณเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ซึ่ง ตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาวได้มีเงื่อนไขกำหนดว่ากรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ จะตกเป็นของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินเมื่อสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวสิ้นสุดลง โดยกองทุนรวมจะสามารถหาประโยชน์จากอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ จนถึงวันที่ 23 มกราคม 2568 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดสัญญาเช่าที่ดิน

2. สิทธิการเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ โดยกองทุนจะรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินระยะยาวจากเอราวัณซึ่งเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าที่ดินตามระยะเวลาเช่าที่ดินคงเหลือ ซึ่งสิ้นสุดวันที่ 23 มกราคม 2568

<u>สถานที่ตั้ง</u>

อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่เพื่อการพาณิชย์ซึ่งสร้างเสร็จเมื่อปี 2539 โดยตั้งอยู่ ณ เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งอยู่ในเขตศูนย์กลางธุรกิจและตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า (BTS) สถานีเพลินจิต และสถานีนานา

ลักษณะและรายละเอียดทรัพย์สินและพื้นที่โดยรวม

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

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

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

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

ซึ่งแบ่งเป็นสัดส่วนของพื้นที่ใช้สอยทั้งหมดได้ดังนี้

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

* ข้อมูล ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554

ระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องมีดังต่อไปนี้

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

* ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553

ทั้งนี้ เอราวัณ ได้จัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (All Risk Insurance) การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก(Public Liability Insurance) และการประกันภัยสำหรับการหยุดชะงักทางธุรกิจ(Business Interruption Insurance) สำหรับอาคารเพลิตจิตเซ็นเตอร์ ซึ่งกรมธรรม์ทั้ง 3 ฉบับดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2554 โดยจะมีการดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน กรมธรรม์ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก และประกันภัยสำหรับการหยุดชะงักทางธุรกิจ ซึ่งจะมีผลในวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สิน

การจัดการ

ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เอราวัณในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์เป็นผู้บริหารทรัพย์สินในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ที่เกี่ยวเนื่องกับการให้เช่าพื้นที่และการให้บริการงานระบบสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารดังกล่าว ทั้งนี้ เอราวัณได้ว่าจ้างบุคคลภายนอก เพื่อดำเนินการและ จัดการทางด้านวิศวกรรมอาคาร การบริการต่างๆ รวมทั้งการทำความสะอาด และการรักษาความปลอดภัย เป็นต้น

โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ แล้ว กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้เอราวัณทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการบริหารจัดการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป

ข้อมูลผู้เช่ารายย่อย (ก่อนกองทุนรวมเข้าลงทุน)

ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 โครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ มีผู้เช่ารายย่อยทั้งที่เป็นร้านค้าและสำนักงาน 96 ราย โดยผู้เช่า 10 อันดับแรกของโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ คิดเป็นร้อยละ 77.95 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ดังนี้

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

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูล ณ วันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2554 ซึ่งแสดงถึงประเภทการประกอบธุรกิจของผู้เช่ารายย่อย และเทียบเป็นสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

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

หมายเหตุ : ไม่รวมพื้นที่ประมาณ 3,870 ตารางเมตร ที่เอราวัณจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและศูนย์อาหาร

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

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

หมายเหตุ : รวมหนังสือเสนอให้เช่า (Offer Letter) ที่ผู้เช่าได้มีการลงนามแล้ว

ทั้งนี้ พื้นที่ให้เช่าใน 3 ตารางข้างต้น ไม่รวมพื้นที่ประมาณ 3,870 ตารางเมตร ที่เอราวัณจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานและศูนย์อาหารในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ หลังกองทุนเข้าลงทุนในโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ คิดเป็นประมาณร้อยละ 9 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดหลังนับรวมพื้นที่ดังกล่าว

ผลการดำเนินงานในอดีต

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

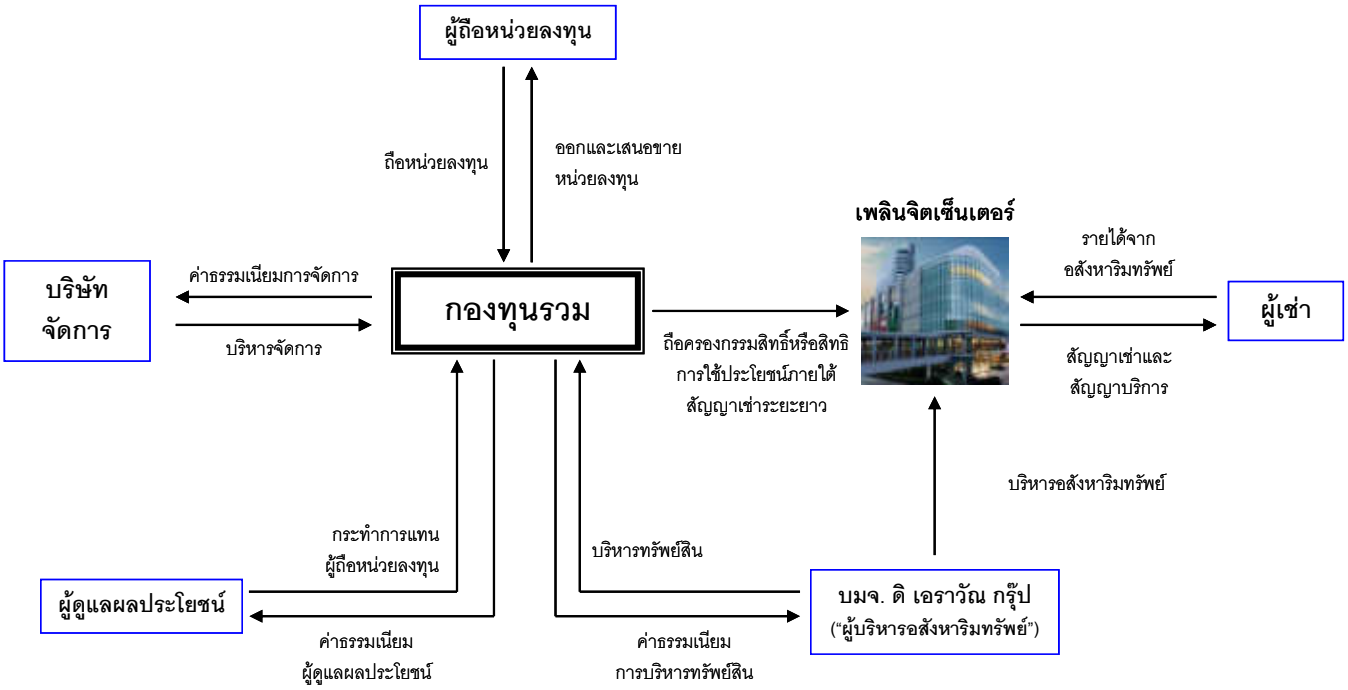
ปี	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่าเฉลี่ย (บาท / ตร.ม. / เดือน)	รายได้ (ล้านบาท)*	กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)* (ล้านบาท)
ปี 2549	95	386	235	101
ปี 2550	97	409	260	131
ปี 2551	96	459	277	158
ปี 2552	94	504	289	168
ปี 2553	96	509	297	170

* รวมรายได้และค่าใช้จ่ายบางรายการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการจัดการของกองทุนรวม เช่น รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มจากศูนย์อาหาร ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น

(ก) **การจัดหาผลประโยชน์จากอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์โดยกองทุนรวม**

การจัดการประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) แผนภาพการนำทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกออกหาประโยชน์



(2) การนำอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ออกหาประโยชน์

ในการนำอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ออกหาประโยชน์ กองทุนรวมจะให้เช่าพื้นที่ในอาคารแก่ผู้เช่ารายย่อย โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ กองทุนรวมจะเป็นคู่สัญญาเช่าพื้นที่อาคาร สัญญาเช่าอุปกรณ์ และสัญญาจ้างบริการกับผู้เช่ารายย่อย (รวมเรียกว่า "สัญญาเช่ารายย่อย") ซึ่งมีผู้เช่ารายย่อยจำนวน 97 ราย (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2553) นอกจากนี้ เอราวัณจะเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์อาหารและสำนักงานกับกองทุนรวม โดยกองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าจะได้รับค่าตอบแทนการเช่าจากเอราวัณในลักษณะเดียวกับผู้เช่ารายอื่นในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)

ทั้งนี้ ในการบริหารจัดการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ กองทุนรวมจะแต่งตั้งเอราวัณหรือบริษัทย่อยของเอราวัณเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อดำเนินการบริหารจัดการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ต่อไป

(ข) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเกี่ยวกับอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์

กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตามที่กำหนดในโครงการดังนี้

(1) สัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน

คู่สัญญา	• บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในฐานะ "**ผู้โอน**" • กองทุนรวม ในฐานะ "**ผู้รับโอน**"
ข้อกำหนดในสัญญา	• ผู้โอนเป็นผู้มีสิทธิการเช่าที่ดินจำนวน 7 แปลงตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างนายวิศาล คุณวิศาล และนายอนน คุณวิศาลและผู้โอน • ผู้โอนตกลงโอนและผู้รับโอนตกลงรับโอนสิทธิและหน้าที่ทุกประการตามสัญญาเช่าที่ดิน โดยมีผลนับแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ เป็นต้นไป ในมูลค่าไม่เกิน 280,000,000 บาท (สองร้อยแปดสิบล้านบาท) ซึ่งเป็นราคาซึ่งรวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว • ผู้รับโอนขอให้คำรับรองแก่ผู้โอนว่า ผู้รับโอนได้ทราบรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ทั้งหมด ตามสัญญาเช่าที่ดินแล้ว และตกลงปฏิบัติตนในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินตามรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน และสัญญาโอนสิทธิการเช่าทุกประการ • ผู้โอนและผู้รับโอนตกลงดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่านี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยแนบสัญญาฉบับนี้เข้าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่านี้ ผู้รับโอนตกลงรับผิดชอบชำระอากรแสตมป์และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และภาษีมูลค่าเพิ่ม • สัญญาโอนสิทธิการเช่าฉบับนี้ ถือให้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ดินระหว่างผู้โอนและผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน • ผู้รับโอนตกลงรับผิดชอบในบรรดาภาษีอากร ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และค่าเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นที่มีอยู่ในขณะทำสัญญาและที่จะพึงเกิดขึ้นในอนาคต อันเนื่องมาจากการทำสัญญาโอนสิทธิการเช่านี้แทนผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินด้วยทุกประการ (หากมี)

(2) สัญญาเช่าที่ดิน (ตามที่กองทุนรวมได้รับโอนสิทธิจากสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น)

คู่สัญญา	• นายวิศาล คุณวิศาล และนายอนน คุณวิศาล ในฐานะ "**ผู้ให้เช่า**" • กองทุนรวม ในฐานะ "**ผู้เช่า**"
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินจำนวน 7 แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 4310, 5438, 5440, 22249, 22250, 13980 และ 2647 ตั้งอยู่ที่ตำบลคลองตัน (บางกะปิฝั่งใต้) อำเภอพระโขนง (บางกะปิ) กรุงเทพมหานคร (ที่ตั้งของที่ดินตามที่ปรากฏในโฉนดที่ดินจะไม่ตรงกับการแบ่งเขตการปกครองในปัจจุบัน จึงทำให้ที่อยู่ดังกล่าวไม่ตรงกับที่อยู่ตามทะเบียนบ้านของอาคาร)
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี นับแต่วันที่ 24 มกราคม 2538 – 23 มกราคม 2568*
ค่าเช่า	ค่าเช่ารายปี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ สัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 25 มกราคม 2534 ประกอบด้วยค่าตอบแทนการเช่าที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังนี้ • ค่าตอบแทนการเช่าส่วนที่หนึ่งจำนวน 95,300,000 บาท ชำระในวันรับมอบที่ดิน • ค่าตอบแทนการเช่าส่วนที่สองจำนวน 180,000,000 บาท* ชำระในเดือนเริ่มต้นของปีที่ 30 ของการเช่า สัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 1 เมษายน 2545 คงเหลือค่าตอบแทนการเช่าที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังนี้ • ค่าตอบแทนการเช่าส่วนที่สาม จำนวน 9,612,840 บาท ชำระในเดือนมกราคม 2568 • ปีที่ 1 – ปีที่ 10 เท่ากับปีละ 7,837,500 บาท และ ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2545 – 23 มกราคม 2548 เท่ากับปีละ 837,118 บาท • ปีที่ 11 – ปีที่ 20 เท่ากับปีละ 14,510,270 บาท • ปีที่ 21 – ปีที่ 30 เท่ากับปีละ 29,073,115 บาท **ทั้งนี้ กองทุนรวมมีหน้าที่จะต้องชำระค่าเช่านับแต่วันที่เอราวัณได้จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป**
หลักประกันการชำระค่าเช่า	ผู้เช่าได้จ่ายเงินประกันการชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าจำนวน 90,000,000 บาท*ภายใน 6 เดือน นับแต่วันทำสัญญาเป็นต้นไป (ซึ่งเอราวัณได้ชำระเงินประกันการชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว) และหากผู้เช่ามิได้มีการทำผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจะจ่ายคืนให้แก่ผู้เช่า (ซึ่งในที่นี้หมายถึงกองทุนรวม) ทันทีในเดือนเริ่มต้นของการเช่าในปีที่ 30 (โดยกองทุนรวมไม่ต้องชำระเงินประกันการชำระค่าเช่าดังกล่าวให้แก่เอราวัณ)
หน้าที่ในการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า	ผู้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษา และซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ส่วนควบ และอุปกรณ์ต่างๆ ให้อยู่ในสภาพดีและครบถ้วน
ภาษีอากร	ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าภาษีอากรที่ทางราชการเรียกเก็บจากการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เช่น ภาษีโรงเรือนและที่ดิน รวมถึงภาษีอื่นใด ยกเว้นภาษีเงินได้ของผู้ให้เช่า
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	การโอนสิทธิการเช่าทั้งหมดหรือบางส่วนสามารถทำได้ แต่ต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญา

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

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

การสิ้นสุดของสัญญา	1. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า 2. เมื่อผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า และผู้ให้เช่าได้บอกกล่าวให้ชำระค่าเช่าภายในระยะเวลา 6 เดือนแล้ว ผู้เช่ายังคงเพิกเฉยไม่ชำระค่าเช่า 3. ถ้าสัญญาสิ้นสุดลงโดยเหตุที่ผู้เช่าต้องรับผิดชอบ ผู้ให้เช่ายังคงมีสิทธิเรียกค่าเสียหายเพิ่มขึ้นต่างหาก 4. กรณีที่มีการเลิกสัญญาหรือเมื่อสัญญาระงับลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกเงินที่ผู้เช่าได้ชำระให้ผู้ให้เช่าแล้ว และผู้เช่าจะหมดสิทธิครอบครองและหมดสิทธิได้รับประโยชน์จากอาคารก่อสร้างตามโครงการที่ระบุในสัญญานี้ทันที
การประกันภัย**	ตลอดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีประกันอัคคีภัยและวินาศภัยทุกชนิดรวมภัยพิเศษ 4 ประเภท คือ ก.การจราจล การนัดหยุดงาน ข. การระเบิดทุกชนิด รวมทั้งการระเบิดของแก๊สในโรงงานแก๊สหรือการระเบิดของแก๊สที่ใช้เพื่อประโยชน์ทางการค้า หรือการผลิต ค. ภัยทางอากาศ เครื่องบินตก ง. แผ่นดินไหวหรือการผันแปรผิดปกติของธรรมชาติสำหรับสิ่งปลูกสร้างส่วนควบคุม อุปกรณ์ และทรัพย์สินอื่นๆ ตามโครงการที่มีอยู่บนที่ดินในวงเงินทั้งสิ้นไม่ต่ำกว่ามูลค่าแท้จริงของทรัพย์สินแต่ละรายการ ในการเอาประกันดังกล่าวผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย และเบี้ยประกันภัย โดยระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ อนึ่ง หากเป็นกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์** ตามสัญญาประกันภัย ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยภายใต้สัญญาประกันภัย คู่สัญญาตกลงให้การรักษาค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวไว้ที่สถาบันการเงินที่คู่สัญญาให้ความยินยอมร่วมกันและให้สิทธิแก่ผู้เช่าโดยการรับรู้ยินยอมของผู้ให้เช่าเป็นผู้เบิกจ่าย เพื่อใช้ในการซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่เหมือนเดิม อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าไม่เริ่มดำเนินการซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ภายใน 6 (หก) เดือน และแล้วเสร็จในระยะเวลาอันเหมาะสมตามที่กำหนดระยะเวลาก่อสร้างทั่วไปให้ค่าสินไหมทดแทนและดอกผลที่เกิดขึ้นตกแก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น เพื่อใช้ในการซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ และผู้เช่าจะต้องชำระค่าปรับอีกจำนวน 1 (หนึ่ง) เท่าของมูลค่าซ่อมแซมจริงให้แก่ผู้ให้เช่า หากอาคาร และ/หรือทรัพย์สินต่างๆ เสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนก็ตาม ผู้เช่าจะต้องซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ให้เหมือนเดิม หากเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยไม่เพียงพอที่จะซ่อมแซมหรือจัดสร้างขึ้นใหม่ ผู้เช่าต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่างๆ ในส่วนที่เกินเองทั้งสิ้น อย่างไรก็ดี ในการพิจารณาจัดให้มีการประกันภัย กองทุนรวมจะกำหนดให้มีวงเงิน

	คุ้มครองที่มีมูลค่าเพียงพอต่อการก่อสร้างทรัพย์สินต่างๆ ที่เสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนขึ้นใหม่ โดยจัดให้มีที่ปรึกษาซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญทางการประเมินมูลค่าก่อสร้างโครงการ ประกอบการพิจารณากำหนดวงเงินในการประกันภัยดังกล่าว และให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมดูแลการดำเนินการก่อสร้างให้อยู่ภายใต้ค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย และในกรณีที่จำนวนเงินที่ใช้ในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมทรัพย์สินต่างๆ ที่เสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนขึ้นใหม่เกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัย กองทุนรวมจะพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสมต่อไป
การส่งมอบทรัพย์สิน	เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดหรือเลิกกัน ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งเครื่องอุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีส่วนสำคัญในการดำเนินการตามโครงการซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าโดยเด็ดขาดและปราศจากภาระผูกพันใดๆ

** กองทุนรวมจะจัดให้มีการประกันความเสี่ยงภัยที่มีความคุ้มครองตามที่กำหนดไว้ตามสัญญาเช่าที่ดิน โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วมตามกรมธรรม์ดังกล่าว

** ในกรณีที่ทรัพย์สินได้รับความเสียหายหรือถูกทำลาย เมื่อมีการจ่ายค่าสินไหมทดแทนตามกรมธรรม์ประกันภัย สัญญาเช่าที่ดินกำหนดให้ต้องนำค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวฝากไว้ในบัญชี Escow Account และเพื่อให้การซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นใหม่แล้วเสร็จ การเบิกจ่ายค่าสินไหมทดแทนเพื่อการซ่อมแซมหรือสร้างขึ้นใหม่จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งจะสอดคล้องกับสัญญาว่าจ้างผู้ซ่อมแซมหรือผู้ก่อสร้าง โดยกองทุนรวมไม่ต้องขอความยินยอมจากเจ้าของทรัพย์สินในการเบิกจ่ายเพื่อการดังกล่าว

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

คู่สัญญา	● บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในฐานะ "**ผู้ขาย**" ● กองทุนรวม ในฐานะ "**ผู้ซื้อ**"
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อาคารสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร ซึ่งปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ รวมถึงส่วนควบของอาคารดังกล่าว และอาคารเก็บของ 1 ชั้น 1 หลัง ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยรวมกันประมาณ 76,079 ตารางเมตร
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	จำนวนเงิน ไม่เกิน 870,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาท) โดยผู้ซื้อจะชำระทั้งจำนวนให้แก่ผู้ขายในวันจดทะเบียน
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	● ผู้ซื้อมีหน้าที่ชำระภาษีโรงเรือนและที่ดิน สำหรับระยะเวลานับตั้งแต่วันจดทะเบียนจนถึงวันที่ 23 มกราคม 2568 และภาษีบำรุงท้องที่ รวมตลอดถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายนับจากวันจดทะเบียน

	• ผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียม และภาษีอากรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขายตามสัญญาฉบับนี้ (ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายของผู้ขาย สำหรับเงินได้ที่ผู้ขายได้รับภายใต้สัญญาฉบับนี้)
เหตุผิดนัด	1. ให้ถือว่าคู่สัญญาตกเป็นผู้ผิดสัญญา หากในระยะเวลาใดๆ ก่อนวันจดทะเบียนคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือผิดคำรับรองและรับประกันที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้และส่งผลให้ผู้ซื้อไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ได้ตามวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ 2. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 3. ในระยะเวลาก่อนวันจดทะเบียน ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย ได้รับความเสียหายอย่างมีนัยสำคัญหรือการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่จะซื้อขาย มีการเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ 4. หากไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ซื้อขาย ภายใน 15 วันนับจากวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ
การเลิกสัญญา	1. ในกรณีคู่สัญญาตกเป็นผู้ผิดสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1. หรือข้อ 3. ในหัวข้อเหตุผิดนัด คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งที่มิได้เป็นผู้ผิดนัดอาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายที่ผิดนัดทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ คู่สัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายหรือค่าใช้จ่ายใดๆ ต่อคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง 2. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 2. ในหัวข้อเหตุผิดนัด ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4. ในหัวข้อเหตุผิดนัด ผู้ซื้อมีสิทธิในการบอกเลิกสัญญาฉบับนี้หรือขยายระยะเวลาการจดทะเบียนออกไป ทั้งนี้ ไม่เกิน 6 เดือนหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ การบอกเลิกหรือขยายระยะเวลาดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของผู้ซื้อ หากผู้ซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้

หมายเหตุ : สัญญาเช่าที่ดินได้กำหนดให้ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งเครื่องอุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีส่วนสำคัญในการดำเนินการเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ในหัวข้อการส่งมอบทรัพย์สิน

(4) สัญญาซื้อขายอุปกรณ์สำนักงานและงานระบบสาธารณูปโภค

คู่สัญญา	• บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในฐานะ “**ผู้ขาย**” • กองทุนรวม ในฐานะ “**ผู้ซื้อ**”

ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	อุปกรณ์อาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่ในอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ซึ่งตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร (“**อาคารสำนักงาน**”) และงานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น งานระบบไฟฟ้า งานระบบน้ำประปา ระบบโทรศัพท์ ลิฟท์ บันไดเลื่อน ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกร และระบบสาธารณูปโภคอื่น ๆ ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารสำนักงาน รวมถึงสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับงานระบบสาธารณูปโภคดังกล่าว (แล้วแต่กรณี)
ราคาทรัพย์สินที่ซื้อขาย	คู่สัญญาตกลงกันซื้อขายอุปกรณ์อาคารสำนักงานและงานระบบในราคาสุทธิไม่เกิน 260,000,000 บาท (สองร้อยหกสิบล้านบาท) (รวมภาษีมูลค่าเพิ่มแล้ว) โดยกองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ

หมายเหตุ : สัญญาเช่าที่ดินได้กำหนดให้ผู้เช่าจะต้องส่งมอบสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งเครื่องอุปกรณ์ เครื่องตกแต่ง เครื่องมือเครื่องใช้ที่มีส่วนสำคัญในการดำเนินการเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า ในหัวข้อการส่งมอบทรัพย์สิน

(5) สัญญาเช่าพื้นที่จอดรถ

คู่สัญญา	• บริษัท ดิ เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ในฐานะ “**ผู้ให้เช่า**” • กองทุนรวม ในฐานะ “**ผู้เช่า**”
ทรัพย์สินที่จะเช่า	พื้นที่จอดรถอาคารโรงแรมเจดับบลิว แมริออท เพื่อเป็นที่จอดรถจำนวนไม่น้อยกว่า 265 คัน
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลานับตั้งแต่วันจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้จนถึงวันที่ 23 มกราคม 2568
ค่าเช่า	กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้เป็นจำนวนเงิน ไม่เกิน 30,000,000 บาท (สามสิบล้านบาท)

SCB
บลจ. ไทยพาณิชย์

www.scbam.com

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

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 8 มีนาคม 2567