

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญที่ผู้ลงทุนควรทราบ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท
Crystal Retail Growth Leasehold Property Fund
“CRYSTAL”



“การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้รายได้หลักของกองทุนรวมนี้จะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน”

“กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือน้อยลงไปทุกขณะ ซึ่งจะมีผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมลดลงตามสัดส่วนด้วย และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุน อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจจะจ่ายเงินลงทุนพร้อมกับการจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินเฉพาะเงินลงทุนจากการลดเงินทุนจนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้”

“ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้แนะนำการลงทุนในหลักทรัพย์/กองทุนรวมให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน”

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุน

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

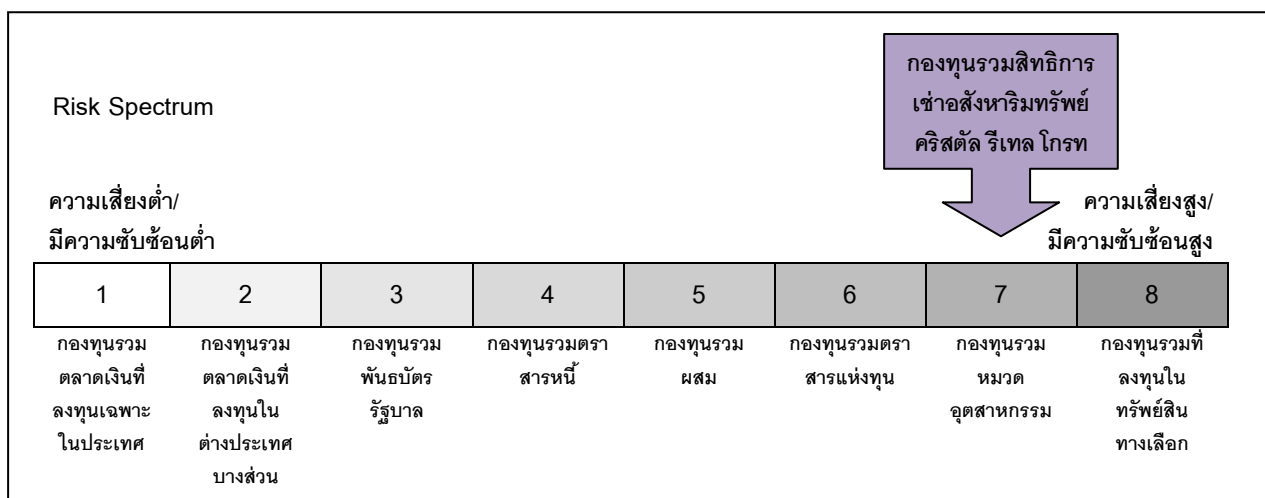
ที่อยู่ : ไทยพาณิชย์ ปาร์คพลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7 – 8
เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์ : 0-2949-1500

โทรสาร : 0-2949-1501

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- 1.1 ชื่อโครงการ (ไทย) : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท
- 1.2 ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : Crystal Retail Growth Leasehold Property Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : CRYSTAL
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วันนับแต่วันจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 ประเภทการลงทุน : อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 1.7 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ
- 1.8 วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการ : 6 มิถุนายน พ.ศ. 2556
- 1.9 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน : 7 - 17 มิถุนายน พ.ศ. 2556



2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

2.1	จำนวนเงินทุนของโครงการ	:	4,134,000,000 บาท
2.2	มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	:	10.60 บาท
2.3	จำนวนหน่วยลงทุน	:	390,000,000 หน่วย
2.4	ประเภทหน่วยลงทุน	:	ระบุชื่อผู้ถือ
2.5	ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	:	10.60 บาท
2.6	จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของการจองซื้อ	:	4,000 หน่วยและเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 หน่วย

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวมและรายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.1 วัตถุประสงค์ของโครงการ

เพื่อระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งกองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่นๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

3.2 รายละเอียดนโยบายการลงทุน

3.2.1 การลงทุนครั้งแรก

กองทุนรวมจะมุ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และ/หรือลงทุนในหลักทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น เพื่อประโยชน์ในการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม ทั้งนี้ กองทุนรวมมีวัตถุประสงค์จะลงทุนครั้งแรกในทรัพย์สินดังต่อไปนี้

- (1) โครงการเดอะ คริสตัล ("The Crystal") โดยการเช่าที่ดินบางส่วน และพื้นที่ในอาคารบางส่วนจากบริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด ("เกียรติสหมิตร") ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว พร้อมซื้อเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการ The Crystal จากบริษัท เค.อี.วีเทค จำกัด ("เคอีอาร์") และเกียรติสหมิตร ซึ่งทั้งสอง

บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการ The Crystal ดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน รวมถึงการเช่าพื้นที่ที่จอดรถจำนวน 159 คัน และการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ที่จอดรถในพื้นที่ที่กองทุนรวมไม่ได้เข้าลงทุนจำนวน 223 คัน (รวมที่จอดรถทั้งหมดที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเท่ากับ 382 คัน)

- (2) โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (“CDC”) โดยการเช่าที่ดินบางส่วน และพื้นที่ในอาคารบางส่วน จากบริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด (“เบญจกิจพัฒนา”) ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว พร้อมซื้อเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการ CDC จากเคอียาร์และเบญจกิจพัฒนา ซึ่งบริษัททั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบที่เกี่ยวข้องกับโครงการ CDC ดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน รวมถึงการเช่าพื้นที่ที่จอดรถจำนวน 384 คัน และการได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ที่จอดรถในพื้นที่ที่กองทุนรวมไม่ได้เข้าลงทุนจำนวน 220 คัน (รวมที่จอดรถทั้งหมดที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเท่ากับ 604 คัน)

การเข้าลงทุนของกองทุนรวมในทรัพย์สินของโครงการ The Crystal และ CDC ข้างต้น รวมเรียกว่า **“ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก”**

โดยจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนใน The Crystal และ CDC จะกำหนดจากจำนวนเงินที่สามารถระดมได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนและการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเป็นราคาเดียว ซึ่งสะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ โดยพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่าสถานะตลาดโดยรวม และปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน และจะทำการออกเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เสนอขายดังกล่าว ให้กับผู้จองซื้อพิเศษ และ/หรือผู้ลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นผู้ลงทุนรายย่อยและ/หรือผู้ลงทุนสถาบัน โดยมีเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน

3.2.2 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ The Crystal

โครงการ The Crystal เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ประเภทคอมมิวนิตีมีอลล์ (Community Mall) แห่งแรกบนถนนประดิษฐ์มนูธรรม (ถนนเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา) ตั้งอยู่บนพื้นที่ 35 ไร่ 2 งาน 51.50 ตารางวา ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า ศูนย์ทำความสะอาดรถยนต์ และร้านค้าขนาดเล็กที่ตั้งไว้ในจุดที่ลูกค้าเดินผ่าน (Kiosk) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 มีพื้นที่รวมในโครงการประมาณ 66,101.13 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ให้เช่าประมาณ 14,718.24 ตารางเมตร ทั้งนี้ โครงการ The Crystal เฟส 1 เปิดดำเนินการในเดือนธันวาคม ปี พ.ศ. 2550 และเฟส 2 ในเดือนตุลาคม ปี พ.ศ. 2554

รายละเอียดของที่ดินทั้งหมดในโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	พื้นที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา)
5560	2064	205	27-3-66.00
7604	85	51960	0-3-37.20
7606	2069	53989	6-3-48.30
พื้นที่รวม			35-2-51.50

ที่มา: บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด

รายละเอียดของพื้นที่ทั้งหมดในโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 แบ่งได้ดังต่อไปนี้

รายละเอียด	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)
พื้นที่ใช้สอยในอาคาร	19,728.00
- พื้นที่ให้เช่าในอาคาร (พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น Kiosk และ ATM)	14,269.20
- พื้นที่ส่วนกลางในอาคาร	5,458.80
พื้นที่ให้เช่านอกอาคาร (Kiosk)	449.04
พื้นที่อื่นๆ (ส่วนที่เป็นที่ว่างระหว่างอาคาร ที่จอดรถและทางสัญจร)	45,924.09
พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ	66,101.13

ที่มา: บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด และบริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด

รายละเอียดของพื้นที่จำแนกตามอาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 เป็นดังต่อไปนี้

อาคาร ¹		พื้นที่ให้เช่าใน อาคาร โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ส่วนกลางใน อาคาร โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่รวมในอาคาร โดยประมาณ ² (ตารางเมตร)
เฟส 1	อาคาร A	4,440.43	2,695.13	9,241.00
	อาคาร C	2,105.44		
	อาคาร B	1,625.10	1,864.86	5,792.00
	อาคาร D	2,302.04		
	รวมเฟส 1	10,473.01	4,559.99	15,033.00
เฟส 2	อาคาร E	1,553.09	436.91	1,990.00
	อาคาร F	1,542.10	431.90	1,974.00
	อาคาร G	401.00	30.00	431.00
	อาคาร H	300.00	0.00	300.00



อาคาร ¹	พื้นที่ให้เช่าใน อาคาร โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ส่วนกลางใน อาคาร โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่รวมในอาคาร โดยประมาณ ² (ตารางเมตร)
รวมเฟส 2	3,796.19	898.81	4,695.00
รวมทั้งหมด	14,269.20	14,269.20	5,458.80

ที่มา: บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด และบริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด

หมายเหตุ:

- รายละเอียดพื้นที่ข้างต้นของโครงการรวมถึงพื้นที่ที่ไม่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยพื้นที่รวมและพื้นที่ให้เช่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกในส่วนของโครงการ The Crystal คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 33,257.55 ตารางเมตร และประมาณ 13,754.20 ตารางเมตร ตามลำดับ หรือเท่ากับร้อยละ 50 ของพื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการ และร้อยละ 93 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการ
- พื้นที่รวมในอาคาร A - H เป็นพื้นที่ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้าง

ที่ตั้งโครงการ The Crystal

โครงการ The Crystal ตั้งอยู่ที่ 64/98-99 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพฯ 10240

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ The Crystal

ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ The Crystal เชื่อมต่อกับถนนหลายสาย ได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนเกษตรนวมินทร์ และเชื่อมสู่ศูนย์กลางธุรกิจกลางเมืองด้วยทางด่วน ทำให้การเดินทางสะดวกสบาย



ที่มา: บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด

ระบบสาธารณูปโภค

ระบบสาธารณูปโภคหลักของโครงการ The Crystal ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน

รูปแบบการบริหารงานของ The Crystal

เกียรตินิยมมิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่อยู่ในบริเวณที่ดินของโครงการ The Crystal ขณะที่เคอียาร์และเกียรตินิยมมิตรเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบภายในโครงการ The Crystal

โดยเคอียาร์ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ขายในโครงการ The Crystal

ผลการดำเนินงานสำหรับรอบ 12 เดือนของ The Crystal

ผลการดำเนินงาน (หน่วย: พันบาท) ¹	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร/เดือน)	9,922.92	9,933.00	13,431.57	13,707.40
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) ²	100	99	92	94
อัตราการใช้พื้นที่และค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) ³	578.68	588.98	776.36	898.36
รายได้ ⁴	122,308	135,129	156,667	224,630
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ⁵	50,765	49,909	55,894	67,714
กำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย)	71,543	85,220	100,773	156,916

ที่มา: บริษัท เค.อี.ที. จำกัด และบริษัท เกียรตินิยมมิตร จำกัด

หมายเหตุ:

- ผลการดำเนินงานที่แสดงในตารางข้างต้น เป็นรายได้ และต้นทุนของ The Crystal ทั้งโครงการ ทั้งนี้ พื้นที่เช่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรก คิดเป็นพื้นที่ 13,754.20 ตารางเมตร หรือร้อยละ 93.45 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดในโครงการ
ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของโครงการ The Crystal ตามตารางข้างต้น เป็นผลการดำเนินงานของเกียรตินิยมมิตรและเคอียาร์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับโครงการ The Crystal โดยงวดการบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาหนึ่งปีของเกียรตินิยมมิตรซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารของโครงการ The Crystal เริ่มต้นในวันที่ 5 กุมภาพันธ์ และสิ้นสุดในวันที่ 4 กุมภาพันธ์ ของทุกปี (ตัวอย่างเช่น รายได้จำนวน 156.67 ล้านบาท ในปี พ.ศ. 2554 เป็นรายได้ที่เกิดขึ้นระหว่างวันที่ 5 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2554 และ 4 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555) และงวดการบัญชีสำหรับรอบระยะเวลาหนึ่งปีของเคอียาร์ซึ่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เริ่มต้นในวันที่ 1 มกราคม และสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี การแสดงผลการดำเนินงานข้างต้นมิได้ทำการปรับรอบระยะเวลาบัญชีของทั้ง 2 บริษัทให้ตรงกัน เนื่องจากค่าใช้จ่ายบางรายการมักจะเกิดขึ้นในช่วงใกล้สิ้นสุดปีบัญชี การปรับฐานโดยการกระจายรายได้และค่าใช้จ่ายที่

- เท่ากันทุกเดือน จึงอาจไม่สะท้อนถึงผลการดำเนินงานอย่างแท้จริง นอกจากนี้ ระยะเวลาของรอบปีบัญชีที่เหลื่อมกันของทั้ง 2 บริษัท จำนวน 34 วันนั้น ไม่ส่งผลกระทบต่อการแสดงผลการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ
- ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดตั้งกองทุนรวม องค์ประกอบของรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนจะเปลี่ยนแปลงไปจากที่แสดงข้างต้น ตัวอย่างเช่น กองทุนรวมจะกำหนดให้เคอียาริในฐานะผู้เช่าเหมางานระบบเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อย และค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค อาทิ ค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า และค่าบริการระบบปรับอากาศ เป็นต้น และกองทุนรวมจะได้รับผลตอบแทนจากผู้เช่าเหมางานระบบตามสัดส่วนที่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้าในสัญญาเช่าเหมางานระบบ (โปรดดูข้อมูลเพิ่มเติมจากหัวข้อ 6 วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์) นอกจากนี้ ภายหลังจากการจัดตั้งกองทุนรวม จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
2. การคำนวณอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยไม่รวม Kiosk ยูนิตที่เป็นการเช่าที่ดิน (ถ้ามี) ยูนิตที่เป็นการเช่าพื้นที่ส่วนกลาง และยูนิตที่เคอียาริเช่า (ถ้ามี) การคำนวณอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยใช้วันที่เริ่มบันทึกรายได้เป็นวันเริ่มต้นการเช่า ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าพื้นที่ในปี พ.ศ. 2554 ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 92 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด เนื่องจากการเปิดดำเนินการเฟส 2 ทำให้พื้นที่เช่าโดยรวมเพิ่มขึ้น
 3. การคำนวณอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและบริการส่วนกลางจาก Kiosk ยูนิตที่เป็นการเช่าที่ดิน (ถ้ามี) ยูนิตที่เป็นการเช่าพื้นที่ส่วนกลาง และยูนิตที่เคอียาริเช่า (ถ้ามี)
 4. รายได้เป็นรายได้หลังการปรับปรุงและหลังหักยอดหนี้ที่อาจะมีประเด็นในการชำระหนี้
 5. ค่าใช้จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายหลังการปรับปรุงซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายบางรายการ อาทิ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานใหญ่ เป็นต้น เนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม

3.2.3 ข้อมูลทั่วไปของโครงการ CDC

โครงการ CDC เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์และศูนย์รวมวัสดุก่อสร้างและการออกแบบครบวงจรแห่งแรกในประเทศไทยและภูมิภาคเอเชีย โครงการตั้งอยู่บนถนนประดิษฐ์มนูธรรม (ถนนเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา) บนพื้นที่ 74 ไร่ 0 งาน 20.80 ตารางวา ภายในศูนย์ประกอบด้วยร้านค้าค้าปลีกค้าส่ง บ้านชั้นนำทั้งในและต่างประเทศ ศูนย์นิทรรศการและการประชุม ตลอดจนร้านค้าย่อย (Kiosk) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 มีพื้นที่รวมในโครงการประมาณ 153,982.43 ตารางเมตร เป็นพื้นที่ให้เช่าประมาณ 39,188.78 ตารางเมตร ทั้งนี้ โครงการ CDC เฟส 1 เปิดดำเนินการในเดือนพฤศจิกายน ปี พ.ศ. 2552 และเฟส 2 ในเดือนมกราคม ปี พ.ศ. 2554

รายละเอียดของที่ดินทั้งหมดในโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	พื้นที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา)
823	3902	119	59-1-57.00
252023	3903	120	11-0-56.40
247221	3887	30189	1-0-3.70

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	พื้นที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา)
247222	3888	30187	2-0-55.70
206174	41	22155	0-1-48.00
เนื้อที่รวม			74-0-20.80

ที่มา: บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด

รายละเอียดของพื้นที่ทั้งหมดในโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 เป็นดังต่อไปนี้

รายละเอียด	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)
พื้นที่อาคารส่วนที่ให้เช่าที่ดิน ¹	21,364.00
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	59,887.00
- พื้นที่ให้เช่าในอาคาร (พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น Kiosk และ ATM)	37,903.15
- พื้นที่ส่วนกลางในอาคาร	18,468.69
- พื้นที่ห้องสัมมนาและห้องประชุม (อาคาร E)	3,515.16
พื้นที่ให้เช่าภายนอกอาคาร (Kiosk Z1 และ Kiosk Z2)	1,285.63
พื้นที่อาคารสำนักงาน (อาคาร N) ²	1,600.00
พื้นที่อื่นๆ (ส่วนที่เป็นที่ว่างระหว่างอาคาร ที่จอดรถและทางสัญจร)	69,845.80
พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ	153,982.43

ที่มา: บริษัท เค.อี.ริเทล จำกัด และบริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด

หมายเหตุ:

- บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด ได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินเพื่อก่อสร้างอาคารกับบริษัท เอส.บี.เพอร์นิเจอร์เฮาส์ จำกัด (อาคาร A) พื้นที่ดินเช่าประมาณ 3-2-4.6 ไร่ เป็นพื้นที่อาคาร 9,756 ตารางเมตร บริษัท เอส.ซี.จี. เอ็กซ์พีเรียนซ์ จำกัด (อาคาร H) พื้นที่ดินเช่าประมาณ 4-0-0 ไร่ เป็นพื้นที่อาคาร 7,468 ตารางเมตร บริษัท สดาร์มาร์ค จำกัด (อาคาร I) พื้นที่ดินเช่าประมาณ 0-2-82.5 ไร่ เป็นพื้นที่อาคาร 1,902 ตารางเมตร บริษัท เอส.ซี.จี. เซกิซุย จำกัด (อาคาร O) พื้นที่ดินเช่าประมาณ 0-1-59.5 ไร่ เป็นพื้นที่อาคาร 2,238 ตารางเมตร ซึ่งกองทุนรวมไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ของอาคารและที่ดินดังกล่าว
- อาคาร N เป็นอาคารสำนักงานของบริษัท เค.อี.ริเทล จำกัด กองทุนรวมจึงไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ของอาคารดังกล่าว

รายละเอียดของพื้นที่จำแนกตามอาคาร (ที่ไม่รวมอาคารส่วนที่ให้เช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 เป็นดังต่อไปนี้

อาคาร ¹		พื้นที่ให้เช่าใน อาคารโดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ส่วนกลางใน อาคารโดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่รวมในอาคาร โดยประมาณ ² (ตารางเมตร)
เฟส 1	อาคาร B	6,029.10	2,507.90	8,537.00
	อาคาร C	6,018.96	1,729.04	7,748.00

อาคาร ¹		พื้นที่ให้เช่าใน อาคารโดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ส่วนกลางใน อาคารโดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่รวมในอาคาร โดยประมาณ ² (ตารางเมตร)
	อาคาร D	6,181.75	3,490.25	9,672.00
	อาคาร E	2,514.51	6,081.49 ³	8,596.00
	อาคาร F	2,955.05	976.95	3,932.00
	อาคาร G	1,887.00 ⁴	103.00	1,990.00
	รวมเฟส 1	25,586.37	14,888.63	40,475.00
เฟส 2	อาคาร J1	872.47	141.53	1,014.00
	อาคาร J2	1,283.39	516.61	1,800.00
	อาคาร K1	1,009.32	910.68	1,920.00
	อาคาร K2	1,008.13	689.87	1,698.00
	อาคาร K3	949.59	950.41	1,900.00
	อาคาร K4	937.71	814.29	1,752.00
	อาคาร K5	1,111.57	120.43	1,232.00
	อาคาร L1	675.04	612.96	1,288.00
	อาคาร L2	654.19	745.81	1,400.00
	อาคาร L3	947.55	778.45	1,726.00
	อาคาร L4	901.82	800.18	1,702.00
	อาคาร L5	1,966.00 ⁵	14.00	1,980.00
	รวมเฟส 2	12,316.78	7,095.22	19,412.00
รวมทั้งหมด		37,903.15	21,983.85	59,887.00

ที่มา: บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด และบริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด

หมายเหตุ:

- รายละเอียดพื้นที่ข้างต้นของโครงการรวมถึงพื้นที่ที่ไม่เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยพื้นที่รวมและพื้นที่ให้เช่าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกในส่วนของโครงการ CDC คิดเป็นพื้นที่ประมาณ 84,760.31 ตารางเมตร และประมาณ 29,006.78 ตารางเมตร ตามลำดับ หรือเท่ากับร้อยละ 55 ของพื้นที่รวมทั้งหมดของโครงการ และร้อยละ 74 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการที่ไม่รวมอาคารส่วนที่ให้เช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน
- พื้นที่รวมในอาคารทั้งหมดเป็นพื้นที่ก่อสร้างตามใบอนุญาตก่อสร้าง
- พื้นที่ส่วนกลางในอาคาร E แบ่งเป็น พื้นที่ห้องสัมมนาและห้องประชุม 3,515.16 ตร.ม. และพื้นที่ส่วนกลางในอาคารทั่วไป 2,566.33 ตร.ม.
- พื้นที่ให้เช่าของอาคาร G ไม่รวมยูนิต G-202 G-203 และ G-204 ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเติมชั่วคราว
- พื้นที่ให้เช่าของอาคาร L5 ไม่รวมยูนิต L5-201 และ L5-202 ซึ่งเป็นพื้นที่ต่อเติมชั่วคราว

ที่ตั้งโครงการ CDC

โครงการ CDC ตั้งอยู่ที่ 1420/1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ 10240

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ CDC

ตำแหน่งที่ตั้งของโครงการ CDC เชื่อมต่อกับถนนหลายสาย ได้แก่ ถนนลาดพร้าว ถนนเกษตรนวมินทร์ และเชื่อมสู่ศูนย์กลางธุรกิจกลางเมืองด้วยทางด่วน ทำให้การเดินทางสะดวกสบาย



ที่มา: บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด

ระบบสาธารณูปโภค

ระบบสาธารณูปโภคหลักของโครงการ CDC ประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน

รูปแบบการบริหารงานของ CDC

เบญจกิจพัฒนา เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ที่อยู่ในบริเวณที่ดินของโครงการ CDC ขณะที่เคอีอาร์และเบญจกิจพัฒนาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบภายในโครงการ CDC

โดยเคอีอาร์ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรับผิดชอบในการพัฒนาและบริหารจัดการพื้นที่ภายในโครงการ CDC

ผลการดำเนินงานสำหรับรอบ 12 เดือนของโครงการ CDC

ผลการดำเนินงาน (หน่วย: พันบาท) ¹	ปี พ.ศ. 2552	ปี พ.ศ. 2553	ปี พ.ศ. 2554	ปี พ.ศ. 2555
พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร/เดือน)	24,008.01	24,752.20	38,958.50	39,605.17
อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ) ²	68	90	92	98
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร/เดือน) ³	472.54	554.98	510.41	522.59
รายได้ ⁴	8,132	231,281	409,293	448,882
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ⁵	34,305	149,204	196,596	197,738
กำไรจากการดำเนินงาน (ก่อน ดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่า ตัดจำหน่าย)	-26,172	82,077	212,697	251,144

ที่มา: บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด และบริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด

หมายเหตุ:

- ผลการดำเนินงานที่แสดงในตารางข้างต้น เป็น รายได้ และต้นทุนของ CDC ทั้งโครงการ ทั้งนี้ พื้นที่เช่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกคิดเป็นพื้นที่ 29,006.78 ตารางเมตร หรือร้อยละ 74.02 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดในโครงการ (พื้นที่เช่าทั้งหมดในโครงการ ไม่รวมส่วนที่เบญจกิจพัฒนาทำสัญญาให้เช่าที่ดินแก่บริษัท เอส.บี.เพอร์นิเจอร์เฮ้าส์ จำกัด (อาคาร A) บริษัท เอส.ซี.จี.อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด (อาคาร H) บริษัท สตรีมมาร์ค จำกัด (อาคาร I) และบริษัท เอส.ซี.จี.เซกิซ จำกัด (อาคาร O) เพื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารเอง ไม่รวมพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานเคอีอาร์ (อาคาร N) และพื้นที่จัดเลี้ยง ห้องประชุมและห้องสมุดชั้น 2 และ 3 ของอาคาร E
ทั้งนี้ ภายหลังจากการจัดตั้งกองทุนรวม องค์ประกอบของรายได้ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนจะเปลี่ยนแปลงไปจากที่แสดงข้างต้น ตัวอย่างเช่น กองทุนรวมจะกำหนดให้เคอีอาร์ในฐานะผู้เช่าเหมางานระบบเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อย และค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค อาทิ ค่าบริการรักษาความสะอาด ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า และค่าบริการระบบปรับอากาศ เป็นต้น และกองทุนรวมจะได้รับผลตอบแทนจากผู้เช่าเหมางานระบบตามสัดส่วนที่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้าในสัญญาเช่าเหมางานระบบ (โปรดดูข้อมูลเพิ่มเติมจากหัวข้อ 6 วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์)
นอกจากนี้ ภายหลังจากการจัดตั้งกองทุนรวม จะมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- การคำนวณอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยไม่รวม Kiosk ยูนิตที่เป็นการเช่าที่ดิน ยูนิตที่เป็นการเช่าพื้นที่ส่วนกลาง และยูนิตที่เคอีอาร์เช่า การคำนวณอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยใช้วันที่เริ่มบันทึกรายได้เป็นวันเริ่มต้นการเช่า
- การคำนวณอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและบริการส่วนกลางจาก Kiosk ยูนิตที่เป็นการเช่าที่ดิน ยูนิตที่เป็นการเช่าพื้นที่ส่วนกลาง และยูนิตที่เคอีอาร์เช่า
- รายได้เป็นรายได้หลังการปรับปรุง และหลังหักยอดหนี้ที่อาจมีประเด็นในการชำระหนี้

5. ค่าใช้จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายหลังการปรับปรุงซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายบางรายการ อาทิ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงาน ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสำนักงานใหญ่ เป็นต้น เนื่องจากเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่เกี่ยวข้องภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม

4. กองทุนรวมนี้นี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด

เงินลงทุนส่วนที่ต้องการลงทุนในระยะปานกลางถึงยาว เพื่อแสวงหาผลตอบแทนที่มีโอกาสได้รับผลตอบแทนในรูปแบบเงินปันผล จากการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสูงกว่าผลตอบแทนจากเงินฝากประจำ และ/หรือผลตอบแทนจากกำไรที่อาจได้รับจากการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. กองทุนรวมนี้นี้นำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใดและมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร รวมถึงนโยบายการลงทุนในอนาคต

รายละเอียดของทรัพย์สินของกองทุนรวม ราคาที่จะลงทุน ราคาประเมินและนโยบายการลงทุนในอนาคตเป็นดังต่อไปนี้

5.1 โครงสร้างการลงทุน

กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญาในฐานะผู้เช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่ในอาคารบางส่วนของโครงการ The Crystal และ CDC กับเกียรตินิยมมิตร และเบญจกิจพัฒนา ตามลำดับ นอกจากนี้ กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญาในฐานะผู้ซื้อกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบต่างๆ ในโครงการ The Crystal และ CDC กับเคอียาร์ เกียรตินิยมมิตร และเบญจกิจพัฒนา ตลอดจนสิทธิในการใช้ที่จอดรถในโครงการ The Crystal และ CDC ในพื้นที่ที่กองทุนรวมไม่ได้เช่ากับบริษัท เค.อี.แลนด์ จำกัด (“เค.อี.แลนด์”) โดยหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว กองทุนรวมจะแต่งตั้งเคอียาร์ให้ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการโครงการ The Crystal และ CDC ในส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรก เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไป

ชื่อโครงการ	The Crystal	CDC
ลักษณะทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน	สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่ในอาคารบางส่วน กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบต่างๆ ที่ใช้ในการดำเนินโครงการ The Crystal และสิทธิในการใช้ที่จอดรถในพื้นที่ที่กองทุนรวมไม่ได้เช่า	สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่ในอาคารบางส่วน กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบต่างๆ ที่ใช้ในการดำเนินโครงการ CDC และสิทธิในการใช้ที่จอดรถในพื้นที่ที่กองทุนรวมไม่ได้เช่า
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์/ เจ้าของกรรมสิทธิ์ - ที่ดิน	บริษัท เกียรตินิยมมิตร จำกัด	บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด

ชื่อโครงการ	The Crystal	CDC
- อาคาร - เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และ งานระบบต่างๆ	บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด และ บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด	บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด และ บริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด
ระยะเวลาตามสัญญาเช่า - ที่ดิน - พื้นที่ในอาคาร - พื้นที่รวมที่กองทุนรวมจะ ลงทุนครั้งแรก ¹ (ตารางเมตร) - พื้นที่ให้เช่าที่กองทุนรวมจะ ลงทุนครั้งแรก ¹ (ตารางเมตร) - สัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่ กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ต่อพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของ โครงการ (ร้อยละ)	ประมาณ 30 ปี ประมาณ 30 ปี 33,257.55 13,754.20 93.45	ประมาณ 30 ปี ประมาณ 30 ปี 84,760.31 29,006.78 74.02 ²
มูลค่าที่กองทุนรวมจะ ลงทุน	ไม่เกิน 1,633,670,000 บาท	ไม่เกิน 2,457,330,000 บาท
มูลค่าที่กองทุนรวมจะ ลงทุน (รวม)	ไม่เกิน 4,091,000,000 บาท	

ที่มา: บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด บริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด และบริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด

หมายเหตุ:

- ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555
- พื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ ไม่รวมส่วนที่เบญจกิจพัฒนาทำสัญญาให้เช่าที่ดินแก่บริษัท เอส.บี.เฟอร์นิเจอร์เฮาส์ จำกัด (อาคาร A) บริษัท เอส.ซี.จี.เอ็กซ์พีเรียนซ์ จำกัด (อาคาร H) บริษัท สตาร์มาร์ค จำกัด (อาคาร I) และบริษัท เอส.ซี.จี.เชกซู จำกัด (อาคาร O) เพื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารเอง ไม่รวมพื้นที่เช่าในอาคารสำนักงานเคอียาร์ (อาคาร N) และพื้นที่จัดเลี้ยง ห้องประชุม และห้องสมุดชั้น 2 และ 3 ของอาคาร E

ทั้งนี้ ผู้ลงทุนสามารถอ้างอิงถึงภาพรวมโดยสังเขปของพื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกได้จากภาคผนวก

1 ภาพแสดงพื้นที่โครงการ The Crystal และ CDC

5.2 รายละเอียดของโครงการ The Crystal ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

5.2.1 การลงทุน

- สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีจำนวนเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ 0 งาน 40.60 ตารางวา ตั้งอยู่ที่แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร

โฉนด เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	พื้นที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ดินส่วนที่ กองทุนรวมเข้า ลงทุนโดยประมาณ (ไร่-งาน-ตารางวา)
5560	2064	205	27-3-66.00	8-0-33.50
7604	85	51960	0-3-37.20	0-3-37.20
7606	2069	53989	6-3-48.30	6-0-69.90
พื้นที่รวม			35-2-51.50	15-0-40.60

หมายเหตุ: กองทุนรวมไม่เข้าลงทุนในที่ดินบางส่วน เนื่องจากเกียรตินิยมมีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวไปพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งจะไม่ก่อให้เกิดรายได้ระหว่างที่ทำการพัฒนา ทั้งนี้ ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ The Crystal อยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนด เพื่อแยกทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนออกจากทรัพย์สินส่วนที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุนเพื่อให้เกิดความชัดเจนในการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในอนาคต ดังนั้นรายละเอียดของโฉนดที่ดินซึ่งจะใช้ในการจดทะเบียนการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่ระบุข้างต้น

ทั้งนี้ บางส่วนของที่ดินที่กองทุนรวมเช่าเป็นที่ตั้งของที่จอดรถสำหรับให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินที่เช่า จำนวน 159 คัน

2) สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี

รายละเอียด	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)
พื้นที่ใช้สอยในอาคาร	18,997.00
- พื้นที่ให้เช่าในอาคาร (พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น Kiosk และ ATM)	13,568.20
- พื้นที่ส่วนกลางในอาคาร	5,428.80
พื้นที่ให้เช่านอกอาคาร (Kiosk)	186.00
พื้นที่อื่นๆ (ส่วนที่เป็นที่ว่างระหว่างอาคาร ที่จอดรถและทางสัญจร)	14,074.55
- พื้นที่ว่างระหว่างอาคาร	8,228.73
- ที่จอดรถและทางสัญจร	5,845.82
พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ	33,257.55

รายละเอียดพื้นที่ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนแยกตามรายอาคาร

อาคาร		พื้นที่ให้เช่าใน อาคาร โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ส่วนกลาง ในอาคาร โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่รวมใน อาคาร โดยประมาณ (ตารางเมตร)
เฟส 1	อาคาร A	4,440.43	2,695.13	9,241.00
	อาคาร C	2,105.44		

อาคาร		พื้นที่ให้เช่าใน อาคาร โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่ส่วนกลาง ในอาคาร โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่รวมใน อาคาร โดยประมาณ (ตารางเมตร)
	อาคาร B	1,625.10	1,864.86	5,792.00
	อาคาร D	2,302.04		
	รวมเฟส 1	10,473.01	4,559.99	15,033.00
เฟส 2	อาคาร E	1,553.09	436.91	1,990.00
	อาคาร F	1,542.10	431.90	1,974.00
	รวมเฟส 2	3,095.19	868.81	3,964.00
รวมทั้งหมด		13,568.20	13,568.20	5,428.80

หมายเหตุ: กองทุนรวมไม่เข้าลงทุนในอาคาร G และอาคาร H เนื่องจากเกียรติสหมิตรมีแผนที่จะนำอาคารและ/หรือที่ดินใต้อาคารดังกล่าวไปพัฒนาเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งอาจมีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการรื้อถอนและ/หรือดัดแปลงอาคารดังกล่าวและส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้ และไม่ลงทุนใน Kiosk บางส่วนเนื่องจากเป็นการก่อสร้างชั่วคราวที่เจ้าของกรรมสิทธิ์อาจมีความประสงค์ที่จะรื้อถอนหรือดัดแปลงในอนาคต

- 3) กรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบต่างๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการ The Crystal ซึ่งทรัพย์สินในส่วนนี้ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อนซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารโครงการ The Crystal ยกเว้นมิเตอร์ประปาและไฟฟ้า ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารจะยังคงเป็นคู่สัญญากับผู้ให้บริการสาธารณูปโภค
- 4) สิทธิในการใช้ที่จอดรถในโครงการ The Crystal ในพื้นที่ที่กองทุนรวมไม่ได้เช่าจำนวน 223 คัน (เมื่อรวมกับที่จอดรถจำนวน 159 คัน ที่กองทุนรวมเช่าจากเกียรติสหมิตร กองทุนรวมจะลงทุนในที่จอดรถทั้งหมดเป็นจำนวน 382 คัน)

ทั้งนี้ เกียรติสหมิตรได้จดจำนองที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 5560 7604 และ 7606) และอาคารสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินดังกล่าวให้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาเงินกู้ ซึ่งเกียรติสหมิตรจะดำเนินการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินดังกล่าวก่อนการจดสิทธิการเช่าให้กับกองทุนรวม

5.2.2 การประกอบกิจการของโครงการ The Crystal

ข้อมูลผลการดำเนินงานของ The Crystal ในส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

ผลการดำเนินงาน ¹	ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553	ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554	ณ สิ้นปี พ.ศ. 2555
พื้นที่ให้เช่าในส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก (ตารางเมตร/เดือน) ²	10,209.32	13,141.44	13,754.20
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) ³	96	98	95

ผลการดำเนินงาน ¹	ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553	ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554	ณ สิ้นปี พ.ศ. 2555
อัตราการค้าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) ³	707.91	941.91	911.59

ที่มา: บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด และบริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด

หมายเหตุ:

- ไม่สามารถแสดงผลการดำเนินงานในส่วนของรายได้ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และกำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย) เฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกได้ เนื่องจากรายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีลักษณะเป็นการปันส่วนกันทั้งโครงการ
- พื้นที่ให้เช่าในส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกรวม Kiosk และยูนิต์ที่เคอีอาร์เช่า (ถ้ามี) แต่ไม่รวมยูนิต์ที่เป็นการเช่าที่ดิน (ถ้ามี) และยูนิต์ที่เป็นการเช่าพื้นที่ส่วนกลาง เนื่องจากโครงการ The Crystal เฟส 2 เปิดดำเนินการในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2554 และพื้นที่เช่า Kiosk มีการปรับเปลี่ยน/ลดตามความต้องการของผู้เช่า ทำให้พื้นที่ให้เช่าในส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553 พ.ศ. 2554 และ พ.ศ. 2555 ไม่เท่ากัน อย่างไรก็ตาม พื้นที่ให้เช่าภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนแล้วอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงจากปี พ.ศ. 2555 เพียงเล็กน้อย โดยอาจเป็นการเปลี่ยนแปลงในลักษณะการแบ่งพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ให้เล็กลง ซึ่งอาจทำให้พื้นที่ให้เช่าลดลงจากการกันห้องหรือมีการยุบรวมพื้นที่ขนาดเล็กให้เป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้น ตลอดจนการเพิ่มพื้นที่เช่าประเภท Kiosk ในอนาคต ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนใหญ่นี้จะทำให้กองทุนรวมมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มมากขึ้นจากการลงทุนครั้งแรก ซึ่งเป็นผลดีต่อกองทุนรวม
- ในการคำนวณอัตราการค้าเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยพิจารณาจากค่าเช่าและค่าบริการรับจริงในเดือนธันวาคมของปีนั้นๆ

ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ใน The Crystal ในส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบธุรกิจแต่ละประเภท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของยอดรวมพื้นที่ให้เช่าของ The Crystal ในส่วนที่กองทุนรวมจะ เข้าลงทุนครั้งแรก
อาหารและเครื่องดื่ม	4,127.21	30.01
ซูเปอร์มาร์เก็ต	2,317.00	16.85
แฟชั่น เสื้อผ้า และเครื่องประดับ	2,262.03	16.45
ศูนย์การศึกษา	1,457.26	10.59
ศูนย์สุขภาพและความงาม	1,408.84	10.24
ธนาคาร	655.25	4.76
ศูนย์ออกกำลังกายและโยคะ	496.75	3.61
อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า	201.84	1.47
พื้นที่อื่นๆ	752.09	5.47
พื้นที่ว่าง	75.93	0.55
รวม	13,754.20	100.00

ที่มา: บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด

หมายเหตุ: การคำนวณสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบธุรกิจแต่ละประเภทอ้างอิงจากสัญญาเช่าพื้นที่

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกของ The Crystal ในส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

ลำดับ ที่	ผู้เช่าพื้นที่	ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	ร้อยละ ของพื้นที่ ให้เช่า	ระยะเวลาที่สัญญา เช่าจะหมดอายุ (พ.ศ.)
1	บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด	ซูเปอร์มาร์เก็ต	16.85	2556
2	บริษัท คริสตัล เมโลดี จำกัด	ศูนย์การศึกษา	2.91	2557
3	บริษัท บีทูเอส จำกัด	พื้นที่อื่นๆ	2.57	2557
4	บริษัท ยู แอนด์ เฟรนด์ จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	2.28	2556
5	บริษัท ฮิวเซ้งฮง คิทเซ็น จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	2.20	2556
6	บริษัท สยาม นิวไลน์ จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	2.18	2557
7	บริษัท นิตยาพาเพลิน จำกัด	ศูนย์การศึกษา	1.91	2557
8	บริษัท ทรีแอลเอ็น จำกัด	แฟชั่น เสื้อผ้า และเครื่องประดับ	1.89	2556
9	บริษัท โยคะเมทเทอร์ จำกัด	ศูนย์ออกกำลังกายและโยคะ	1.86	2556
10	บริษัท สกูชี อิตาเลียน เรสเตอรอง จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	1.67	2557
รวม			36.32	

ที่มา: บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด

หมายเหตุ: สัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่ และการคำนวณสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกอ้างอิงจากสัญญาเช่าพื้นที่

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยของ The Crystal ในส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

ปี พ.ศ.	พื้นที่ให้เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ครบกำหนดอายุ สัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2556	6,705.74	48.76
2557	5,071.42	36.87
2558	1,351.13	9.82
2559	549.98	4.00
ว่าง	75.93	0.55
รวม	13,754.20	100.00

ที่มา: บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด

หมายเหตุ: สัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่ และการคำนวณสัดส่วนของปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยอ้างอิงจากสัญญาเช่าพื้นที่

5.3 รายละเอียดของโครงการ CDC ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

5.3.1 การลงทุน

- 1) สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปีโดยมีจำนวนเนื้อที่ประมาณ 42 ไร่ 1 งาน 56.00 ตารางวา ตั้งอยู่ที่แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	พื้นที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่ดินส่วนที่ กองทุนรวมเข้า ลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
823	3902	119	59-1-57.00	40-2-43.00
252023	3903	120	11-0-56.40	1-1-65.00
247221	3887	30189	1-0-3.70	0-0-0.00
247222	3888	30187	2-0-55.70	0-0-0.00
206174	41	22155	0-1-48.00	0-1-48.00
เนื้อที่รวม			74-0-20.80	42-1-56.00

หมายเหตุ: กองทุนรวมไม่เข้าลงทุนในที่ดินบางส่วน เนื่องจากเบญจกิจพัฒนาได้นำบางส่วนของที่ดินดังกล่าวไปปล่อยเช่าในลักษณะที่เป็นการแข่งขันระยะยาว และมีโครงการที่จะพัฒนาที่ดินส่วนที่เหลือเพิ่มเติมในอนาคต ซึ่งจะไม่ก่อให้เกิดรายได้ระหว่างที่ทำการพัฒนา ทั้งนี้ ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการ CDC อยู่ระหว่างการรังวัดแบ่งแยกโฉนด เพื่อแยกทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนออกจากทรัพย์สินส่วนที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุนให้เกิดความชัดเจนในการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในอนาคต ดังนั้น รายละเอียดของโฉนดที่ดินซึ่งจะใช้ในการจดทะเบียนการเช่าอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่ระบุข้างต้น

ทั้งนี้ บางส่วนของที่ดินที่กองทุนรวมเช่าเป็นที่ตั้งของที่จอดรถสำหรับให้บริการแก่ผู้ประกอบการและลูกค้าของทรัพย์สินที่เช่า จำนวน 384 คัน

- 2) สิทธิการเช่าพื้นที่อาคารบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 ปี

รายละเอียด	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)
พื้นที่ใช้สอยภายในอาคาร	45,662.08
- พื้นที่ให้เช่าในอาคาร (พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น Kiosk และ ATM)	27,941.15
- พื้นที่ส่วนกลางในอาคาร (ไม่รวมพื้นที่ห้องสัมมนา ห้องประชุม และพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร E ชั้น 2 และ 3)	17,720.93
พื้นที่ให้เช่าภายนอกอาคาร (Kiosk Z1 และ Kiosk Z2)	1,065.63
พื้นที่อื่นๆ (ส่วนที่เป็นที่ว่างระหว่างอาคาร ที่จอดรถและทางสัญจร)	38,032.60
- ที่ว่างระหว่างอาคาร	24,211.50
- ที่จอดรถและทางสัญจร	13,821.10
พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ	84,760.31

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่าและพื้นที่ส่วนกลางในอาคารที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

อาคาร ¹		พื้นที่ให้เช่าใน อาคาร โดยประมาณ ² (ตารางเมตร)	พื้นที่ส่วนกลางใน อาคาร โดยประมาณ (ตารางเมตร)	พื้นที่รวมใน อาคาร โดยประมาณ (ตารางเมตร)
เฟส 1	อาคาร B	4,644.40	2,507.90	7,152.30
	อาคาร C	4,321.74	1,729.04	6,050.78
	อาคาร D	3,473.28	3,490.25	6,963.53
	อาคาร E	1,458.56	1,832.57	3,291.13
	อาคาร F	2,345.29	976.95	3,322.24
	อาคาร G	1,887.00	103.00	1,990.00
	รวมเฟส 1	18,130.27	10,639.71	28,769.98
เฟส 2	อาคาร J1	872.47	141.53	1,014.00
	อาคาร J2	1,179.61	516.61	1,696.22
	อาคาร K1	952.55	910.68	1,863.23
	อาคาร K2	1,008.13	689.87	1,698.00
	อาคาร K3	949.59	950.41	1,900.00
	อาคาร K4	937.71	814.29	1,752.00
	อาคาร K5	919.57	120.43	1,040.00
	อาคาร L1	487.69	612.96	1,100.65
	อาคาร L2	654.19	745.81	1,400.00
	อาคาร L3	947.55	778.45	1,726.00
	อาคาร L4	901.82	800.18	1,702.00
	รวมเฟส 2	9,810.88	7,081.22	16,892.10
รวมทั้งหมด		27,941.15	17,720.93	45,662.08

หมายเหตุ:

- กองทุนรวมไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของ (1) อาคาร A อาคาร H อาคาร I และอาคาร O เนื่องจากเบญจกิจพัฒนาได้ทำสัญญาให้เช่าที่ดินกับผู้เช่ารายอื่น (2) อาคาร N เนื่องจากเป็นอาคารสำนักงานของเคอียัวร์ (3) อาคาร L5 เนื่องจากอาคารมีพื้นที่ชั่วคราวที่เจ้าของกรรมสิทธิ์อาจรื้อถอนหรือดัดแปลงในอนาคต นอกจากนี้ กองทุนรวมไม่ได้ลงทุนในพื้นที่จัดเลี้ยง ห้องประชุมและห้องสมุดชั้น 2 และ 3 ของอาคาร E และพื้นที่ให้เช่าที่มีลักษณะเป็นการเช่าระยะยาว
- กองทุนรวมไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ให้เช่าบางส่วน of อาคาร เนื่องจากพื้นที่เกือบทั้งหมดอยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว (เช่า) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
 - อาคาร B ได้แก่ ยูนิต B-103-104 B-105, B-106, B-108-110 B-111-112 B-113 และ B-204 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุนเท่ากับ 1,384.70 ตารางเมตร หรือร้อยละ 23.0 ของพื้นที่ให้เช่าในอาคาร B ทั้งหมด

- (2) อาคาร C ได้แก่ ยูนิต C-101 C-102 C-103 C-105-106 C-107-108 C-109 C-111 และ C-115-116 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุนเท่ากับ 1,697.22 ตารางเมตร หรือร้อยละ 28.2 ของพื้นที่ให้เช่าในอาคาร C ทั้งหมด
 - (3) อาคาร D ได้แก่ ยูนิต D-101 D-105 D-106 D-107-108 D-110 D-111 D-112 D-113-116 D-117 D-202 D-203 D-205 D-207 และ D-211 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุนเท่ากับ 2,708.47 ตารางเมตร หรือร้อยละ 43.8 ของพื้นที่ให้เช่าในอาคาร D ทั้งหมด
 - (4) อาคาร E ได้แก่ ยูนิต E-103 E-105 E-106 และ E-107 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุนเท่ากับ 1,055.95 ตารางเมตร หรือร้อยละ 42.0 ของพื้นที่ให้เช่าในอาคาร E ทั้งหมด
 - (5) อาคาร F ได้แก่ ยูนิต F-104 F-108 F-110 F-112 F-207 และ F-212 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุนเท่ากับ 609.76 ตารางเมตร หรือร้อยละ 20.6 ของพื้นที่ให้เช่าในอาคาร F ทั้งหมด
 - (6) อาคาร J2 ได้แก่ ยูนิต J2-106-107 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุนเท่ากับ 103.78 ตารางเมตร หรือร้อยละ 8.1 ของพื้นที่ให้เช่าในอาคาร J2 ทั้งหมด
 - (7) อาคาร K1 ได้แก่ ยูนิต K1-102-104 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุนเท่ากับ 56.77 ตารางเมตร หรือร้อยละ 5.6 ของพื้นที่ให้เช่าในอาคาร K1 ทั้งหมด
 - (8) อาคาร K5 ได้แก่ ยูนิต K-107-110 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุนเท่ากับ 192.00 ตารางเมตร หรือร้อยละ 17.3 ของพื้นที่ให้เช่าในอาคาร K5 ทั้งหมด
 - (9) อาคาร L1 ได้แก่ ยูนิต L1-101-105 คิดเป็นพื้นที่ให้เช่าในส่วนที่กองทุนรวมไม่เข้าลงทุนเท่ากับ 187.35 ตารางเมตร หรือร้อยละ 27.8 ของพื้นที่ให้เช่าในอาคาร L1 ทั้งหมด
- 3) กรรมสิทธิ์ในแฟลร์ริเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบต่างๆ ซึ่งใช้ในการดำเนินโครงการ CDC ซึ่งทรัพย์สินในส่วนนี้ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา ระบบปรับอากาศ ระบบสุขาภิบาล ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟท์และบันไดเลื่อน ซึ่งติดตั้งและใช้งานอยู่ในอาคารโครงการ CDC ยกเว้นมิเตอร์ประปาและไฟฟ้า ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารจะยังคงเป็นคู่สัญญากับผู้ให้บริการสาธารณูปโภค
- 4) สิทธิในการใช้ที่จอดรถในโครงการ CDC ในพื้นที่ที่กองทุนรวมไม่ได้เช่าจำนวน 220 คัน (เมื่อรวมกับที่จอดรถจำนวน 384 คัน ที่กองทุนรวมเช่าจากเบญจกิจพัฒนา กองทุนรวมจะลงทุนในที่จอดรถทั้งหมดเป็นจำนวน 604 คัน)
- ทั้งนี้ เบญจกิจพัฒนาได้จดจำนองที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 823 และ 252023) และอาคารสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินดังกล่าวให้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาเงินกู้ ซึ่งเบญจกิจพัฒนาจะดำเนินการไถ่ถอนจำนองทรัพย์สินดังกล่าวก่อนการจดสิทธิการเช่าให้กับกองทุนรวม

5.3.2 การประกอบกิจการของโครงการ CDC

ข้อมูลการดำเนินงานของ CDC ในส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก

ผลการดำเนินงาน ¹	ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553	ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554	ณ สิ้นปี พ.ศ. 2555
พื้นที่ให้เช่าในส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก (ตารางเมตร/เดือน) ²	16,533.34	27,418.13	29,006.78
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ) ³	95	95	94
อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ย (บาท/ตารางเมตร/เดือน) ³	543.66	642.30	618.19

ที่มา: บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด และบริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด

หมายเหตุ:

1. ไม่สามารถแสดงผลการดำเนินงานในส่วนจากรายได้ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และกำไรจากการดำเนินงาน (ก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย) เฉพาะในส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกได้ เนื่องจากรายได้และค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีลักษณะเป็นการปันส่วนกันทั้งโครงการ
2. พื้นที่ให้เช่าในส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกรวม Kiosk และยูนิตที่เคอียอร์เช่า แต่ไม่รวมยูนิตที่เป็นการเช่าที่ดินและยูนิตที่เป็นการเช่าพื้นที่ส่วนกลาง เนื่องจากโครงการ CDC เฟส 2 เปิดดำเนินการในเดือนมกราคม พ.ศ. 2554 และพื้นที่เช่า Kiosk มีการปรับเปลี่ยน/ลดตามความต้องการของผู้เช่า ทำให้พื้นที่ให้เช่าในส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553 พ.ศ. 2554 และ พ.ศ. 2555 ไม่เท่ากัน อย่างไรก็ตาม พื้นที่ให้เช่าภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนแล้วอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงจากปี พ.ศ. 2555 เพียงเล็กน้อย โดยอาจเป็นการเปลี่ยนแปลงในลักษณะการแบ่งพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ให้เล็กลง ซึ่งอาจทำให้พื้นที่ให้เช่าลดลงจากการกันห้อง หรือมีการยุบรวมพื้นที่ขนาดเล็กให้เป็นพื้นที่ขนาดใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่ให้เช่าเพิ่มขึ้น ตลอดจนการเพิ่มพื้นที่เช่าประเภท Kiosk ในอนาคต ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ส่วนใหญ่จะทำให้กองทุนรวมมีพื้นที่ให้เช่าเพิ่มมากขึ้นจากการลงทุนครั้งแรก ซึ่งเป็นผลดีต่อกองทุนรวม
3. ในการคำนวณอัตราการใช้พื้นที่ และอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยพิจารณาจากค่าเช่าและค่าบริการรับจริงในเดือนธันวาคมของปีนั้นๆ

ข้อมูลเกี่ยวกับประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่ใน CDC ในส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกและสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบการธุรกิจแต่ละประเภท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของยอดรวมพื้นที่ให้เช่า ของ CDC ในส่วนที่กองทุนรวม จะเข้าลงทุนครั้งแรก
เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน	20,545.23	70.83
อาหารและเครื่องดื่ม	4,269.06	14.72
อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า	1,245.70	4.29
ศูนย์สุขภาพและความงาม	764.50	2.64
ธนาคาร	585.95	2.02
แฟชั่น เสื้อผ้า และเครื่องประดับ	538.97	1.86
ศูนย์ออกกำลังกายและโยคะ	64.00	0.22
พื้นที่อื่นๆ	745.52	2.57
พื้นที่ว่าง	247.85	0.85

ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	พื้นที่ให้เช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของยอดรวมพื้นที่ให้เช่า ของ CDC ในส่วนที่กองทุนรวม จะเข้าลงทุนครั้งแรก
รวม	29,006.78	100.00

ที่มา: บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด

หมายเหตุ: การคำนวณสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้ประกอบธุรกิจแต่ละประเภทอ้างอิงจากสัญญาเช่าพื้นที่

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกของ CDC ในส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555¹

ลำดับ ที่	ผู้เช่าพื้นที่	ประเภทธุรกิจของผู้เช่าพื้นที่	ร้อยละ ของพื้นที่ ให้เช่า	ระยะเวลาที่ สัญญา เช่าจะ หมดอายุ (พ.ศ.)
1	บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง จำกัด ²	เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน	18.45	2559
2	บริษัท เอส.บี.เฟอร์นิเจอร์ไฮส จำกัด	เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน	12.28	2558
3	บริษัท โมเดิร์นฟาร์ม กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน	6.51	2558
4	บริษัท ไวน์ ไอ เลิฟ ยู จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	1.94	2556
5	บริษัท เจเอส โฮม อินทีเรีย จำกัด	เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน	1.69	2557
6	บริษัท ทอสเต็ม ไทย มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน	1.58	2557
7	บริษัท อาร์คิเทคทูรา จำกัด	เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน	1.10	2556
8	บริษัท อินดี้ ฟู้ดส์ แอนด์ เบฟเวอเรจ จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	1.03	2559
9	บริษัท สยาม เพาเวอร์ สแควร์ จำกัด	อุปกรณ์เครื่องใช้ไฟฟ้า	1.03	2556
10	บริษัท โฟโมโดโร กรุ๊ป จำกัด	อาหารและเครื่องดื่ม	1.00	2556
รวม			46.61	

ที่มา: บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด

หมายเหตุ:

1. สัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่ การคำนวณสัดส่วนการเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ 10 อันดับแรกอ้างอิงจากสัญญาเช่าพื้นที่
2. ระยะเวลาที่สัญญาเช่าจะหมดอายุของบริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง จำกัด คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยของ CDC ในส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

ปี พ.ศ.	พื้นที่ให้เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ครบกำหนดอายุ สัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2556	9,806.29	33.81
2557	3,058.63	10.54

ปี พ.ศ.	พื้นที่ให้เช่าของผู้เช่ารายย่อยที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ให้เช่า
2558	9,115.65	31.43
2559	6,778.36	23.37
ว่าง	247.85	0.85
รวม	29,006.78	100.00

ที่มา: บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด

หมายเหตุ: สัญญาที่ทำกับผู้เช่ารายย่อยมีอายุ 3 ปีเป็นส่วนใหญ่ และการคำนวณสัดส่วนของปีที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่าของผู้เช่ารายย่อยอ้างอิงจากสัญญาเช่าพื้นที่

5.4 สรุปข้อมูลการประเมิน

มูลค่าและราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ทรัพย์สิน	มูลค่าที่กองทุนรวมเข้าลงทุนไม่เกิน (ล้านบาท)	ราคาประเมินตามโครงสร้างของกองทุนรวม (ล้านบาท)	ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน
The Crystal	1,633.67	1,487	บริษัท บรูคเรียด เอสเตท จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	30 เมษายน พ.ศ. 2556
		1,486	บริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	2 พฤษภาคม พ.ศ. 2556
CDC	2,457.33	2,293	บริษัท บรูคเรียด เอสเตท จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	30 เมษายน พ.ศ. 2556
		2,235	บริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	2 พฤษภาคม พ.ศ. 2556
รวมมูลค่า	4,091.00	3,780	บริษัท บรูคเรียด เอสเตท จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	30 เมษายน พ.ศ. 2556
		3,721	บริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด	วิธีรายได้ (Income Approach)	2 พฤษภาคม พ.ศ. 2556

ที่มา: บริษัท บรูคเรียดเอสเตท จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

โดยราคาประเมินตามวิธีรายได้ตามโครงสร้างของกองทุนรวมนั้นได้คำนึงถึงโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมตามรายละเอียดที่ได้เปิดเผยในหัวข้อ 6 วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกสรุปได้ดังนี้

โครงการ The Crystal

สมมติฐาน	บริษัท บรุค เรียลเอสเตท จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กระแสเงินสดดังกล่าวได้ถูกประมาณการจนถึงวันที่สิ้นสุดอายุสัญญาเช่า 30 ปี และมีโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ตามที่เปิดเผยในหัวข้อ 3.7	วิธีคิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กระแสเงินสดดังกล่าวได้ถูกประมาณการจนถึงวันที่สิ้นสุดอายุสัญญาเช่า 30 ปี และมีโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ตามที่เปิดเผยในหัวข้อ 3.7
รายได้ค่าเช่าพื้นที่	- พื้นที่ให้เช่าสุทธิเท่ากับ 13,754.20 ตารางเมตร ตลอดระยะเวลาประมาณการ - อัตราการเช่าอยู่ระหว่างร้อยละ 96 – 99 ตลอดระยะเวลาประมาณการ - อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปีที่ 1 อยู่ที่ 664 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นรายปีไม่เกินร้อยละ 15 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	- พื้นที่ให้เช่าสุทธิเท่ากับ 13,754.20 ตารางเมตร ตลอดระยะเวลาประมาณการ - อัตราการเช่าอยู่ระหว่างร้อยละ 96 - 97 ตลอดระยะเวลาประมาณการ - อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปีที่ 1 อยู่ที่ 668 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นรายปีไม่เกินร้อยละ 15 ตลอดระยะเวลาประมาณการ
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง	อัตราค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลางในปีที่ 1 เท่ากับ 456,000 บาทต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ทุกปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	
รายได้ค่าเช่าเหมางานระบบ	อัตราค่าเช่าเหมางานระบบส่วนคังทีในปีที่ 1 เท่ากับ 402,000 บาทต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ทุกปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ สำหรับค่าเช่าส่วนผันแปรคิดเป็นร้อยละ 50 ของรายได้ค่าบริการส่วนกลางและรายได้เบ็ดเตล็ดที่ผู้เช่าเหมางานระบบอาจเรียกเก็บเป็นครั้งคราวจากผู้เช่ารายย่อย ตลอดระยะเวลาประมาณการ	
ค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ทุน	ประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายการตลาดและโฆษณา (2) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา (3) ค่าประกันภัย และ (4) ค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ส่วนทุน (Capital	ประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายการตลาดและโฆษณา (2) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา (3) ค่าประกันภัย และ (4) ค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ส่วนทุน (Capital

สมมติฐาน	บริษัท บรุค เรียลเอสเตท จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
	Expenditure) คิดเป็นประมาณร้อยละ 11.8 – 12.1 ของรายได้รวมในแต่ละปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ (ทั้งนี้ สมมติฐานค่าใช้จ่ายอ้างอิงจากราคาตลาด ไม่ได้พิจารณาค่าใช้จ่ายในอดีตของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ครั้งแรก)	Expenditure) คิดเป็นประมาณร้อยละ 5.5 - 5.8 ของรายได้รวมในแต่ละปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าธรรมเนียม ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์	(1) ประกอบด้วยค่าธรรมเนียมการดูแลอสังหาริมทรัพย์: ร้อยละ 0.3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value) ของกองทุนรวม (2) ค่าธรรมเนียมการประสานงานกับผู้เช่ารายย่อย: ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมได้จากการให้เช่าเหมางานระบบและการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง (3) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ร้อยละ 2.0 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ (4) ค่านายหน้า (Commission): สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี คิดร้อยละ 50 ของรายได้ค่าเช่ารายเดือนแรก และสำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป คิดร้อยละ 100 ของรายได้ค่าเช่าเดือนแรก (ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย)	
อัตราส่วนลด	ร้อยละ 11.50	ร้อยละ 11.50

โครงการ CDC

สมมติฐาน	บริษัท บรุค เรียลเอสเตท จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
วิธีการประเมินมูลค่า	วิธีคิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกกระแสเงินสดดังกล่าวได้ถูกประมาณการจนถึงวันที่สิ้นสุดอายุสัญญาเช่า 30 ปี และมีโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ตามที่เปิดเผยในหัวข้อ 3.7	วิธีคิดลดจากกระแสเงินสดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกกระแสเงินสดดังกล่าวได้ถูกประมาณการจนถึงวันที่สิ้นสุดอายุสัญญาเช่า 30 ปี และมีโครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ตามที่เปิดเผยในหัวข้อ 3.7
รายได้ค่าเช่าพื้นที่	- พื้นที่ให้เช่าสุทธิเท่ากับ 29,006.78	- พื้นที่ให้เช่าสุทธิเท่ากับ 29,006.78

สมมติฐาน	บริษัท บรุค เรียวเอสเตท จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
	ตารางเมตร ตลอดระยะเวลาประมาณการ - อัตราการเช่าอยู่ระหว่างร้อยละ 97 - 99 ตลอดระยะเวลาประมาณการ - อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปีที่ 1 อยู่ที่ 427 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นรายปีไม่เกินร้อยละ 15 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	ตารางเมตร ตลอดระยะเวลาประมาณการ - อัตราการเช่าอยู่ระหว่างร้อยละ 97 - 98 ตลอดระยะเวลาประมาณการ - อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยในปีที่ 1 อยู่ที่ 450 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นเป็นรายปีไม่เกินร้อยละ 15 ตลอดระยะเวลาประมาณการ
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง	อัตราค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลางในปีที่ 1 เท่ากับ 961,000 บาทต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ทุกปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ	
รายได้ค่าเช่าभागานระบบ	อัตราค่าเช่าभागานระบบส่วนคงที่ในปีที่ 1 เท่ากับ 848,000 บาทต่อเดือน จากนั้นปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ทุกปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ สำหรับค่าเช่าส่วนผันแปร คิดเป็นร้อยละ 50 ของรายได้ค่าบริการส่วนกลางและรายได้เบ็ดเตล็ดที่ผู้เช่าभागานระบบอาจเรียกเก็บเป็นครั้งคราวจากผู้เช่ารายย่อย ตลอดระยะเวลาประมาณการ	
ค่าใช้จ่ายและค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ทุน	ประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายการตลาดและโฆษณา (2) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา (3) ค่าประกันภัย และ (4) ค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ส่วนทุน (Capital Expenditure) คิดเป็นประมาณร้อยละ 11.4 – 11.6 ของรายได้รวมในแต่ละปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ (ทั้งนี้ สมมติฐานค่าใช้จ่ายอ้างอิงจากราคาตลาด ไม่ได้พิจารณาค่าใช้จ่ายในอดีตของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก)	ประกอบด้วย (1) ค่าใช้จ่ายการตลาดและโฆษณา (2) ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา (3) ค่าประกันภัย และ (4) ค่าใช้จ่ายสินทรัพย์ส่วนทุน (Capital Expenditure) คิดเป็นประมาณร้อยละ 9 - 10 ของรายได้รวมในแต่ละปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ประกอบด้วย (1) ค่าธรรมเนียมการดูแลอสังหาริมทรัพย์: ร้อยละ 0.3 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value) ของกองทุนรวม (2) ค่าธรรมเนียมการประสานงานกับผู้เช่ารายย่อย: ร้อยละ 2.0 ของรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ที่กองทุน	

สมมติฐาน	บริษัท บรุค เรียวเอสเตท จำกัด	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
	รวมได้จากการให้เช่าผลงานระบบและการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง (3) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ร้อยละ 2.0 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ (4) ค่านายหน้า (Commission): สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี คิดร้อยละ 50 ของรายได้ค่าเช่ารายเดือนแรก และสำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป คิดร้อยละ 100 ของรายได้ค่าเช่าเดือนแรก (ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย)	
อัตราส่วนลด	ร้อยละ 11.50	ร้อยละ 11.50

ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 2 รายงานประเมินค่าทรัพย์สินฉบับย่อของบริษัท บรุค เรียวเอสเตท จำกัด และบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และสามารถขอรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินฉบับเต็มจากบริษัทจัดการ

ทั้งนี้ จากการตรวจสอบสมมติฐานหลักของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวไม่สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากสมมติฐานดังกล่าวได้ หรือเหตุการณ์ต่างๆ อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

5.5 รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐาน

(หน่วย: ล้านบาท)	ประมาณการตามสมมติฐาน ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557
รายได้จากค่าเช่าพื้นที่ ¹	258
รายได้ค่าเช่างานระบบและพื้นที่ส่วนกลาง ¹	101
รายได้รวม	359
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ²	(19)
รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์	340
รายได้ดอกเบี้ย	2
ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม	
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ²	(27)

(หน่วย: ล้านบาท)	ประมาณการตามสมมติฐาน ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน ²	(15)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน ²	(1)
รวมค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม	(43)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	299
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด (หน่วย: ล้านหน่วย)	390.00
ราคาเสนอขายต่อหน่วยลงทุน (หน่วย: บาท)	10.60

สำหรับกรณีอัตราปันส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 95 ของกำไรสุทธิ³

(หน่วย: ล้านบาท)	ประมาณการตามสมมติฐาน ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร ³ (หน่วย: ล้านบาท)	284.05
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน (หน่วย: ล้านบาท)	0.00
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หน่วย: ล้านบาท)	284.05
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วยลงทุน	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุน (หน่วย: บาท)	0.7283
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุน (หน่วย: บาท)	0.00
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (หน่วย: บาท)	0.7283
อัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุน	6.87
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุน	0.00
รวมอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	6.87
ในกรณีที่กองทุนรวมมี Unrealized Loss จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง ⁴	
อัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุน	3.54

สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุน	3.33
รวมอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	6.87

สำหรับกรณีอัตราปันส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 96 ของกำไรสุทธิ³

(หน่วย: ล้านบาท)	ประมาณการตามสมมติฐาน ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร (หน่วย: ล้านบาท)	287.04
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน (หน่วย: ล้านบาท)	0.00
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หน่วย: ล้านบาท)	287.04
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วยลงทุน	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุน (หน่วย: บาท)	0.7360
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุน (หน่วย: บาท)	0.00
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (หน่วย: บาท)	0.7360
อัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุน	6.94
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุน	0.00
รวมอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	6.94
ในกรณีที่กองทุนรวมมี Unrealized Loss จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง ⁴	
อัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุน	3.61
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุน	3.33
รวมอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	6.94

สำหรับกรณีอัตราปันส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 97 ของกำไรสุทธิ³

(หน่วย: ล้านบาท)	ประมาณการตามสมมติฐาน ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร ³ (หน่วย: ล้านบาท)	290.03
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน (หน่วย: ล้านบาท)	0.00
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (หน่วย: ล้านบาท)	290.03
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อหน่วยลงทุน	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุน (หน่วย: บาท)	0.7437
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุน (หน่วย: บาท)	0.00
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อหน่วย (หน่วย: บาท)	0.7437
อัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุน	7.02
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุน	0.00
รวมอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	7.02
ในกรณีที่เกิดกองทุนรวมมี Unrealized Loss จากการด้อยค่าของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง ⁴	
อัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุน	3.68
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุน	3.33
รวมอัตราเงินที่จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)	7.02

หมายเหตุ:

- รายได้ค่าเช่าพื้นที่และรายได้ค่าเช่าเหมางานระบบและพื้นที่ส่วนกลางในรอบ 12 เดือนข้างหน้า ประมาณการโดยบริษัท บรุค เรียลเอสเตท จำกัด ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ รายได้ดังกล่าวต่างจากรายได้ที่ได้เปิดเผยในรายงานประมาณการ ข้อมูลทางการเงินที่จัดเตรียมโดยบริษัทจัดการ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบโดยบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด ซึ่งผู้ลงทุนสามารถศึกษาได้จากรายงานประมาณการข้อมูลทางการเงิน (“รายงานการประมาณการ”) ในภาคผนวก 3
- รายได้ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับกองทุนรวมในรอบ 12 เดือนข้างหน้า เป็นไปตามรายงานการประมาณการ
- อัตราปันส่วนแบ่งกำไรที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับผลประกอบการที่แท้จริงของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะพยายามคงสัดส่วนอัตราดังกล่าวในช่วงระยะเวลาการประมาณการให้อยู่ในช่วงการประเมินการข้างต้น
- จากข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นหลายกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ลงทุนพบว่า มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมดังกล่าวส่วนใหญ่ยังไม่ได้รับผลกระทบจากการที่มูลค่าสิทธิการเช่าลดลงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่า เนื่องจากราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดไม่น้อยกว่ามูลค่าสิทธิการเช่า

เข้าต้นงวด ทำให้กองทุนรวมดังกล่าวไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเข้าลดลงจากราคาประเมินค่าทรัพย์สิน (unrealized loss)

ตามหลักการทางบัญชีและในทางปฏิบัติ มูลค่าสิทธิการเข้าปลายงวดจะขึ้นกับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จึงอาจไม่เกิด unrealized loss เช่นเดียวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นๆตามที่กล่าวมาเบื้องต้น การทดลองคำนวณ unrealized loss ด้วยวิธีเส้นตรง (ซึ่งลดมูลค่าของสิทธิการเข้าเป็นจำนวนที่เท่าๆ กันทุกปีตามสัดส่วนอายุสัญญาเช่า) เป็นเพียงตัวอย่างหนึ่งในการแสดงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นเท่านั้น

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก 3 รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วน แบ่งกำไรตามสมมติฐาน และ 4 รายงานการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

5.6 การลงทุนในอนาคต

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการจะมุ่งเน้นการลงทุนโดยการรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Property) หรืออสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นใด โดยในเบื้องต้นจะมุ่งเน้นการลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในอุตสาหกรรมที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกที่เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ มีกรรมสิทธิ์และ/หรือสิทธิครอบครองและ/หรือบริหาร ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและจะได้มีขึ้นในอนาคต โดยกองทุนรวมจะได้รับสิทธิในการลงทุน (Right to Invest) และสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ดังต่อไปนี้

ก. สิทธิในการลงทุน (Right to Invest)

1. เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ ให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทุนรวม ในที่ดินหรือพื้นที่ภายในอาคารหรืออาคารของโครงการ The Crystal และโครงการ CDC ในส่วนที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก โดยการให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ดังกล่าวแก่กองทุนรวมจะมีระยะเวลา 3 ปีนับจากวันที่โครงการที่ระบุข้างต้นเปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปเป็นครั้งแรกอย่างเป็นทางการ
2. ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ตกลงให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทุนรวม ในโครงการประเภทธุรกิจค้าปลีก (Retail Property) ที่เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ อาจพัฒนาขึ้น และโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตรัศมี 5 กิโลเมตรของโครงการ The Crystal หรือโครงการ CDC แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิในการลงทุนในโครงการตามที่ระบุข้างต้น เงื่อนไขการลงทุนจะเป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างกองทุนรวมและเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน หากกองทุนรวมและเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่สามารถตกลงเรื่องมูลค่าทรัพย์สินได้ แต่ละฝ่ายจะดำเนินการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในรายชื่อที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ และใช้ราคาเฉลี่ยของผู้ประเมินทั้งสองฝ่ายเป็นราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ทั้งนี้ เป็นไปตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.

ข. สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

1. หากเค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่า (เว้นแต่เป็นการให้สิทธิการเช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย) ในที่ดินหรือพื้นที่ภายในอาคารหรืออาคารของโครงการ The Crystal และ CDC ในส่วนที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ให้แก่บุคคลใดๆ ภายในขณะที่สัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่อาคารระหว่างกองทุนรวมและเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโครงการดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับอยู่ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป) เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทุนรวมโดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทุนรวมพิจารณารับข้อเสนอก่อน

ในกรณีที่กองทุนรวมปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ จึงจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่ากับบุคคลภายนอก แต่ทั้งนี้ (ก) จะต้องเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกภายในระยะเวลา 180 วันนับจากวันที่กองทุนรวมปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว และ (ข) เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าดังกล่าวบนเงื่อนไขที่ดีกว่า (ในมุมมองของผู้รับสิทธิ) ที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทุนรวม (รวมเรียก (ก) และ (ข) ว่า "**เงื่อนไขการโอน**")

2. หากเค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่า (เว้นแต่เป็นการให้สิทธิการเช่าแก่ผู้เช่ารายย่อย) ในที่ดินหรือพื้นที่ภายในอาคารหรืออาคารที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารให้แก่บุคคลใดๆ ภายในหลังสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า (รวมถึงระยะเวลาการเช่าที่มีการต่อออกไป) ตามสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคาร เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทุนรวมโดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทุนรวมพิจารณารับข้อเสนอก่อน

ในกรณีที่กองทุนรวมปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์จึงจะสามารถโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอก แต่ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขการโอน

3. หากเค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ มีโครงการในลักษณะศูนย์การค้าและศูนย์การค้าประเภทคอมมิวนิตี้ออลล์อยู่แล้วในปัจจุบันหรือจะทำการพัฒนาโครงการดังกล่าวขึ้นในภายหลัง หรือมีหรือจะมีผลประโยชน์อยู่ในโครงการลักษณะดังกล่าวใดตั้งแต่ร้อยละ 50 ของผลประโยชน์ทั้งหมดในโครงการนั้น และเค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในที่ดินหรือพื้นที่ภายในอาคารหรืออาคารเกี่ยวกับโครงการดังกล่าว เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์จะต้องทำหนังสือแจ้ง



เป็นคำแนะนำไปยังกองทุนรวมโดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้
กองทุนรวมพิจารณารับข้อเสนอก่อน

ในกรณีที่กองทุนรวมปฏิเสธไม่รับข้อเสนอดังกล่าว โดยการแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรแก่เค.อี.แลนด์
หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์จึงจะสามารถโอน
กรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอก แต่ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขการโอน

ในกรณีที่กองทุนรวมรับข้อเสนอก่อนภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนตามที่ระบุข้างต้น การดำเนินการดังกล่าว
จะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ส่วนในกรณีที่กองทุนรวมปฏิเสธไม่รับข้อเสนอและครบระยะเวลา
180 วันภายใต้เงื่อนไขการโอนแล้ว เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ จึงมีสิทธิโอน
กรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าแก่บุคคลภายนอกบนเงื่อนไขที่ดีกว่า (ในมุมมองของผู้รับสิทธิ) ที่ได้มีการ
เสนอให้แก่กองทุนรวม

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือจำหน่าย
อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม รวมถึงการลงทุนในโครงการ
ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ใน
ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งมีผล
ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพิ่มเติมในอนาคตหากกองทุนรวมต้องเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนและการลงทุนเกิดขึ้นหลังจากปี พ.ศ.
2556 ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่
น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เพื่อทำการแปลงสภาพจาก
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust)
ก่อนที่จะสามารถทำการเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนเพิ่มเติมได้ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตาม
ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจาก
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะใช้สิทธิในการลงทุน (Right to
Invest) ข้างต้น กลุ่มเค.อี.แลนด์ ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นให้คำมั่นว่าจะลงมติสนับสนุน
การแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต. และตลาด
หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมได้ทำการแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มเค.อี.แลนด์
ตกลงจะให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) และสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ดังกล่าว
แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วย

6. วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร

6.1 วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

บริษัทจัดการมีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยนำพื้นที่เช่าของทรัพย์สินดังกล่าวออกให้เช่าแก่ผู้เช่า โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ดำเนินการหาผู้สนใจที่จะเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ด้วยการโฆษณาผ่านช่องทางการจัดจำหน่ายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการให้เข้าชมสถานที่ของโครงการ และการเจรจากับผู้ที่สนใจจะเช่าพื้นที่โดยตรง โดยเอกสารโฆษณาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนจะมีการปรับปรุงให้ทันสมัยและมีการเผยแพร่ทางสื่อต่างๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ กองทุนรวมจะชำระค่าตอบแทนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่แปรผันตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวม

ทั้งนี้ หลังจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าพื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีความเป็นมาตรฐาน โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสัญญาคล้ายคลึงกันสำหรับผู้เช่าทุกราย อาทิ การกำหนดระยะเวลาเช่าและการให้บริการเบื้องต้นส่วนใหญ่เป็นเวลา 3 ปี การกำหนดให้ผู้เช่าต้องวางเงินประกันการเช่ากับผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา เป็นต้น

นอกจากนี้ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าเหมางานระบบกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้สิทธิแก่ผู้เช่าเหมางานระบบในการเป็นผู้ให้บริการทั่วไปและบริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ The Crystal และ CDC โดยผู้เช่าเหมางานระบบจะเป็นผู้เข้าทำสัญญาบริการโดยตรงกับผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ และเป็นผู้เรียกเก็บเงินประกันการบริการ ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภคตามสัญญาบริการจากผู้เช่าพื้นที่ ในขณะเดียวกัน ผู้เช่าเหมางานระบบจะเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่เกิดขึ้นในโครงการเป็นส่วนใหญ่ ตามที่ได้มีการตกลงไว้กับกองทุนรวม ซึ่งรวมถึงต้นทุนการให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยและการชำระค่าสาธารณูปโภคให้แก่ผู้ให้บริการสาธารณูปโภคโดยตรง ทั้งนี้ ผู้เช่าเหมางานระบบจะชำระค่าตอบแทนการเช่าเหมางานระบบให้แก่กองทุนรวมในลักษณะที่เป็นทั้งค่าตอบแทนคงที่และค่าตอบแทนผันแปร ซึ่งโครงสร้างการทำสัญญาเช่าเหมางานระบบดังกล่าวจะส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้ที่แน่นอนมากขึ้น และลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนสาธารณูปโภค

สำหรับพื้นที่ส่วนกลางของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน กองทุนรวมจะให้สิทธิกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนกลางในการใช้พื้นที่ในการหาประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ เช่น การจัดงานแสดงหรือเปิดตัวสินค้า นิทรรศการ การติดป้ายโฆษณา และกิจกรรมต่างๆ ด้วยต้นทุนของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง ซึ่งเป็นลักษณะการหารายได้ที่กองทุนรวมไม่มุ่งเน้นแต่จะช่วยเป็นการโฆษณาทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนให้เป็นที่รู้จักและมีผู้มาใช้บริการมากขึ้น โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะจ่ายค่าตอบแทนในการใช้สิทธิบนพื้นที่ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมในอัตราคงที่

โดยค่าตอบแทนต่างๆ ที่กองทุนรวมจะได้รับจากเคอียอร์ในฐานะผู้เช่าเหมางานระบบและผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง มีรายละเอียดดังนี้

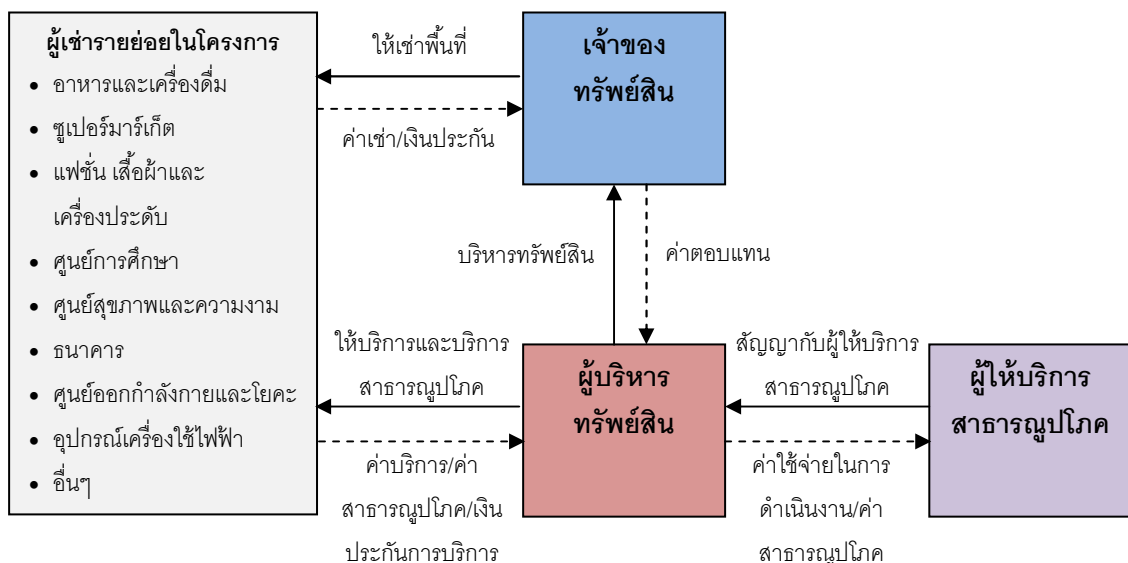
ค่าตอบแทน ที่กองทุนรวม จะได้รับ จากเคอียอร์	สัญญาที่ เกี่ยวข้อง ¹	ค่าตอบแทนสำหรับ โครงการ The Crystal	ค่าตอบแทนสำหรับ โครงการ CDC	งวดชำระ
ค่าเช่างาน ระบบคงที่	สัญญาเช่าเหมางานระบบ	402,000 บาทต่อเดือน	848,000 บาทต่อเดือน	รายเดือน
ค่าเช่างาน ระบบผันแปร		ร้อยละ 50 ของรายได้ค่าบริการส่วนกลางและรายได้เบ็ดเตล็ดที่ทางผู้เช่าเหมางานระบบอาจเรียกเก็บเป็นครั้งคราวจากผู้เช่ารายย่อย (เช่น การซ่อมแซมวัสดุอุปกรณ์ในพื้นที่เช่าของผู้เช่ารายย่อย) ในพื้นที่ที่กองทุนรวมเช่าลงทุน		รายเดือน
ค่าเช่าพื้นที่ ส่วนกลาง	สัญญาเช่าพื้นที่ ส่วนกลาง ²	456,000 บาทต่อเดือน	961,000 บาทต่อเดือน	รายเดือน

หมายเหตุ:

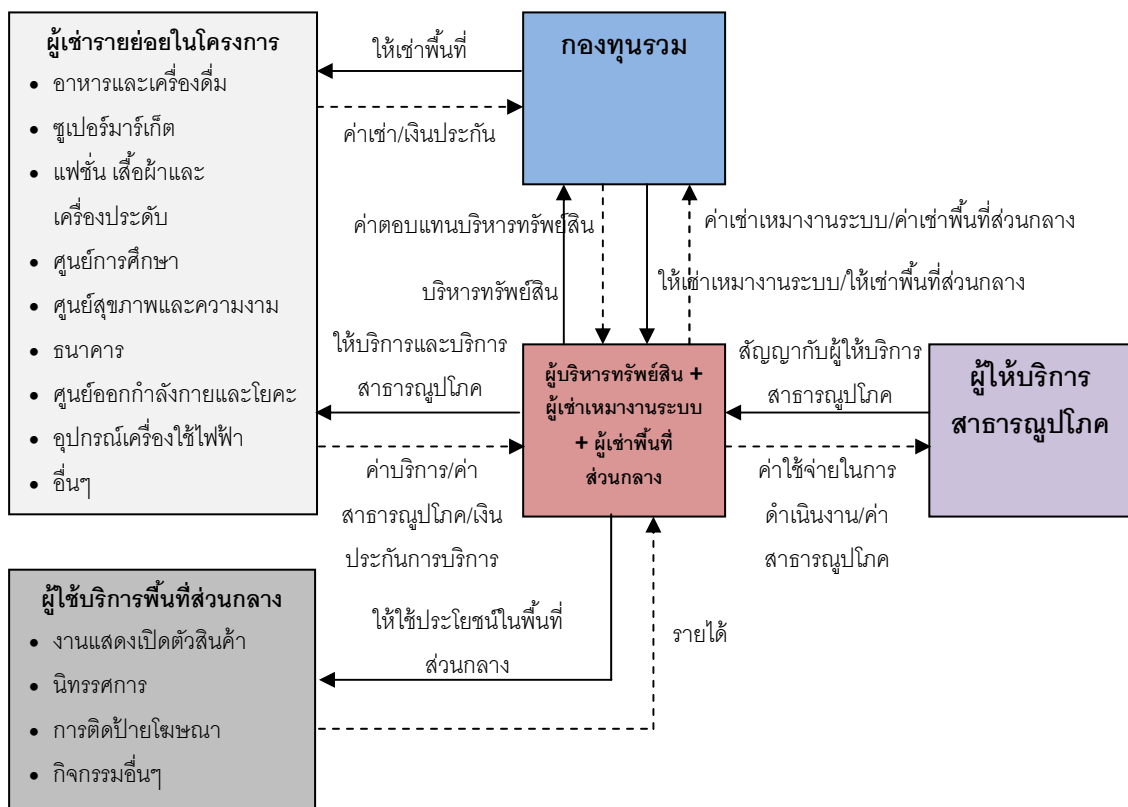
- สัญญาเช่าเหมางานระบบและสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนกลางมีอายุ 1 ปี ในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาดังกล่าว ค่าเช่างานระบบคงที่และค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลางจะปรับขึ้นในอัตราร้อยละ 4 ในทุกครั้งที่มีการต่อสัญญา
- การกำหนดค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลางที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากเคอียอร์ในฐานะผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ The Crystal และ CDC ในปีแรกๆ 17,004,000 บาท อ้างอิงจากค่าเฉลี่ยของรายได้จากการจัดงานแสดงหรือเปิดตัวสินค้า นิทรรศการ การติดยาโฆษณา และกิจกรรมต่างๆ ที่เก็บได้จากทั้ง 2 โครงการ ระหว่างปี พ.ศ. 2553-2555 ซึ่งการกำหนดค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวจะยังคงทำให้เคอียอร์มีส่วนต่างที่จะใช้บริหารจัดการค่าใช้จ่ายเท่ากับร้อยละ 53 ของรายได้ทั้งหมดจากการจัดงานแสดงสินค้าและกิจกรรมต่างๆ



โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของสังหาริมทรัพย์ก่อนที่กองทุนรวมลงทุน



โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของสังหาริมทรัพย์หลังจากที่กองทุนรวมลงทุน



6.2 กลยุทธ์ของการบริหารอสังหาริมทรัพย์

วัตถุประสงค์หลัก

บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยมีกลยุทธ์การบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ดังนี้

กลยุทธ์ในการบริหารจัดการทรัพย์สิน

บริษัทจัดการมีความประสงค์ที่จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนให้มีประสิทธิภาพ โดยบริษัทจัดการจะติดตามผลการดำเนินงานในแต่ละปี โดยเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประกอบการของกองทุนรวมในปีที่ผ่านมา เพื่อให้มั่นใจว่าการประกอบกิจการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนได้รับผลกำไร ในกรณีที่ผลประกอบการของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดหวัง บริษัทจัดการจะทำการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินการเพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนั้น บริษัทจัดการจะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์กับลูกค้า พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อกองทุนรวม ในขณะเดียวกันบริษัทจัดการจะควบคุมและบริหารต้นทุนค่าใช้จ่ายและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

การบริหารจัดการผลตอบแทนและกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อให้ได้รับผลตอบแทน

ในการสร้างผลกำไรของกองทุนรวมในส่วนของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนสูงสุด กลยุทธ์ในการบริหารจัดการผลตอบแทนของกองทุนรวมจะรวมถึงการประเมินและการใช้กลยุทธ์การกำหนดอัตราค่าเช่าให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม

การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงาน

บริษัทจัดการจะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน พร้อมทั้งควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ

การรักษาคุณภาพของการลงทุนได้อย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการจะประสานงานกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งกลยุทธ์ในการเพิ่มศักยภาพดังกล่าวจะรวมถึง

- (1) การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาด ระดับการบริการ และการกำหนดราคาให้เหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
 - (2) การดูแลรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง การปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้เหมาะสมกับการใช้งาน
 - (3) การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนให้เหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า
7. รายได้ที่กองทุนรวมนี้จะได้รับมีการประกันหรือไม่ อย่างไร และผู้รับประกันรายได้มีฐานะทางการเงิน ความสามารถที่จะปฏิบัติตามข้อตกลง และมีความสัมพันธ์กับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (ถ้ามี) อย่างไร

ไม่มี

8. ปัจจัยความสำเร็จของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท

8.1 ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกเป็นศูนย์การค้าแบบใหม่ ในลักษณะศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ (Lifestyle Shopping Mall) ที่ตอบสนองทุกความต้องการของผู้พักอาศัยในสังคมเมืองปัจจุบัน ในจุดเดียว (One-Stop-Shop)

โครงการ The Crystal และ CDC มุ่งเน้นให้เข้าพื้นที่แก่ผู้ประกอบการที่ให้บริการหลากหลายรูปแบบ เพื่อตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวันของผู้พักอาศัยในเมือง โดย The Crystal เป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์สำหรับการดำเนินชีวิตสมัยใหม่ที่เน้นคุณภาพชีวิตและความอบอุ่นในครอบครัว ภายในศูนย์การค้าประกอบด้วย สถาบันสอนภาษา ดนตรี ศิลปะ ศูนย์ออกกำลังกายและโยคะ ศูนย์สุขภาพและความงาม ซูเปอร์มาร์เก็ต ธนาคาร ร้านแฟชั่น เสื้อผ้าและเครื่องประดับทุกแบบทุกสไตล์ ตลอดจนร้านอาหารและเครื่องดื่มที่มีชื่อเสียง The Crystal จึงเป็นศูนย์การค้าที่ให้บริการอย่างครบครันแก่ทุกเพศทุกวัยในจุดเดียว (One-Stop-Shop) ในขณะที่ CDC จัดเป็นศูนย์การออกแบบครบวงจรแห่งแรกในประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียโดยมีสถาปัตยกรรมที่สวยงามและโดดเด่น ภายในศูนย์ประกอบด้วยร้านค้าตกแต่งบ้านชั้นนำทั้งในและต่างประเทศ ศูนย์นิทรรศการและการประชุม ตลอดจนร้านค้ารายย่อยหลากหลายประเภท ซึ่งตอบโจทย์สำหรับลูกค้ากลุ่มสถาปนิก มัณฑนากร เจ้าของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ อาทิเช่น โรงแรม โครงการที่อยู่อาศัย และสำนักงาน รวมทั้งผู้ที่สนใจด้านการออกแบบตกแต่งโดยทั่วไป ดังนั้น ศูนย์การค้าทั้ง 2 โครงการจึงสามารถตอบสนองทุกความต้องการของผู้พักอาศัยในเมืองในการเป็นแหล่งนัดพบ ช็อปปิ้ง ทานข้าว และดำเนินกิจกรรมต่างๆ ในชีวิตประจำวันสำหรับทุกเพศทุกวัยได้เป็นอย่างดี

8.2 ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ

โครงการ The Crystal และ CDC ตั้งอยู่บนถนนเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา ซึ่งจัดเป็นย่านที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ในเขตกรุงเทพมหานครที่มีอัตราการเจริญเติบโตอย่างรวดเร็ว มีประชากรอาศัยอยู่ค่อนข้างหนาแน่น และเป็นกลุ่มคนที่มีกำลังซื้อปานกลางถึงสูงซึ่งสอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายหลักของโครงการ นอกจากนี้ทำเลที่ตั้งที่มีการคมนาคมสะดวกสบาย โดยถนนหน้าโครงการทั้ง 2 แห่งเป็นถนน 4 ช่องทางจราจร สะดวกแก่การจราจร และเชื่อมกับถนนสายสำคัญทางการค้าและธุรกิจของกรุงเทพฯ เช่น ถนนเอกมัย ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ถนนลาดพร้าว และถนนรามคำแหง เป็นต้น สามารถเข้าออกโครงการได้หลายทาง ใกล้กับจุดขึ้น-ลงทางด่วนและทางยกระดับหลายสาย และมีที่จอดรถเพียงพอ ส่งผลให้ศูนย์การค้าทั้ง 2 มีศักยภาพในการให้บริการลูกค้าจำนวนมาก (Large Population Catchment)

8.3 ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีผู้เช่าที่มีความหลากหลาย มีชื่อเสียงและมีความมั่นคง

เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีหลายประเภทธุรกิจ โดยโครงการ The Crystal ประกอบด้วย (1) บริการซูเปอร์มาร์เก็ต ได้แก่ ท็อปส์ มาร์เก็ต (2) ธุรกิจแฟชั่นและเครื่องประดับ ได้แก่ ร้าน Crazy Step และร้าน Crocs (3) ธุรกิจร้านอาหาร ได้แก่ ร้านสตาร์บัคส์ คอฟฟี่ ร้านเอส แอนด์ พี (S&P) ร้านมูสแอนด์เมอแรงก์ (Mousses & Meringues) ร้าน Greyhound Cafe และร้าน After You Dessert Cafe (4) ธุรกิจสุขภาพและความงาม ได้แก่ ศูนย์โยคะ Absolute Yoga และสถาบันลดน้ำหนัก Slim Up Center (5) บริการทางการเงิน ได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารกรุงไทย และ (6) โรงเรียนสอนพิเศษ ได้แก่ โรงเรียนภาษาและภูมิปัญญาตะวันออก (OKLS) โรงเรียน Gymboree Play & Music และโรงเรียนดนตรีสยามกลการ เป็นต้น

ขณะที่โครงการ CDC ประกอบด้วยผู้เช่าในธุรกิจ (1) ธุรกิจวัสดุก่อสร้างและสินค้าตกแต่งบ้านทั้งค้าส่งและค้าปลีกหลายยี่ห้อ ได้แก่ ร้านเอสบี เฟอร์นิเจอร์ ร้านโมเดิร์นฟาร์ม และร้านอเมริกันสแตนดาร์ด (2) ธุรกิจร้านอาหาร ได้แก่ ร้าน ไวน์ โอ เลิฟ ยู ร้านอาหารญี่ปุ่น Zen ร้านกัลปพฤกษ์ และร้านสตาร์บัคส์ คอฟฟี่ (3) ธุรกิจศูนย์สุขภาพและความงาม และ (4) บริการทางการเงิน ได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ ธนาคารกสิกรไทย

โดยผู้เช่าจำนวนมากของโครงการ The Crystal และ CDC เป็นผู้ประกอบการที่มีชื่อเสียงและมีการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสามารถเพิ่มความมั่นใจให้แก่กองทุนรวมในเรื่องความมั่นคงของรายได้ อีกทั้ง ความหลากหลายของผู้เช่าทำให้รายได้ของกองทุนรวมมีการกระจายตัวมากขึ้นและลดการพึ่งพิงรายได้จากธุรกิจใดธุรกิจหนึ่งหรือผู้เช่ารายใดรายหนึ่ง รวมทั้งยังจะส่งผลต่อภาพรวมการนำเสนอสินค้าและบริการภายในศูนย์การค้ามีความน่าสนใจและทันสมัยอยู่เสมอ ซึ่งปัจจัยเหล่านี้จะส่งผลดีต่อผลดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ตลอดจนผลประโยชน์ของการลงทุนรวมเองด้วย

8.4 การลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผลการดำเนินงานของโครงการใดโครงการหนึ่งเป็นสำคัญ

ทรัพย์สินที่กองทุนจะเข้าลงทุนครั้งแรกประกอบด้วยโครงการมากกว่า 1 โครงการ ซึ่งก่อให้เกิดผลดีตามหลักการกระจายความเสี่ยง โดยสามารถช่วยลดความเสี่ยงจากปัจจัยเชิงลบที่อาจจะส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับจากการลงทุนจากกรณีที่ทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งเกิดความเสียหายขึ้นจากเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ ซึ่งอาจทำให้กองทุนรวมไม่ได้รับผลตอบแทนจากทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งตามที่ประมาณการไว้

อีกทั้ง การลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกจะช่วยเพิ่มความหลากหลายของผู้เข้าทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุน เนื่องจากผู้เข้าพื้นที่หลักของแต่ละโครงการมีความแตกต่างกันทั้งทางด้านตัวผู้เช่าและประเภทธุรกิจที่ประกอบการ ซึ่งเมื่อนำมาพิจารณาร่วมกันผู้เข้าทรัพย์สินของกองทุนรวมจึงมีการกระจายตัวที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น ดังนั้น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมจึงไม่ขึ้นอยู่กับผลตอบแทนที่กองทุนรวมจะได้รับจากทรัพย์สินใดทรัพย์สินหนึ่งเพียงทรัพย์สินเดียวหรือผู้เช่าหลักคนใดคนหนึ่ง กองทุนรวมจึงมีโอกาสได้รับผลตอบแทนที่มีความมั่นคงและต่อเนื่องมากกว่าในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพียงทรัพย์สินเดียว

8.5 แนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในเขตกรุงเทพมหานคร จากการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร (Demographic Change) การขยายตัวของชุมชนเมือง (Urbanization) และนโยบายการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล

ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยได้มีการพัฒนาจากธุรกิจค้าปลีกแบบดั้งเดิมมาเป็นร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ที่ทันสมัย ปัจจัยประการสำคัญที่ช่วยผลักดันให้เกิดการเติบโตอย่างต่อเนื่องของธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในระยะยาว คือ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร (Demographic Change) ที่มีผู้บริโภครุ่นใหม่เป็นกำลังซื้อสำคัญ และการขยายตัวของชุมชนเมือง (Urbanization) ซึ่งส่งผลให้พฤติกรรมการใช้จ่ายและรูปแบบการดำเนินชีวิตเปลี่ยนแปลงไปในทางที่เอื้อประโยชน์ต่อการขยายตัวของพื้นที่ค้าปลีก โดยเฉพาะพื้นที่ค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าคอมมูนิตีมอลล์ ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ในทำเลที่มีการอยู่อาศัยหนาแน่น หรือมีการขยายตัวของประชากรสูง

นอกจากนี้ ธุรกิจค้าปลีกของไทยยังจะได้รับผลบวกจากนโยบายการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล ซึ่งประกอบไปด้วย นโยบายค่าแรงขั้นต่ำ 300 บาท การปรับขึ้นเงินเดือนข้าราชการขั้นต่ำที่ 15,000 บาท การคืนภาษีรถคันแรก และการปรับลดภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา โดยนโยบายเหล่านี้จะช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายใช้สอยของประชาชน และเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่จะช่วยผลักดันธุรกิจค้าปลีก

ทั้งนี้ ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์ได้คาดการณ์ภาพรวมการใช้จ่ายระหว่างปี พ.ศ. 2552 – พ.ศ. 2563 ว่าผู้บริโภครุ่นใหม่ที่จะเป็นกำลังซื้อสำคัญ คือ (1) ผู้สูงวัย หรือผู้มีอายุ 60 ปีขึ้นไป (2) ครัวเรือนขนาดเล็กหรือผู้ที่อาศัยคนเดียว และ (3) ผู้มีรายได้ระดับปานกลางขึ้นไป (มากกว่า 15,000 บาทต่อเดือน) โดยกลุ่มบริโภคหลักในอนาคตมีแนวโน้มที่จะใช้จ่ายในสินค้าฟุ่มเฟือยมากขึ้น เช่น เครื่องสำอางและเครื่องประดับ สินค้าแฟชั่นที่มีความฟุ่มเฟือยสูง สินค้าบันเทิง วิตามินและยาบำรุง เครื่องเรือนและสินค้าตกแต่งบ้าน เป็นต้น ดังนั้น การเติบโตของธุรกิจค้าปลีกส่งผลให้ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มที่จะขยายตัวไป



ในทิศทางเดียวกัน ซึ่งจะส่งผลดีต่อผลประโยชน์ของทรพียุทธศาสตร์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรก (อ้างอิงจากรายงานจากศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรื่อง โอกาสค้าปลีกไทยในบริบทใหม่ ฉบับเดือนพฤษภาคม – มิถุนายน พ.ศ. 2554)

8.6 โอกาสในการเติบโตจากการเปลี่ยนแปลงผังเมือง

ในร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครฉบับปรับปรุงครั้งที่ 3 ที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการผังเมืองเมื่อวันที่ 26 เมษายน พ.ศ. 2555 ได้มีการปรับเปลี่ยนการใช้ประโยชน์ที่ดินในท้องที่กรุงเทพมหานครบางส่วน โดยบริเวณแนวถนนโยธินพัฒนาดัดกับถนนประดิษฐ์มนูธรรม ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ CDC ในปัจจุบัน จะถูกเปลี่ยนจากพื้นที่สีเหลือง ย.4 (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย) เป็นพื้นที่สีแดง พ.1 (ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม) ส่งผลให้ที่ดินบริเวณดังกล่าวสามารถพัฒนาโครงการพาณิชยกรรมและสำนักงานขนาดใหญ่ (ไม่เกิน 10,000 ตารางเมตร) ได้ สำหรับพื้นที่ส่วนที่เป็นที่ตั้งโครงการ The Crystal ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นที่สีเหลือง ย.4 (ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย) ในปัจจุบันนั้น ร่างผังเมืองใหม่ยังคงกำหนดให้ที่ดินดังกล่าวเป็นพื้นที่ประเภท ย.4 เช่นเดิม แต่เปลี่ยนข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินให้สามารถสร้างโรงภาพยนตร์ได้เพิ่มเติมโดยมีเงื่อนไขว่าจะต้องตั้งอยู่ริมถนนที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 30 เมตร หรืออยู่ในระยะ 500 เมตรจากสถานีรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน ซึ่งที่ตั้งโครงการ The Crystal เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าว

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ผังเมืองใหม่ประกาศใช้อย่างเป็นทางการ เบญจกิจพัฒนามีแผนการที่จะพัฒนาอาคารสำนักงานให้เข้าภายในโครงการ CDC (ในส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้เข้าลงทุน) โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นบริษัทออกแบบตกแต่งภายใน เพื่อต่อยอดกับกิจการค้าปลีกสินค้าตกแต่งบ้านในโครงการ นอกจากนี้ เกียรติสิทธิ์ยังมีแผนสร้างโรงภาพยนตร์ภายในโครงการ The Crystal (ในส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้เข้าลงทุน) ซึ่งคาดว่าจะส่งผลดีต่อจำนวนผู้เข้าใช้บริการในศูนย์การค้าทั้ง 2 แห่งและการปรับอัตราค่าเช่าในอนาคต ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงของผังเมืองจะทำให้บริเวณดังกล่าวมีความคึกคักมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อการดำเนินงานของโครงการ

8.7 ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้บริหารสหสิริทรัพย์

ก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกในโครงการ The Crystal และ CDC โครงการดังกล่าวได้รับการพัฒนาและบริหารงานโดยเคอียาร์ ซึ่งเป็นผู้บุกเบิกการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและแหล่งบริการครบวงจร (Lifestyle Shopping Destination) รายแรกๆ ในพื้นที่แนวถนนเลียบทางด่วนเอกมัย-รามอินทรา โดยผู้บริหารของเคอียาร์ได้แสดงความสามารถและความเชี่ยวชาญในการบริหารโครงการดังกล่าวเป็นอย่างดี ซึ่งสะท้อนมาจากอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงมาโดยตลอด

โดยภายหลังจากการที่กองทุนรวมเข้าลงทุนแล้ว กองทุนรวมจะยังคงแต่งตั้งให้เคอียาร์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เช่นเดิม ด้วยประสบการณ์ในการบริหารที่ผ่านมา ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจึงน่าจะมั่นใจได้ว่าการบริหารภายใต้เคอียาร์จะสามารถสร้างผลประโยชน์สูงสุดให้กับกองทุนรวมได้ นอกจากนี้ ความสัมพันธ์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีกับผู้เช่ารายใหญ่ในศูนย์การค้าต่างๆ รวมทั้งประสบการณ์ตรงในธุรกิจจำหน่ายและนำเข้าสินค้าตกแต่งบ้าน ซึ่งเป็นธุรกิจของกลุ่มผู้เช่าหลักในโครงการ CDC จะเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยให้

การบริหารจัดการพื้นที่ การคัดเลือกผู้เช่า และการบริหารพื้นที่เช่าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะส่งผลให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์อันเกิดจากประสิทธิภาพและความเชี่ยวชาญในการดำเนินธุรกิจของเคอีอาร์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

8.8 โอกาสในการเติบโตของค่าเช่า

อัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของโครงการ The Crystal และ CDC ในปี พ.ศ. 2554 อยู่ที่ 776.36 และ 510.41 บาท/ตารางเมตร/เดือน ตามลำดับ (ที่มา: บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด) ซึ่งต่ำกว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของพื้นที่ถนนประดิษฐ์มนูธรรม ถนนประเสริฐมนูกิจ และถนนรามอินทรา ซึ่งอยู่ที่ 1,050.00 บาท/ตารางเมตร/เดือน ในปีเดียวกัน (ที่มา: บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) ซึ่งแสดงถึงโอกาสในการปรับขึ้นค่าเช่าของทั้งสองโครงการให้ใกล้เคียงกับผู้ประกอบการรายอื่นในละแวกใกล้เคียงกัน ในขณะที่เดียวกันการที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการ The Crystal และ CDC ต่ำกว่าตลาดก็จะเป็นปัจจัยที่อาจทำให้ผู้เช่าปัจจุบันในโครงการทั้งสองเกิดความลังเลในการพิจารณาย้ายออกไปเช่าพื้นที่กับผู้ประกอบการรายอื่น

นอกจากนี้ ศักยภาพที่จะเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงของผังเมืองและแผนพัฒนาพื้นที่อย่างต่อเนื่องของเค.อี.แลนด์และบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ ประกอบกับอัตราการเช่าพื้นที่ของโครงการ The Crystal และ CDC ที่ค่อนข้างสูง แสดงให้เห็นถึงโอกาสในการปรับขึ้นค่าเช่าในอนาคตของทั้ง 2 โครงการ

8.9 โอกาสในการเติบโตของกองทุนรวมจากการลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติม

กองทุนรวมมีโอกาสในการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมผ่านทางสิทธิในการลงทุน (Right to Invest) และ สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ดังนี้

กองทุนรวมได้รับสิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ซึ่งครอบคลุมถึง (1) โครงการที่จะพัฒนาเพิ่มเติมในที่ดินหรือพื้นที่ภายในอาคารหรืออาคารของโครงการ The Crystal (แผนพัฒนาโรงพยาบาลยন্ত্রและพื้นที่ค้าปลีก) และ CDC (แผนพัฒนาโชว์รูมและอาคารสำนักงานให้เช่า) ที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่โครงการดังกล่าวเปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปเป็นครั้งแรกอย่างเป็นทางการ และ (2) โครงการในลักษณะธุรกิจค้าปลีก (Retail Property) ที่อาจพัฒนาขึ้นในอนาคตและโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตรัศมี 5 กิโลเมตรจากโครงการ The Crystal หรือ CDC แล้วแต่กรณี ภายในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก โดยเงื่อนไขการลงทุนของกองทุนรวมจะเป็นไปตามที่ตกลงกันระหว่างเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและกองทุนรวม ในกรณีที่กองทุนรวมและเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่สามารถตกลงเรื่องมูลค่าทรัพย์สินได้ แต่ละฝ่ายจะดำเนินการแต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ และใช้ราคาเฉลี่ยของผู้ประเมินทั้งสองฝ่ายเป็นราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

นอกจากนี้ กองทุนรวมยังได้รับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในโครงการที่อาจมีการพัฒนาขึ้นในอนาคตของเค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ โดยในกรณีที่เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์หรือให้สิทธิการเช่าในโครงการดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอก เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ จะให้กองทุนรวมพิจารณาโอกาสในการลงทุนดังกล่าวก่อน บนข้อเสนอที่ไม่ด้อยกว่าข้อเสนอที่ให้แกบุคคลภายนอก

ทั้งนี้ สิทธิในการปฏิเสธก่อนดังกล่าวจะครอบคลุมไปถึง (1) ที่ดินและพื้นที่เช่าในอาคารในโครงการ The Crystal และ CDC ที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งรวมถึงโครงการในอนาคตที่ถูกพัฒนาบนพื้นที่ดังกล่าว (ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ได้ใช้สิทธิในการลงทุนข้างต้น) (2) การต่อสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารของโครงการ The Crystal และ CDC เมื่อสัญญาเช่าดังกล่าวระหว่างเกียรติสหมิตรและกองทุนรวม และระหว่างเบญจกิจพัฒนาและกองทุนรวม ตามลำดับ ได้หมดอายุลง และ (3) โครงการประเภตศูนย์การค้าและศูนย์การค้าประเภทคอมมิวนิตีมอลล์ ในปัจจุบันหรือในอนาคต ที่เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ มีผลประโยชน์ในโครงการตั้งแต้อยละ 50 ขึ้นไป

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ กำลังพัฒนา และ/หรือ ศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการในอนาคตดังต่อไปนี้

โครงการ	ทำเล	รายละเอียด	พื้นที่ให้เช่า โดยประมาณ (ตารางเมตร)	กำหนดการ เปิด
The Crystal PTT	ถนนชัยพฤกษ์ กรุงเทพ-นนทบุรี	คอมมิวนิตีมอลล์ พร้อมสถานี บริการน้ำมัน	9,000	ปี พ.ศ. 2556
The Crystal ราชพฤกษ์	ถนนราชพฤกษ์ กรุงเทพ-นนทบุรี	คอมมิวนิตีมอลล์	35,000	ปี พ.ศ. 2557
The Crystal เฟส 3	ถนนเลียบทาง ด่วนเอกมัย-ราม อินทรา กรุงเทพมหานคร	โรงภาพยนตร์และพื้นที่ค้าปลีก ให้เช่า (พัฒนามบนพื้นที่ของ โครงการ The Crystal ในส่วนที่ กองทุนรวมไม่ได้เข้าลงทุน)	20,000	ปี พ.ศ. 2557
CDC เฟส 3	ถนนเลียบทาง ด่วนเอกมัย-ราม อินทรา กรุงเทพมหานคร	โชว์รูม และอาคารสำนักงานให้ เช่า (พัฒนามบนพื้นที่โครงการ CDC ในส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ เข้าลงทุน)	35,000	ปี พ.ศ. 2558

ที่มา: บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด

หมายเหตุ: เป็นการประมาณการเท่านั้น รายละเอียดอาจมีการเปลี่ยนแปลง

ทั้งนี้ การที่เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ มีแผนที่จะพัฒนาโครงการต่างๆ ในอนาคตที่ชัดเจน ทำให้กองทุนรวมมีโอกาสในการลงทุนในอนาคตเพิ่มเติมมากขึ้น ซึ่งจะก่อให้เกิดผลดีต่อผู้ถือหน่วยลงทุนใน

ระยะยาวเนื่องจากขนาดทรัพย์สินที่เพิ่มขึ้นของกองทุนรวมหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมจะส่งผลให้การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองมีสภาพคล่องมากขึ้น และการเพิ่มขึ้นของจำนวนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนจะช่วยกระจายความเสี่ยงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไปในตัว

อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคตหากกองทุนรวมต้องเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนและการลงทุนเกิดขึ้นหลังจากปี พ.ศ. 2556 ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เพื่อทำการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust) ก่อนที่จะสามารถทำการเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนเพิ่มเติมได้ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะใช้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ข้างต้น กลุ่มเค.อี.แลนด์ ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นให้คำมั่นว่าจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

8.10 โครงสร้างการลงทุนของกองทุนรวมมีระบบแรงจูงใจในการสร้างผลตอบแทนให้กับกองทุนรวม

กลุ่มเค.อี.แลนด์ ตกลงที่จะรักษาสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายภายในระยะเวลา 10 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก (ยกเว้นในกรณีที่กองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะเพิ่มทุน โดยในกรณีดังกล่าว กลุ่มเค.อี.แลนด์ มีสิทธิที่จะไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่กองทุนรวมจำหน่ายเพิ่มเติม ซึ่งอาจทำให้สัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของกลุ่มเค.อี.แลนด์ต่ำกว่าร้อยละ 30 แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีดังกล่าว กลุ่มเค.อี.แลนด์ตกลงที่จะรักษาสัดส่วนดังกล่าวไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ในระยะเวลา 10 ปีแรก)

ดังนั้น ผู้ถือหน่วยลงทุนรายอื่นจึงสามารถมั่นใจได้ว่า กลุ่มเค.อี.แลนด์จะดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ เนื่องจากการประสานผลประโยชน์ร่วมกัน นอกจากนี้ เคอีอาร์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับค่าตอบแทนบางส่วนตามผลการดำเนินงานของโครงการ (Incentive Fee) อันจะเป็นการสร้างแรงจูงใจในการเพิ่มผลกำไรจากการบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนได้อีกทางหนึ่ง

9. กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร

กรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ซึ่งเกียรตินิยมและเบญจกิจพัฒนาได้เอาประกันภัยไว้สำหรับโครงการ The Crystal และ CDC ตามลำดับ ประกอบด้วยการประกันภัยดังต่อไปนี้

(ก) การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (All Risks Insurance)

โครงการ The Crystal เฟส 1 และเฟส 2 - บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยเพื่อประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินในวงเงิน 300,900,000 บาท ซึ่งคุ้มครองทรัพย์สินประเภทสิ่งปลูกสร้างตัวอาคาร A, B, C, D, E, F และ G (ไม่รวมรากฐาน) ส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร ถนน รั้ว ทางเดิน ป้อมยาม สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ในโครงการ เฟอร์นิเจอร์ สิ่งตกแต่งติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบโทรศัพท์ ระบบสื่อสารโทรคมนาคม ป้ายโฆษณา ลิฟท์ บันไดเลื่อน และทรัพย์สินอื่นๆ ทั้งหมดที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ เป็นต้น ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดยมีเกียรติสหมิตรซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นผู้เอาประกันภัยภายใต้กรมธรรม์และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัย ผู้รับประกันภัยจะชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ตามภาระผูกพัน

โครงการ CDC เฟส 1 - บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยเพื่อประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินในวงเงิน 1,020,000,000 บาท ซึ่งคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างตัวอาคาร B, C, D, E, F และ G (ไม่รวมรากฐาน) ส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร ถนน รั้ว ทางเดิน ป้อมยาม เฟอร์นิเจอร์ สิ่งตกแต่งติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบโทรศัพท์ ระบบสื่อสารโทรคมนาคม ลิฟท์ บันไดเลื่อน เครื่องเสียง เสาไฟฟ้า เสาธงชาติ ป้ายโฆษณาต่างๆ หรือป้าย Neon ของโครงการ รวมถึงดอกสินค้าของเบญจกิจพัฒนา และสินค้าฝากขาย รวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ ทุกชนิดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของเบญจกิจพัฒนา หรืออยู่ภายใต้การครอบครองดูแลของเบญจกิจพัฒนาในฐานะผู้รักษาทรัพย์ เป็นต้น ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 14 ตุลาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ. 2556 โดยมีเบญจกิจพัฒนาซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นผู้เอาประกันภัยภายใต้กรมธรรม์และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัย ผู้รับประกันภัยจะชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ตามภาระผูกพัน

โครงการ CDC เฟส 2 - บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยเพื่อประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินในวงเงิน 402,120,000 บาท ซึ่งคุ้มครองสิ่งปลูกสร้างตัวอาคาร J1-J2, K1-K5, L1-L5 และ N รวมอาคารร้านค้าย่อย (Kiosk) (ไม่รวมรากฐาน) ส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร ถนน รั้ว ทางเดิน ป้อมยาม เฟอร์นิเจอร์ สิ่งตกแต่งติดตั้งเครื่องใช้ไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบโทรศัพท์ ระบบสื่อสารโทรคมนาคม ลิฟท์ บันไดเลื่อน เสาไฟฟ้า เสาธงชาติ ป้ายโฆษณาต่างๆ หรือป้าย Neon ของโครงการ เป็นต้น ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดยมีเบญจกิจพัฒนาซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นผู้เอาประกันภัยภายใต้กรมธรรม์และเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัย ผู้รับประกันภัยจะชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้กับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ตามภาระผูกพัน

ทั้งนี้ ไม่มีการทำประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินสำหรับอาคาร A, H, I และ O เนื่องจากเบญจกิจพัฒนาให้เช่าที่ดินระยะยาวแก่ผู้เช่าพื้นที่ดินเพื่อสร้างอาคารและดำเนินงาน

(ข) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Third Party Liability Insurance)

โครงการ The Crystal เฟส 1 และเฟส 2 - บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยสำหรับความบาดเจ็บร่างกายและเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกอันมีสาเหตุจากความผิดพลาดหรือประมาทเลินเล่อของเกียรติสหมิตร หรือลูกจ้างของเกียรติสหมิตรในขณะปฏิบัติหน้าที่ หรือเกิดจากความบกพร่องของสถานที่เอาประกันภัย โดยจำกัดวงเงิน 5,000,000 บาท ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดยมีเกียรติสหมิตรซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อบุคคลภายนอก ผู้รับประกันภัยจะชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้กับบุคคลภายนอกตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ทั้งนี้ ความคุ้มครองสำหรับความบาดเจ็บร่างกายและเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก เป็นการขยายคุ้มครองในกรมธรรม์ประกันความเสียหายต่อทรัพย์สินสำหรับความเสียหายทุกประเภทที่กล่าวถึงข้างต้น

โครงการ CDC เฟส 1 - บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยสำหรับความบาดเจ็บร่างกายและเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อันมีสาเหตุจากความผิดพลาดหรือประมาทเลินเล่อของเบญจกิจพัฒนา หรือลูกจ้างของเบญจกิจพัฒนาในขณะปฏิบัติหน้าที่ หรือเกิดจากความบกพร่องของสถานที่เอาประกันภัยโดยจำกัดวงเงิน 25,000,000 บาท ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่วันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ. 2556 โดยมีเบญจกิจพัฒนาซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อบุคคลภายนอก ผู้รับประกันภัยจะชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้กับบุคคลภายนอกตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ทั้งนี้ ความคุ้มครองสำหรับความบาดเจ็บร่างกายและเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก เป็นการขยายคุ้มครองในกรมธรรม์ประกันความเสียหายต่อทรัพย์สินสำหรับความเสียหายทุกประเภทที่กล่าวถึงข้างต้น

โครงการ CDC เฟส 2 - บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้รับประกันภัยสำหรับความบาดเจ็บร่างกายและเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อันมีสาเหตุจากความผิดพลาดหรือประมาทเลินเล่อของเบญจกิจพัฒนา หรือลูกจ้างของเบญจกิจพัฒนาในขณะปฏิบัติหน้าที่ หรือเกิดจากความบกพร่องของสถานที่เอาประกันภัย โดยจำกัดวงเงิน 25,000,000 บาท ระยะเวลาคุ้มครองเริ่มตั้งแต่วันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 23 ธันวาคม พ.ศ. 2556 โดยมีเบญจกิจพัฒนาซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่เกิดความสูญเสียต่อบุคคลภายนอก ผู้รับประกันภัยจะชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้กับบุคคลภายนอกตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ทั้งนี้ ความคุ้มครองสำหรับความบาดเจ็บร่างกายและเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก เป็นการขยายคุ้มครองในกรมธรรม์ประกันความเสียหายต่อทรัพย์สินสำหรับความเสียหายทุกประเภทที่กล่าวถึงข้างต้น

ทั้งนี้ ทรัพย์สินทั้งหมดภายในโครงการ The Crystal และ CDC ซึ่งประกอบไปด้วยทรัพย์สินที่กองทุนรวมเช่า และทรัพย์สินที่กองทุนรวมไม่ได้เช่านั้นจะถูกคุ้มครองและอยู่ภายใต้ประกันภัยทรัพย์สินฉบับเดียวกัน ดังนั้น ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมและผู้ให้เช่าจะเป็นผู้เอาประกันร่วมและร่วมกันชำระค่าเบี้ยประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินตามข้อ (ก) และความเสี่ยงต่อบุคคลภายนอกตามข้อ (ข)



ตามสัดส่วนการครอบครองพื้นที่ให้เช่าของแต่ละโครงการ โดยกองทุนรวมและผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผลประโยชน์จากการประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สินดังกล่าว อีกทั้งผู้ให้เช่าจะดำเนินการยกเลิกเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ ทั้งนี้ วิธีจ่ายค่าสินไหมทดแทนจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในกรมธรรม์ประกันภัย โดยที่การทำประกันดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์

วงเงินเอาประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทในปีแรกของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรก จะไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา (ไม่รวมค่าที่ดิน) ที่สูงที่สุดระหว่างผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย โดยโครงการ The Crystal จะมีวงเงินเอาประกันภัยประมาณ 767 ล้านบาท และโครงการ CDC ประมาณ 2,007 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันภัยดังกล่าวมีความเหมาะสมเนื่องจากมูลค่าทดแทนดังกล่าวเพียงพอสำหรับการสร้างโครงการใหม่ หากเกิดความเสียหายแก่โครงการทั้งหมด (จากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท บรูคเรียลเอสเตท จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2556 และ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 2 พฤษภาคม พ.ศ. 2556 มูลค่าต้นทุนทดแทนของโครงการ The Crystal เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ประมาณ 697 ล้านบาท และ 479 ล้านบาท ตามลำดับ และมูลค่าต้นทุนทดแทนของโครงการ CDC ประมาณ 1,588 ล้านบาท และ 1,132 ล้านบาท ตามลำดับ)

สำหรับวงเงินเอาประกันภัยความเสี่ยงบุคคลที่สามในปีแรกของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรกสำหรับโครงการ The Crystal อยู่ที่ประมาณ 5 ล้านบาท และโครงการ CDC ประมาณ 25 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่างเงินประกันภัยดังกล่าวมีความเหมาะสม เนื่องจากเป็นวงเงินที่น่าจะเพียงพอต่อการคุ้มครองความบาดเจ็บและเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นต่อบุคคลภายนอก

เนื่องจากปัจจุบันทั้ง 2 โครงการ ยังไม่มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทุนรวมและ/หรือผู้ให้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) สำหรับโครงการ The Crystal และ CDC ตามทุนประกันที่เหมาะสมและตลอดระยะเวลาการลงทุน โดยจะระบุให้กองทุนรวมและผู้ให้เช่า เป็นผู้เอาประกันร่วมสำหรับรายได้ที่กองทุนรวมได้รับจากการลงทุน และกองทุนรวมจะชำระค่าเบี้ยประกันภัยและเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว โดยวงเงินเอาประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักในปีแรกของการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนเป็นครั้งแรกกำหนดจากค่าเฉลี่ยของรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับในระยะเวลา 24 เดือนของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย โดยวงเงินเอาประกันภัยสำหรับโครงการ The Crystal ประมาณ 286 ล้านบาท และโครงการ CDC ประมาณ 432 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าการชดเชยความเสียหายจากการสูญเสียรายได้ในระยะเวลา 24 เดือนมีความเหมาะสม เนื่องจากหากเกิดความเสียหายแก่โครงการทั้งหมด ระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการใหม่ทั้งหมดไม่น่าจะเกิน 24 เดือน

ทั้งนี้ หากผู้ให้เช่าไม่ร่วมชำระค่าเบี้ยประกันภัยความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน และความเสี่ยงภัยต่อบุคคลภายนอก จะถือว่าผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคาร โดยกองทุนรวมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าจากเหตุการณ์ดังกล่าวได้

10. ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไร ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการเช่าในอาคาร โรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหากต่อมาผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิก

ไม่มี

11. รายชื่อหรือลักษณะของเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับเกียรติสิทธิและเบญจกิจพัฒนา และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

12. กองทุนรวมนี้มีข้อจำกัดการลงทุนของกองทุนรวมและข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนอย่างไร

ข้อจำกัดการลงทุนของกองทุนรวม

มีข้อจำกัดโดยเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก่ ไซ เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่นบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- 12.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน

3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

12.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

12.3 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 12.1 และข้อ 12.2 ให้เป็นไปตามประกาศที่ สน. 25/2552

12.4 ภายใต้บังคับข้อ 12.5 และข้อ 12.6 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

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

12.5 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 12.1 (1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

- (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 12.6 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 12.1 (2) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่ได้รับหน่วยลงทุน
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใดๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- 12.7 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเข้าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 12.4 โดยอนุโลม
- 12.8 บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้
- (1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
 - (2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น
- ดังนั้น กองทุนรวมนี้มีข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบริษัทจัดการ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยลงทุน จะปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะมีผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นผู้ลงทุนต่างด้าวเกินกว่าอัตราดังกล่าว
- 12.9 เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขาย

หน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ นั่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา

13. ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน

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

14. กองทุนรวมนี้มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ลงทุนอย่างไร

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการอาจมีการพิจารณาจ่ายเงินปันผลพิเศษเกินกว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ตามที่บริษัทจัดการมีความเห็นว่ามีควมจำเป็นและสมควร

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว* ของรอบปีบัญชี
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

การจ่ายเงินปันผลตาม (1) และ (2) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

*กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายถึง กำไรสุทธิที่หักกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทุนรวม



เงื่อนไขเพิ่มเติม

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี

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

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 ในกรณีที่เงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 12.1(1)

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า ร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณ (ยอดรวมของจำนวนหน่วยลงทุน ที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจะไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) ทั้งนี้ ในกรณีที่เงินปันผลที่ไม่อาจแจกจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้แผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่กองทุนรวมยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินส่วนอื่น

ของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 12.1(2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วย ลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่รับหน่วย ลงทุนโดยบริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น
- (4) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการกองทุนรวมว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเข้าใน อสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วย ลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ (1) โดยอนุโลม
- (5) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
 1. ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 2. ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และจัดให้มีประกาศดังกล่าวไว้ที่ ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
 3. ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันปิดสมุดทะเบียน และผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือแจ้งข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์
- (6) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือเป็นเช็คขีดคร่อม เฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (7) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อ ประโยชน์ของกองทุนรวม

15. ปัจจัยใดที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการ คลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทาง การเงิน และการลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความ ต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผล กระทบต่อต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอ ขาย

16. การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายใต้ข้อกำหนดของกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ ส่งผลให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีการกระจายความเสี่ยงน้อยกว่าการลงทุนในกองทุนรวมประเภทอื่น อย่างไรก็ตาม การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่มีการกระจายของประเภทผู้เช่าในหลากหลายธุรกิจ จะช่วยลดความเสี่ยงได้ในระดับหนึ่ง

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

การลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมโดยการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่ในอาคารบางส่วน และการซื้อเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบที่มีผู้ให้เช่าและ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์อยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก รวมไปถึงการทำธุรกรรมต่างๆ หลังจากการลงทุนครั้งแรก มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่ในอาคารบางส่วนของโครงการ The Crystal และ CDC โดยการทำสัญญาเช่ากับเกียรติสหมิตรและเบญจกิจพัฒนา ตามลำดับ ซึ่งทั้งสองบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นในเคอียาร์ โดยแต่ละบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเคอียาร์ (ข้อมูลจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของเคอียาร์ ณ วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2555) นอกจากนี้ทั้งสามบริษัทยังมีกรรมการและผู้บริหารเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน
2. กองทุนรวมจะลงทุนโดยการซื้อกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบ เพื่อวัตถุประสงค์ในการอำนวยความสะดวกในโครงการ The Crystal จากเคอียาร์และเกียรติสหมิตร และโครงการ CDC จากเคอียาร์และเบญจกิจพัฒนา ซึ่งทั้งเกียรติสหมิตรและเบญจกิจพัฒนาเป็นผู้ถือหุ้นในเคอียาร์ โดยแต่ละบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเคอียาร์ (ข้อมูลจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของเคอียาร์ ณ วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2555) นอกจากนี้ ทั้งสามบริษัทยังมีกรรมการและผู้บริหารเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน
3. กองทุนรวมจะชำระค่าสิทธิในเครื่องหมายการค้าประเภทเครื่องหมายคำว่า “C” “THE CRYSTAL” “CDC” และ “CRYSTAL DESIGN CENTER” เพื่อเป็นชื่อของกองทุนรวม (ซึ่งรวมถึงการใช้ในเอกสารอื่นๆ ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม) และใช้ในการดำเนินการกิจการของกองทุนรวมในประเทศซึ่งได้แก่การให้เช่าพื้นที่ในโครงการ The Crystal และ CDC หรือการดำเนินธุรกิจอื่นในโครงการดังกล่าว เป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 10.7 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ให้กับเกียรติสหมิตรซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในเคอียาร์ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30



ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเคอียาร์ (ข้อมูลจากบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของเคอียาร์ ณ วันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2555) นอกจากนี้ทั้งสองบริษัทยังมีการรวมและผู้บริหารเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ทั้งนี้ การชำระค่าสิทธิดังกล่าวเป็นสิ่งที่พึงควรกระทำเนื่องจากในทางภาษีอากรการให้สิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้าควรมีค่าตอบแทน อีกทั้งมูลค่ารวมที่กองทุนรวมจะชำระเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าวคิดเป็นเพียงร้อยละ 0.3 ของมูลค่าทั้งหมดในการลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม บริษัทจัดการจึงเห็นว่าการทำธุรกรรมดังกล่าวมีจำเป็นและเหมาะสม

มูลค่าที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกในสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่ในอาคารบางส่วน (ตามข้อ 1.) ตลอดจนกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบ (ตามข้อ 2.) และเครื่องหมายการค้า (ตามข้อ 3.) ของโครงการ The Crystal และ CDC จะไม่เกินร้อยละ 110 ของมูลค่าประเมินขั้นต่ำของแต่ละโครงการระหว่างผู้ประเมินค่าทั้ง 2 ราย

4. หลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้เคอียาร์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยทางกองทุนรวมจะกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะช่วยสร้างแรงจูงใจให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พยายามเพิ่มรายได้ ลดค่าใช้จ่าย และดูแลสภาพของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งจะเป็นผลดีกับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ทั้งนี้ บริษัทจัดการและผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองรายได้คำนึงถึงโครงสร้างค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการคำนวณมูลค่าของโครงการ The Crystal และ CDC ในส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว
5. หลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทุนรวมจะให้สิทธิกับเคอียาร์ในการเช่าเหมางานระบบของโครงการ The Crystal และ CDC ในส่วนที่กองทุนรวมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพื่อให้เคอียาร์เป็นผู้ให้บริการทั่วไปและให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่ารายย่อยในโครงการดังกล่าว โดยกำหนดให้เคอียาร์จ่ายค่าตอบแทนในการเช่าเหมางานระบบของทั้งสองโครงการให้แก่กองทุนในรูปแบบค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรที่อิงกับรายได้ที่เคอียาร์ได้จากการให้บริการแก่ผู้เช่ารายย่อยในแต่ละโครงการ ซึ่งเคอียาร์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่จากการให้บริการและให้บริการสาธารณูปโภค (ดูรายละเอียดเพิ่มเติมจากหัวข้อ 6 วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนและนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์) โดยการจัดโครงสร้างดังกล่าวจะทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงที่ลดลงจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการให้บริการทั่วไปและให้บริการสาธารณูปโภค
6. หลังจากที่กองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทุนรวมจะให้สิทธิกับเคอียาร์ในการเช่าพื้นที่ส่วนกลางของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยเคอียาร์จะนำพื้นที่ดังกล่าวไปหาประโยชน์ในเชิงพาณิชย์ เช่น การจัดงานแสดงหรือเปิดตัวสินค้า นิทรรศการ และกิจกรรมต่างๆ รวมถึงการหาประโยชน์จากป้ายที่ใช้สำหรับโฆษณาในพื้นที่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ซึ่งเคอียาร์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการดังกล่าวเอง โดยที่เคอียาร์จะจ่ายค่าตอบแทนในการใช้สิทธิบนพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการเห็นว่าทำให้เช่าดังกล่าวมีความเหมาะสมเนื่องจากจะทำให้กองทุนรวมมีรายได้สม่ำเสมอและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของรายได้ตามเทศกาล ในขณะที่เดียวกันการที่มีการเปิดตัวสินค้าหรือกิจกรรมใหม่ๆ อย่างต่อเนื่องจะช่วยเป็นการโฆษณา



ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกให้เป็นที่รู้จัก ซึ่งจะส่งผลให้มีผู้มาใช้บริการมากขึ้นและเป็นผลดีต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมในระยะยาว และการให้เข้าพื้นที่ดังกล่าวเป็นไปเพื่อให้เคอียอร์สามารถให้บริการในธุรกรรมที่ไม่ได้เป็นเนื้อหาสาระสำคัญของการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม โดยจากรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทุนรวมระหว่างวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ถึง วันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557 โดยบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด รายได้ของกองทุนรวมจากการปล่อยเช่าพื้นที่ส่วนกลางให้แก่เคอียอร์ คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมเพียงร้อยละ 5

ทั้งนี้ การให้เข้าพื้นที่ส่วนกลางของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรก จะไม่กระทบสิทธิผู้ประกอบการและลูกค้าภายในโครงการศูนย์การค้า เดอะ คริสตัล ไม่ว่าจะเป็นส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกหรือส่วนที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก รวมถึงผู้ประกอบการและลูกค้าของโครงการในอนาคตซึ่งจะตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เช่าและเป็นโครงการที่พัฒนาโดยผู้ให้เช่าและบริษัทในเครือของผู้ให้เช่า โดยบุคคลข้างต้นจะยังคงมีสิทธิใช้ถนนส่วนบุคคลซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณภายในโครงการ ที่จอดรถ รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ บนพื้นที่ส่วนกลางที่เกี่ยวข้องร่วมกัน

7. ปัจจุบัน บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทซึ่งมีผู้ถือหุ้น กรรมการและผู้บริหารกลุ่มเดียวกันกับเคอียอร์ เป็นผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ CDC ประมาณ 5,351.66 ตารางเมตร หรือประมาณร้อยละ 18.45 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนในโครงการ CDC

โดยก่อนที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรก บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง จำกัด จ่ายค่าเช่าและค่าบริการพื้นที่ในอัตราที่ผันแปรกับรายได้จากการประกอบกิจการของบริษัท ซึ่งหลังจากที่กองทุนรวมเช่าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนครั้งแรกแล้ว สัญญาเช่าพื้นที่และให้บริการที่กองทุนรวมและเคอียอร์เข้าทำกับ บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง จำกัด จะมีการเปลี่ยนแปลงโดยที่บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง จำกัด ในฐานะผู้เช่ารายหนึ่งจะต้องชำระค่าเช่าและค่าบริการตามอัตราคงที่ที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง จำกัด จะชำระให้แก่กองทุนรวมและเคอียอร์ในปีแรกที่กองทุนรวมได้เช่าลงทุนในทรัพย์สินเท่ากับ 225 บาท และ 225 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับและจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 3 ปี (ตามรอบอายุสัญญา) โดยที่สาระสำคัญต่างๆ ในสัญญาเช่าพื้นที่และให้บริการดังกล่าว เช่น ระยะเวลาของสัญญา การวางเงินประกันค่าเช่าและค่าบริการ จะเป็นไปในแนวทางเดียวกันกับสัญญาที่กองทุนรวมและเคอียอร์ทำกับผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่อื่นๆ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างค่าเช่าและค่าบริการในสัญญาดังกล่าวจะช่วยลดความเสี่ยงให้กับกองทุนรวมจากความผันผวนของผลประโยชน์ของ บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง จำกัด

ทั้งนี้ ค่าเช่าและค่าบริการตั้งต้นของบริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิง จำกัด นั้นใกล้เคียงกับค่าเช่าและค่าบริการเฉลี่ยของโครงการ CDC ซึ่งเท่ากับ 522.59 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในปี พ.ศ. 2555 ในขณะที่ผู้เช่ารายอื่นที่เช่าพื้นที่ของโครงการ CDC ในส่วนที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนมากกว่า 1,000 ตารางเมตรต่อรายจ่ายค่าเช่าและค่าบริการระหว่าง 100 ถึง 345 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และ 173 ถึง 250 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ตามลำดับ

นอกจากนี้ บริษัทจัดการและผู้ประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ทั้งสองรายได้คำนึงถึงค่าเช่าและค่าบริการตั้งต้นของบริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิ่ง จำกัด ในการคำนวณมูลค่าของโครงการ CDC ในส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว ดังนั้น มูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกนั้นได้สะท้อนถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับจากการปล่อยเช่าพื้นที่ดังกล่าวให้แก่ บริษัท ลักซ์เซอรี แอท ลิฟวิ่ง จำกัด ในอัตราที่ตกลงกันข้างต้น

18. กองทุนรวมนี้กำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินไว้อย่างไร

ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ข) บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ
- (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมและในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการกองทุนรวมจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

เงื่อนไขพิเศษ

กองทุนรวมอาจเข้าทำสัญญาซื้อขายล่วงหน้า (Derivative) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยง (Hedging) จากอัตราแลกเปลี่ยน (Foreign Exchange Rate Risk) และ/หรือ อัตราดอกเบี้ย (Interest Rate Risk) ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินไม่ว่าทั้งจำนวนหรือบางส่วน เช่น กองทุนรวมอาจจะเข้าลงทุนทำสัญญา Swap อัตราดอกเบี้ยกับคู่สัญญาที่เป็นธนาคารพาณิชย์เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของอัตราดอกเบี้ย

ข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องวิธีการลงทุนในหน่วยลงทุนสิทธิของผู้ลงทุน และ
บุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม

การออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

1. วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและวันเวลาทำการเสนอขาย
หน่วยลงทุน

1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อทั่วไปสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน และชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้จัดรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ. 2556

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนการเสนอขายหน่วยลงทุน ชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ตั้งแต่วันที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ. 2556

1.2 วัน เวลา ทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งรวมถึงผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ ที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนแบบผู้จองซื้อทั่วไป

ตั้งแต่วันที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ. 2556

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ตั้งแต่วันที่ 7 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจนถึงเวลา 15.30 น. ของวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ. 2556

2. วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจะต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.60 บาทต่อหน่วย

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิใน
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ และเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิใน
 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวทุกรายจะต้องชำระค่าจอง
 ซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.60 บาทต่อหน่วย

2.2 ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายและจัดสรร หน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้
แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ
50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิ
ในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วย
ลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ตามรายละเอียด
ด้านล่าง
 - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัท
จัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน
ให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อ
ของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ
 - (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน
หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการ
จะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่
บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้
จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)

- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ

(ก) ผู้จองซื้อพิเศษ

(ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ที่ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว

(ค) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ร่วมจัดการการจัดจำหน่าย

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

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังนี้

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริหารจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดการจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้ตามวัน เวลา ที่ระบุไว้ในข้อ 1.2 วัน เวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนโดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนหน่วยขั้นต่ำ 4,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 1,000 หน่วย โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยลงทุนที่จะจองซื้อ ทั้งนี้หากผู้จองซื้อทำการจองซื้อมากกว่า 1 รายการ บริษัทของสงวนสิทธิ์ นำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียว รวมถึงไม่สามารถใช้ชื่อร่วมในการจองซื้อหน่วยลงทุนได้
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในวันจองซื้อให้แก่บริหารจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดการจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยจะต้องชำระที่ราคา 10.60 บาทต่อหน่วย โดยจะหักกลบลบหนี้กับบริหารจัดการไม่ได้ พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่างๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน
- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ที่ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ให้ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ที่ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยต้องนำชุดเอกสารจองซื้อที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนหรือผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ที่ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จอง



ซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อที่ราคา 10.60 บาทต่อหน่วย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนจะได้มีกำหนดการต่อไป หากผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อมากกว่า 1 รายการ บริษัทจัดการของสงวนสิทธินำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียว

ในกรณีผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษและเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านช่องทางอื่น บริษัทจัดการของสงวนสิทธิในการจัดสรรตามเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 7. การจัดสรรหน่วยลงทุน

ในการจองซื้อผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อให้บริษัทจัดการดำเนินการกับหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อหน่วยลงทุนตามวิธีการที่กำหนดไว้วิธีใดวิธีหนึ่ง ดังนี้

- (1) ออกใบหน่วยลงทุน หรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน (ถ้ามี) โดยระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนและจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนตามวิธีการที่ระบุในข้อ 8. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน
- (2) ฝากหน่วยลงทุนไว้ที่บริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อ มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งจะนำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการของสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนตามชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวมีผลกระทบในอนาคตต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

3. การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อในวันที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟท์ แคชเชียร์เช็ค เงินโอนจากเงินฝากบัญชีธนาคาร หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร (รับเฉพาะเงินโอนหรือคำสั่งหักบัญชีจากบัญชีที่เปิดกับผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย) หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายบัญชีเงินฝากประเภทกระแสรายวันตามที่ได้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายได้เปิดไว้เพื่อการนี้ โดยระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลัง

ของเช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าว เพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีที่จองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีใช้เงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง (ก่อนเวลา 15.30 น.ของวันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ. 2556)

ทั้งนี้รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่บริษัทจัดการผู้ประกอบการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายกำหนดอาจมีความแตกต่างกันบ้างขอให้ผู้จองซื้อทั่วไปปฏิบัติตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการผู้ประกอบการจัดจำหน่ายหรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายจะกำหนด

- (2) หลังจากที่ยอมรับการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้รับชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุน จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็คดราฟท์หรือแคชเชียร์เช็คซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตามบริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้
 ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวันและ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้วบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น
 ในกรณีที่เช็คดราฟท์หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธและ/หรือระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น
- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุนและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว จะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนและ/หรือขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (5) บริษัทจัดการ ผู้รับประกอบการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่ผู้รับประกอบการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเปิดไว้เพื่อการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกอบการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนและชำระค่าจองซื้อตามจำนวนวิธีการและระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยผู้รับประกอบการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อประเภทเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว

ผู้จองซื้อประเภทเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้รับประกอบการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้

จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนและชำระค่าจองซื้อตามจำนวนวิธีการและระยะเวลาที่กำหนดหรือ
 แจ้งโดยผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

4. เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน

4.1 ในระหว่างระยะเวลาก่อนเปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากบริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้ง
 และจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการสามารถที่จะยุติการขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลา
 การเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายใน 7 วันนับแต่
 วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น และให้การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้
 สำนักงานทราบ

4.2 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือ ระงับการจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนในกรณีใด
 กรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของ
 จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงาน
 คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือ
 กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของ
 จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างด้าวประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่
 จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากเป็นการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการลงทุนใน
 อสังหาริมทรัพย์ในลักษณะที่สำนักงานประกาศกำหนด
- (4) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริง
 หรือไม่ครบถ้วน
- (5) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็น
 การฟอกเงิน เป็นต้น
- (6) ในกรณีที่มิใช่เพียงประสงค์จนทำให้บริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน มี
 มูลค่ารวมกันแล้วไม่ถึงร้อยละ 75 ของมูลค่าเงินที่กองทุนรวมระดมทุนได้หรือมูลค่าของ
 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่เป็นไปตามที่คาดหมายเช่น การเจรจาในการซื้อ
 อสังหาริมทรัพย์บางรายการที่กองทุนรวมสนใจลงทุนไม่ประสบความสำเร็จ หรืออาจเกิดเหตุสุดวิสัย
 หรือเหตุอันไม่คาดหมายกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน จนเป็นเหตุให้กองทุนรวมไม่
 สามารถลงทุน หรือไม่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เป็นต้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่
 จะพิจารณาลดขนาดกองทุนรวม หรือยกเลิกการจัดตั้งกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการอาจดำเนินการ

ระบบการจองซื้อบางส่วน หรือทั้งหมด และ/หรือระบบการจัดสรรหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดแล้วแต่กรณี

- (7) เพื่อประโยชน์สูงสุดของการบริหารจัดการกองทุนรวม การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือการรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการแต่เพียงผู้เดียว โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะรับหรือปฏิเสธที่จะเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือรับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่บุคคลใดก็ได้ โดยบุคคลที่บริษัทจัดการมีวัตถุประสงค์ที่จะไม่เสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมหรือไม่รับลงทะเบียนการโอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้นั้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง พลเมืองสหรัฐอเมริกา ผู้ที่มีถิ่นฐานอยู่ในสหรัฐอเมริกา บุคคลซึ่งปกติมีถิ่นที่อยู่ในสหรัฐอเมริกา รวมถึงกองทรัสต์สินของบุคคลดังกล่าว และบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนซึ่งจัดให้มีขึ้นและดำเนินกิจกรรมในสหรัฐอเมริกา
- (8) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวมหรือก่อให้เกิดผลเสียแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก

5. การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านตนเอง และจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายแล้วแต่กรณี คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยค่าใช้จ่ายในการโอนเงิน (ถ้ามี) เป็นของผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายนั้น ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- 5.1 กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดใด
- 5.2 กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (1) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนได้ไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 7.1(3) (ข) และ (ค)
 - (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึง 250 ราย
 - (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่า 500 ล้านบาท
 - (4) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 7 การจัดสรรหน่วยลงทุน

- (5) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 7 การจัดสรรหน่วยลงทุน
- (6) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ

5.3 กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้บริษัทจัดการกองทุนรวมยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย และ/หรือมีคำสั่งให้เพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และ/หรือกรณีอื่นใดอันมีเหตุจำเป็นทำให้ต้องยุติโครงการ

5.4 กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนโดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วันนับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น ทั้งนี้ การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

บริษัทจัดการจะส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านตนเองและจะดำเนินการให้ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายแล้วแต่กรณีส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายโดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้จองซื้อทั่วไปภายใน 14 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกหรือภายใน 14 วันนับแต่วันที่มีการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตามข้อ 5.2 ข้อ 5.3 และข้อ 5.4 ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการคืนเงินตามข้อ 5.1 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายใดไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายเองบริษัทจัดการผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายแล้วแต่กรณีจะชำระดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ชำระเงินค่าจองซื้อ

6. เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้บริษัทจัดการจนครบถ้วน

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องกรอกรายละเอียดและข้อความต่างๆ ในชุดเอกสารจองซื้อหน่วย

ลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท พร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้
ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ผู้จัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจนครบถ้วน

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็น
กรณีๆ ไปโดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่นๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

6.1 กรณีบุคคลธรรมดา

- (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง/ใบต่างด้าว (กรณี
บุคคลที่ไม่มีสัญชาติไทย) หรือสำเนาทะเบียนบ้าน (ในกรณีที่เอกสารแสดงตนข้างต้น ไม่ได้ระบุหมายเลข
บัตรประจำตัวประชาชน หรือที่อยู่ของผู้จองซื้อ)
- (2) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่
ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชีผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือ
กระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทย
ไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

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

6.2 กรณีคณะบุคคล

- (1) สำเนาเอกสารการจัดตั้งคณะบุคคล
- (2) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีคณะบุคคล (ต้องระบุเลขประจำตัวผู้เสียภาษีการในชุดเอกสารจองซื้อ
หน่วยลงทุน ในกรณีที่ประสงค์จะจองซื้อแยกต่างหากจากการจองซื้อในชื่อของบุคคลธรรมดา)
- (3) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจลงนาม
- (4) หนังสือมอบอำนาจ หรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท พร้อมสำเนาบัตรประชาชน
ของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ
- (5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่
ไม่ได้รับการจัดสรร โดยการโอนเงินเข้าบัญชีผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือ
กระแสรายวัน

หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุ
เลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

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

- (ข) กองทุนส่วนบุคคลที่จองซื้อโดยใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนโดยไม่ได้รับเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรจะถือเป็นบุคคลเดียวกันกับบุคคลธรรมดาที่ใช้หมายเลขบัตรประจำตัวประชาชนเดียวกัน และบริษัทจัดการจะรวมจำนวนจองซื้อในใบจองซื้อทุกใบเป็น 1 รายการเพื่อใช้ในการจัดสรร

6.3 กรณีนิติบุคคล

- (1) สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์และสำเนาหนังสือบริคณห์สนธิและข้อบังคับของบริษัทอายุไม่เกิน 3 เดือน
- (2) สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทที่ระบุในลักษณะให้ลงทุนในหน่วยลงทุนกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่าคริสตัล รีเทล โกรท หรือลงทุนในหลักทรัพย์นี้ได้
- (3) สำเนาบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น (บอจ.5) อายุไม่เกิน 3 เดือน
- (4) หนังสือมอบอำนาจหรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 10 บาท
- (5) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 4 ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนามและโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน
- (6) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม
- (7) สำเนาบัตรประจำตัวผู้เสียภาษีนิติบุคคล

หมายเหตุ

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

6.4 กรณีนิติบุคคลที่เป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์

- (1) สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งอาจออกโดยส่วนราชการของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ หรือโดยเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลนั้นก็ได้ และหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลดังกล่าวต้องออกมาไม่เกิน 1 ปี โดยจะต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับชื่อนิติบุคคล ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล และเงื่อนไขหรือข้อจำกัดอำนาจในการลงลายมือชื่อ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่
- (2) หนังสือมอบอำนาจที่นิติบุคคลต่างประเทศนั้น มอบอำนาจให้ custodian หรือสำเนา
- (3) หนังสือมอบอำนาจของ custodian หรือสำเนา (กรณีมอบอำนาจ) ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท
- (4) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ผู้มีอำนาจลงนามตามเอกสารข้อ 3 ตามจำนวนผู้มีอำนาจลงนามและโดยหนึ่งในนั้นต้องเป็นกรรมการผู้จัดการ) และของผู้รับมอบอำนาจกระทำการแทน

- (5) เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะรับเงินปันผล เงินลดทุน หรือเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยการโอนเงินเข้าบัญชี ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากออมทรัพย์ หรือกระแสรายวัน หรือสำเนารายการเดินบัญชีดังกล่าว (Statement) ที่ได้เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยที่ระบุเลขที่บัญชี และชื่อบัญชีผู้จองซื้อโดยจะต้องไม่เป็นบัญชีร่วม

หมายเหตุ

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

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลงและข้อกำหนดต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่างๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ประกาศ กำหนด ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในภายหลัง
- บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสารหรือขอเอกสารเพิ่มเติมหรือทดแทน ซึ่งเป็นข้อปฏิบัติตามกฎหมายกำหนด หรือระเบียบของบริษัทจัดการ และ/หรือผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้จัดจำหน่าย และ/หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย

7. การจัดสรรหน่วยลงทุน

7.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษหรือเจ้าของผู้ให้เข้าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้

- (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนและ
- (ค) ในกรณีที่เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้วบริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)
- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ตามลำดับ
- (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
- (ข) เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดินหรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว
- (ค) ผู้รับประกันการจำหน่าย และ/หรือผู้ร่วมรับประกันการจำหน่าย
- ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ด้วย
- บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าและผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- ทั้งนี้ **ผู้จองซื้อพิเศษ** หมายความว่าบุคคลตามที่ได้ระบุไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ต.ต. ที่ ส.น. 25/2552 เรื่องหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม พ.ศ. 2552 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 10/2556 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับที่ 7) ลงวันที่ 26 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556
- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (ข) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (ค) กองทุนประกันสังคม



- (ง) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

ทั้งนี้ **ผู้จองซื้อพิเศษและผู้จองซื้อประเภทกองทุน** หมายถึง เฉพาะกรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษที่ผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุนกำหนดเท่านั้นหากทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาและวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไปให้ถือเป็น “ผู้จองซื้อทั่วไป”

การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปบริษัทจัดการจะประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลายในกรณีที่มีบุคคลใดจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขายต่อหรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนบริษัทจัดการจะจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่งและข้อ 7.2(1) โดยอนุโลม

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

การจัดสรรรอบแรก

- (ก) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ
- (ข) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนโดยใช้หลัก “small lot first” ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปโดยในการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวิธีดังกล่าวในรอบแรกจะจัดสรรตามจำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำของผู้จองซื้อ โดยใช้จำนวนค่าจองซื้อขั้นต่ำเป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย และในรอบต่อไปจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปข้างต้นที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรครบตามจำนวนที่จองซื้อ โดยจะใช้ค่าต่ำสุดของมูลค่าจองซื้อคงเหลือที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรจากรอบที่แล้ว เป็นฐานในการจัดสรรหน่วยลงทุนในรอบต่อไป โดยจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนโดยวนเป็นรอบไปเรื่อยๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และสำหรับการจัดสรรในรอบสุดท้าย หากมีหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย บริษัทจัดการจะพิจารณาจัดสรรปรากฏโดยวิธีสุ่มรายชื่อโดยคอมพิวเตอร์ (random) และ/หรือ ตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อหน่วยลงทุนมากกว่า 1 รายการบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำมารวมและทำการจัดสรรให้เพียงรายการเดียวเท่านั้น

ทั้งนี้

1. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ
2. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 แต่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนเกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อและสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนของจำนวนที่จองซื้อซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจะมีจำนวนหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
3. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามสัดส่วนจำนวนที่จองซื้อเป็นจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดโดยจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข)
4. ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมากเป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้นบริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อประเภทกองทุนซึ่งจองซื้อไม่ถึงร้อยละ 25 มารวมจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปพร้อมกันทั้งนี้บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข) ดังกล่าวข้างต้นโดยจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนในสองกรณีดังกล่าวในย่อหน้านี้จะมีจำนวนหน่วยลงทุนรวมนั้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ มีหน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายหน่วยลงทุนจากการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อพิเศษ และ/หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 7.1(3)(ก) ให้บริษัทจัดการมีดุลพินิจจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจนครบ

จำนวนก่อนจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุน(ถ้ามี) หรือจัดสรรตามวิธีการอื่นใดที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวมหรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมหรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

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

7.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

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

(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 ซึ่งบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวทราบทุกราย รวมทั้งดำเนินการให้มีการปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะเป็นผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนดด้วย
- นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งหลักเกณฑ์ เรื่อง ห้ามมิให้มีการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้นายหน้าค้าหลักทรัพย์ทราบก่อนมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้หน้าค้าหลักทรัพย์ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และจะดำเนินการให้การเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในเรื่องดังกล่าว
- (2) ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามที่ได้มีการระบุชื่อหรือลักษณะของผู้ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนกรณีดังกล่าวไว้อย่างชัดเจนในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ เว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค)
- (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน
- (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษตาม (ข)

ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน บริษัทจัดการจะนำหลักเกณฑ์การจัดสรรหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับเจ้าของที่ดินหรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าวด้วย

8. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

8.1 รูปแบบของเอกสารสิทธิแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารการจองซื้อว่าจะเลือกรับเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนแบบใดแบบหนึ่งดังต่อไปนี้

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

8.2 เงื่อนไขการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน สมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้ถือเป็นหลักฐานที่ถูกต้องเกี่ยวกับสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม



กรณีใบหน่วยลงทุน หนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

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

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

ในกรณีที่มีการลดเงินทุนของกองทุนรวม นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการบันทึกการลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในระบบทะเบียน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ต้องส่งคืนใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ นายทะเบียนหน่วยลงทุนสงวนสิทธิในการคิดค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนหรือหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน หรือสมุดบัญชีแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

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

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

กรณีระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ในกรณีที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว นายทะเบียนอาจพิจารณาออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนรูปแบบใดรูปแบบหนึ่งให้กับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเพื่อเป็นหลักฐานการยืนยันการถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะไม่สามารถทำการขายหน่วยลงทุนผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ดำเนินการแจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งเปิดไว้กับบริษัทนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ เป็นการล่วงหน้าหรือตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

และในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้แจ้งความประสงค์ให้นายทะเบียนดำเนินการโอนหน่วยลงทุนไปเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน เพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ผ่านตลาดหลักทรัพย์ฯ นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อที่นั้นที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแจ้งไว้ในใบจองซื้อหน่วย

ลงทุนหน่วยลงทุน และระยะเวลาการส่งมอบได้ โดยไม่ถือว่าการแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวม และไม่ถือว่าการดำเนินการที่ผิดไปจากรายละเอียดโครงการเดิม

9. ช่องทางที่ผู้ลงทุนสามารถทราบข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่าหน่วยลงทุน

สำหรับราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบราคาซื้อขายหน่วยลงทุนได้จาก Website ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย: www.set.or.th

สำหรับมูลค่าหน่วยลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ

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

10. ช่องทางและวิธีการร้องเรียน

ลงทุนสามารถร้องเรียนได้โดยติดต่อบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ โทร. 0-2949-1500 หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (Help Center) โทร.0-2263-6000

11. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

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

12. ผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ	:	ธนากรกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	:	เลขที่ 333 ถนนสีลม แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์	:	0-2626-4530
โทรสาร	:	0-2626-4545-6

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

13. บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท บรุค เรียวเอสเตท จำกัด
 ที่อยู่ : ชั้น 20 เลขที่ 2005-6 อาคารเดอะ มิลเลนเนีย ทาวเวอร์
 เลขที่ 62 ถนนหลังสวน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
 โทรศัพท์ : 0-2652-6300
 โทรสาร : 0-2652-6399

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

14. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ : บริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด
 ที่อยู่ : 1420/1 โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ อาคาร อี ถนนประดิษฐ์มนูธรรม
 แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ
 โทรศัพท์ : 0-2101-5800
 โทรสาร : 0-2508-1088

15. ที่ปรึกษาทางการเงินและผู้รับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงิน และผู้รับประกันการจำหน่าย

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ :

1. สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
2. และสาขาต่างๆ ทั่วประเทศ
3. หน่วยงานวาณิชธนกิจ (Investment Banking)
 ชั้น 9 โชน B สำนักงานใหญ่ เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

 โทรศัพท์ : 0-2544-6679
 โทรสาร : 0-2544-2185

ผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

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

ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (ถ้ามี)

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

16. นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : ธนาคาร ไทยพาณิชย์ (สาขาชิดลม)
สายงานปฏิบัติการธุรกรรมการเงินและหลักทรัพย์
ทีมบริการทะเบียนหลักทรัพย์ 1 อาคาร 2 ชั้น 3 เลขที่ 1060 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ : 0-2256-2323-8
โทรสาร : 0-2256-2405-6

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

17. ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : คุณ รัตนา จาละ (เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 3734)
คุณ สมใจ คุณปสุต (เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4499)
คุณ รัชดา ยงสวัสดิ์วาณิชย์ (เลขทะเบียนผู้สอบบัญชีรับอนุญาต 4951)
ที่อยู่ : บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด
193/136 อาคารเลดรัชดา รัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0-2264-0777
โทรสาร : 0-2264-0789

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



ความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวม

การลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณารายละเอียดที่ระบุไว้ในโครงการฉบับนี้อย่างรอบคอบ 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 เจ้าของของสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารของสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลใดๆ มิได้เป็นการรับรองความถูกต้องของสมมติฐาน รวมถึงมิได้เป็นการรับรองผลการประกอบการหรือเหตุการณ์ในอนาคตดังกล่าว อีกทั้งมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานจริงที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์หรือคาดคะเนอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือเศรษฐกิจอาจเป็นข้อมูลที่รวบรวมมาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาล หน่วยงานราชการหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ โดยที่กองทุนรวมอาจไม่สามารถตรวจสอบหรือรับรองความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวได้

เนื่องจากผลตอบแทนในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นผลตอบแทนในระยะยาว ผู้ลงทุนจึงไม่ควรคาดหวังที่จะได้รับผลตอบแทนในระยะสั้น นอกจากนั้น ราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนกับมูลค่าของหน่วยลงทุนในอนาคตอาจลดต่ำลงหรือสูงขึ้น ผู้ลงทุนอาจไม่ได้รับคืนต้นทุนในการลงทุน ดังนั้น ผู้ที่ประสงค์จะซื้อหน่วยลงทุนจึงควรปรึกษาที่ปรึกษาที่เกี่ยวข้องเพื่อขอคำปรึกษาเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน

(ก) ความเสี่ยงที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม

1) ความเสี่ยงจากสัญญา

ในการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารโครงการศูนย์การค้า สัญญาซื้อขายเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์และงานระบบ สัญญาเช่าเหมางานระบบ สัญญาเช่าพื้นที่ส่วนกลาง สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้า สัญญาตกลงกระทำการเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมถึงทรัพย์สินต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของหรือผู้ทรงสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินดังกล่าว และ/หรือสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมและดำเนินการใดๆ เพื่อให้ให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญา คู่สัญญาอาจปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ ในกรณีเช่นว่ นี้ แม้กองทุนรวมจะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหายรวมตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และค่าเช่าที่ชำระไปแล้วก็ตาม แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าว อาจทำให้กองทุนรวมไม่ได้รับผลประโยชน์จากการกระทำการหรืองดเว้นกระทำการหรือบังคับการให้เป็นไปตามสัญญาตามที่กำหนดไว้ดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทุนรวมตามข้อกำหนด หรือในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาที่เกี่ยวข้องแล้ว คู่สัญญาอาจไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทุนรวมเรียกร้อง ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้รับชดเชย เยียวยา จากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทุนรวมชนะคดี กองทุนรวมอาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

2) ความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนไม่ให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่าจากเจ้าของทรัพย์สินเดิมเป็นกองทุนรวม หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่

เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว ผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกต้องยินยอมเปลี่ยนคู่สัญญาเช่าพื้นที่จากเจ้าของพื้นที่เดิมเป็นกองทุนรวมและชำระค่าเช่าพื้นที่ให้แก่กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าพื้นที่ปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวและไม่ชำระค่าเช่าพื้นที่ให้แก่กองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในส่วนของการไม่ได้รับค่าเช่า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม และส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ในการเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกนี้ กองทุนรวมโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการแจ้งและอธิบายถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมให้ผู้เช่าพื้นที่ได้ทราบเพื่อประสานงานในการให้ความยินยอมในการเปลี่ยนคู่สัญญาเช่าพื้นที่จากเจ้าของพื้นที่เดิมเป็นกองทุนรวม

และเนื่องจากข้อสัญญาอื่นๆ ในสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่ารายย่อย รวมถึงผู้ให้บริการและผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม กล่าวคือเคอียายังทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และผู้ ให้บริการแก่ผู้เช่าพื้นที่ การปฏิเสธที่จะให้ความยินยอมดังกล่าวจึงมีโอกาสดังกล่าวเกิดขึ้นได้น้อย

นอกจากนี้ สัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารที่จะเช่าทำระหว่างผู้ให้เช่ากับกองทุนรวม ยังกำหนดไว้ว่าหากผู้ เช่าพื้นที่ไม่ตกลงยินยอมในการเปลี่ยนตัวผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าในฐานะผู้ให้เช่าเดิมจะยังคงเป็นผู้ให้เช่ากับผู้เช่า พื้นที่รายนั้นๆ ต่อไปจนกว่าสัญญาจะสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งรวมถึงเงินประกันการเช่าจากผู้เช่า พื้นที่อันเป็นผลประโยชน์ที่กองทุนรวมควรจะได้รับ ซึ่งผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะ ดำเนินการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในระยะเวลาที่กำหนด อีกทั้ง กองทุนรวมยัง กำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องขอความยินยอมจากผู้เช่ารายย่อยในการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของพื้นที่เช่าในส่วนที่กองทุนรวมลงทุนในแต่ละโครงการ ก่อนที่กองทุนรวม จะดำเนินการลงทุนในโครงการดังกล่าว

3) ความเสี่ยงการชำระค่าเช่าพื้นที่ของผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก

ค่าเช่าพื้นที่ที่กองทุนรวมจะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่จะเป็นที่มาของรายได้หลักของกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงจากฐานะการเงินและความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ได้ หากผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าวมีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า ไม่ชำระค่าเช่า หรือยอมเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด และหากกองทุนรวมไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่า ดังกล่าวได้ อาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมได้ ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถใน การจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ผู้เช่าพื้นที่ทุกรายที่ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับกองทุนรวมจะต้องวางเงินประกันการเช่าพื้นที่ตลอด อายุสัญญาเช่าพื้นที่โดยเฉลี่ยไม่ต่ำกว่าค่าเช่าพื้นที่ 3 เดือน ซึ่งกองทุนรวมสามารถยึดเงินประกัน ดังกล่าวในกรณีผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด ซึ่งการที่มีการวางเงินประกันใน ลักษณะนี้จะช่วยลดความเสี่ยงและ/หรือผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม

4) ความเสี่ยงจากการที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับสิทธิจากกองทุนรวมให้เป็นผู้เช่าเหมางาน ระบบและผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง ไม่ชำระค่าตอบแทนให้แก่กองทุนรวม

เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกแล้ว กองทุนรวมจะให้สิทธิแก่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ในการเป็นผู้เช่าเหมางานระบบและผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อให้บริการและบริหาร สาธารณูปโภคแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการ และนำพื้นที่ส่วนกลางของโครงการในส่วนที่กองทุนรวมลงทุนไปหา ประโยชน์เชิงพาณิชย์ ตามลำดับ โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องชำระค่าตอบแทนการเช่าเหมางาน ระบบและการเช่าพื้นที่ส่วนกลางตามอัตราที่กำหนดล่วงหน้าให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ปฏิเสธที่จะไม่ชำระค่าตอบแทนดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงใน ส่วนของการไม่ได้รับค่าตอบแทนการให้เช่าพื้นที่และทรัพย์สินดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ ของกองทุนรวม ซึ่งจะส่งผลโดยตรงต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี กองทุนรวมมีสิทธิยกเลิกการให้เช่าเหมางานระบบ และ/หรือการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง (แล้วแต่กรณี) ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา โดยในกรณีที่กองทุนรวมยกเลิกสัญญาเช่าเหมางานระบบ สิทธิในการให้บริการและให้บริการสาธารณูปโภคจะกลับมาเป็นของกองทุนรวมในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ในงานระบบ (หรือบุคคลใดที่กองทุนรวมให้สิทธิในการเช่าเหมางานระบบ) ซึ่งส่งผลให้กองทุนรวมสามารถเรียกเก็บค่าบริการค่าบริการสาธารณูปโภค และเงินประกันสำหรับค่าบริการดังกล่าวจากผู้เช่ารายย่อยได้โดยตรง เช่นเดียวกัน ในกรณีที่กองทุนรวมยกเลิกสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนกลาง กองทุนรวมสามารถนำพื้นที่ดังกล่าวออกหาประโยชน์ได้โดยตรง

5) ความเสี่ยงของผลประโยชน์ของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจะแต่งตั้งให้เคอียอร์เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก โดยเคอียอร์จะมีหน้าที่ต่างๆ เกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกตามที่กองทุนรวมจะมอบหมายให้ รวมถึงการร่วมกำหนดนโยบายการจัดการผลประโยชน์และการประกอบธุรกิจของทรัพย์สินดังกล่าว อาทิเช่น การหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่หรือการต่อสัญญาเช่าพื้นที่กับผู้เช่าพื้นที่ปัจจุบัน การโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายการบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การจัดหาผลประโยชน์ โดยการบริหารดังกล่าวจะส่งผลโดยตรงต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวม

อย่างไรก็ตาม หากเคอียอร์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเหตุผลใดเหตุผลหนึ่ง แม้ว่ากองทุนรวมได้กำหนดอัตราค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไว้เพียงพอและน่าสนใจ กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อทำหน้าที่บริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกได้ดีเทียบเท่ากับการบริหารจัดการของเคอียอร์ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

6) ความเสี่ยงจากการใช้บริการพื้นที่จอดรถตามสัญญาตกลงกระทำการ

เนื่องจากกองทุนรวมไม่ได้เข้าลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดของโครงการ The Crystal และ CDC จำนวนที่จอดรถบนดินในพื้นที่ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนโดยตรงในแต่ละโครงการจะมีค่อนข้างจำกัด กล่าวคือ กองทุนรวมจะจัดสิทธิการเช่าในส่วนของที่จอดรถของโครงการ The Crystal และ CDC เป็นจำนวน 159 คัน และ 384 คัน ตามลำดับ ซึ่งต่ำกว่าจำนวนที่จอดรถที่กฎหมายกำหนดเมื่อเทียบกับพื้นที่ใช้สอยในอาคารของแต่ละโครงการที่กองทุนรวมเข้าลงทุน

อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเพื่อความสะดวกของผู้เช่าพื้นที่ในส่วนที่กองทุนรวมเข้าลงทุนและผู้มาติดต่อของบุคคลดังกล่าว กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับเค.อี.แลนด์ เพื่อให้กองทุนรวมได้มาซึ่งสิทธิในการใช้พื้นที่จอดรถในโครงการ The Crystal และ CDC ในพื้นที่ที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน เพิ่มเติมเป็นจำนวน 223 คัน และ 220 คัน ตามลำดับ ตลอดเวลาที่กองทุนรวมลงทุน โดยกองทุนรวมสามารถยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและพื้นที่ในอาคารของโครงการที่เกี่ยวข้องและเรียกค่าเสียหายได้หากเค.อี.แลนด์ทำผิดสัญญาตกลงกระทำการ



ทั้งนี้ แม้ว่าผู้ให้เช่าจะมีแผนพัฒนาพื้นที่ให้ผู้เช่าเพิ่มเติมในโครงการ The Crystal และ CDC ในส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน การพัฒนาดังกล่าวจะไม่ส่งผลให้จำนวนที่จอดรถที่กองทุนจะได้รับตามข้อตกลงลดลง เนื่องจากผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้มีที่จอดรถเพียงพอทั้งโครงการ (ทั้งก่อนและหลังการพัฒนาโครงการในอนาคต) ตามที่กฎหมายกำหนด โดยเฉพาะโครงการ The Crystal ที่ผู้ให้เช่ามีแผนชัดเจนที่จะสร้างอาคารที่จอดรถให้เพียงพอก่อนที่จะพัฒนาโรงภาพยนตร์และพื้นที่ค้าปลีกให้ผู้เช่าสำหรับโครงการ The Crystal

แต่อย่างไรก็ดี มีความเป็นไปได้ว่าในระหว่างการก่อสร้างโครงการเพิ่มเติม ผู้ใช้บริการในพื้นที่ของกองทุนรวมอาจจะได้รับความสะดวกในการเข้ามาใช้บริการน้อยลงหรือลักษณะของพื้นที่จอดรถภายหลังการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมอาจเปลี่ยนแปลงไปในทางด้อยลง อาทิ ระยะทางการเดินจากพื้นที่จอดรถถึงพื้นที่ร้านค้าปลีก หรืออาจเปลี่ยนแปลงในทางที่ดีขึ้น อาทิ การสร้างอาคารจอดรถในร่มเพื่อให้บริการผู้เช่าเข้ามาใช้บริการ ซึ่งกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงในการรักษาอัตราค่าเช่า และ/หรืออัตราค่าเช่าในกรณีที่ผู้เช่าได้รับความสะดวกน้อยลง

7) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของกองทุนรวม

การที่ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมีแผนพัฒนาโรงภาพยนตร์และพื้นที่ค้าปลีกสำหรับโครงการ The Crystal และแผนพัฒนาโชว์รูมและอาคารสำนักงานให้ผู้เช่าสำหรับโครงการ CDC ในส่วนที่ไม่ใช่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นในอนาคตจากการพัฒนาโครงการดังกล่าว เนื่องจากผู้เช่าพื้นที่ของกองทุนรวมบางส่วนอาจย้าย หรือผู้เช่ารายใหม่อาจสนใจที่จะเช่าพื้นที่ในโครงการใหม่มากกว่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก อย่างไรก็ตาม การพัฒนาดังกล่าว (โดยเฉพาะโรงภาพยนตร์) สามารถสร้างประโยชน์ให้แก่กองทุนรวมด้วยเช่นกัน เนื่องจากการเพิ่มความหลากหลายของผู้มาใช้บริการ และส่งเสริมให้มีผู้เช่าเข้ามาใช้บริการและจับจ่ายใช้สอยในโครงการ The Crystal เพิ่มมากขึ้น ทั้งนี้ เพื่อลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ตกลงให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทุนรวมในโครงการดังกล่าวภายในระยะเวลา 3 ปี นับจากวันที่โครงการดังกล่าวเปิดให้บริการแก่บุคคลทั่วไปเป็นครั้งแรกอย่างเป็นทางการ

นอกจากนี้ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดจากการที่ผู้ให้เช่าทรัพย์สิน หรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าทรัพย์สินพัฒนาโครงการประเภทเดียวกับ The Crystal และ CDC ในละแวกที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเป็นครั้งแรกก็เป็นสิ่งที่เป็นไปได้ อย่างไรก็ตาม ด้วยความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ที่แตกต่างกันในการเลือกสถานที่เช่า เช่น สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก งบประมาณ การวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานในการซื้อสินค้า ความสะดวกสำหรับลูกค้าและผู้มาใช้บริการ เป็นต้น ผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดว่าจะทำการเช่าพื้นที่ประเภทใด ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ในระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรก เค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์ตกลงให้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) แก่กองทุนรวมในโครงการประเภทธุรกิจค้าปลีก (Retail Property) ที่เค.อี.แลนด์หรือ



บริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์อาจพัฒนาขึ้น และโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตรัศมี 5 กิโลเมตรของโครงการ The Crystal หรือโครงการ CDC แล้วแต่กรณี

อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมอาจมีข้อจำกัดในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคตหากกองทุนรวมต้องเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนและการลงทุนเกิดขึ้นหลังจากปี พ.ศ. 2556 ซึ่งในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมต้องได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เพื่อทำการแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust) ก่อนที่จะสามารถทำการเพิ่มทุนหรือกู้ยืมเงินเพื่อไปลงทุนเพิ่มเติมได้ โดยเงื่อนไขดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อที่จะใช้สิทธิในการลงทุน (Right to Invest) ข้างต้น กลุ่มเค.อี.แลนด์ ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นให้คำมั่นว่าจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ของ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

8) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อกระทำการดำเนินการของกองทุนรวม

แม้ว่าบริษัทจัดการจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของเคอีอาร์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนอย่างระมัดระวัง ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมกับเคอีอาร์ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังอาจเกิดขึ้นได้ เนื่องจากเคอีอาร์ยังคงทำหน้าที่ในการบริหารจัดการพื้นที่ในส่วนที่กองทุนรวมมิได้ลงทุน รวมถึงการบริหารจัดการพื้นที่ของโครงการในอนาคตที่พัฒนาโดยเค.อี.แลนด์หรือบริษัทในเครือของเค.อี.แลนด์

อย่างไรก็ดี โครงการ CDC ในส่วนที่กองทุนรวมมิได้ลงทุนนั้น ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่เช่าระยะยาวในลักษณะที่ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่วันแรกที่ได้ทำการเช่า (การเช่า) ซึ่งทางเคอีอาร์เองไม่สามารถจะย้ายผู้เช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกมายังพื้นที่ในส่วนที่กองทุนรวมมิได้ลงทุนได้เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวได้มีผู้เช่าระยะยาวอยู่แล้ว และสำหรับพื้นที่ที่เหลืออยู่ในส่วนที่กองทุนรวมมิได้ลงทุนก็เป็นพื้นที่ที่เน้นการให้บริการ เช่น ห้องประชุม และห้องจัดเลี้ยง ซึ่งการประกอบกิจการดังกล่าวจัดเป็นการให้บริการเสริมแบบครบวงจร และไม่ได้เป็นการแข่งขันโดยตรงกับการปล่อยพื้นที่ให้เช่าของกองทุนรวมแต่อย่างไร

ในส่วนของโครงการ The Crystal พื้นที่ให้เช่าที่กองทุนรวมมิได้ลงทุนส่วนใหญ่คือพื้นที่ในอาคารที่เจ้าของโครงการคาดว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในอนาคต โดยพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวมีขนาดเพียง 964.04 ตารางเมตร หรือประมาณร้อยละ 7 ของพื้นที่ที่ปล่อยเช่าได้ทั้งหมดของโครงการ ซึ่งข้อจำกัดของพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะช่วยจำกัดผลกระทบแก่กองทุนรวมในกรณีที่เคอีอาร์ทำการย้ายผู้เช่าจากพื้นที่ที่กองทุนรวมลงทุนไปยังพื้นที่ที่กองทุนรวมมิได้ลงทุน



สำหรับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดจากการที่เคอียอร์ับบริหารศูนย์การค้าทั้งในรูปแบบเดิม หรืออื่นๆ นอกเหนือจากโครงการ The Crystal และ CDC ในอนาคต ก็เป็นสิ่งที่เป็นไปได้ แต่อย่างไรก็ตาม ด้วยความต้องการของผู้เช่าพื้นที่ที่แตกต่างกันในการเลือกประเภทศูนย์การค้าและสถานที่เช่า เช่น สถานที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก งบประมาณ การวิเคราะห์อุปสงค์และอุปทานในการซื้อสินค้า ความสะดวกสำหรับลูกค้าและผู้มาใช้บริการ เป็นต้น ผู้เช่าพื้นที่จึงเป็นผู้กำหนดว่าจะทำการเช่าโครงการใด

อย่างไรก็ตาม ทางกองทุนรวมได้ว่าจ้างเคอียอร์ับบริหารทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกผ่านโครงสร้างสัญญาที่จะสร้างแรงจูงใจให้เคอียอร์ับสร้างผลกำไรให้แก่กองทุนรวมอย่างต่อเนื่อง ซึ่งช่วยลดความเสี่ยงที่เกิดจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ดังกล่าวได้

9) ความเสี่ยงจากการประกันภัย

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิมของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก เพื่อให้กองทุนรวมได้รับการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท (Property All Risks Insurance) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability Insurance) และการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยในส่วนของการประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภท กองทุนรวมและผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วม โดยจะกำหนดวงเงินเอาประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าต้นทุนทดแทน (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดิน ซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ในรอบการประเมินล่าสุดก่อนที่จะมีการต่ออายุกรมธรรม์ ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าการกำหนดวงเงินประกันไม่ต่ำกว่ามูลค่าทดแทน (Replacement Cost) ที่ไม่รวมค่าที่ดินตลอดระยะเวลาการเช่าแม้ว่าอายุของสัญญาเช่าจะเหลือน้อยลง มีความสมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับการลดวงเงินเอาประกันลงตามระยะเวลาการเช่าคงเหลือเพื่อประหยัดค่าเบี้ยประกันภัย เนื่องจากไม่มีผู้ใดสามารถคาดการณ์ได้ว่าความเสียหายดังกล่าวที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินของกองทุนรวมจะเกิดขึ้นเมื่อใด และผลกระทบต่อความเสียหายทางเศรษฐกิจแก่กองทุนรวมอาจไม่คุ้มกับการประหยัดค่าเบี้ยประกันภัยที่จะต้องชำระในปีต่างๆ ของระยะเวลาการเช่า อีกทั้ง กองทุนรวมอาจมีโอกาสนในการระดมทุนเพิ่มเติมเพื่อต่ออายุ

ระยะเวลาการเข้าออกไปหลังจากที่ระยะเวลาการเข้าครั้งแรกสิ้นสุดลง ซึ่งการดูแลรักษาทรัพย์สินที่กองทุนรวมเข้าลงทุนครั้งแรกให้อยู่ในสภาพที่ดีที่รวมถึงการซ่อมแซมในกรณีเกิดความเสียหายจึงเป็นสิ่งสำคัญ

สำหรับการประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก บุคคลที่สามที่ได้รับความเสียหายจะเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมกันโดยจะกำหนดวงเงินประกันตามที่กองทุนรวมเห็นเหมาะสม ในขณะที่การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) กองทุนจะกำหนดวงเงินเอาประกันที่กองทุนรวมเห็นเหมาะสมและเพียงพอในการชดเชยการสูญเสียรายได้ของกองทุนรวมระหว่างการซ่อมแซมหรือก่อสร้างใหม่โดยมีระยะเวลาการคุ้มครองไม่น้อยกว่า 2 ปี โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผลประโยชน์แต่เพียงผู้เดียวภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักดังกล่าว

10) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน

ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการให้มีการกู้ยืมเงินตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ กองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงินดังกล่าวได้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ยและความสามารถในการชำระหนี้ของคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทุนรวม ทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ รวมถึงกองทุนรวมอาจมีความเสี่ยงที่จะมีความสามารถในการชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยลดลง และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะใช้ความพยายามในการดำเนินการใดๆ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว เช่น การป้องกันความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย หรือการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น อย่างไรก็ตาม การดำเนินการใดๆ ดังกล่าว กองทุนรวมจะดำเนินการโดยคำนึงถึงข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

(ข) ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สิน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจซึ่งอาจมีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และการชะลอตัวของระบบเศรษฐกิจ ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก

นอกจากนี้ ทรัพย์สินดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น ปัจจัยทางการเมือง การว่างผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร หรือการโยกย้ายของชุมชน อันอาจส่งผลกระทบต่อสถานะหรือนโยบายของผู้เช่า ทำให้อัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกลดลง

2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ทำให้มีการแข่งขันสูงขึ้น

3) ความเสี่ยงจากการเวนคืนที่ดิน

กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทุนรวมอาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทุนรวมใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของเงินปันผลและเงินคืนทุนจากการลงทุน ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าชดเชยที่กองทุนรวมได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาเกี่ยวกับเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง ระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการเวนคืน หรือจำนวนค่าชดเชยที่เจ้าของทรัพย์สินได้รับจากการเวนคืน

อย่างไรก็ดี จากการที่บริษัทจัดการได้ตรวจสอบกับหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร การทางพิเศษแห่งประเทศไทยและรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย ในส่วนของข้อมูลเท่าที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้น พบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทุนที่จะลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนของเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเพิ่มพื้นที่ในโครงการ The Crystal และ CDC

ภายหลังจากที่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้าง เจ้าของโครงการ The Crystal และ CDC ได้มีการเพิ่มพื้นที่และสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ระบุไว้ในใบอนุญาตก่อสร้าง โดยในส่วนของโครงการ The Crystal ได้มีการเพิ่มพื้นที่ให้เข้าจำนวน 228.24 ตารางเมตร (ประมาณร้อยละ 2 ของพื้นที่ให้เข้าในโครงการ The Crystal) และในส่วนของโครงการ CDC ได้มีการสร้างทางเดินเชื่อมอาคารต่างๆ ในเฟส 1 และเชื่อมอาคารต่างๆ ในเฟส 2 และได้มีการก่อสร้างโครงสร้างหลังคาส่วนร่วมกันของ 2 อาคาร (อาคาร F1 และ F2) และมีการเพิ่มพื้นที่ให้เข้าของสองอาคาร (อาคาร G และอาคาร L5)

โดยการดำเนินการดังกล่าวอาจเข้าข่ายเป็นการดัดแปลงอาคารภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ("พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ") ซึ่งหน่วยงานที่มีอำนาจตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ อาจพิจารณาให้เจ้าของอาคารดำเนินการแก้ไขหรือระงับการใช้ส่วนของอาคารที่เพิ่มเติมดังกล่าว โดยในกรณีที่หน่วยงานดังกล่าวสั่งให้เจ้าของรื้อถอนส่วนต่อเติมอาคารออกไป อาจส่งผลกระทบต่อความสะดวกสบายของลูกค้าที่มาใช้บริการและทำให้มีลูกค้ามาใช้บริการน้อยลง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของผู้เช่าที่เช่าพื้นที่ในอาคารต่อจากกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนกล่าวคือสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและพื้นที่ในอาคารบางส่วนของโครงการ The Crystal และ CDC นั้น ไม่รวมถึงส่วนของพื้นที่และสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มเติมดังกล่าว โดยหากหน่วยงานที่มีอำนาจตามพ.ร.บ.ควบคุมอาคารฯ สั่งให้แก้ไขส่วนของอาคารที่เพิ่มเติมขึ้น เจ้าของอาคารจะ

เป็นผู้ดำเนินการแก้ไข นอกจากนี้ กองทุนรวมยังได้รับการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจากวิศวกรที่มีใบประกอบวิชาชีพว่าสิ่งปลูกสร้างที่เพิ่มเติมดังกล่าวไม่ได้เกี่ยวข้องกับโครงสร้างหลักของอาคาร The Crystal และ CDC ซึ่งจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกในกรณีที่เจ้าของโครงการต้องการแก้ไข

5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับภาระจำยอมบนที่ดินของโครงการ CDC

ที่ดินบางส่วนที่เป็นที่ตั้งของโครงการ CDC (โฉนดที่ดินเลขที่ 206174) ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้าและสาธารณูปโภคอื่นๆ ทุกชนิดของที่ดินโฉนดเลขที่ 206175 206178 และ 206176 ("ที่ดินสามยทรัพย์") ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นและไม่ใช่ที่ดินที่เป็นส่วนหนึ่งของ CDC โดยจากสภาพภาระจำยอมนั้นเป็นการให้สิทธิที่ดินสามยทรัพย์ซึ่งอยู่ด้านหลังโครงการ CDC ในการใช้ที่ดิน CDC บางส่วนเพื่อออกไปสู่ถนนประดิษฐ์มุนรธรรม การที่บางส่วนของที่ดินโครงการตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมนี้ อาจทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงในการไม่สามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าวได้อย่างเต็มที่ เนื่องจากส่วนของที่ดินที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมนั้นโดยทั่วไปต้องรับภาระบางอย่างหรือถูกดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินสามยทรัพย์

อย่างไรก็ตาม ในสภาพความเป็นจริงส่วนของที่ดิน CDC ที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมนั้นเป็นทางเดินรถยนต์ เนื้อที่ประมาณ 1 งาน 48 ตารางวาเท่านั้น และในส่วนอาคารโครงการ CDC มีได้ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมแต่อย่างใด ดังนั้น ภาระจำยอมดังกล่าวจึงไม่น่าจะมีผลกระทบกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกอย่างมีนัยสำคัญ

6) ความเสี่ยงเกี่ยวกับทางเข้าออกสู่ซอยจันทราสุขของโครงการ CDC

โครงการ CDC มีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะสองด้าน คือ ด้านถนนประดิษฐ์มุนรธรรมและด้านซอยจันทราสุข โดยเจ้าของทรัพย์สิน คือ เบญจกิจพัฒนา ได้รับอนุญาตจากสำนักงานการจราจรและขนส่งให้ตัดคั่นหินทางเท้าเพื่อเปิดทางเข้าออกสู่ถนนประดิษฐ์มุนรธรรม แต่สำหรับทางเข้าออกซอยจันทราสุขนั้น เบญจกิจพัฒนาไม่ได้ขออนุญาตเชื่อมทางสู่ถนนสาธารณะตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 แต่ใช้สิทธิของเจ้าของที่ดินคนก่อนซึ่งเป็นผู้ขายที่ดินให้แก่เบญจกิจพัฒนา โดยในกรณีนี้ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องอาจพิจารณาว่าเบญจกิจพัฒนาจะต้องขออนุญาตเพิ่มเติมเป็นกรณีต่างหาก ซึ่งหากเบญจกิจพัฒนาทำการขออนุญาต แต่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีความเห็นไม่อนุญาต หน่วยงานที่เกี่ยวข้องอาจสั่งให้เบญจกิจพัฒนาปิดทางเข้าออกซอยจันทราสุขของโครงการ CDC ได้

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่ต้องมีการปิดทางเข้าออกซอยจันทราสุข โครงการ CDC ยังมีทางเข้าออกสู่ถนนประดิษฐ์มุนรธรรมซึ่งปัจจุบันได้ถูกใช้เป็นทางเข้าออกหลักสู่ถนนสาธารณะหลักของโครงการ

(ค) ความเสี่ยงโดยตรงต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเฟ้อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทุนรวม นอกจากนี้ ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภค อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยลงทุนที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อนำเข้าหรือส่งออก สภาพของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาพทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยลงทุนผลตอบแทนจากการลงทุน และการบริหารจัดการโครงการของกองทุนรวม

2) ความเสี่ยงทางการเมือง

แม้ว่าในปัจจุบันสภาวะทางการเมืองเริ่มเข้าสู่สถานการณ์ที่ดีขึ้น แต่หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของกองทุนรวม ทั้งนี้ จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของกองทุนรวม

3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างประเมินค่าไม่ได้ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะจัดทำประกันภัยในลักษณะจำกัดวงเงินที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากอุบัติเหตุ และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ อาทิ ความเสียหายต่อเครื่องจักร

ภัยโจรกรรม ภัยต่อเครื่องไฟฟ้า ไว้สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งกองทุนรวมได้จัดให้มีตามมาตรฐานทั่วไป โดยมีการทำประกันคุ้มครองวินาศภัย และประกันภัยซึ่งครอบคลุมความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมลงทุนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

4) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน บริษัทจัดการได้ทำการศึกษาข้อมูลรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ โดยทำการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ประกอบกับการศึกษารายละเอียดจากรายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดทำขึ้นจากการดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอย่างเต็มที่ตามมาตรฐานวิชาชีพของที่ปรึกษานั้นๆ อย่างไรก็ตาม การกระทำดังกล่าวมิได้เป็นการประกันว่า อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวปราศจากความเสียหาย หรือความบกพร่อง ที่อาจจะต้องมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงหรือซ่อมแซม รายงานของผู้ประเมินราคา รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายของทรัพย์สินโดยที่ปรึกษากฎหมาย และรายงานการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนที่บริษัทจัดการใช้เป็นพื้นฐานในการประเมินและตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์อาจมีข้อบกพร่อง มีความไม่ถูกต้อง เนื่องจากความบกพร่องบางอย่างของอสังหาริมทรัพย์อาจจะตรวจพบได้ยาก หรือไม่สามารตรวจพบได้ เนื่องจากข้อจำกัดในการตรวจสอบ รวมไปถึงเทคนิคหรือวิธีการที่ใช้ในการตรวจสอบ หรือปัจจัยอื่นๆ ที่เป็นข้อจำกัดในการตรวจสอบของทั้งผู้ประเมินราคาและวิศวกร

นอกจากนั้นแล้ว อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนอาจจะมีการละเมิดกฎ ระเบียบ ข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการศึกษาข้อมูลรายละเอียดและการตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้อง (Due Diligence) ของบริษัทจัดการไม่สามารถครอบคลุมถึงได้ ซึ่งอาจจะส่งผลให้เกิดภาระค่าใช้จ่ายที่เกินกว่าที่บริษัทจัดการได้ประมาณการไว้ก่อนการลงทุนหรือก่อให้เกิดหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันที่เกี่ยวกับการละเมิดกฎข้อบังคับดังกล่าวที่ถูกต้องกำหนดโดยหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง

5) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แผนนโยบาย และ/หรือ คำสั่ง ของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

6) ราคาของหน่วยลงทุนอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

ภายหลังจากการที่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจัดการไม่สามารถคาดการณ์ได้ว่าสภาวะการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะมีเสถียรภาพ ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจลดลงภายหลังวันเริ่มต้นของการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งราคาดังกล่าวอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิเช่น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน ฯลฯ ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถที่จะขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

7) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทุนรวม

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทุนรวมมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทุนรวมจะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือบางส่วนดังกล่าว

8) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรอง

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทกองทุนปิดซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยลงทุนจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่กองทุนรวมไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยลงทุนนี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

9) ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการขายโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าหรือการขายโอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ (ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทุนรวมอาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วนโดยที่อัตราค่าธรรมเนียมและอัตราภาษีที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังกล่าวอาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทุนรวม และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุนและการได้รับเงินปันผลจากกองทุนรวมอาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราในปัจจุบัน

10) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

กองทุนรวมมีการลงทุนในสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนครั้งแรกซึ่งมูลค่าสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวของกองทุนรวมจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่อันเนื่องมาจากการประเมินค่าสิทธิการเช่า การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าพื้นที่ และ/หรือ อัตราค่าเช่าและ/หรือเช่าพื้นที่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

11) ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทำให้การลงทุนกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นจะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

12) ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

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

13) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมที่บริษัทจัดการประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่มูลค่าที่จะซื้อขายได้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ตารางแสดงค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	
1. ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน)	
1.1 ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน (ในการเสนอขายครั้งแรก)	ไม่มี
1.2 ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ไม่มี
1.3 ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน	ไม่มี
2. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้สั่งซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	
2.1 ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน	เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริงโดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ
2.2 ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน
2.3 ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	ไม่เกิน 100 บาท ต่อรายการ
3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุน	
3.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของ NAV
3.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของ NAV
3.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปีของ NAV
3.4 ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่เกิน 20,000 บาท ต่อครั้ง ต่อกรรมการ หรือในจำนวนอื่นใด ตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการไม่มีค่าเบี้ยประชุม
3.5 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาของกองทุนรวม	ตามที่จ่ายจริง
3.6 ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน รวมถึงค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการเสนอขายหน่วยลงทุน : สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกและสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในคราวต่อไป	คราวละไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่รับประกันการจัดจำหน่าย
3.7 ค่าธรรมเนียมการสนับสนุนการขายหน่วยลงทุน รวมถึงค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการเสนอขายหน่วยลงทุน : สำหรับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกและสำหรับการเสนอขายเพิ่มเติม เพื่อเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในคราวต่อไป (ถ้ามี)	คราวละไม่เกินร้อยละ 3.0 ของมูลค่าที่ทำการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่กองทุนรวม
3.8 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์	

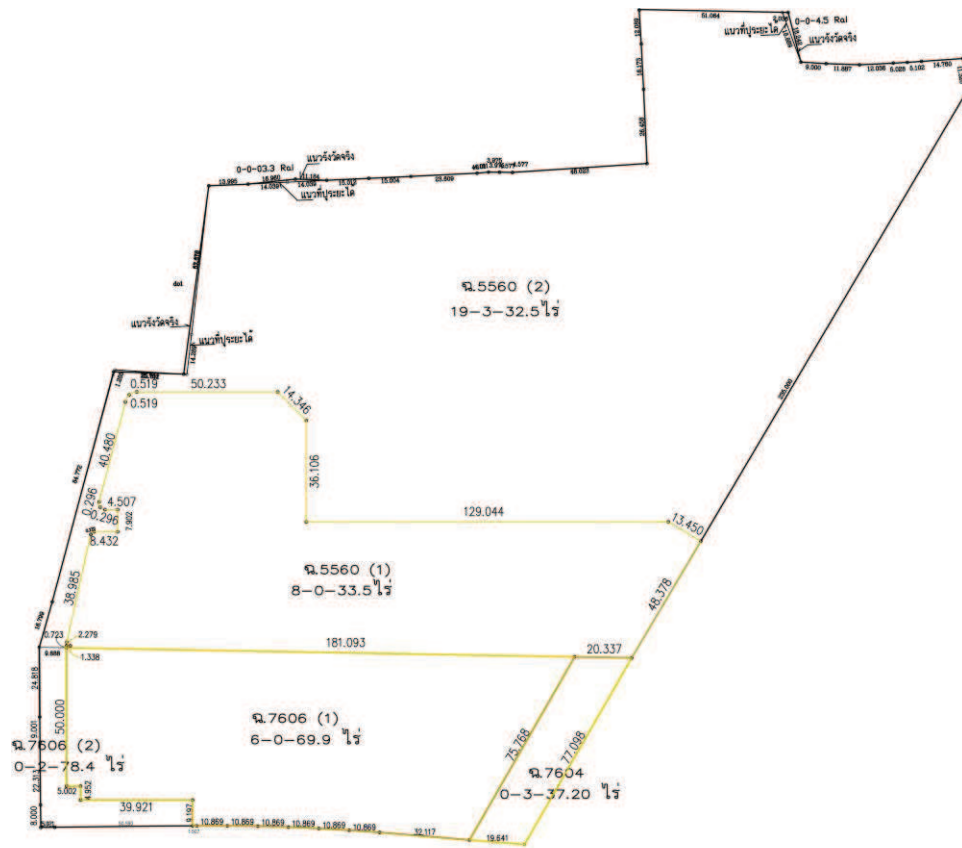
ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	
3.8.1 ค่าธรรมเนียมการดูแลสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม
3.8.2 ค่าธรรมเนียมการประสานงานกับผู้เช่ารายย่อย	ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ที่กองทุนรวมเช่าลงทุน ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมได้จากการให้เช่าเหมากานระบบและการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง
3.8.3 ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive)	ร้อยละ 2 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ โดยกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เท่ากับส่วนต่างระหว่าง “รายได้ค่าเช่าและรายได้เกี่ยวกับการเช่าของกองทุนรวม” และ “ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในโครงการที่นำมาใช้ในการคำนวณ” โดยที่ “รายได้ค่าเช่าและรายได้ที่เกี่ยวกับการเช่าของกองทุนรวม” หมายถึง (1) รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน (2) รายได้ที่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สินของกองทุนรวม และ (3) รายได้ค่ารับเงินประกันตามสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมได้จากการให้เช่าเหมากานระบบและการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง และ “ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในโครงการที่นำมาใช้ในการคำนวณ” หมายถึง (1) ค่าใช้จ่ายทางการตลาด (2) ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สิน และ (3) ค่าเบี้ยประกันภัย ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมการบริหารที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าเหมากานระบบและผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลางต้องรับผิดชอบตามสัญญาดังกล่าว และค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุนรวม
3.8.4 ค่านายหน้า (Commission)	สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี ร้อยละ 50 ของรายได้ค่าเช่ารายเดือนเดือนแรก สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป ร้อยละ 100 ของรายได้ค่าเช่ารายเดือนเดือนแรก
3.9 ค่าเบี้ยประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง
3.10 ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	ชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว
3.11 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี	ชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว

ตารางแสดงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย	
3.12 ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ รวมทั้งที่ปรึกษาอื่นๆ ได้แก่ ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ	ชำระตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบุคคลดังกล่าว
4. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	
4.1 ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ นักลงทุนสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายของกองทุนรวม	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปีของ NAV ณ วันสิ้นปีบัญชีก่อนหน้า แต่ไม่เกิน 10,000,000.00 บาท ต่อปี ทั้งนี้ ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกจะกำหนดให้ไม่เกิน 10,000,000.00 บาท
<u>หมายเหตุ</u> ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามตารางแสดงค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ/หรือ ภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน (ถ้ามี) ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของกองทุนรวมในช่วงระยะเวลา 1 ปีแรกจะรวมกันไม่เกินร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในกรณีปกติที่ไม่เกิดเหตุสุดวิสัยและการประกอบกิจการของกองทุนรวมไม่ถูกกระทบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือจากการประมาณการของกองทุนรวม นอกจากนี้ ประมาณการดังกล่าวเป็นเพียงการประมาณการเบื้องต้นเพื่อให้ประกอบการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเท่านั้น ผลประกอบการที่แท้จริงจะเป็นไปตามรายงานประจำปีของกองทุนรวม	

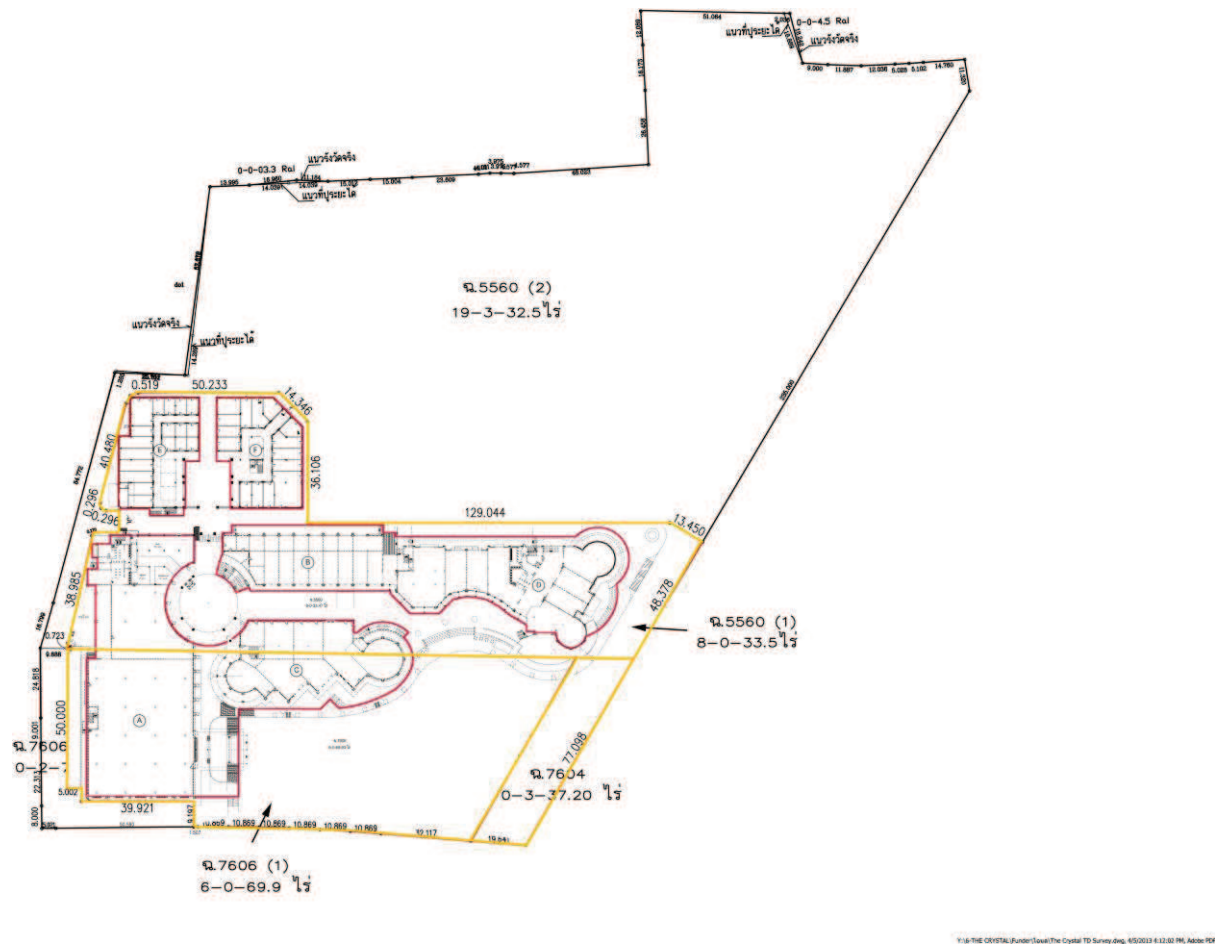
ภาคผนวก 1

ภาพแสดงพื้นที่โครงการ The Crystal และ CDC

โครงการ The Crystal ตั้งอยู่บนที่ดินจำนวน 3 แปลง แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว กรุงเทพมหานคร กองทุนรวมจะเช่าเพียงบางส่วนของที่ดิน จำนวน 15-0-40.60 ไร่ จากที่ดินทั้งโครงการ 35-2-51.5 ไร่



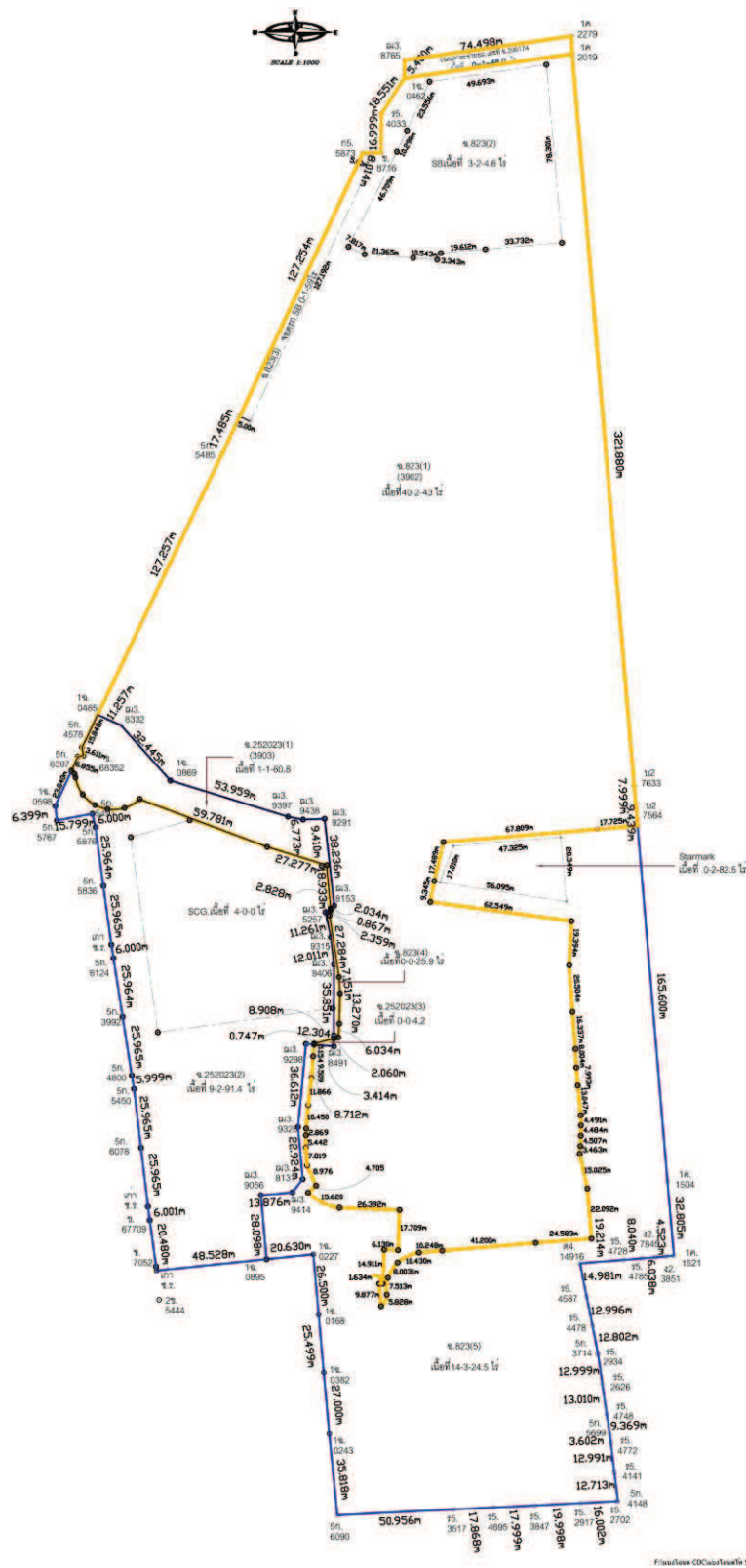
กองทุนรวมจะเข้าพื้นที่บางส่วนอาคาร A, B, C, D, E และ F ของโครงการ The Crystal รวมถึงส่วนควบของบริเวณดังกล่าว



หมายเหตุ: ภาพข้างต้นเป็นการแสดงขอบเขตอาคารเท่านั้น โดยกองทุนรวมจะเข้าพื้นที่บางส่วนในอาคาร

โครงการ CDC

โครงการ CDC ตั้งอยู่บนที่ดินจำนวน 5 แปลง แขวงคลองจั่น อำเภอบางกะปิ กรุงเทพมหานคร กองทุนรวมจะเช่าเพียง
บางส่วนของที่ดิน จำนวน 42-1-56.00 ไร่ จากที่ดินทั้งโครงการ 74-0-20.80 ไร่



หมายเหตุ: ภาพข้างต้นเป็นการแสดงขอบเขตอาคารเท่านั้น โดยกองทุนรวมจะเช่าพื้นที่บางส่วนในอาคาร



ภาคผนวก 2

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับย่อโครงการ The Crystal และ CDC

ข้อสมมติฐาน - วิธีคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ในการประเมินราคา ทางบริษัทฯ จะทำการประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต และประมาณการค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินงาน ตามจำนวนปีที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลตลาดของธุรกิจประเภทเดียวกันที่มีความคล้ายคลึงกันในบริเวณใกล้เคียง

บริษัทฯ จึงทำการประมาณการโดยได้มีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยประกอบต่าง ๆ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของสำนักงาน อันได้แก่ การวิเคราะห์ถึงภาพรวมทางเศรษฐกิจ และสภาพตลาดปัจจัยทางด้านอุปสงค์และอุปทานสถานะการณ์ทางการแข่งขัน การคาดการณ์ถึงแนวโน้ม และอัตราการเติบโตในอนาคต การวิเคราะห์ถึงผลของการดำเนินการของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา รวมถึงทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลการเช่าของโครงการจากบริษัท เค.อี.วี.เทล จำกัด และจากการสำรวจรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาโดยมีสมมติฐานการประเมินราคาดังต่อไปนี้

ข้อสมมุติฐานในการประเมินราคา – วิธีคิดลดกระแสเงินสด

1. รายละเอียดรายรับ และ อัตราการเข้า

พื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม	-	13,754 ตารางเมตร
ระยะเวลา	-	30 ปี

รายรับค่าเช่า :

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ค่าเช่าเฉลี่ย	664	692	715	715	822	822	822	946	946	946
%ของอัตราเติบโตค่าเช่า	-	4.21%	3.32%	-	15%	-	-	15%	-	-
อัตราการเข้า (%)	99%	99%	98%	97%	96%	96%	96%	96%	96%	96%

หมายเหตุ: ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร / เดือน) ไม่รวมค่าบริการส่วนกลาง

ปี	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
ค่าเช่าเฉลี่ย	1,087	1,087	1,087	1,251	1,251	1,251	1,438	1,438	1,438	1,654
%ของอัตราเติบโตค่าเช่า	15%	-	-	15%	-	-	15%	-	-	15%
อัตราการเข้า (%)	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%

หมายเหตุ: ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร / เดือน) ไม่รวมค่าบริการส่วนกลาง

ปี	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
ค่าเช่าเฉลี่ย	1,654	1,654	1,902	1,902	1,902	2,187	2,187	2,187	2,515	2,515
%ของอัตราเติบโตค่าเช่า	-	-	15%	-	-	15%	-	-	15%	-
อัตราการเข้า (%)	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%

หมายเหตุ: ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร / เดือน) ไม่รวมค่าบริการส่วนกลาง

* ในการประมาณการรายได้ค่าเช่าเฉลี่ย, อัตราการเข้า และอัตราการเติบโตของค่าเช่า ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญาเช่า และอัตราการเข้าจากข้อมูลเชิงสถิติในปีที่ผ่านมาและปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินราคา ตลอดจนคำนึงถึงพื้นฐานของข้อมูลตลาดของธุรกิจประเภทเดียวกันที่มีความคล้ายคลึงกันในบริเวณใกล้เคียง และประกอบกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา

รายได้อื่น:

- รายได้ค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง คือ รายรับค่าเช่าเหมาพื้นที่ส่วนกลางในโครงการเดอะ คริสตัล และป้ายโฆษณาจาก บริษัท เค.อี.วี.เทล จำกัด คิดเป็น 17,000,000 บาทต่อปี (เดอะ คริสตัล ได้รับรายได้ปีแรก 5,472,000.00 บาท เพิ่มขึ้นปีละ 4.00% ทุกปี) (ดูรายละเอียดในภาคผนวก ก.)

- รายได้ค่าเช่าเหมางานระบบ คือ รายได้จากค่าเช่าเหมาระบบในโครงการ เดอะ คริสตัล โดยคิดค่าเช่า ดังนี้
 - ค่าเช่าคงที่ปีละ 15,000,000 บาท(เดอะ คริสตัล ได้รับรายได้ปีแรก 4,824,000.00 บาท) เพิ่มขึ้น 4.00% ทุกปี
 - ค่าเช่าแปรผันในอัตรา 50% ของรายได้ตามสัญญาบริการ (รวมรายได้การให้บริการเสริม)

หมายเหตุ : ดูรายละเอียดในภาคผนวก ก.

2. ค่าใช้จ่าย:

2.1 ค่าบริหารจัดการ (Property Management)

บริษัทฯ ได้รับเอกสารจากผู้ว่าจ้างเกี่ยวกับค่าบริหารจัดการ (Property Management) ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการดูแลสิ่งหาริมทรัพย์
คิด 0.3% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value) ของกองทุนรวม
- ค่าธรรมเนียมการประสานงานกับผู้เช่ารายย่อย
คิด 2.0% ของรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมได้จากการให้เช่าเหมางานระบบและการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง
- ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive)
ร้อยละ 2 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์
โดยกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เท่ากับส่วนต่างระหว่าง “รายได้ค่าเช่าและรายได้ที่เกี่ยวกับค่าเช่าของกองทุนรวม” และ “ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในโครงการ เดอะ คริสตัลที่นำมาใช้ในการคำนวณ” โดยที่ “รายได้ค่าเช่าและรายได้ที่เกี่ยวกับค่าเช่าของกองทุนรวม” หมายถึง
 - (1) รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน
 - (2) รายได้ที่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สินของกองทุนรวม และ (3) รายได้ค่ารับเงินประกันตามสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมได้จากการให้เช่าเหมางานระบบและการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง

และ “ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในโครงการเดอะ คริสตัลที่นำมาใช้ในการคำนวณ” หมายถึง (1) ค่าใช้จ่ายทางการตลาด (2) ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สิน และ (3) ค่าเบี้ยประกันภัย ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมการบริหารที่จ่ายให้แก่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าเหมางานระบบ และผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลางต้อง รับผิดชอบตามสัญญาดังกล่าว และค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุนรวม

- **ค่านายหน้า (Commision)**

- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี คิด 50% ของรายได้ค่าเช่ารายเดือนแรก
- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป คิด 100% ของรายได้ค่าเช่ารายเดือนแรก

หมายเหตุ : ดูรายละเอียดในภาคผนวก ก.

2.2 ค่าการตลาดและค่าโฆษณา

บริษัทฯ ประมาณค่าการตลาดและโฆษณาไว้ที่ 3.20% ของรวมรายรับทั้งหมด

2.3 ค่าซ่อมแซม

บริษัทฯ ประมาณค่าปรับปรุงซ่อมแซมไว้ที่ 5.70% ของรวมรายรับทั้งหมด

2.4 ค่าประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทรวมถึงประกันภัยความ

รับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก

ประมาณการค่าประกันภัยปีแรกคิด 573,411 บาท และปรับขึ้นปีละ 5% (รายละเอียดจากผู้วางจ้าง)

2.5 ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

ประมาณการค่าประกันภัยปีแรกคิด 230,400 บาท และปรับขึ้นปีละ 5% (รายละเอียดจากผู้ว่าจ้าง)

2.6 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน

ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุนนี้ เป็นเงินที่สะสมไว้ล่วงหน้าสำหรับการเปลี่ยนแปลงดินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต เพื่อให้กิจการสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ดังกล่าวเพื่อดำเนินการต่อไปได้ นอกจากนี้ยังหมายความว่าเงินที่กิจการสะสมไว้ในกรณีที่อาจมีการขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มขึ้นด้วย บริษัทฯ ได้ประมาณค่าสำรองเพื่อการลงทุนของทรัพย์สินที่ประเมินราคาไว้ที่ 2.50% ของรวมรายรับทั้งหมด (รายละเอียดจากผู้ว่าจ้าง)

2.7 ค่าภาษีโรงเรือน

- ผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่เช่าเป็นผู้รับภาระ (ดูรายละเอียดในภาคผนวก ข.)

3. อัตราคิดลด (Discounted Rate)

บริษัทฯ ใช้ 11.50% อัตราคิดลด (Discounted Rate) ของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลไทย ที่มีอายุประมาณ 10 ปี ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 3% - 4% ต่อปี แล้วบวกด้วยอัตราความเสี่ยงของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา ประมาณ 8% - 9% ณ วันที่ทำการประเมินราคา จะเท่ากับ 11 - 13% รวมทั้งบริษัทฯ ได้คำนึงถึงผลตอบแทนตลาดของทรัพย์สินประเภทเดียวกัน

ภาคผนวก 2

วิธีคิดลดกระแสเงินสด - สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีก - ระยะเวลา 30.0 ปี

เดอะคริสตัล

เลขที่ 64 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ

กรุงเทพมหานคร

วันที่ประเมินราคา : 30 เมษายน 2556

เดอะคริสตัล		
ปี	รายได้สุทธิ	มูลค่า
1	115,446,347	109,330,859
2	121,027,127	102,794,629
3	124,197,804	94,607,757
4	123,982,117	84,702,653
5	139,428,231	85,430,671
6	140,491,708	77,203,843
7	141,347,553	69,662,917
8	160,164,705	70,795,444
9	161,430,521	63,995,476
10	162,428,574	57,749,894
11	184,114,674	58,708,677
12	185,589,282	53,075,234
13	186,804,847	47,912,882
14	211,767,421	48,713,400
15	213,545,474	44,055,973
16	214,988,981	39,779,174
17	243,789,869	40,455,758
18	245,895,879	36,596,628
19	247,685,858	33,061,014
20	280,883,758	33,625,342
21	283,463,929	30,434,279
22	285,637,703	27,504,635
23	324,004,758	27,981,235
24	327,123,862	25,336,863
25	329,874,394	22,914,709
26	374,186,651	23,311,981
27	378,081,556	21,125,233
28	381,508,674	19,118,137
29	432,845,359	19,453,558
30	437,664,768	17,641,398
	มูลค่า	1,487,080,252
		สรุป
		มูลค่า (บาท) 1,487,080,252
		ยอดถัว (บาท) 1,487,000,000
		ราคาต่อตารางเมตร (บาท) 108,118
FUTURE RENTAL RATES, EXPENSE COSTS & PROPERTY VALUES WILL BE DETERMINED BY MARKET FORCES. THE FIGURES USED IN THIS ANALYSIS ARE NOT A REPRESENTATION OF A KNOWN NOR GUARANTEED FUTURE CONDITION.		

ข้อสมมุติฐาน - วิธีคิดลดกระแสเงินสด

บริษัทฯ ใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ในการประเมินราคา ทางบริษัทฯ จะทำการประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต และประมาณการค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากการดำเนินงาน ตามจำนวนปีที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่า ซึ่งตั้งอยู่บนพื้นฐานของข้อมูลตลาดของธุรกิจประเภทเดียวกันที่มีความคล้ายคลึงกันในบริเวณใกล้เคียง

บริษัทฯ จึงทำการประมาณการโดยได้มีการวิเคราะห์ถึงปัจจัยประกอบต่าง ๆ ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของสำนักงาน อันได้แก่ การวิเคราะห์ถึงภาพรวมทางเศรษฐกิจ และสภาพตลาดปัจจัยทางด้านอุปสงค์และอุปทานสถานะการณ์ทางการแข่งขัน การคาดการณ์ถึงแนวโน้ม และอัตราการเติบโตในอนาคต การวิเคราะห์ถึงผลของการดำเนินการของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่อาจจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา รวมถึงทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลการเช่าของโครงการจากบริษัท เค.อี.รีเทล จำกัด และจากการสำรวจรายละเอียดของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาโดยมีสมมุติฐานการประเมินราคาดังต่อไปนี้

ข้อสมมุติฐานในการประเมินราคา – วิธีคิดลดกระแสเงินสด

1. รายละเอียดรายรับ และ อัตราการเช่า

พื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม - 29,007 ตารางเมตร

• พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น - 23,655 ตารางเมตร

• พื้นที่ให้เช่าระยะยาว - 5,352 ตารางเมตร

ระยะเวลา - 30 ปี

รายรับค่าเช่า :

• พื้นที่ให้เช่าระยะสั้น - 23,655 ตารางเมตร

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ค่าเช่าเฉลี่ย	490	501	528	528	607	607	607	698	698	698
%ของอัตราเติบโตค่าเช่า	-	2.24%	5.38%	-	15%	-	-	15%	-	-
อัตราการเช่า (%)	99.5%	99.5%	98%	98%	96%	96%	96%	96%	96%	96%

หมายเหตุ: ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร / เดือน) ไม่รวมค่าบริการส่วนกลาง

ปี	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
ค่าเช่าเฉลี่ย	803	803	803	924	924	924	1,062	1,062	1,062	1,222
%ของอัตราเติบโตค่าเช่า	15%	-	-	15%	-	-	15%	-	-	15%
อัตราการเช่า (%)	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%

หมายเหตุ: ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร / เดือน) ไม่รวมค่าบริการส่วนกลาง

ปี	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
ค่าเช่าเฉลี่ย	1,222	1,222	1,405	1,405	1,405	1,616	1,616	1,616	1,858	1,858
%ของอัตราเติบโตค่าเช่า	-	-	15%	-	-	15%	-	-	15%	-
อัตราการเช่า (%)	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%

หมายเหตุ: ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร / เดือน) ไม่รวมค่าบริการส่วนกลาง

* ในการประมาณการรายได้ค่าเช่าเฉลี่ย, อัตราการเช่า และอัตราการเติบโตของค่าเช่า ทางบริษัทฯ ได้ทำการวิเคราะห์จากอัตราค่าเช่าเฉลี่ยตามสัญญาเช่า และอัตราการเช่าจากข้อมูลเชิงสถิติในปีที่ผ่านมาและปัจจุบันของทรัพย์สินที่ประเมินราคา ตลอดจนคำนึงถึงพื้นฐานของข้อมูลตลาดของธุรกิจประเภทเดียวกันที่มีความคล้ายคลึงกันในบริเวณใกล้เคียง และประกอบกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา

- พื้นที่ให้เช่าระยะยาว - 5,352 ตารางเมตร

ปี	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ค่าเช่าเฉลี่ย	225	225	225	248	248	248	272	272	272	299
%ของอัตราเติบโตค่าเช่า	-	-	-	10%	-	-	10%	-	-	10%
อัตราการใช้ (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

หมายเหตุ: ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร / เดือน) ไม่รวมค่าบริการส่วนกลาง

ปี	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
ค่าเช่าเฉลี่ย	299	299	329	329	329	362	362	362	399	399
%ของอัตราเติบโตค่าเช่า	-	-	10%	-	-	10%	-	-	10%	-
อัตราการใช้ (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

หมายเหตุ: ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร / เดือน) ไม่รวมค่าบริการส่วนกลาง

ปี	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
ค่าเช่าเฉลี่ย	399	438	438	438	482	482	482	531	531	531
%ของอัตราเติบโตค่าเช่า	-	10%	-	-	10%	-	-	10%	-	-
อัตราการใช้ (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

หมายเหตุ: 1.ค่าเช่าเฉลี่ย (บาท/ ตารางเมตร / เดือน) ไม่รวมค่าบริการส่วนกลาง

2.ดูรายละเอียดในภาคผนวก ก.

รายได้อื่น:

- รายได้พื้นที่ส่วนกลาง คือ รายรับค่าเช่าหมาพื้นที่ส่วนกลางในโครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์และป้ายโฆษณาจากบริษัท เค.อี.วี.เทล จำกัด คิดเป็น 17,000,000 บาทต่อปี (คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ได้รับรายได้ปีแรก 11,532,000.00 บาท เพิ่มขึ้นปีละ 4.00% ทุกปี) (ดูรายละเอียดในภาคผนวก ก.)

- รายได้ค่าเช่าเหมาะสมระบบ คือ รายได้จากค่าเช่าเหมาะสมระบบในโครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ โดยคิดค่าเช่า ดังนี้
 - ค่าเช่าคงที่ปีละ 15,000,000 บาท(คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ได้รับรายได้ปีแรก 10,176,000.00 บาท) ปรับขึ้น 4.00% ทุกปี
 - ค่าเช่าแปรผันในอัตรา 50% ของรายได้ตามสัญญาบริการ (รวมรายได้การให้บริการเสริม)

หมายเหตุ : ดูรายละเอียดในภาคผนวก ก.

2. ค่าใช้จ่าย:

2.1 ค่าบริหารจัดการ (Property Management)

บริษัทฯ ได้รับเอกสารจากผู้ว่าจ้างเกี่ยวกับค่าบริหารจัดการ (Property Management) ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการดูแลสิ่งหาทรัพย์สิน

คิด 0.3% ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value) ของกองทุนรวม
- ค่าธรรมเนียมการประสานงานกับผู้เช่ารายย่อย

คิด 2.0% ของรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมได้จากการให้เช่าเหมาะสมระบบและการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง
- ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive)

ร้อยละ 2 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์

โดยกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เท่ากับส่วนต่างระหว่าง “รายได้ค่าเช่าและรายได้ที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าของกองทุนรวม” และ “ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในโครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ที่นำมาใช้ในการคำนวณ” โดยที่ “รายได้ค่าเช่าและรายได้ที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าของกองทุนรวม” หมายถึง

 - (1) รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน
 - (2) รายได้ที่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สินของกองทุนรวม และ (3) รายได้ค่าริบเงินประกันตามสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมได้จากการให้เช่าเหมาะสมระบบและการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง

และ “ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในโครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ที่นำมาใช้ในการคำนวณ” หมายถึง (1) ค่าใช้จ่ายทางการตลาด (2) ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สิน และ (3) ค่าเบี้ยประกันภัย ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมการบริหารที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าเหมางานระบบ และผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลางต้องรับผิดชอบตามสัญญาดังกล่าว และค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุนรวม

● **ค่านายหน้า (Commision)**

- สำหรับผู้เช่ารายใหม่มีสัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี คิด 50% ของรายได้ค่าเช่ารายเดือนแรก
- สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่มีสัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป คิด 100% ของรายได้ค่าเช่ารายเดือนแรก

หมายเหตุ : ดูรายละเอียดในภาคผนวก ก.

2.2 ค่าการตลาดและค่าโฆษณา

บริษัทฯ ประมาณค่าการตลาดและโฆษณาไว้ที่ 5.00% ของรวมรายรับทั้งหมด

2.3 ค่าซ่อมแซม

บริษัทฯ ประมาณค่าปรับปรุงซ่อมแซมไว้ที่ 3.30% ของรวมรายรับทั้งหมด

2.4 ค่าประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงทุกประเภทรวมถึงประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก

ประมาณการค่าประกันภัยปีแรกคิด 1,012,652 บาท และปรับขึ้นปีละ 5% (รายละเอียดจากผู้วางจ้าง)

2.5 ค่าประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก

ประมาณการค่าประกันภัยปีแรกคิด 358,400 บาท และปรับขึ้นปีละ 5% (รายละเอียดจากผู้ว่าจ้าง)

2.6 ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุน

ค่ากันสำรองเพื่อการลงทุนนี้ เป็นเงินที่สะสมไว้ล่วงหน้าสำหรับการเปลี่ยนทดแทนสินทรัพย์ถาวรที่เสื่อมสภาพหรือหมดอายุการใช้งานในอนาคต เพื่อให้กิจการสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ดังกล่าวเพื่อดำเนินการต่อไปได้ นอกจากนี้ยังหมายความว่าเงินที่กิจการสะสมไว้ในกรณีที่อาจมีการขยายการลงทุนของกิจการเพิ่มขึ้นด้วย บริษัทฯ ได้ประมาณค่าสำรองเพื่อการลงทุนของทรัพย์สินที่ประเมินราคาไว้ที่ 2.50% ของรวมรายรับทั้งหมด (รายละเอียดจากผู้ว่าจ้าง)

2.7 ค่าภาษีโรงเรือน

- ผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่เช่าเป็นผู้รับภาระ (ดูรายละเอียดในภาคผนวก ข.)

3. อัตราคิดลด (Discounted Rate)

บริษัทฯ ใช้ 11.50% อัตราคิดลด (Discounted Rate) ของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลไทย ที่มีอายุประมาณ 10 ปี ซึ่งอยู่ที่ประมาณ 3% - 4% ต่อปี แล้วบวกด้วยอัตราความเสี่ยงของทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคา ประมาณ 8% - 9% ณ วันที่ทำการประเมินราคา จะเท่ากับ 11 - 13% รวมทั้งบริษัทฯ ได้คำนึงถึงผลตอบแทนตลาดของทรัพย์สินประเภทเดียวกัน

ภาคผนวก 2

วิธีคิดลดกระแสเงินสด - สิทธิการเช่าพื้นที่ค้าปลีก - ระยะเวลา 30.0 ปี

คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์

เลขที่ 1420/1 ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

แขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ

กรุงเทพมหานคร

วันที่ประเมินราคา: 30 เมษายน 2556

คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์		
ปี	รายได้สุทธิ	มูลค่า
1	176,908,513	167,537,217
2	186,076,880	158,044,765
3	192,169,328	146,385,110
4	196,488,703	134,238,024
5	215,587,848	132,095,302
6	217,132,600	119,320,005
7	221,899,956	109,363,041
8	246,962,433	109,161,474
9	248,736,283	98,605,869
10	254,218,520	90,384,913
11	282,854,538	90,193,874
12	285,000,109	81,504,962
13	291,384,508	74,736,132
14	324,481,753	74,641,364
15	326,965,968	67,455,439
16	334,142,355	61,825,991
17	372,219,129	61,767,977
18	375,532,773	55,890,458
19	383,743,164	51,221,891
20	427,813,573	51,214,701
21	431,463,703	46,324,366
22	441,060,688	42,470,630
23	492,185,053	42,505,380
24	496,808,300	38,479,503
25	507,885,035	35,280,210
26	566,821,884	35,313,234
27	572,387,993	31,982,067
28	585,919,835	29,361,575
29	654,115,071	29,398,179
30	661,260,152	26,654,084
	มูลค่า	2,293,357,739
		สรุป
		มูลค่า (บาท) 2,293,357,739
		ยอดถัว (บาท) 2,293,000,000
		ราคาต่อตารางเมตร (บาท) 79,050
FUTURE RENTAL RATES, EXPENSE COSTS & PROPERTY VALUES WILL BE DETERMINED BY MARKET FORCES. THE FIGURES LISTED IN THIS ANALYSIS ARE NOT A REPRESENTATION OF A KNOWN NOR GUARANTEED FUTURE CONDITION.		

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0380/2012-3

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

"ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล (The Crystal)" และ

"คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)" ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว และแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

- พื้นที่อาคารชั่วคราว (Kiosk) พิจารณาตามข้อมูลที่ได้รับ ปัจจุบัน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่สามารถเปลี่ยนแปลงเคลื่อนย้ายได้สะดวก สามารถเปลี่ยนแปลงตำแหน่งที่ตั้งได้

ประกอบประกอบการประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

โครงการเดอะคริสตัล (The Crystal)

(ดูในตารางประมาณการกระแสเงินสดประกอบ)

- การประมาณการรายได้ บริษัทฯ พิจารณาประมาณการรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ขายของอาคารประมาณการรายได้จากโครงสร้างการลงทุนฯ และประมาณการรายได้จากพื้นที่อื่นๆที่สามารถหาประโยชน์ในโครงการได้
- อัตราค่าเช่าที่ใช้ในการประมาณการรายได้ เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ที่ได้จากการสำรวจข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบในลักษณะอาคารที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
- เพอร์เซ็นต์เฉลี่ยในการครอบครองพื้นที่ บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงจากสภาพทั่วไปของการเช่าพื้นที่อาคาร และการใช้พื้นที่ลักษณะใกล้เคียงทรัพย์สิน
- ค่าบริหารอาคาร , ค่าใช้จ่ายทางการตลาด พิจารณาที่ 1.0% ของรายได้ทั้งหมด
- ค่าประกันภัย พิจารณาตามโครงสร้างการลงทุน ของกองทุนรวม ตามที่ได้รับ
- ภาษีโรงเรือน ผู้เช่าเป็นผู้จ่าย
- จากการตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าซึ่งปัจจุบันมีสภาพการดูแลรักษาปกติดี ประกอบอุปกรณ์ประกอบอาคาร (Building System) อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติ บริษัทฯ พิจารณาประมาณการค่าปรับปรุงอาคารและซ่อมบำรุงพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อให้มีสภาพสามารถประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารได้โดยมูลค่าปรับปรุงซ่อมแซมอาคารประมาณการที่ 1.5 % ของรายได้ทั้งหมด
- ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียด ดังนี้
 - 1) ค่าธรรมเนียมการดูแลอสังหาริมทรัพย์ – ร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม
 - 2) ค่าธรรมเนียมการประสานงานกับผู้เช่ารายย่อย – ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ทั้งนี้ไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวม ได้จากการให้เช่าเหมางานระบบและการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0380/2012-3

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

“ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล (The Crystal)” และ

“คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)” ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว และแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

- 3) **ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive)** – ร้อยละ 2 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ โดยกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เท่ากับส่วนต่างระหว่าง “รายได้ค่าเช่าและรายได้เกี่ยวกับการเช่าของกองทุนรวม” และ “ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในโครงการที่นำมาใช้ในการคำนวณ” โดยที่ “รายได้ค่าเช่าและรายได้ที่เกี่ยวกับการเช่าของกองทุนรวม หมายถึง (1) รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน (2) รายได้ที่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สินของกองทุนรวม และ (3) รายได้ค่ารับเงินประกันตามสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมได้จากการให้เช่าเหมารวมระบบและการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง และ “ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในโครงการที่นำมาใช้ในการคำนวณ” หมายถึง (1) ค่าใช้จ่ายทางการตลาด (2) ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สิน และ (3) ค่าเบี้ยประกันภัย ทั้งนี้ ไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมการบริหารที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าเหมารวมระบบและผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลางต้องรับผิดชอบตามสัญญาดังกล่าว และค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุนรวม
- 4) **ค่านายหน้า (Commission fee)**
 - 4.1 สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี – ร้อยละ 50 ของรายได้ค่าเช่ารายเดือนแรก (ผู้เช่าใหม่ทำสัญญาเช่ามากกว่าหรือเท่ากับ 3 ปี จ่าย 0.5 เดือน) ของรายได้จากพื้นที่เช่า Retail Shop ระยะสั้น คิดผู้เช่าใหม่ที่ 20 %
 - 4.2 สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป – ร้อยละ 100 ของรายได้ค่าเช่ารายเดือนเดือนแรก (ผู้เช่าใหม่ทำสัญญาเช่ามากกว่าหรือเท่ากับ 3 ปี จ่าย 1 เดือน) ของรายได้จากพื้นที่เช่า Retail Shop ระยะสั้น คิดผู้เช่าใหม่ที่ 20 %

ประกอบประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้

โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)

(ดูในตารางประมาณการกระแสเงินสดประกอบ)

- การประมาณการรายได้ บริษัทฯ พิจารณาประมาณการรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ขายของอาคารประมาณการรายได้จากโครงสร้างการลงทุน และประมาณการรายได้จากพื้นที่อื่นที่สามารถหาประโยชน์ในโครงการได้
- อัตราค่าเช่าที่ใช้ในการประมาณการรายได้ เป็นอัตราค่าเช่าเฉลี่ย ที่ได้จากการสำรวจข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบในลักษณะอาคารที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สิน
- เปอร์เซนต์เฉลี่ยในการครอบครองพื้นที่ บริษัทฯ พิจารณาอ้างอิงจากสภาพทั่วไปของการเช่าพื้นที่อาคาร และการใช้พื้นที่ลักษณะใกล้เคียงทรัพย์สิน
- ค่าบริหารอาคาร , ค่าใช้จ่ายทางการตลาด พิจารณาตาม Budget บริษัท เค.อี.วี.เทล จำกัด ส่งมอบให้

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0380/2012-3

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

"ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล (The Crystal)" และ

"คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)" ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว และแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

- ค่าประกันภัย พิจารณาตามโครงสร้างการลงทุน ของกองทุนรวม
- ภาษีโรงเรือน ผู้เช่าเป็นผู้จ่าย
- จากการตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าซึ่งปัจจุบันมีสภาพการดูแลรักษาปกติดี ประกอบอุปกรณ์ประกอบอาคาร (Building System) อยู่ในสภาพใช้งานได้ตามปกติ บริษัทฯพิจารณาประมาณการค่าปรับปรุงอาคารและซ่อมบำรุงพร้อมติดตั้งอุปกรณ์ประกอบอาคารเพื่อให้มีสภาพสามารถประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่อาคารได้โดยมูลค่าปรับปรุงซ่อมแซมอาคารประมาณการที่ 2.0 % ของรายได้ทั้งหมด
- ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีรายละเอียด ดังนี้
 - 1) ค่าธรรมเนียมการดูแลอสังหาริมทรัพย์ – ร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม
 - 2) ค่าธรรมเนียมการประสานงานกับผู้เช่ารายย่อย – ร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวม ได้จากการให้เช่าเหมางานระบบและการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง
 - 3) ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive) – ร้อยละ 2 ของกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์ โดยกำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เท่ากับส่วนต่างระหว่าง "รายได้ค่าเช่าและรายได้เกี่ยวกับการเช่าของกองทุนรวม" และ "ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในโครงการที่นำมาใช้ในการคำนวณ" โดยที่ "รายได้ค่าเช่าและรายได้ที่เกี่ยวกับการเช่าของกองทุนรวม หมายถึง (1) รายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยในพื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน (2) รายได้ที่เกิดขึ้นจากการขายทรัพย์สินของกองทุนรวม และ (3) รายได้ค่าเงินประกันตามสัญญาเช่าพื้นที่ของผู้เช่ารายย่อยในส่วนที่เป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมได้จากการให้เช่าเหมางานระบบและการให้เช่าพื้นที่ส่วนกลาง และ "ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมในโครงการที่นำมาใช้ในการคำนวณ" หมายถึง (1) ค่าใช้จ่ายทางการตลาด (2) ค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สิน และ (3) ค่าเบี้ยประกันภัย ทั้งนี้ไม่รวมถึงค่าธรรมเนียมการบริหารที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าเหมางานระบบและผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลางต้องรับผิดชอบตามสัญญาดังกล่าว และค่าใช้จ่ายในการจัดการกองทุนรวม
 - 4) ค่านายหน้า (Commission)
 - 4.1 สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป แต่ไม่ถึง 3 ปี – ร้อยละ 50 ของรายได้ค่าเช่ารายเดือนแรก
 - 4.2 สำหรับผู้เช่ารายใหม่ที่สัญญาเช่ามีอายุตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป – ร้อยละ 100 ของรายได้ค่าเช่ารายเดือนเดือนแรก

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0380/2012-3

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

“ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล (The Crystal)” และ

“คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)” ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว และแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

12.0 การประเมินมูลค่า

12.1 การประเมินมูลค่าวิธีคิดจากรายได้ (Income Method) - แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) มูลค่าปัจจุบันสุทธิของสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี

ตามที่ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ บริษัทฯ พิจารณาใช้วิธีคิดจากรายได้แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด - Discounted Cash Flow (DCF) model.

วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)

การวิเคราะห์โดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด ได้คำนึงถึงความสามารถของทรัพย์สินในการสร้างรายได้ตลอดช่วงระยะเวลา 10 ปี บนพื้นฐานของการประมาณการทางการเงินที่แนบมานี้ บริษัทฯ เชื่อว่าวิธีการนี้เป็นวิธีการที่เหมาะสม เนื่องจากการประมาณการทั้งหมดมีบางส่วนนำมาจากทรัพย์สินประเภทเดียวกันในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งดำเนินการอยู่จริง ผสมกับการประมาณการอย่างมีเหตุผลประกอบ วิธีการนี้เป็นวิธีการที่ยอมรับโดยทั่วไปในตลาดปัจจุบัน

ผลการดำเนินงานสุทธิในแต่ละช่วงเวลาได้ทำการคิดลดเพื่อหามูลค่าปัจจุบันของเงินได้ในอนาคต และรวมเข้ากับมูลค่าปัจจุบันจากการดำเนินงาน เพื่อหาผลรวมมูลค่าตลาดของ ทรัพย์สิน

การประมาณการกระแสเงินสดนั้น บริษัทฯ ยังได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการโอนทรัพย์สิน เมื่อสิ้นระยะเวลาการลงทุน ซึ่งรวมค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย และตัวแทนนายหน้า, ค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและค่าใช้จ่ายทางการตลาด โดยหักออกจากปีที่มีการโอนทรัพย์สินนั้น สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้

อัตราคิดลด

โดยวิธีการคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) บริษัทฯ ต้องมีการประมาณการอัตราคิดลดหรือผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้พิจารณาโดยอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี ซึ่งโดยปัจจุบันมีอัตราผลตอบแทนอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.17 (ณ วันที่ 2 พฤษภาคม 2556) ซึ่งถือว่าเป็นผลตอบแทนจากการลงทุนซึ่งไม่มีความเสี่ยง บวกกับความเสี่ยงจากการลงทุนในตัวทรัพย์สิน ซึ่งประกอบกับการประเภศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมที่อัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 9 จากผลตอบแทนการลงทุนจากพันธบัตรรัฐบาลข้างต้น ซึ่งอัตราคิดลดที่ใช้ประกอบในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้จะอยู่ในช่วงร้อยละ 9.17 ถึงร้อยละ 13.17

จากการประมาณการกระแสเงินสดตามสมมติฐาน บริษัทฯ ได้พิจารณาอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในช่วงร้อยละ 9 ถึง 14 และได้คำนึงถึงผลตอบแทนที่ได้รับจากการลงทุนโครงการอื่นในพื้นที่ใกล้เคียงกัน บริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราร้อยละ 11.5% เหมาะสมและ

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0380/2012-3

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

"ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล (The Crystal)" และ

"คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)" ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว และแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

สะท้อนให้เห็นความเสี่ยงในทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในขณะที่ได้ให้อัตราผลตอบแทนที่ยอมรับ
ได้แก่ผู้ลงทุน

สรุปผลประมาณการกระแสเงินสด มีรายละเอียดดังนี้:-

สรุปรายละเอียดพื้นที่และสัญญาเช่า - ตามสภาพปัจจุบัน

โครงการ เดอะ คริสตัล (The Crystal)

ปีที่	ปีปัจจุบัน	ปีตามประมาณการ		
		1	2	3
เฟส 1				
พื้นที่ร้านค้า (Retail Shop)				
อาคาร A - พื้นที่เช่าขนาดใหญ่ (TOPS)				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	66.67%	0.00%	0.00%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	33.33%	100.00%	100.00%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	2,317.00	1,544.67	0.00	0.00
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	772.33	2,317.00	2,317.00
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	2,317.00	2,317.00	2,317.00	2,317.00
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		772.33	1,544.67	0.00
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		33.33%	66.67%	0.00%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	165.00			
Check		33.33%	66.67%	0.00%
อาคาร A - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	78.06%	21.83%	0.00%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	21.94%	78.17%	100.00%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	2,021.43	1,577.88	441.27	0.00
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	443.55	1,580.16	2,021.43
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	2,021.43	2,021.43	2,021.43	2,021.43
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		443.55	1,136.61	441.27
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		21.94%	56.23%	21.83%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	374.11			
Check		21.94%	56.23%	21.83%
อาคาร B - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	65.23%	7.69%	1.26%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	34.77%	92.31%	98.74%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	1,625.10	1,060.11	124.91	20.46
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	564.99	1,500.20	1,604.64
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	1,625.10	1,625.10	1,625.10	1,625.10
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		564.99	935.20	124.91
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		34.77%	57.55%	7.69%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	940.67			
Check		34.77%	57.55%	7.69%

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0380/2012-3

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

"ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล (The Crystal)" และ

"คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)" ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว และแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ปี	ปีปัจจุบัน	ปีตามประมาณการ		
		1	2	3
อาคาร C - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	68.22%	16.60%	7.30%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	31.78%	83.40%	92.70%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	2,096.44	1,430.21	347.91	153.09
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	666.23	1,748.53	1,943.35
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	2,096.44	2,096.44	2,096.44	2,096.44
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		666.23	1,082.30	347.91
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		31.78%	51.63%	16.60%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	646.49			
Check		31.78%	51.63%	16.60%
อาคาร D - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	81.15%	22.55%	9.45%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	18.85%	77.45%	90.55%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	2,285.04	1,854.24	515.17	215.98
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	430.80	1,769.87	2,069.06
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	2,285.04	2,285.04	2,285.04	2,285.04
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		430.80	1,339.08	515.17
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		18.85%	58.60%	22.55%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	739.05			
Check		18.85%	58.60%	22.55%
เฟส 2				
อาคาร E - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	84.97%	93.20%	42.82%	15.70%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	15.03%	6.80%	57.18%	84.30%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	1,214.35	1,331.95	611.98	224.32
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	214.79	97.19	817.16	1,204.82
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	1,429.14	1,429.14	1,429.14	1,429.14
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		-117.60	719.96	611.98
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		-8.23%	50.38%	42.82%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	840.02			
Check		-8.23%	50.38%	42.82%
อาคาร F - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	95.07%	42.00%	16.42%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	4.93%	58.00%	83.58%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	1,429.41	1,358.88	600.29	234.65
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	70.53	829.12	1,194.76
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	1,429.41	1,429.41	1,429.41	1,429.41
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		70.53	758.59	600.29
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		4.93%	53.07%	42.00%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	1,145.31			
Check		4.93%	53.07%	42.00%

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0380/2012-3

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

“ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล (The Crystal)” และ

“คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)” ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว และแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

วันที่	ปัจจุบัน	ปีตามประมาณการ		
		1	2	3
พื้นที่อื่นๆ				
พื้นที่เช่า Kiosk				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	85.14%	59.87%	32.68%	2.65%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	14.86%	40.13%	67.32%	97.35%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	465.40	327.28	178.63	14.47
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	81.24	219.36	368.01	532.17
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	546.64	546.64	546.64	546.64
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		138.12	148.65	178.63
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		25.27%	27.19%	32.68%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	1,168.58			
Check		25.27%	27.19%	32.68%
พื้นที่เช่า Kiosk-ATM				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	50.00%	12.50%	0.00%	0.00%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	50.00%	87.50%	100.00%	100.00%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	2.00	0.50	0.00	0.00
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	2.00	3.50	4.00	4.00
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	4.00	4.00	4.00	4.00
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		1.50	0.50	0.00
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		37.50%	12.50%	0.00%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	8,919.36			
Check		37.50%	12.50%	0.00%

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0380/2012-3

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

"ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล (The Crystal)" และ

"คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)" ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว และแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

12.1.1.1 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (DCF) โครงการเดอะคริสตัล (The Crystal)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี - (คำนวณตามพื้นที่เช่าจริง Actual Area)

วิธีคิดลดกระแสเงินสด			
----------------------	--	--	--

ระยะเวลา	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่ายในการขาย	กระแสเงินสดสุทธิ
ปีที่ 1	121,090,872		121,090,872
ปีที่ 2	129,624,168		129,624,168
ปีที่ 3	133,263,604		133,263,604
ปีที่ 4	136,294,539		136,294,539
ปีที่ 5	147,650,170		147,650,170
ปีที่ 6	152,278,681		152,278,681
ปีที่ 7	156,067,394		156,067,394
ปีที่ 8	166,212,181		166,212,181
ปีที่ 9	169,128,335		169,128,335
ปีที่ 10	172,778,736		172,778,736
ปีที่ 11	188,554,126		188,554,126
ปีที่ 12	194,857,657		194,857,657
ปีที่ 13	199,910,429		199,910,429
ปีที่ 14	217,994,407		217,994,407
ปีที่ 15	225,288,495		225,288,495
ปีที่ 16	231,180,725		231,180,725
ปีที่ 17	252,137,455		252,137,455
ปีที่ 18	260,605,455		260,605,455
ปีที่ 19	265,799,774		265,799,774
ปีที่ 20	278,890,420		278,890,420
ปีที่ 21	287,758,435		287,758,435
ปีที่ 22	296,029,251		296,029,251
ปีที่ 23	324,542,191		324,542,191
ปีที่ 24	335,985,274		335,985,274
ปีที่ 25	345,352,479		345,352,479
ปีที่ 26	377,218,695		377,218,695
ปีที่ 27	390,455,795		390,455,795
ปีที่ 28	401,389,119		401,389,119
ปีที่ 29	438,242,240		438,242,240
ปีที่ 30	449,098,105		449,098,105

	อัตราคิดลด	11.50%
	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	1,485,982,088
	หรือประมาณ	1,486,000,000
	บาท/ตารางเมตร	108,040

SENSITIVITY ANALYSIS		
	อัตราคิดลด	
	11.00%	1,561,868,236
	11.50%	1,485,982,088
	12.00%	1,415,892,814

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0380/2012-3

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

"ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล (The Crystal)" และ

"คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)" ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว และแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

สรุปรายละเอียดพื้นที่และสัญญาเช่าระยะสั้น - ตามสภาพปัจจุบัน

โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)

ปีที	ปีปัจจุบัน	ปีตามประมาณการ		
		1	2	3
เฟส 1				
พื้นที่ร้านค้า (Retail Shop)				
อาคาร B - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	92.10%	34.40%	24.93%	13.24%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	7.90%	65.60%	75.07%	86.76%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	1,644.94	1,549.04	1,122.76	596.29
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	141.03	2,954.33	3,380.61	3,907.08
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	1,785.97	4,503.37	4,503.37	4,503.37
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		95.90	426.28	1,122.76
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		5.37%	23.87%	62.87%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	426.99			
Check		57.71%	9.47%	24.93%
อาคาร B - พื้นที่เช่าร้านค้า LTL				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	2,858.43	2,858.43	2,858.43	2,858.43
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	2,858.43	2,858.43	2,858.43	2,858.43
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		0.00	0.00	2,858.43
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		0.00%	0.00%	160.05%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	225.00			
Check		0.00%	0.00%	100.00%
อาคาร C - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	75.73%	33.13%	20.52%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	24.27%	66.87%	79.48%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	758.74	574.57	251.38	155.70
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	184.17	507.36	603.04
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	758.74	758.74	758.74	758.74
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		184.17	323.19	251.38
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		24.27%	42.60%	33.13%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	522.87			
Check		24.27%	42.60%	33.13%
อาคาร C - พื้นที่เช่าร้านค้าขนาดใหญ่ (SB Furniture)				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	100.00%	100.00%	100.00%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	3,563.00	109.68	91.40	0.00
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	649.06	667.34	758.74
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	3,563.00	758.74	758.74	758.74

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0380/2012-3

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

"ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล (The Crystal)" และ

"คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)" ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว และแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ปีที่	ปีปัจจุบัน	ปีตามประมาณการ		
		1	2	3
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		3,453.32	18.28	91.40
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		96.92%	0.51%	2.57%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	100.00			
Check		100.00%	0.00%	0.00%
อาคาร D - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	98.05%	22.52%	16.87%	2.26%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	1.95%	77.48%	83.13%	97.74%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	912.20	782.20	586.09	78.49
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	67.85	2,691.08	2,887.19	3,394.79
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	980.05	3,473.28	3,473.28	3,473.28
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		130.00	196.11	586.09
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		13.26%	20.01%	59.80%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	429.91			
Check		75.53%	5.65%	16.87%
อาคาร D - พื้นที่เช่าร้านค้า LTL				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	79.36%	100.00%	100.00%	100.00%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	20.64%	0.00%	0.00%	0.00%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	2,493.23	2,493.23	2,493.23	2,493.23
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	0.00	0.00	0.00
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	2,493.23	2,493.23	2,493.23	2,493.23
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		0.00	0.00	2,493.23
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		0.00%	0.00%	100.00%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	225.00			
Check		-20.64%	0.00%	100.00%
อาคาร E - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	79.36%	79.29%	42.55%	32.19%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	20.64%	20.71%	57.45%	67.81%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	1,153.56	1,152.53	618.46	467.84
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	300.00	301.03	835.10	985.72
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	1,453.56	1,453.56	1,453.56	1,453.56
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		1.03	534.07	618.46
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		0.07%	36.74%	42.55%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	705.05			
Check		0.07%	36.74%	42.55%
อาคาร F - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	75.51%	87.68%	61.38%	40.68%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	24.49%	12.32%	38.62%	59.32%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	1,770.97	2,056.42	1,439.45	953.97
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	574.32	288.88	905.84	1,391.32
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	2,345.29	2,345.29	2,345.29	2,345.29

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0380/2012-3

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

"ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล (The Crystal)" และ

"คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)" ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว และแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ประเภท	ปีปัจจุบัน	ปีตามประมาณการ		
		1	2	3
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		-285.45	616.97	1,439.45
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		-12.17%	26.31%	61.38%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	522.54			
Check		-12.17%	26.31%	61.38%
อาคาร G - พื้นที่เช่าขนาดใหญ่ (MODERNFORM)				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	100.00%	100.00%	58.33%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	0.00%	0.00%	41.67%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,100.75
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	0.00	0.00	786.25
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	1,887.00	1,887.00	1,887.00	1,887.00
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		0.00	0.00	1,887.00
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		0.00%	0.00%	100.00%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	345.00			
Check		0.00%	0.00%	100.00%
เฟส 2				
อาคาร J1 - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	81.20%	0.00%	0.00%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	18.80%	100.00%	100.00%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	872.47	708.45	0.00	0.00
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	164.02	872.47	872.47
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	872.47	872.47	872.47	872.47
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		164.02	708.45	0.00
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		18.80%	81.20%	0.00%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	618.51			
Check		18.80%	81.20%	0.00%
อาคาร J2 - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	69.49%	4.24%	2.12%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	30.51%	95.76%	97.88%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	1,179.61	819.74	50.00	25.00
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	359.87	1,129.61	1,154.61
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	1,179.61	1,179.61	1,179.61	1,179.61
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		359.87	769.74	50.00
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		30.51%	65.25%	4.24%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	635.58			
Check		30.51%	65.25%	4.24%
อาคาร K1 - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	74.25%	17.93%	0.27%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	25.75%	82.07%	99.73%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	952.55	707.23	170.83	2.58
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	245.32	781.72	949.97
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	952.55	952.55	952.55	952.55

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0380/2012-3

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

"ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล (The Crystal)" และ

"คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)" ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว และแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ปีที่	ปีปัจจุบัน	ปีตามประมาณการ		
		1	2	3
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		245.32	536.40	170.83
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		25.75%	56.31%	17.93%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	527.61			
Check		25.75%	56.31%	17.93%
อาคาร K2 - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	70.81%	8.10%	4.10%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	29.19%	91.90%	95.90%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	1,008.13	713.89	81.71	41.33
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	294.24	926.42	966.80
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	1,008.13	1,008.13	1,008.13	1,008.13
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		294.24	632.18	81.71
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		29.19%	62.71%	8.10%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	500.74			
Check		29.19%	62.71%	8.10%
อาคาร K3 - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	65.70%	9.63%	1.11%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	34.30%	90.37%	98.89%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	949.59	623.83	91.49	10.51
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	325.76	858.10	939.08
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	949.59	949.59	949.59	949.59
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		325.76	532.35	91.49
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		34.30%	56.06%	9.63%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	609.35			
Check		34.30%	56.06%	9.63%
อาคาร K4 - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	72.88%	17.82%	10.40%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	27.12%	82.18%	89.60%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	937.71	683.44	167.14	97.50
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	254.27	770.57	840.21
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	937.71	937.71	937.71	937.71
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		254.27	516.30	167.14
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		27.12%	55.06%	17.82%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	545.10			
Check		27.12%	55.06%	17.82%
อาคาร K5 - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	93.43%	89.63%	44.18%	9.66%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	6.57%	10.37%	55.82%	90.34%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	859.12	824.25	406.31	88.86
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	60.45	95.32	513.26	830.71
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	919.57	919.57	919.57	919.57

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0380/2012-3

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

"ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล (The Crystal)" และ

"คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)" ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว และแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ปีที่	ปีปัจจุบัน	ปีตามประมาณการ		
		1	2	3
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		34.87	417.95	406.31
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		3.79%	45.45%	44.18%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	512.13			
Check		3.79%	45.45%	44.18%
อาคาร L1 - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	75.14%	15.89%	6.36%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	24.86%	84.11%	93.64%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	487.69	366.46	77.50	31.00
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	121.23	410.19	456.69
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	487.69	487.69	487.69	487.69
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		121.23	288.96	77.50
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		24.86%	59.25%	15.89%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	617.24			
Check		24.86%	59.25%	15.89%
อาคาร L2 - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	100.00%	70.36%	10.03%	3.16%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	0.00%	29.64%	89.97%	96.84%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	654.19	460.29	65.58	20.67
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	0.00	193.90	588.61	633.52
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	654.19	654.19	654.19	654.19
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		193.90	394.71	65.58
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		29.64%	60.34%	10.03%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	604.34			
Check		29.64%	60.34%	10.03%
อาคาร L3 - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	84.17%	76.87%	34.27%	16.80%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	15.83%	23.13%	65.73%	83.20%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	797.55	728.43	324.72	159.15
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	150.00	219.13	622.83	788.40
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	947.55	947.55	947.55	947.55
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		69.13	403.71	324.72
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		7.30%	42.61%	34.27%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	588.98			
Check		7.30%	42.61%	34.27%
อาคาร L4 - พื้นที่เช่าร้านค้าทั่วไป				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	96.45%	71.90%	10.53%	5.91%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	3.55%	28.10%	89.47%	94.09%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	869.82	648.38	95.00	53.33
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	32.00	253.44	806.82	848.49
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	901.82	901.82	901.82	901.82

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0380/2012-3

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

"ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล (The Crystal)" และ

"คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)" ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว และแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ปีที่	ปัจจุบัน	ปีตามประมาณการ		
		1	2	3
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		221.44	553.38	95.00
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		24.55%	61.36%	10.53%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	545.23			
Check		24.55%	61.36%	10.53%
พื้นที่อื่นๆ				
พื้นที่เช่า Kiosk Z1, Z2				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	97.08%	75.41%	8.68%	0.00%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	2.92%	24.59%	91.32%	100.00%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	1,034.50	803.58	92.50	0.00
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	31.13	262.05	973.13	1,065.63
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	1,065.63	1,065.63	1,065.63	1,065.63
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		230.92	711.08	92.50
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		21.67%	66.73%	8.68%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	1,313.94			
Check		21.67%	66.73%	8.68%
พื้นที่เช่า ATM				
% อัตราการครอบครองตามสภาพปัจจุบัน	80.00%	5.00%	0.00%	0.00%
% อัตราว่างตามสภาพปัจจุบัน	20.00%	95.00%	100.00%	100.00%
พื้นที่ตามสัญญาเช่าปัจจุบัน (ตารางเมตร)	4.00	0.25	0.00	0.00
พื้นที่ว่างไม่มีผู้เช่า (ตารางเมตร)	1.00	4.75	5.00	5.00
รวมพื้นที่เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	5.00	5.00	5.00	5.00
พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า (ตารางเมตร)		3.75	0.25	0.00
% พื้นที่เช่าที่สิ้นสุดสัญญาเช่า		75.00%	5.00%	0.00%
ราคาเฉลี่ยค่าเช่า (บาท)	13,400.00			
Check		75.00%	5.00%	0.00%

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เลขที่อ้างอิง R0380/2012-3

สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง

“ศูนย์การค้าเดอะ คริสตัล (The Crystal)” และ

“คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)” ถนนประดิษฐ์มนูธรรม

แขวงลาดพร้าว เขตลาดพร้าว และแขวงคลองจั่น เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร

เสนอต่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

12.1.1.2 การประเมินมูลค่าโดยวิธีคิดจากรายได้ (DCF) โครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (Crystal Design Center)

มูลค่าปัจจุบันสุทธิของสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี - (คำนวณตามพื้นที่เช่าจริง Actual Area)

วิธีคิดกระแสเงินสด			
--------------------	--	--	--

ระยะเวลา	กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน	ค่าใช้จ่ายในการขาย	กระแสเงินสดสุทธิ
ปีที่ 1	183,869,566		183,869,566
ปีที่ 2	194,846,637		194,846,637
ปีที่ 3	201,186,078		201,186,078
ปีที่ 4	208,569,704		208,569,704
ปีที่ 5	221,397,138		221,397,138
ปีที่ 6	229,446,614		229,446,614
ปีที่ 7	238,079,846		238,079,846
ปีที่ 8	249,681,500		249,681,500
ปีที่ 9	254,111,669		254,111,669
ปีที่ 10	263,209,055		263,209,055
ปีที่ 11	280,924,741		280,924,741
ปีที่ 12	292,527,327		292,527,327
ปีที่ 13	303,939,097		303,939,097
ปีที่ 14	324,473,704		324,473,704
ปีที่ 15	336,951,985		336,951,985
ปีที่ 16	349,897,302		349,897,302
ปีที่ 17	373,606,686		373,606,686
ปีที่ 18	388,408,939		388,408,939
ปีที่ 19	400,953,442		400,953,442
ปีที่ 20	415,856,018		415,856,018
ปีที่ 21	428,725,678		428,725,678
ปีที่ 22	446,300,065		446,300,065
ปีที่ 23	479,209,988		479,209,988
ปีที่ 24	498,940,788		498,940,788
ปีที่ 25	518,484,452		518,484,452
ปีที่ 26	554,919,355		554,919,355
ปีที่ 27	577,169,461		577,169,461
ปีที่ 28	600,274,164		600,274,164
ปีที่ 29	642,317,913		642,317,913
ปีที่ 30	660,778,103		660,778,103

	อัตราคิดลด	11.50%
	มูลค่าปัจจุบันสุทธิ	2,234,777,004
	หรือประมาณ	2,235,000,000
	บาท/ตารางเมตร	77,043

SENSITIVITY ANALYSIS		อัตราคิดลด
	11.00%	2,348,340,949
	11.50%	2,234,777,004
	12.00%	2,129,861,379

ภาคผนวก 3

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

โดยบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท

รายงาน และ ประเมินการข้อมูลทางการเงิน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 มิถุนายน 2556 ถึง 31 พฤษภาคม 2557

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการข้อมูลทางการเงินของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล
รีเทล โกรท (“กองทุนฯ”) ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่
เกี่ยวกับอนาคต ประมาณการข้อมูลทางการเงินประกอบด้วยประมาณการงบกำไรขาดทุนสำหรับช่วงเวลา
ประมาณการ 1 มิถุนายน 2556 ถึง 31 พฤษภาคม 2557 และหมายเหตุประกอบประมาณการข้อมูลทาง
การเงิน ซึ่งผู้จัดการกองทุนฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับผิดชอบต่อประมาณการข้อมูลทาง
การเงิน รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการข้อมูล
ทางการเงินข้อ 3

ประมาณการข้อมูลทางการเงินนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานที่คาดว่าจะ
เกิดขึ้นในอนาคตในช่วงเวลาประมาณการ 1 มิถุนายน 2556 ถึง 31 พฤษภาคม 2557 ของกองทุนฯดังกล่าว
ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งในหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนฯดังกล่าว ประมาณการ
ข้อมูลทางการเงินได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติเกี่ยวกับเหตุการณ์ซึ่งผู้จัดการกองทุนฯหรือผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตโดยคาดการณ์จากข้อมูลที่มีอยู่ ณ วันที่จัดทำประมาณการ
ข้อมูลนี้ โดยปราศจากข้อมูลทางการเงินในอดีตเนื่องจากกองทุนฯอยู่ระหว่างการจัดตั้ง ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูล
ต้องระมัดระวังว่าประมาณการข้อมูลทางการเงินนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่
ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการ
ข้อมูลทางการเงินข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่า สถานการณ์สมมติในการจัดทำประมาณการ
ข้อมูลทางการเงินไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าประมาณการข้อมูลทางการเงินได้จัดทำขึ้น
อย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติดังกล่าวและเป็นไปตามนโยบายบัญชีตามที่ปรากฏในหมายเหตุ
ประกอบประมาณการข้อมูลทางการเงินซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากประมาณการข้อมูลทางการเงิน เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้อาจไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่อาจแสดงความเห็นใดๆต่อความเป็นไปได้ของความสำเร็จของผลการดำเนินงานที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้

ประมาณการข้อมูลทางการเงินนี้แสดงเฉพาะประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ข้อมูลทั่วไป สถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงประมาณการงบแสดงฐานะการเงิน ประมาณการงบแสดงส่วนเปลี่ยนแปลงของส่วนเจ้าของและประมาณการงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ประมาณการข้อมูลทางการเงินนี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน



รัตนา จาละ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 พฤษภาคม 2556

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

	หมายเหตุ	(ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าพื้นที่	3.1	265
รายได้ค่าเช่างานระบบและพื้นที่ส่วนกลาง	3.2	101
รายได้รวม		366
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์	3.3	(19)
รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์		347
รายได้ดอกเบี้ย		2
ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม		
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3.4	(27)
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนฯ	3.5	(15)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน	3.6	(1)
รวมค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม		(43)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		306
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร		
ประมาณการอัตราการจ่ายเงินปันส่วนกำไร (ร้อยละ)	3.9	95.00
ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนกำไรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (ล้านบาท)		291.04
ประมาณการจำนวนหน่วยลงทุนที่ออก (ล้านหน่วย)	3.9	390.00
ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนกำไรต่อหน่วย (บาท)		0.7463
ประมาณการราคาเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (บาท)	3.9	10.60
ประมาณการอัตราการผลตอบแทนจากเงินปันส่วนกำไร (ร้อยละ)		7.04

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรเป็นส่วนหนึ่งของประมาณการข้อมูลทางการเงินนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2556 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2557

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท (“กองทุนฯ”) อยู่ระหว่างการขออนุญาตจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุน โดยจะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยการเช่าซื้อ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าในโครงการดังต่อไปนี้

โครงการ	ลักษณะการลงทุนโดย	
	การเช่า	การซื้อ
เดอะคริสตัล	เช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่ในอาคารบางส่วน จากบริษัท เกียรติสหมิตร จำกัด (“เกียรติสหมิตร”) คิดเป็นร้อยละ 93.45 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการ โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 30 ปี	พร้อมซื้อเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการจากบริษัท เค.อี. รีเทล จำกัด (“เคอีอาร์”) และเกียรติสหมิตร
คริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ (“ซีดีซี”)	เช่าที่ดินบางส่วนและพื้นที่ในอาคารบางส่วน จากบริษัท เบญจกิจพัฒนา จำกัด (“เบญจกิจพัฒนา”) คิดเป็นร้อยละ 63.07 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการ* โดยมีระยะเวลาเช่าประมาณ 30 ปี	พร้อมซื้อเฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ และงานระบบต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับโครงการจากบริษัท เค.อี. รีเทล จำกัด (“เคอีอาร์”) และเบญจกิจพัฒนา

* พื้นที่เช่าทั้งหมดของโครงการ ไม่รวมส่วนที่เบญจกิจพัฒนาทำสัญญาให้เช่าที่ดินแก่ บริษัท เอส.บี.

เฟอร์นิเจอร์ เฮาส์ จำกัด (อาคาร A) บริษัท เอส.ซี.จี. เอ็กซ์พีเรียนซ์ จำกัด (อาคาร H) บริษัท สตาร์มาร์ค จำกัด (อาคาร I) บริษัท เอส.ซี.จี. เซกิซุ จำกัด (อาคาร O) เพื่อดำเนินการก่อสร้างอาคารเอง และไม่รวมพื้นที่เช่าอาคารสำนักงานเคอีอาร์ (อาคาร N) แต่รวมพื้นที่จัดเลี้ยงอาคาร E ชั้น 2 และชั้น 3

กองทุนฯจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนฯลงทุนครั้งแรก โดยการให้เช่าโดยตรงกับผู้เช่าพื้นที่ของทั้งสองโครงการและให้สิทธิกับเคอีอาร์ (ซึ่งทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เป็นผู้เช่าเหมางานระบบในการเป็นผู้ให้บริการทั่วไปและบริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่าพื้นที่ในโครงการทั้งสองโครงการ เคอีอาร์เป็นผู้เรียกเก็บเงินประกันการบริการ ค่าบริการ และค่าสาธารณูปโภคจากผู้เช่าพื้นที่และเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานส่วนใหญ่ของโครงการ กองทุนฯได้รับคำตอบแทนจากการให้สิทธิดังกล่าว

ประมาณการรายได้รายอสังหาริมทรัพย์แสดงดังตารางข้างล่าง

	รายได้ค่าเช่างานระบบและ					
	รายได้ค่าเช่าพื้นที่		พื้นที่ส่วนกลาง		รายได้รวม	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เดอะคริสตัล	112	42.3	34	33.7	146	39.9
ซีดีซี	153	57.7	67	66.3	220	60.1
รวม	265	100.0	101	100.0	366	100.0

กองทุนฯ มีลักษณะเป็นโครงการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุนและไม่มีการกำหนดอายุโครงการ ซึ่งจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการฯ”) ทั้งนี้ บริษัทจัดการฯ จะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2556 ถึง 31 พฤษภาคม 2557 ของกองทุนฯ และหมายเหตุประกอบประมาณการข้อมูลทางการเงิน (“ประมาณการข้อมูลทางการเงิน”) ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนฯ ต่อสาธารณชนทั่วไปในครั้งแรก และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2. หลักเกณฑ์ในการจัดทำประมาณการข้อมูลทางการเงิน

ประมาณการข้อมูลทางการเงินแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปัดเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

ประมาณการข้อมูลทางการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีไทย (“มาตรฐานการบัญชี”) ซึ่งรวมถึงการตีความและแนวทางปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทยที่ประกาศและมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 สำหรับมาตรฐานที่ประกาศแต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12 ภาษีเงินได้

ฉบับที่ 20 การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความ (ปรับปรุง 2552) ช่วยเหลือจากรัฐบาล

ฉบับที่ 21 ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ (ปรับปรุง 2552)

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 8 ส่วนงานดำเนินงาน

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10 ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน

ฉบับที่ 21 ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาใหม่ที่

ฉบับที่ 25 ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

นอกจากนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งลงประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ดังต่อไปนี้

วันที่มีผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 4 สัญญาประกันภัย 1 มกราคม 2559

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 29 การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ 1 มกราคม 2557

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 1 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการ รื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน 1 มกราคม 2557

ฉบับที่ 4 การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ 1 มกราคม 2557

ฉบับที่ 5 สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและปรับปรุงสภาพแวดล้อม 1 มกราคม 2557

ฉบับที่ 7 การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีเงินเฟ้อรุนแรง 1 มกราคม 2557

ฉบับที่ 10 งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า 1 มกราคม 2557

ฉบับที่ 12 ข้อตกลงสัมปทานบริการ 1 มกราคม 2557

ฉบับที่ 13 โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า 1 มกราคม 2557

ผู้บริหารของกองทุนฯ เชื่อว่ามาตรฐานการบัญชีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

นอกจากนี้ ประมวลการข้อมูลทางการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

ประมาณการข้อมูลทางการเงินนี้แสดงเฉพาะประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ข้อมูลทั่วไป สถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงประมาณการงบแสดงฐานะการเงิน ประมาณการงบแสดงส่วนเปลี่ยนแปลงของส่วนเจ้าของและประมาณการงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้นประมาณการข้อมูลทางการเงินนี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

3. สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับช่วงเวลาประมาณการ 1 มิถุนายน 2556 ถึง 31 พฤษภาคม 2557 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งบริษัทจัดการฯ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่า ข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและประมาณการข้อมูลทางการเงินโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนฯ

3.1 รายได้ค่าเช่าพื้นที่

รายได้ค่าเช่าอ้างอิงจากค่าเช่าที่ชำระโดยผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่เพิ่มเติมตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีอัตราการต่อสัญญาเช่าบนสมมติฐานว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถหาผู้เช่ารายใหม่เพื่อต่อสัญญาได้ก่อนสัญญาเช่าเดิมจะหมดอายุและผู้เช่ารายใหม่มีเวลาในการตกแต่งพื้นที่ให้แล้วเสร็จก่อนที่กองทุนฯจะเริ่มคิดค่าเช่าพื้นที่ ดังนี้

	ยูนิตปกติ	ยูนิตที่เป็น KIOSK
อัตราการต่อสัญญาเช่า (ร้อยละ)	80	60
เวลาในการตกแต่งพื้นที่ให้แล้วเสร็จก่อนที่กองทุนฯจะเริ่มคิดค่าเช่าพื้นที่ (เดือน)	2	1

ค่าเช่าใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาที่จะหมดอายุในปีของประมาณการข้อมูลทางการเงินซึ่งกำหนดสมมติฐานอัตราการเพิ่มของค่าเช่าโดยเฉลี่ยของทั้งสองโครงการแตกต่างกันตามประเภทของผู้เช่าดังนี้

ประเภทของผู้เช่า	อัตราการเพิ่มของค่าเช่า (ร้อยละต่อปี)
บุคคลภายนอกที่ระบุอัตราค่าเช่าแบบคงที่	
- ธุรกิจเกี่ยวกับการศึกษา	2.5
- อื่นๆ	5.0
บุคคลภายนอกที่ระบุอัตราค่าเช่าเป็นร้อยละของยอดขายหรือกำไรของผู้เช่า	10.0
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	10.0 (ทุก 3 ปี)
ประมาณการอัตราการเช่าพื้นที่และราคาเช่าในช่วงเวลาประมาณการสามารถแสดงได้ดังต่อไปนี้	

	อัตราการเช่าพื้นที่ (ร้อยละ)	อัตราค่าเช่า (บาทต่อตารางเมตร)
เดอะคริสตัล	99.4	681
ซีดีซี	99.5	443

3.2 รายได้ค่าเช่างานระบบและพื้นที่ส่วนกลาง

กองทุนฯ ได้รับคำตอบแทนรายเดือนจากการให้เช่าเหมางานระบบและพื้นที่ส่วนกลางตามอัตราที่ระบุไว้ในร่างสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

รายได้คงที่		รายได้ผันแปร
รายได้ค่าเช่าเหมางานระบบ		
เดอะคริสตัล	402,000 บาทต่อเดือน	ร้อยละ 50 ของรายได้ค่าบริการส่วนกลางและรายได้เบ็ดเตล็ดที่ผู้เช่าเหมางานระบบเรียกเก็บจากผู้เช่ารายย่อย โดยรายได้ค่าบริการส่วนกลางอ้างอิงจากค่าบริการที่ชำระโดยผู้เช่าพื้นที่ตามสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2556
ซีดีซี	848,000 บาทต่อเดือน	และกำหนดสมมติฐานอัตราการเพิ่มของค่าบริการโดยเฉลี่ยเป็นอัตราเดียวกับอัตราการเพิ่มของค่าเช่าโดยเฉลี่ย ตามที่ระบุไว้ในสมมติฐานข้อ 3.1
รายได้ค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง		
เดอะคริสตัล	456,000 บาทต่อเดือน	-
ซีดีซี	961,000 บาทต่อเดือน	-

3.3 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา และค่าเบี้ยประกันภัย โดยค่าใช้จ่ายส่วนที่กองทุนฯ จะต้องชำระเป็นไปตามสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าที่กองทุนฯ ลงทุนต่อพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการ (ร้อยละ 93.45 สำหรับเดอะคริสตัล และร้อยละ 63.07 สำหรับซีดีซี) และกำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเท่ากับอัตราร้อยละ 5 ต่อปีจากปีก่อนหน้า

3.4 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราตามที่ระบุไว้ในร่างสัญญา โดยกองทุนฯ จะชำระค่าธรรมเนียมเป็นรายเดือนตามร่างสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด)

ประเภทของค่าธรรมเนียม	สมมติฐาน*
การดูแลอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ 0.3 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
การประสานงานกับผู้เช่ารายย่อย	ร้อยละ 2.0 ต่อปีของรายได้ค่าเช่าพื้นที่
ค่าธรรมเนียมพิเศษ	ร้อยละ 2.0 ต่อปีของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ แต่ไม่รวมรายได้ค่าเช่าเหมางานระบบและรายได้ค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง
ค่านายหน้า	0.5 เดือนของรายได้ค่าเช่ารายเดือนสำหรับเดือนแรก สำหรับลูกค้าใหม่ที่อายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปแต่ไม่ถึง 3 ปี 1 เดือนของรายได้ค่าเช่ารายเดือนสำหรับเดือนแรก สำหรับลูกค้าใหม่ที่อายุสัญญาเช่าตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป

* อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด

3.5 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนฯ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุนฯ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทุนรวม ได้แก่ ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการกองทุน ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการทำบัญชีและผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

ทั้งนี้ โดยมีสมมติฐานค่าใช้จ่ายรายปีที่สำคัญในการดำเนินงานของกองทุนฯ ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนฯ	สมมติฐาน*
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทุน	ร้อยละ 0.22 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ร้อยละ 0.025 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ แต่ไม่ต่ำกว่า 300,000 บาท
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ร้อยละ 0.03 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	2.8 ล้านบาทต่อปี

* อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด

ประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนั้น ถือเอาจำนวนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาที่ทำกับบริษัทจัดการฯ และข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ และการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านั้น

3.6 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

กองทุนฯเป็นผู้รับภาระบางส่วนของค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และกิจการหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ในการเสนอขายหลักทรัพย์ครั้งแรก ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.7 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายใต้ประมาณการข้อมูลทางการเงิน สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมการรับประกันการเสนอขายหลักทรัพย์ครั้งแรก ค่าโฆษณาในการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ไม่ได้นำมาคำนวณภายใต้ประมาณการข้อมูลทางการเงิน เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่รับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

3.7 ค่าภาษีโรงเรือน

ค่าภาษีโรงเรือนไม่ได้นำมารวมคำนวณในประมาณการข้อมูลทางการเงินเนื่องจากสัญญาเช่าระบุให้ผู้เช่ามีหน้าที่รับภาระค่าภาษีโรงเรือน

3.8 การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาโดยเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย บริษัทจัดการฯจะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการประเมินค่าทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทจัดการฯจะจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกหนึ่งปี

นับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุดไปแล้ว โดยการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดได้จัดทำขึ้นในเดือนเมษายน พ.ศ. 2556

ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทุนฯ สำหรับประมาณการงบกำไรขาดทุน เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทุนฯ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

ทั้งนี้ ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของผลกำไรหรือผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลัง ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

3.9 ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่า กองทุนฯ จะจำหน่ายหน่วยลงทุนครั้งแรก จำนวนประมาณ 390 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 10.6 บาท ประมาณการการปันส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิคำนวณจากสมมติฐานอัตราการจ่ายเงินปันผลจากรายได้จากการลงทุนสุทธิในอัตราร้อยละ 95 จากรายได้ที่สามารถปันผลได้ ซึ่งรายได้ที่สามารถปันผลได้ดังกล่าวไม่รวมถึงกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี

3.10 มาตรฐานการบัญชีที่ออกมาใหม่

ตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการข้อมูลทางการเงินข้อ 2 เกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชีที่ออกมาใหม่ซึ่งยังไม่มีผลบังคับใช้ต้องการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 กองทุนฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์คาดว่ามาตรฐานดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไร

3.11 ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับช่วงเวลาประมาณการถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ

- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ
- ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนเพิ่มเติมใดๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของโครงการแต่ละแห่ง สำหรับช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายจากการบำรุงรักษาโครงการ
- ร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนฯมีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในร่างสัญญา

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนมีดังนี้

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่า และค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ราคาทุนของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทุนฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการฯจะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการประเมินค่าทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะจัดให้มีบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

4.3 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นกองทุนที่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนนี้

ภาคผนวก 4

รายงานการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลง (Sensitivity Analysis)

โดยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)



การวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไร ประจำปี 2556 – พฤษภาคม 2557 ของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท

วันที่ 29 พฤษภาคม 2556

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ("บริษัทจัดการ") ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสตัล รีเทล โกรท ("กองทุนรวม") ได้แต่งตั้งธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน ("ที่ปรึกษาทางการเงิน") ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการศึกษาและจัดทำรายงานเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความอ่อนไหว (Sensitivity Analysis) ของประมาณการผลตอบแทนประจำปี 2556 – พฤษภาคม 2557 ("ช่วงเวลาประมาณการ") ของกองทุนรวม ("รายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหว") ที่ที่ปรึกษาทางการเงินได้ศึกษาข้อมูลที่สำคัญดังนี้

1. ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรของกองทุนรวม สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ 1 มิถุนายน 2556 ถึง 31 พฤษภาคม 2557 ("ข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2556 – 2557") ซึ่งได้รับการสอบทานโดยนางสาวรัตนา จาละ ผู้สอบบัญชีได้รับอนุญาต เลขทะเบียน 3734 แห่งบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด โดยกองทุนรวมจะเริ่มมีรายได้จากผลประโยชน์จากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นครั้งแรกตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้เริ่มลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งกำหนดสมมติฐานให้เป็นเดือนมิถุนายน 2556
2. ประมาณการทางการเงิน (Financial Projection) ของกองทุนรวมซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลเกี่ยวกับการเช่าพื้นที่ สมมติฐานเกี่ยวกับการต่อสัญญาเช่า การปรับค่าเช่าและค่าบริการ และสมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายของกองทุน ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2556 – 2557 ซึ่งจัดทำโดยผู้สอบบัญชี
3. ประมาณค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทุน การสำรองส่วนเพิ่ม และเงินลงทุนของกองทุนรวม รับรองโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

โดยในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวในครั้งนี้ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการศึกษาจากข้อมูลต่างๆ ข้างต้น โดยมีสมมติฐานว่าข้อมูลที่ได้รับเพื่อใช้ในการพิจารณาจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหว ของประมาณการอัตราดอกเบี้ยส่วนกำไร (Projected Distribution Yield) ในช่วงเวลาที่ประมาณการ มีความถูกต้อง เป็นจริง และมีสาระสำคัญที่เพียงพอต่อการวิเคราะห์ โดยการวิเคราะห์ไม่ได้รวมถึงผลกระทบอื่นๆ อันอาจจะเกิดจากปัจจัยภายนอก เช่น สภาพการแข่งขันในธุรกิจคอมมิวนิตีมอลล์ สภาพความไม่แน่นอนด้านการเมืองโดยรวม หรือปัจจัยความไม่แน่นอนอื่นๆ ที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อประมาณการ รวมถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้ ทั้งนี้ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินไม่อาจรับรองหรือรับประกันเกี่ยวกับความถูกต้อง สมบูรณ์ของข้อมูลและคำรับรองต่าง ๆ ที่ได้รับ ดังนั้น ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวฉบับนี้จึงมิได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองความถูกต้องของผลการวิเคราะห์ความอ่อนไหวอันอาจมีการเปลี่ยนแปลงไปได้ หากปัจจัยหรือสมมติฐานมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

1. ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร (Projected Distribution Yield) ประจำปีงวด มิถุนายน 2556 – พฤษภาคม 2557 ของกองทุนรวมในกรณีฐาน (Base Case)

ราคาหน่วยลงทุนที่ เสนอขาย (Offering Price)	จำนวนหน่วยลงทุนที่ จะเสนอขาย	จำนวนเงินที่ได้จาก การเสนอขายหน่วย ลงทุน	ประมาณการการปัน ส่วนกำไรของกองทุน รวมสำหรับงวด 12 เดือน	ประมาณการอัตรา การปันส่วนกำไร สำหรับงวด 12 เดือน
(บาท)	(หน่วย)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(%)
(1)	(2)	(3) = (1) x (2)	(4)	(5) = (3) / (4)
10.60	390,000,000	4,134	291.04	7.04%

หมายเหตุ: (4) จากข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2556 – 2557 ด้วยประมาณการอัตราส่วนแบ่งกำไรที่ 95%

1. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปีงวด มิถุนายน 2556 – พฤษภาคม 2557 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของความสามารถในการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการ

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2556 – 2557 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการอยู่ที่เฉลี่ยประมาณ 5% ต่อปี (5% สำหรับสัญญาอายุ 1 ปี 10% สำหรับสัญญาอายุ 2 ปี และ 15% สำหรับสัญญาอายุ 3 ปี เป็นต้น) ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวสำหรับการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการที่สูงที่สุดที่เป็นไปได้ (Best Case) และการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการที่ต่ำที่สุดที่เป็นไปได้ (Worst Case) ดังนี้

- Best Case : การปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการอยู่ที่เฉลี่ย ประมาณ 10% ต่อปี (10% สำหรับสัญญาอายุ 1 ปี 20% สำหรับสัญญาอายุ 2 ปี และ 30% สำหรับสัญญาอายุ 3 ปี เป็นต้น)
- Worst Case : ไม่สามารถปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการได้

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปีงวด มิถุนายน 2556 – พฤษภาคม 2557 ของกองทุนรวม ที่ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ 10.6 บาทต่อหน่วย จากการแปรผันของความสามารถในการปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการ สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร ประจำปีงวด มิถุนายน 2556 – พฤษภาคม 2557 (%)
Best Case	7.19%
Base Case	7.04%
Worst Case	6.88%

2. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำงวด มิถุนายน 2556 – พฤษภาคม 2557 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของอัตราการเข้าพื้นที่ของผู้เข้า

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2556 – 2557 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของอัตราการเข้าพื้นที่ของผู้เข้าสำหรับโครงการเดอะ คริสตัล อยู่ที่ 99.44% และโครงการคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ อยู่ที่ 99.41% ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจากการอัตราการเข้าพื้นที่ของผู้เข้าที่สูงที่สุดที่เป็นไปได้ (Best Case) และอัตราการเข้าพื้นที่ของผู้เข้าที่ต่ำที่สุดที่เป็นไปได้ (Worst Case) ดังนี้

- Best Case : อัตราการเข้าพื้นที่ของผู้เข้า 100%
- Worst Case : อัตราการเข้าพื้นที่ของผู้เข้า 90%

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำงวด มิถุนายน 2556 – พฤษภาคม 2557 ของกองทุนรวม ที่ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ 10.6 บาทต่อหน่วย จากการแปรผันของอัตราการเข้าพื้นที่ของผู้เข้า สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร ประจำงวด มิถุนายน 2556 – พฤษภาคม 2557 (%)
Best Case	7.08%
Base Case	7.04%
Worst Case	6.39%

3. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำงวด มิถุนายน 2556 – พฤษภาคม 2557 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของอัตราการปันส่วนกำไร

ตามข้อมูลทางการเงินสมมติฐานปี 2556 – 2557 กำหนดกรณีฐาน (Base Case) ของอัตราการปันส่วนกำไรของกองทุนอยู่ที่ 95% ทั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวจากการอัตราการปันส่วนกำไรที่สูงที่สุดที่เป็นไปได้ (Best Case) และอัตราการปันส่วนกำไรที่ต่ำที่สุดที่เป็นไปได้ (Worst Case) ดังนี้

- Best Case : อัตราการปันส่วนกำไร 96%
- Worst Case : อัตราการปันส่วนกำไร 94%

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำงวด มิถุนายน 2556 – พฤษภาคม 2557 ของกองทุนรวม ที่ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ 10.6 บาทต่อหน่วย จากการแปรผันของอัตราการปันส่วนกำไร สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร ประจำปีงบประมาณ 2556 – พฤษภาคม 2557 (%)
Best Case	7.11%
Base Case	7.04%
Worst Case	6.97%

4. การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปีงบประมาณ 2556 – พฤษภาคม 2557 ของกองทุนรวม จากการแปรผันของทุกปัจจัยที่ได้กล่าวมา

- Best Case : 1) การปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการอยู่ที่เฉลี่ย ประมาณ 10% ต่อปี (10% สำหรับสัญญาอายุ 1 ปี 20% สำหรับสัญญาอายุ 2 ปี และ 30% สำหรับสัญญาอายุ 3 ปี เป็นต้น)
2) อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่า 100%
3) อัตราการปันส่วนกำไร 96%
- Worst Case : 1) ไม่สามารถปรับขึ้นค่าเช่าและค่าบริการได้
2) อัตราการเช่าพื้นที่ของผู้เช่า 90%
3) อัตราการปันส่วนกำไร 94%

ผลจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราการปันส่วนกำไรประจำปีงบประมาณ 2556 – พฤษภาคม 2557 ของกองทุนรวม ที่ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ 10.6 บาทต่อหน่วย จากการแปรผันของทุกปัจจัยที่ได้กล่าวมา สามารถสรุปได้ดังนี้

กรณี	ประมาณการอัตราการปันส่วนกำไร ประจำปีงบประมาณ 2556 – พฤษภาคม 2557 (%)
Best Case	7.31%
Base Case	7.04%
Worst Case	6.19%

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินขอรับรองว่าได้ใช้ความรู้ ความสามารถเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ ในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของประมาณการอัตราผลตอบแทนในช่วงเวลาที่ประมาณการ ของกองทุนรวม ในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบ ก่อนตัดสินใจซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกและเสนอ ขายในครั้งนี้

ขอแสดงความนับถือ



นายประเสริฐ ตันตยวิทย์

First Senior Vice President

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

คำเตือนและข้อแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คริสต์ล รีเทล โกรท

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

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

“ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด หรือบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน”

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2558



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด

ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า อาคาร 1 ชั้น 7 - 8

เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร

เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900