

หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร์มออฟฟิศ ครั้งที่ 1/2556

วันอังคารที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เวลา 9.00 – 11.00 น.

ณ ห้องแกรนด์ บอลรูม ชั้น 4 โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพฯ
เลขที่ 973 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

POPF





ที่ จท. 11-560160

วันที่ 18 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มอปปิส (POPF)

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มอปปิส (POPF) ครั้งที่ 1/2556

- เอกสารแนบ
1. สารสนเทศเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
 2. วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มทุน
 3. ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม
 4. ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตาม สมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558
 5. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม
 6. สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ
 7. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 8. หนังสือมอบฉันทะ
 9. แผนที่สถานที่ประชุม

ด้วยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มอปปิส (“กองทุนรวม”) เห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2556 ในวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ตั้งแต่เวลา 9.00 น. เป็นต้นไป ณ ห้องแกรนด์ บอลรูม ชั้น 4 โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพฯ เลขที่ 973 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 เพื่อพิจารณาเรื่องต่างๆ ตามระเบียบวาระการประชุม ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม

บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติให้กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม ดังนี้

1.1 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ได้แก่

- 1) สิทธิการเช่าอาคารและสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ และรับโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด (“**เดียวสง**”) ซึ่งประกอบไปด้วย อาคารจำนวน 4 (สี่) อาคาร ได้แก่
 - (1) สิทธิการเช่าอาคารเอเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 (สิบเจ็ด) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 29,759.00 (สองหมื่นเก้าพันเจ็ดร้อยห้าสิบบ้าง) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้เป็นอาคารสำนักงาน
 - (2) สิทธิการเช่าอาคารบีบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 (สิบเจ็ด) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น (ไม่รวมพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้า) ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 28,792.00 (สองหมื่นแปดพันเจ็ดร้อยเก้าสิบบ้าง) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้เป็นอาคารสำนักงาน ฟิตเนส และสระว่ายน้ำสำหรับโครงการบางนา ทาวเวอร์
 - (3) สิทธิการเช่าอาคารซีบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 19 (สิบเก้า) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น (ไม่รวมชั้นดาดฟ้า) ตั้งอยู่ที่เลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 (อาคารซี) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 32,575.00 (สามหมื่นสองพันห้าร้อยเจ็ดสิบบ้าง) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นอาคารสำนักงาน และ
 - (4) สิทธิการเช่าอาคาร 3 (สาม) ชั้น จำนวน 1 (หนึ่ง) อาคารเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 (สาม) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 10,541.00 (หนึ่งหมื่นห้าร้อยสี่สิบบ้าง) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นสำนักงาน ที่ทำการธนาคารพาณิชย์ ร้านค้า (Retail) ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร
- 2) สิทธิการเช่าที่ดิน โครงการบางนา ทาวเวอร์ จากเดียวสงซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 3 (สาม) แปลงเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54800 54801 และ 54814⁽¹⁾ ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 8 (แปด) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 9.2 (เก้าจุดสอง) ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และสวนควบของที่ดินดังกล่าว

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ โฉนดที่ดินเลขที่ 54814 เนื้อที่ปัจจุบันประมาณ 13 (สิบสาม) ไร่ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ตารางวา อยู่ระหว่างการแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อแบ่งแยกที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทุนรวมจะลงทุนซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 6 (หก) ไร่ 2 (สอง) งาน 61.2 (หกสิบเอ็ดจุดสอง) ตารางวา ออกจากที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารอื่นๆ ของเดียวกัน

- 3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน จากบริษัท ทรพย์สินไพศาล จำกัด ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 2 (สอง) แปลง เป็นระยะเวลาประมาณ 8 (แปด) ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมได้ ลงทุนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 ได้แก่ ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และ 66487 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 6 (หก) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 70 (เจ็ดสิบ) ตารางวา ซึ่งใช้เป็นที่จอดรถของโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนดังกล่าวหมายความว่าความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว โดยมีการชำระค่าเช่าช่วงเป็นราย 3 (สาม) เดือน
- 4) เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเป็นจำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม กองทุนรวมจะได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์ที่จอดรถเพิ่มเติมจากเดิมจากเดิม และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจากที่ได้มีการเช่าช่วงตามข้อ 3) ข้างต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เดียวองตกลงจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวงจดทะเบียนสิทธิเกิบนแบบไม่มีค่าตอบแทนบนที่ดิน 2 (สอง) แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 (หนึ่ง) ไร่ 2 (สอง) งาน 48 (สี่สิบแปด) ตารางวา ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถในกรณีที่ดินเดี่ยวงไม่สามารถจัดหาที่จอดรถในบริเวณอื่นและตามจำนวนที่กองทุนรวมและเดี่ยวงได้ตกลงกัน ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลาการเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ อย่างไรก็ตาม หากเดี่ยวงสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมตามที่จะได้ตกลงกัน หรือ หากเดี่ยวงประสงค์จะให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีที่สามารถแสดงได้ว่าจะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมได้อย่างครบถ้วนและใช้ประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมยินยอมที่จะจดทะเบียนสิทธิเกิบนดังกล่าว

ในอาคารรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,022.00 ล้านบาท (สองพันยี่สิบสองล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ทั้งนี้ พื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วยพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้าของอาคารบี และพื้นที่ชั้นดาดฟ้าของอาคารซี ซึ่งเป็นที่พักอาศัยของเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งมีเนื้อที่รวมประมาณ 3,611.00 (สามพันหกร้อยสิบเอ็ด) ตารางเมตร โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนตามข้อ 1) ถึงข้อ 4) ดังกล่าวรวมเรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม” หรือ “อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์”

โดยสารสนเทศเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มเงินทุน ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม และประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558 เป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 1 - 4 และสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมเป็นไปตามที่ปรากฏในเอกสารแนบ 5

อย่างไรก็ดี ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว กองทุนรวมได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระ 2 (สอง) ราย เพื่อประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่ง บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ได้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนไว้ ณ วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2556 โดยสรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 6 ทั้งนี้ ในราคาดังต่อไปนี้

- 1) ราคาประเมินโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด จำนวน 1,839,000,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)
- 2) ราคาประเมินโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด จำนวน 1,853,000,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)

ทั้งนี้ ในกรณีที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 (หก) เดือนจากวันที่ผู้ประเมินราคาอิสระข้างต้นได้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำการจัดจ้างผู้ประเมินราคาอิสระรายเดิมหรือรายใหม่เพื่อทำการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกครั้งเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) กำหนด

อนึ่ง มูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินต่ำสุดเกินร้อยละ 10 (สิบ) ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นมูลค่าไม่เกิน 2,022.00 ล้านบาท (สองพันยี่สิบสองล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยราคาที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมนี้จะถูกกำหนดโดยจำนวนเงินเพิ่มทุนของกองทุนรวมที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อย่างน้อย และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ จากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ตามรายละเอียดที่จะกล่าวต่อไป ทั้งนี้ ให้ถือเอารายละเอียดทรัพย์สินที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้อย่างน้อยเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีความประสงค์จะแต่งตั้งให้เดี่ยวฮง ซึ่งเป็นเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวฮงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

จำนวนเงินทุนที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเพิ่มเงินทุนในครั้งนี้ และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ จากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะถือเป็นราคาที่กองทุนรวมจะใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งราคาดังกล่าวจะเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินต่ำสุดเกินร้อยละ 10 (สิบ) ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระดังที่กล่าวไว้ข้างต้น

1.2 การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม

เพื่อให้กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำนวนเงินทุนของกองทุนรวมที่จะเพิ่มในครั้งนี้เป็นจำนวนไม่เกิน 2,094.00 ล้านบาท (สองพันเก้าสิบล้านบาท) จากเงินทุนของกองทุนรวมเดิม จำนวน 3,420.00 ล้านบาท (สามพันสี่ร้อยยี่สิบล้านบาท) รวมเป็นเงินทุนใหม่จำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 5,514.00 ล้านบาท (ห้าพันห้าร้อยยี่สิบล้านบาท) โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในจำนวนไม่เกิน 200 ล้านหน่วย (สองร้อยล้านหน่วย) ในราคาหน่วยลงทุนตามที่บริษัทจัดการจะได้นำกำหนดต่อไป นอกจากนี้ มูลค่าการเพิ่มเงินทุนสุดท้ายของกองทุนรวม และ/หรือ จำนวนหน่วยลงทุนสุดท้ายที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ อาจจะต่ำกว่ามูลค่าการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมและจำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมที่กล่าวไว้ข้างต้น โดยบริษัทจัดการจะกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายในครั้งนี้ให้สะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมยอมรับได้ โดยการพิจารณาปัจจัยต่างๆ เช่น

- ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในช่วงเวลาที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม
- มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินค่าโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 (สอง) ราย
- สภาพตลาดโดยรวม
- ปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน
- ผลตอบแทนที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ เพื่อประโยชน์ในการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการอาจดำเนินการให้กองทุนรวมใช้กำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ อาจดำเนินการให้กองทุนรวมกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินในประเทศในจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม หลังจากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ ทั้งนี้ จำนวนกำไรสะสมจากการดำเนินงาน และ/หรือ จำนวนเงินที่กองทุนรวมจะกู้ยืมสุดท้ายจะถูกกำหนดโดยบริษัทจัดการซึ่งจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือ

หน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการกำหนดจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะดำเนินการกู้ยืมจากสถาบันการเงินในประเทศ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม รวมถึงให้มีอำนาจในการกำหนดอัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาการชำระเงิน รวมถึงเงื่อนไขใดๆ ตลอดจนการเจรจา เข้าทำ ลงนาม จัดส่งเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้กำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด และ/หรือ การกู้ยืมเงินดังกล่าว รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ ราคาที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกกำหนดจากจำนวนเงินทุนที่กองทุนรวมจะได้จากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ การกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการคาดว่า การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีโอกาสดำเนินการผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีในระยะยาวจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพดี และยังเป็นการช่วยกระจายแหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนรวมอีกด้วย

นอกจากนี้ ราคาดังกล่าวจะเป็นราคาที่สอดคล้องกับสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ เมื่อประเมินตามกลไกตลาดและสภาวะเศรษฐกิจในขณะที่ยื่น โดยให้บริษัทจัดการมีอำนาจในการพิจารณาการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม รวมถึงการกำหนดจำนวนเงินทุนที่จะเพิ่ม จำนวนและราคาหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และ/หรือ การใช้กำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ การกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ได้หากราคาที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่สูงกว่าราคาที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในครั้งที่ 1/2556 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2556 นี้

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 2,094.00 ล้านบาท (สองพันเก้าสิบล้านบาท) โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 200 ล้านหน่วย (สองร้อยล้านหน่วย) และพิจารณาอนุมัติวิธีกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขาย รวมถึงการใช้กำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ การกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมตามที่เสนอทุกประการ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการ

- (1) กำหนดรายละเอียดทรัพย์สินและราคาที่เหมาะสมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ กำหนดจำนวนเงินทุนที่จะเพิ่ม กำหนดจำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม กำหนดราคาหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ รายละเอียดของการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยให้สอดคล้องกับวิธีการที่กำหนดไว้ข้างต้นซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้ว

- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพันที่แสดงถึงสิทธิที่จะซื้อหรือเช่า อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ สัญญากู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้ หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และ/หรือ สัญญา และ/หรือเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อได้รับอนุมัติ จาก สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ดำเนินการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการ ดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการ ดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการ ดังกล่าวตาม (1) และ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ทั้งนี้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่ม เงินทุน และขอแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

อนึ่ง การอนุมัติการเข้าทำรายการในวาระที่ 1 นี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยคะแนน เสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าว ต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน รวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม การนับมติดังกล่าว บริษัทจัดการจะไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นย ทุนที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม และบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มี ส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมในมติดังกล่าว เพื่อให้เป็นไปตาม ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน เพิ่มเติมและบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มี ส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556 (ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ ถือหุ้นหน่วยลงทุนล่าสุด) ประกอบไปด้วย

ชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)
1. บริษัท เทียวองสีลม จำกัด	-	-
2. บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด	-	-

ชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)
3. เจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิ การเช่าช่วงที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และ 66487	-	-
4. บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด	-	-

ความเห็นของบริษัทจัดการ :

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม เนื่องจากบริษัทจัดการคาดว่า การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ซึ่งเป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีทำเลที่ตั้งดีและผลการดำเนินงานที่ดีมาโดยตลอด มีความหลากหลายของผู้เช่า มีอัตราการเช่าพื้นที่สูง ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาวที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต และยังเป็นการช่วยกระจายแหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนรวม (ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลของการเจรจาเงื่อนไขและราคาในการลงทุนในทรัพย์สินขั้นสุดท้าย) และผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีการกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมถึงการใช้กำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม ตามที่เสนอทุกประการ ทั้งนี้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุน และขอแก้ไขโครงการในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการนำหน่วยลงทุนใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้จำนวนไม่เกิน 200 ล้านหน่วย (สองร้อยล้านหน่วย) โดยจะเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Rights Offering) โดยอัตราส่วนการเสนอขายดังกล่าวจะคำนวณจากจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายแล้วทั้งหมดก่อนการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม หาดด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ในราคาต่อหน่วยตามที่จะได้กำหนดตามวิธีการที่ระบุไว้ต่อไป โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ตามสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ได้

ในกรณีการจัดสรรสิทธิตามอัตราส่วนที่กำหนดทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมรายใดได้รับสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนที่มีเศษหน่วยลงทุนที่ไม่สามารถจัดสรรให้เป็นจำนวนเต็มหน่วยได้ ให้ปัด

ลงเป็นจำนวนเต็มหน่วยที่ใกล้เคียงที่สุด โดยบริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรดังกล่าวไปรวมกับหน่วยลงทุนที่มีได้รับการจองซื้อเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมสละสิทธิหรือไม่จองซื้อภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือจองซื้อไม่เต็มสิทธิหรือเหตุอื่นใดก็ตาม มาเสนอขายและจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือ เสนอขายให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษที่มีคุณสมบัติตรงตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) (ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ที่บริษัทจัดการจะได้แจ้งให้ทราบ เป็นจำนวนหน่วยลงทุนที่กองทุนรวมจะเสนอขายให้ผู้ลงทุน) ตามขั้นตอนและวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1) ในกรณีที่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนเพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตน และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ดังกล่าวแต่ละรายตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรายดังกล่าวแสดงความจำนงไว้ หรือ
- 2) ในกรณีที่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสิทธิ (Rights Offering) มีจำนวนไม่เพียงพอที่จะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิของตน และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ได้ครบทุกราย ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนเกินสิทธิ และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) ดังกล่าวแต่ละรายตามขั้นตอนและวิธีการที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

อย่างไรก็ดี ราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมที่จะจัดสรรให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมและจัดสรรให้กับผู้ลงทุนประเภทอื่นใดในครั้งนี้อาจมี) จะมีราคาเท่ากัน

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

อนึ่ง การจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวของบริษัทจัดการจะไม่ทำให้ผู้ลงทุนรายใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดๆ เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่าสัดส่วนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดอนุญาต

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนเพิ่ม
ทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่
ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการนำหน่วยลงทุนใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทยตามที่เสนอทุกประการ รวมทั้งให้มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดวันจองซื้อ วิธีการจองซื้อ และการชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุน ภายหลังจากได้รับอนุมัติจาก
สำนักงาน ก.ล.ต. รวมถึงกำหนดจำนวนและวิธีการจัดสรรหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม
ในครั้งนี้ได้ตามที่เสนอทุกประการ
- (2) กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมในการจอง
ซื้อหน่วยลงทุน (Rights Offering) ที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี ภายหลังจากสำนักงาน ก.ล.ต.
ได้อนุมัติการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมในครั้งนี
- (3) ใช้ดุลพินิจในการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Rights
Offering) และ/หรือ ให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษที่มีคุณสมบัติ
ตรงตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) โดยให้
สอดคล้องกับวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เสนอต่อที่ประชุมข้างต้น
- (4) กำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนีและยื่นคำขอต่อตลาด
หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนเพิ่มทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (5) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการ
ดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการ
ดังกล่าวตาม (1) ถึง (4) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

อนึ่ง วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวน
หน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง (โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือ
หน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสีย) โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมา
ประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือ
หน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ใน 3 (สาม) ของจำนวนหน่วย
ลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มี
ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในครั้งนี

ความเห็นของบริษัทจัดการ :

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติวิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการนำหน่วยลงทุนใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามที่เสนอทุกประการ ทั้งนี้ เมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุน และขอแก้ไขโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม

3.1 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์ และการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์ และการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ตามที่ได้ระบุไว้ในวาระที่ 1 ข้างต้น ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินทุน และประเภททรัพย์สินที่กองทุนรวมได้ลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อ และการนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงาน (ถ้ามี) และ/หรือ การกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ทั้งนี้ การแก้ไขโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมสำหรับกรณีดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

1. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้จำนวน ประเภท ราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ รวมทั้งวิธีการออกและเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุน

แก้ไขจำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม รวมทั้งแก้ไขจำนวนหน่วยลงทุน ราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำของการจองซื้อ รวมทั้งวิธีการออกและเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับจำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวมที่เพิ่มขึ้นในครั้งนี้อ

2. รายละเอียดนโยบายการลงทุน

เพิ่มเติมข้อมูลและรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมโดยใช้เงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อ และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงาน (ถ้ามี) และ/หรือ จากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม ได้แก่ การระบุรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง

3. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

แก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือ ปรับปรุงให้เป็นปัจจุบัน ซึ่งข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้นี้ เช่น ข้อมูลภาวะอุตสาหกรรมของอสังหาริมทรัพย์ ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อัตราค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ปัจจัยความสำเร็จของกองทุนรวม และปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในกองทุนรวม เป็นต้น

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้บริษัทจัดการสามารถดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงาน (ถ้ามี) และ/หรือ การกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ ทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้น ตามที่เสนอทุกประการและให้มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการเพิ่มเงินทุน และ/หรือ การใช้กำไรสะสมจากการดำเนินงาน (ถ้ามี) และ/หรือ การกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมของกองทุนรวมดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำในโครงการจัดการกองทุนรวมตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

อนึ่ง วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสีย) ทั้งนี้ ในวาระนี้ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดที่มีส่วนได้เสียในการแก้ไขโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้

ความเห็นของบริษัทจัดการ :

ผู้ถือหน่วยลงทุนควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน ตามที่เสนอทุกประการ

ทั้งนี้ กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามวาระที่ 1 ข้างต้นได้ก็ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนให้บริษัทจัดการสามารถแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้

สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม ซึ่งภายหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบการขอแก้ไขโครงการในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

3.2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม และปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน และครบถ้วน และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควรเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมและปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน และครบถ้วน และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ทั้งนี้ การแก้ไขโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมสำหรับกรณีดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

3.2.1 แก้ไขเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมเดิมให้เป็นปัจจุบัน และครบถ้วนในส่วนของสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดิน อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์

ข้อความที่เปิดเผยไว้ในส่วนข้อสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ในโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม (ปัจจุบัน)

ค่าเช่า	ค่าเช่ารายปี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
	• ค่าตอบแทนการเช่าส่วนที่หนึ่งจำนวน 95,300,000 บาท ชำระในวันรับมอบที่ดิน • ค่าตอบแทนการเช่าส่วนที่สองจำนวน 180,000,000 บาท* ชำระในเดือนเริ่มต้นของปีที่ 30 ของการเช่า • ปีที่ 1 – ปีที่ 10 เท่ากับปีละ 7,837,500 บาท และ ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2545 – 23 มกราคม 2548 เท่ากับปีละ 837,118 บาท • ปีที่ 11 – ปีที่ 20 เท่ากับปีละ 14,510,270 บาท • ปีที่ 21 – ปีที่ 30 เท่ากับปีละ 29,073,115 บาท ทั้งนี้ กองทุนรวมมีหน้าที่จะต้องชำระค่าเช่านับแต่วันที่เอราวัณได้จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป

ข้อความที่จะแก้ไขเพิ่มเติมส่วนข้อสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ในโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม จะเป็นดังนี้

ค่าเช่า	ค่าเช่ารายปี โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ สัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 25 มกราคม 2534 ประกอบด้วยค่าตอบแทนการเช่าที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังนี้ • ค่าตอบแทนการเช่าส่วนที่หนึ่ง จำนวน 95,300,000 บาท ชำระในวันรับมอบที่ดิน • ค่าตอบแทนการเช่าส่วนที่สอง จำนวน 180,000,000 บาท*ชำระในเดือนเริ่มต้นของปีที่ 30 ของการเช่า สัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 1 เมษายน 2545 คงเหลือค่าตอบแทนการเช่าที่กองทุนรวมจะต้องชำระดังนี้ • ค่าตอบแทนการเช่าส่วนที่สาม จำนวน 9,612,840 บาท ชำระในเดือนมกราคม 2568 • ปีที่ 1 – ปีที่ 10 เท่ากับปีละ 7,837,500 บาท และ ระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2545 – 23 มกราคม 2548 เท่ากับปีละ 837,118 บาท • ปีที่ 11 – ปีที่ 20 เท่ากับปีละ 14,510,270 บาท • ปีที่ 21 – ปีที่ 30 เท่ากับปีละ 29,073,115 บาท ทั้งนี้ กองทุนรวมมีหน้าที่จะต้องชำระค่าเช่านับแต่วันที่เอราวัณได้จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเป็นต้นไป
-----------------------	--

หมายเหตุ: หมายถึงข้อความที่แก้ไขเพิ่มเติมให้ครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน

3.2.2. เพิ่มเติมข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมเดิมให้เป็นให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

โดยการเพิ่มเติมข้อมูลในข้อ 4. หลักเกณฑ์การลงทุนในโครงการจัดการกองทุนรวมเดิมให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ซึ่งรวมถึง

“อนึ่ง บริษัทจัดการจะไม่จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนโดยการให้เช่าแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญ ซึ่งเป็นการทำธุรกรรมในลักษณะ Arm's Length และได้ระบุไว้ในโครงการแล้ว
- (2) การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไว้ก่อนวันที่ 16 กันยายน พ.ศ. 2554

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

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้บริษัทจัดการสามารถแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม เพื่อปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน และครบถ้วน และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตามที่เสนอทุกประการและให้มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน และครบถ้วน และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือ การแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำในโครงการจัดการกองทุนรวมตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อดำเนินการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

อนึ่ง วาระนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ความเห็นของบริษัทจัดการ :

การแก้ไขและปรับปรุงตามข้อ 3.2.1 เป็นการแก้ไข เพื่อปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมเดิมที่ไม่ครบถ้วน ซึ่งไม่กระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน เนื่องจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินของกองทุนรวมขณะจัดตั้งกองทุนรวมทั้ง 2 (สอง) ราย ได้แก่ บริษัท บรูด เรย์ลเอสเตท จำกัด และ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้คำนึงถึงการที่มีค่าใช้จ่ายในส่วนนี้แล้ว และการแก้ไขปรับปรุงตามข้อ 3.2.2 เป็นการเพิ่มเติมข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมเดิมเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม รวมถึง มีเงื่อนไขว่ากองทุนรวมจะต้องได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมก่อนดำเนินการดังกล่าว ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงควรพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการ

ลงทุนของกองทุนรวม เพื่อปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน และครบถ้วน และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดตามที่เสนอทุกประการ

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทุกคนเป็นลายลักษณ์อักษรหรือผ่านระบบข้อมูลตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมโปรดเข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมนี้ และกรุณาศึกษาวิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ ตามรายละเอียดที่ปรากฏในเอกสารแนบ 7 และหากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะตามเอกสารแนบ 8

ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ใคร่ขอความร่วมมือท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโปรดส่งหนังสือมอบฉันทะ (พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท (ยี่สิบบาท)) มายังบริษัทจัดการ ก่อนถึงวันประชุมอย่างน้อย 2 (สอง) วัน โดยส่งเอกสารถึงผู้จัดการกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพรม์ออฟฟิศ ชั้น 21 อาคาร 3 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 19 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 หรือให้ท่านผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะนำมาแสดงแก่เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนก่อนเริ่มประชุม

ขอแสดงความนับถือ



(นายณรงค์ศักดิ์ ปลอดมีชัย)

รองกรรมการผู้อำนวยการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

สารสนเทศเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

ข้าพเจ้าบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“**บริษัทจัดการ**”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (“**กองทุนรวม**”) ขอรายงานเกี่ยวกับความประสงค์ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม การพิจารณาเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

ภายหลังจากได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในการเข้าทำรายการ และได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“**สำนักงาน ก.ล.ต.**”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“**ตลาดหลักทรัพย์ฯ**”) ในเรื่องที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทุนรวมได้ดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมแล้วเสร็จ ซึ่งคาดว่าจะการทำการรายการดังกล่าวจะแล้วเสร็จภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2557

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทุนรวม

ไม่มีคู่กรณีที่เกี่ยวข้องเนื่องจาก (1) บริษัท เดียวสงสีลม จำกัด (“**เดียวสง**”) ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าที่ดินและอาคารบางส่วนของโครงการบางนา ทาวเวอร์ (2) เจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และ 66487 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ (3) บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด ผู้ให้เช่าช่วงที่ดินบางส่วน โฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และ 66487 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และ (4) บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด ผู้ให้สิทธิเก็บกินบนโฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ในครั้งนี้ ไม่เข้าลักษณะบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ข้อ 20

3. ลักษณะทั่วไปของรายการ

กองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนดังกล่าว และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ จากการกู้ยืม (ถ้ามี) ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการเช่าที่ดิน และเช่าอาคารสำนักงานบางส่วน ในโครงการบางนาทาวเวอร์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคารงานระบบ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานจาก เดียวสง รวมถึงการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน ซึ่งใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมของโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนดังกล่าวหมายความว่าความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าวจากบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด โดยมีการชำระค่าเช่าช่วงเป็นราย 3 (สาม) เดือน และการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินแบบไม่มีค่าตอบแทนที่เดียวสตกกลงจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวสง

จดทะเบียนให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ได้แก่

- 1) สิทธิการเช่าอาคารและสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ และรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากเดี่ยวซึ่งประกอบไปด้วย อาคารจำนวน 4 (สี่) อาคาร ได้แก่
 - (1) สิทธิการเช่าอาคารเอเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 (สิบเจ็ด) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 29,759.00 (สองหมื่นเก้าพันเจ็ดร้อยห้าสิบก้าว) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้เป็นอาคารสำนักงาน
 - (2) สิทธิการเช่าอาคารบีบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 (สิบเจ็ด) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น (ไม่รวมพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้า) ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 28,792.00 (สองหมื่นแปดพันเจ็ดร้อยเก้าสิบบสอง) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้เป็นอาคารสำนักงาน ฟิตเนส และสระว่ายน้ำสำหรับโครงการบางนา ทาวเวอร์
 - (3) สิทธิการเช่าอาคารซีบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 19 (สิบเก้า) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น (ไม่รวมชั้นดาดฟ้า) ตั้งอยู่ที่เลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 (อาคารซี) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 32,575.00 (สามหมื่นสองพันห้าร้อยเจ็ดสิบกห้า) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นอาคารสำนักงาน และ
 - (4) สิทธิการเช่าอาคาร 3 (สาม) ชั้น จำนวน 1 (หนึ่ง) อาคารเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 (สาม) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 10,541.00 (หนึ่งหมื่นห้าร้อยสี่สิบเอ็ด) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นสำนักงาน ที่ทำการธนาคารพาณิชย์ ร้านค้า (Retail) ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร
- 2) สิทธิการเช่าที่ดิน โครงการบางนา ทาวเวอร์ จากเดี่ยวซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 3 (สาม) แปลง เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54800 54801 และ 54814⁽¹⁾ ตำบลบาง

แก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 8 (แปด) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 9.2 (เก้าจุดสอง) ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ โฉนดที่ดินเลขที่ 54814 เนื้อที่ปัจจุบันประมาณ 13 (สิบสาม) ไร่ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ตารางวา อยู่ระหว่าง
การแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อแบ่งแยกที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทุนรวมจะลงทุนซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 6 (หก)
ไร่ 2 (สอง) งาน 61.2 (หกสิบเอ็ดจุดสอง) ตารางวา ออกจากที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารอื่นๆ ของเดียวกัน

- 3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน จากบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 2 (สอง) แปลง เป็นระยะเวลาประมาณ 8 (แปด) ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมได้ ลงทุนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 ได้แก่ ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และ 66487 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 6 (หก) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 70 (เจ็ดสิบ) ตารางวา ซึ่งใช้เป็นที่ จอดรถของโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนดังกล่าวหมายความว่าความรวมถึง ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว โดยมีการชำระค่าเช่าช่วงเป็นราย 3 (สาม) เดือน
- 4) เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเป็น จำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม กองทุนรวมจะได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์ บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากเดิมของ และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจากที่ได้มีการเช่าช่วงตามข้อ 3) ข้างต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เดียวส่งตกลงจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส เอสเสท จำกัด บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดียวส่งจดทะเบียนสิทธิเก็บกิน แบบไม่มีค่าตอบแทนบนที่ดิน 2 (สอง) แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 (หนึ่ง) ไร่ 2 (สอง) งาน 48 (สี่สิบแปด) ตารางวา ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบาง นา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถในกรณีที่เดียวส่งไม่สามารถจัดหาที่จอดรถ ในบริเวณอื่นและตามจำนวนที่กองทุนรวมและเดียวส่งได้ตกลงกัน ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลา การเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ อย่างไรก็ตาม หากเดียวส่งสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุน รวมตามที่ได้ตกลงกัน หรือ หากเดียวส่งประสงค์จะให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีที่สามารถแสดงได้ว่าจะ ทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมได้อย่างครบถ้วนและใช้ประโยชน์ได้ตลอด ระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมยินยอมที่จะจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินดังกล่าว

ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,022.00 ล้านบาท (สองพันยี่สิบสองล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่ง อสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ทั้งนี้ พื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วยพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้าของอาคารบี และพื้นที่ชั้นดาดฟ้าของอาคารซี ซึ่งเป็นที่พักอาศัยของเจ้าของโครงการบาง

นา ทาวเวอร์ ซึ่งมีเนื้อที่รวมประมาณ 3,611.00 (สามพันหกร้อยสิบเอ็ด) ตารางเมตร โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนตามข้อ 1) ถึงข้อ 4) ดังกล่าวยรวมเรียกว่า “**อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม**” หรือ “**อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์**”

4. ขนาดของรายการและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

การเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม จะมีมูลค่ารวมไม่เกิน 2,022.00 ล้านบาท (สองพันยี่สิบสอง ล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ) โดยชำระเป็นเงินสด และ/หรือ เช็ค และ/หรือ โอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร อย่างไรก็ดี ก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว กองทุนรวมจะต้องจัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระอย่างน้อย 2 (สอง) รายเพื่อประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยราคาที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 10 (สิบ) ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ โดยเมื่อคำนวณขนาดของรายการทั้งหมดในข้อ 3. แล้วมากกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2556 ซึ่งเท่ากับ 3,878.25 ล้านบาท (สามพันแปดร้อยเจ็ดสิบแปดล้านสองแสนห้าหมื่นบาท)

5. มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมจะมีมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,022.00 ล้านบาท (สองพันยี่สิบสอง ล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ) ซึ่งมูลค่าดังกล่าวจะถูกกำหนดจากจำนวนเงินทุนที่กองทุนรวมจะได้จากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ จากการกู้ยืม (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ราคาที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 10 (สิบ) ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ

6. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

ในการเพิ่มเงินทุนในครั้งนี้ บริษัทจัดการจะกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ซึ่งเป็นราคาเสนอขายที่สะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมยอมรับได้ โดยการพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น

- ราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในช่วงเวลาที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม
- มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จากการประเมินมูลค่าโดยผู้ประเมินราคาอิสระ 2 (สอง) ราย

- สภาวะตลาดโดยรวม
- ปริมาณความสนใจของผู้ลงทุน
- ผลตอบแทนที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ ราคาที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะถูกกำหนดจากจำนวนเงินที่กองทุนรวมจะได้จากการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ จากเงินกู้ยืม (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ราคาที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวจะเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดเกินร้อยละ 10 (สิบ) ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระ

7. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับกองทุนรวม

บริษัทจัดการคาดว่าจะการที่กองทุนรวมจะมีขนาดเพิ่มขึ้นจะส่งผลให้มีสภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดรองเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในระยะยาวที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต และเป็นการช่วยกระจายแหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนรวมอีกด้วย

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

- จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Rights Offering) ในกรณีที่หน่วยลงทุนเหลือจากการจัดสรรเพื่อเสนอขายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดสรรเพื่อเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนที่แสดงความประสงค์จะจองซื้อเกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร และ/หรือ บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ที่เป็นผู้จองซื้อพิเศษที่มีคุณสมบัติตรงตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และ/หรือ ให้แก่ประชาชนทั่วไป (Public Offering) (ทั้งนี้ ให้ถือเอาข้อมูลที่ปรากฏในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม และ/หรือ ที่บริษัทจัดการจะได้แจ้งให้ทราบ เป็นจำนวนหน่วยลงทุนที่กองทุนรวมจะเสนอขายให้ผู้ลงทุน)
- กำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี)
- จากการกู้ยืมเงินในจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาเห็นสมควร

9. การอนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นผู้อนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น

10. เงื่อนไขการเข้าทำรายการ

- การเข้าทำรายการตามที่กำหนดไว้ในข้อ 3. ข้างต้น เป็นการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 (สาม) ใน 4 (สี่) ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 (ยี่สิบห้า) คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 (หนึ่ง) ใน 3 (สาม) ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม การนับมติดังกล่าว ห้ามมิให้บริษัทจัดการกองทุนรวมนับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมและบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว และผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมในมติดังกล่าว
- ผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมและบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว และผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2556 (ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนล่าสุด) ประกอบไปด้วย

ชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)
1. บริษัท เดียวสงสีลม จำกัด	-	-
2. บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด	-	-
3. เจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และ 66487	-	-
4. บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด	-	-

11. ความเห็นของผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ

ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์พิจารณาการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และเห็นว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว มีความน่าสนใจและมีความเหมาะสม สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ของกองทุนรวมในการที่จะสร้างการเจริญเติบโตในระยะยาว โดยการแสวงหาโอกาสการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพที่ดี เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนในระดับที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเห็นด้วยว่าการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ เป็นการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่าที่มีทำเลที่ตั้งและผลการดำเนินงานที่ดีมาโดยตลอด มีความหลากหลายของผู้เช่า มีอัตราการเช่าพื้นที่สูง ทำให้การที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวน่าจะสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีให้แก่ผู้ถือหน่วยได้ในระยะยาว

วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มเงินทุน

วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งและจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (“กองทุนรวม”) คือ การระดมเงินทุนเพื่อนำไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน

เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม จึงมีความประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมโดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมเพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมมีความประสงค์จะลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งประกอบด้วยการลงทุนในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

การลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ได้แก่

- 1) สิทธิการเช่าอาคารและสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ และรับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากบริษัท เทียวฮงสีลม จำกัด (“เทียวฮง”) ซึ่งประกอบไปด้วย อาคารจำนวน 4 (สี่) อาคาร ได้แก่
 - (1) สิทธิการเช่าอาคารเอเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 (สิบเจ็ด) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 29,759.00 (สองหมื่นเก้าพันเจ็ดร้อยห้าสิบก้าว) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้เป็นอาคารสำนักงาน
 - (2) สิทธิการเช่าอาคารบีบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 (สิบเจ็ด) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น (ไม่รวมพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้า) ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 28,792.00 (สองหมื่นแปดพันเจ็ดร้อยเก้าสิบบสอง) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้เป็นอาคารสำนักงาน ฟิตเนส และสระว่ายน้ำสำหรับโครงการบางนา ทาวเวอร์
 - (3) สิทธิการเช่าอาคารซีบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 19 (สิบเก้า) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น (ไม่รวมชั้นดาดฟ้า) ตั้งอยู่ที่เลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 (อาคารซี) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 32,575.00 (สามหมื่นสองพันห้าร้อยเจ็ดสิบกห้า) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นอาคารสำนักงาน และ

- (4) สิทธิการเช่าอาคาร 3 (สาม) ชั้น จำนวน 1 (หนึ่ง) อาคารเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 (สาม) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 10,541.00 (หนึ่งหมื่นห้าร้อยสี่สิบเอ็ด) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นสำนักงาน ที่ทำการธนาคารพาณิชย์ ร้านค้า (Retail) ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร
- 2) สิทธิการเช่าที่ดิน โครงการบางนา ทาวเวอร์ จากเดิวยงซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 3 (สาม) แปลง เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54800 54801 และ 54814(1) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 8 (แปด) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 9.2 (เก้าจุดสอง) ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว
- หมายเหตุ: ⁽¹⁾ โฉนดที่ดินเลขที่ 54814 เนื้อที่ปัจจุบันประมาณ 13 (สิบสาม) ไร่ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ตารางวา อยู่ระหว่างการแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อแบ่งแยกที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทุนรวมจะลงทุนซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 6 (หก) ไร่ 2 (สอง) งาน 61.2 (หกสิบเอ็ดจุดสอง) ตารางวา ออกจากที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารอื่นๆ ของเดิวยง
- 3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน จากบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 2 (สอง) แปลง เป็นระยะเวลาประมาณ 8 (แปด) ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมได้ ลงทุนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 ได้แก่ ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และ 66487 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 6 (หก) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 70 (เจ็ดสิบ) ตารางวา ซึ่งใช้เป็นที่จอดรถของโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนดังกล่าวหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว โดยมีการชำระค่าเช่าช่วงเป็นราย 3 (สาม) เดือน
- 4) เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเป็นจำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม กองทุนรวมจะได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากเดิวยงและ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจากที่ได้มีการเช่าช่วงตามข้อ 3) ข้างต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เดิวยงตกลงจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดิวยงจดทะเบียนสิทธิเก็บกินแบบไม่มีค่าตอบแทนบนที่ดิน 2 (สอง) แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 (หนึ่ง) ไร่ 2 (สอง) งาน 48 (สี่สิบแปด) ตารางวา ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถในกรณีที่เดิวยงไม่สามารถจัดหาที่จอดรถในบริเวณอื่นและตามจำนวนที่กองทุนรวมและเดิวยงได้ตกลงกัน ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลาการเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ อย่างไรก็ตาม หากเดิวยงสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมตามที่จะได้ตกลงกัน หรือ หากเดิวยงประสงค์จะให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีที่สามารถแสดงได้ว่าจะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติม

ได้อย่างครบถ้วนและใช้ประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมยินยอมที่จะจดทะเบียนเลิกสิทธิเก็บกินดังกล่าว

ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,022.00 ล้านบาท (สองพันยี่สิบสองล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ทั้งนี้ พื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วยพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้าของอาคารบี และพื้นที่ชั้นดาดฟ้าของอาคารซี ซึ่งเป็นที่พักอาศัยของเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งมีเนื้อที่รวมประมาณ 3,611.00 (สามพันหกร้อยยี่สิบเอ็ด) ตารางเมตร โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนตามข้อ 1) ถึงข้อ 4) ดังกล่าวรวมเรียกว่า **“อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม”** หรือ **“อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์”**

นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีความประสงค์จะแต่งตั้งให้เดี่ยวฮงซึ่งเป็นเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวฮงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้

ทั้งนี้ บริษัทจัดการคาดว่า การลงทุนในโครงการที่เสนอดังกล่าวจะก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้

1. **การลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ในการลงทุนของกองทุนรวม**
การลงทุนเพิ่มในโครงการบางนา ทาวเวอร์ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ในการสร้างการเติบโตของกองทุนรวมซึ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่ม โดยการแสวงหาโอกาสในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมที่สามารถเพิ่มผลตอบแทนการลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินให้กับกองทุนรวม เพื่อจัดหาผลประโยชน์ให้แก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน
2. **การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีศักยภาพ ซึ่งจะเพิ่มผลประโยชน์ให้กับกองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน**

บริษัทจัดการเชื่อว่าอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และเพื่อวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ อาทิ พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม ที่มีศักยภาพที่ดี เนื่องจาก

ก. เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เกรดบี ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ

โครงการบางนา ทาวเวอร์ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด (ถนนบางนา-บางปะกง) ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมทางการค้าที่สำคัญ โดยตั้งอยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิประมาณ 20 (ยี่สิบ) กิโลเมตรหรือใช้เวลาเดินทางโดยรถยนต์ประมาณ 15 (สิบห้า) นาที และเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อไปสู่ภาคตะวันออก อันเป็นที่ตั้งของท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญต่างๆ เช่น นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ เป็นต้น นอกจากนี้ทำเลที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์ยังอยู่ใกล้ถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นถนนสายหลักและระบบคมนาคมขนส่งต่างๆ เช่น ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทางพิเศษบูรพาวิถี ถนน

วงแหวนรอบนอก เป็นต้น รวมถึงสถานีรถไฟฟ้าบางนา ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากโครงการบางนา ทาวเวอร์ประมาณ 6.8 (หกจุดแปด) กิโลเมตร หรือใช้เวลาเดินทางโดยรถยนต์ประมาณ 5 (ห้า) นาที และสถานีรถไฟฟ้าอุดมสุขซึ่งตั้งอยู่ห่างจากโครงการบางนา ทาวเวอร์ประมาณ 7.1 (เจ็ดจุดหนึ่ง) กิโลเมตร หรือใช้เวลาเดินทางโดยรถยนต์ประมาณไม่เกิน 10 (สิบ) นาที ซึ่งส่งผลให้การเดินทางจากโครงการบางนา ทาวเวอร์เข้าสู่ใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ รวมทั้งไปยังภูมิภาคต่างๆ เป็นไปได้อย่างสะดวกสบาย ทั้งนี้ ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวก โครงการบางนา ทาวเวอร์ยังแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ศูนย์การค้าหลายแหล่ง อาทิ ศูนย์การค้าเมกาบางนา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซา บางนา ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค สนามกอล์ฟ และโรงพยาบาล

ข. โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นโครงการอาคารสำนักงานคุณภาพ ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน (Self-contained office complex)

นอกจากพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า โครงการบางนา ทาวเวอร์ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันสามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการภายในโครงการ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่จอดรถที่มีพร้อมให้บริการประมาณ 1,276 (หนึ่งพันสองร้อยเจ็ดสิบหก) คัน (ประกอบด้วยที่จอดรถภายในและภายนอกอาคาร) ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องอาหารซึ่งบริหารโดยบริษัท โอ๊ควู้ด เอเชีย แปซิฟิก จำกัด พร้อมด้วยพื้นที่ร้านค้าที่มีความหลากหลาย ซึ่งประกอบด้วยผู้เช่าที่มีชื่อเสียงและเป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย อาทิ เซเว่น อีเลฟเว่น บิวตี้ ทรูคอฟฟี่ ธนาคาร ไทยพาณิชย์ ธนาคารกรุงศรีอยุธยา และโปรชนีย์ไทย เป็นต้น และนอกจากนี้ภายในโครงการยังมีห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง ที่รองรับผู้มาใช้บริการได้สูงสุดถึง 1,000 (หนึ่งพัน) คน ซึ่งสามารถใช้สำหรับการสัมมนาและงานเลี้ยงสังสรรค์ได้อย่างครบวงจร นอกจากนี้ ยังมีโครงการโอ๊ควู้ด เรสซิเดนซ์ การ์เดนทาวเวอร์ส บางนา ซึ่งเป็นโครงการเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ (ซึ่งกองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตั้งอยู่บริเวณด้านหลังและเชื่อมต่อกับโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งช่วยอำนวยความสะดวกให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและผู้มาติดต่อโครงการบางนา ทาวเวอร์

ค. มีผลประกอบการดำเนินงานในอดีตที่ดี และมีศักยภาพในการเติบโตจากการจากการเติบโตของค่าเช่า

โครงการบางนา ทาวเวอร์มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ ณ สิ้นเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2556 โครงการบางนา ทาวเวอร์มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับประมาณร้อยละ 99.30 (เก้าสิบเก้าจุดสามศูนย์) ร้อยละ 97.45 (เก้าสิบเจ็ดจุดสี่ห้า) และร้อยละ 98.48 (เก้าสิบแปดจุดสี่แปด) ตามลำดับ นอกจากนี้ โครงการบางนา ทาวเวอร์ยังมีผลประกอบการที่ดีและเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงปี พ.ศ. 2553 - พ.ศ. 2555 โครงการดังกล่าวมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับประมาณ 95.79 ล้านบาท (เก้าสิบห้าล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นบาท) 111.65 ล้านบาท (หนึ่งร้อยสิบเอ็ดล้านหกแสนห้าหมื่นบาท) และ 129.94 ล้านบาท (หนึ่งร้อยยี่สิบเก้าล้านเก้าแสนสี่หมื่นบาท) ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับประมาณร้อยละ 16.5 (สิบหกจุดห้า) ต่อปี นอกจากนี้ การเติบโตอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ของอาคารสำนักงานบริเวณนอกศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ (Non-CBD) ประกอบกับการขยายตัวของเมือง จะส่งผลดีต่อการเติบโตของค่าเช่าของอาคารสำนักงานในบริเวณ Non-CBD โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบี ซึ่งรวมถึงโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยจากข้อมูลของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย)

จำกัด (ที่มา : Bangkok Property Report First Quarter 2013) อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานเกรดบี ในบริเวณ Non-CBD ในระหว่างปี พ.ศ. 2543 – พ.ศ. 2555 มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ประมาณร้อยละ 7.6 (เจ็ดจุดหก) ซึ่งเป็นอัตราที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในเกรดและบริเวณอื่น ซึ่งแสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการเติบโตจากโอกาสการเติบโตของค่าเช่าในอนาคต

ง. การบริหารโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงและมีประสบการณ์ยาวนาน

ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวม บริษัทจัดการมีความประสงค์จะแต่งตั้งให้เดวิสซึ่งเป็นเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดวิสตามที่เราไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยเดวิสเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ยาวนาน โดยมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่ามากกว่า 40 (สี่สิบ) ปี ประกอบกับการที่เดวิสเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์อยู่เดิมก่อนการลงทุนเพิ่มเติมโดยกองทุนรวม ซึ่งส่งผลให้เดวิสมีความรู้ความเข้าใจในลักษณะเฉพาะของโครงการดังกล่าว รวมทั้งมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ามาเป็นระยะเวลานาน ดังนั้น บริษัทจัดการเชื่อว่าเดวิสจะใช้ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญมาบริหารจัดการโครงการบางนา ทาวเวอร์ ให้ประสบความสำเร็จอันจะเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทุนรวมและผู้ถือหุ้นลงทุน

จ. มีผู้เช่าที่มีความหลากหลาย

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

3. ความหลากหลายของแหล่งที่มารายได้

การลงทุนของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ จะช่วยเพิ่มแหล่งรายได้ของกองทุนรวมที่เดิมได้รับมาจากโครงการอาคารสมัชชาพาณิชย์ 2 (United Business Center II) (อาคารยูบีซี 2) และโครงการอาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์ ซึ่งทั้งสองโครงการตั้งอยู่ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ (CBD) ดังนั้น ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์แล้ว แหล่งรายได้ของกองทุนรวมจะมีความหลากหลายมากขึ้น ทั้งในแง่ทำเลที่ตั้งและจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะเพิ่มเป็น 3 (สาม) โครงการ ซึ่งจะเป็นผลดีต่อการกระจายความเสี่ยง

4. สภาพคล่องของการซื้อขายหน่วยลงทุนที่อาจเพิ่มสูงขึ้น

การออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้จะทำให้จำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีการออกและเสนอขาย เพิ่มขึ้นจากปัจจุบัน 342 ล้านหน่วย (สามร้อยสี่สิบสองล้านหน่วย) เป็นจำนวนไม่เกิน 542 ล้านหน่วย (ห้าร้อยสี่สิบสองล้านหน่วย) (จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเป็นจำนวนไม่เกิน 200 ล้านหน่วย (สอง

ร้อยละล้านหน่วย)) บริษัทจัดการคาดว่าจะการเพิ่มจำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะช่วยเพิ่มสภาพคล่องในการซื้อขาย (Trading Liquidity) ของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

5. โอกาสที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่ดีในระยะยาว

ในการที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และเพื่อวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ อาทิ พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม ที่มีคุณภาพดีโครงการหนึ่งในประเทศไทย จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนที่ดีในระยะยาว ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 200 ล้านหน่วย (สองร้อยล้านหน่วย) ในครั้งนี้ คาดว่าจะไม่ทำให้ประมาณการเงินปันผลต่อหน่วยที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ต่ำกว่าประมาณการเงินปันผลต่อหน่วยที่คาดว่าจะผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์เดิมที่กองทุนรวมลงทุนสำหรับช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ.2557 ถึง 31 มีนาคม พ.ศ.2558

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่อการเปลี่ยนแปลงของประมาณการเงินปันผลต่อหน่วย

กรณีที่ 1: กรณีที่ไม่มีการกู้ยืมเงิน

เงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,724	1,749	1,775	1,801	1,827	1,853	1,878	1,904	1,930	1,956	1,982	2,007	2,033	2,059	2,085
เพิ่มเติม ^(*) (ล้านบาท)															
เงินกู้ยืม (ล้านบาท)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
เงินลงทุน (ล้านบาท)	1,724	1,749	1,775	1,801	1,827	1,853	1,878	1,904	1,930	1,956	1,982	2,007	2,033	2,059	2,085
ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ^(*) (ล้านบาท)	1,662	1,687	1,712	1,737	1,762	1,787	1,812	1,837	1,861	1,886	1,911	1,936	1,961	1,986	2,011

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน^(*)

11.50	1.008	1.003	0.998	0.993	0.988	0.983	0.978	0.973	0.968	0.963	0.959	0.954	0.949	0.945	0.940
11.60	1.011	1.006	1.001	0.996	0.991	0.986	0.981	0.976	0.971	0.966	0.962	0.957	0.952	0.947	0.943
11.70	1.014	1.009	1.003	0.998	0.993	0.988	0.984	0.979	0.974	0.969	0.964	0.960	0.955	0.950	0.946
11.80	1.016	1.011	1.006	1.001	0.996	0.991	0.986	0.981	0.976	0.972	0.967	0.962	0.958	0.953	0.948
11.90	1.019	1.014	1.009	1.004	0.999	0.994	0.989	0.984	0.979	0.974	0.970	0.965	0.960	0.956	0.951
12.00	1.021	1.016	1.011	1.006	1.001	0.996	0.991	0.987	0.982	0.977	0.972	0.968	0.963	0.958	0.954
12.10	1.024	1.019	1.014	1.009	1.004	0.999	0.994	0.989	0.984	0.980	0.975	0.970	0.966	0.961	0.956
12.20	1.026	1.021	1.016	1.011	1.006	1.001	0.997	0.992	0.987	0.982	0.978	0.973	0.968	0.964	0.959
12.30	1.029	1.024	1.019	1.014	1.009	1.004	0.999	0.994	0.990	0.985	0.980	0.975	0.971	0.966	0.962
12.40	1.031	1.026	1.021	1.016	1.011	1.006	1.002	0.997	0.992	0.987	0.983	0.978	0.973	0.969	0.964
12.50	1.034	1.029	1.024	1.019	1.014	1.009	1.004	0.999	0.995	0.990	0.985	0.980	0.976	0.971	0.967
12.60	1.036	1.031	1.026	1.021	1.016	1.011	1.006	1.002	0.997	0.992	0.988	0.983	0.978	0.974	0.969
12.70	1.038	1.033	1.028	1.023	1.019	1.014	1.009	1.004	0.999	0.995	0.990	0.985	0.981	0.976	0.972
12.80	1.041	1.036	1.031	1.026	1.021	1.016	1.011	1.007	1.002	0.997	0.992	0.988	0.983	0.979	0.974
12.90	1.043	1.038	1.033	1.028	1.023	1.018	1.014	1.009	1.004	1.000	0.995	0.990	0.986	0.981	0.977
13.00	1.045	1.040	1.035	1.030	1.026	1.021	1.016	1.011	1.007	1.002	0.997	0.993	0.988	0.984	0.979
13.10	1.047	1.042	1.038	1.033	1.028	1.023	1.018	1.014	1.009	1.004	1.000	0.995	0.991	0.986	0.982
13.20	1.050	1.045	1.040	1.035	1.030	1.025	1.021	1.016	1.011	1.007	1.002	0.997	0.993	0.988	0.984
13.30	1.052	1.047	1.042	1.037	1.032	1.028	1.023	1.018	1.013	1.009	1.004	1.000	0.995	0.991	0.986
13.40	1.054	1.049	1.044	1.039	1.035	1.030	1.025	1.020	1.016	1.011	1.007	1.002	0.997	0.993	0.989
13.50	1.056	1.051	1.046	1.042	1.037	1.032	1.027	1.023	1.018	1.013	1.009	1.004	1.000	0.995	0.991
13.60	1.058	1.053	1.048	1.044	1.039	1.034	1.029	1.025	1.020	1.016	1.011	1.007	1.002	0.998	0.993
13.70	1.060	1.055	1.051	1.046	1.041	1.036	1.032	1.027	1.022	1.018	1.013	1.009	1.004	1.000	0.995
13.80	1.062	1.058	1.053	1.048	1.043	1.038	1.034	1.029	1.025	1.020	1.015	1.011	1.006	1.002	0.998
13.90	1.064	1.060	1.055	1.050	1.045	1.041	1.036	1.031	1.027	1.022	1.018	1.013	1.009	1.004	1.000
14.00	1.066	1.062	1.057	1.052	1.047	1.043	1.038	1.033	1.029	1.024	1.020	1.015	1.011	1.006	1.002
14.10	1.068	1.064	1.059	1.054	1.049	1.045	1.040	1.035	1.031	1.026	1.022	1.017	1.013	1.009	1.004
14.20	1.070	1.066	1.061	1.056	1.051	1.047	1.042	1.038	1.033	1.028	1.024	1.019	1.015	1.011	1.006
14.30	1.072	1.068	1.063	1.058	1.053	1.049	1.044	1.040	1.035	1.031	1.026	1.022	1.017	1.013	1.008
14.40	1.074	1.070	1.065	1.060	1.055	1.051	1.046	1.042	1.037	1.033	1.028	1.024	1.019	1.015	1.011
14.50	1.076	1.072	1.067	1.062	1.057	1.053	1.048	1.044	1.039	1.035	1.030	1.026	1.021	1.017	1.013

หมายเหตุ:

- (ก) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนดังกล่าวเป็นตัวเลขเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ช่วงมูลค่าที่แสดงในตารางได้
- (ข) เงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หมายถึง ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมกับ ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับโครงสร้างของเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้
- (ค) ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน จะเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสุดท้ายร้อยละ 10 (สิบ) ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นมูลค่าไม่เกิน 2,022.00 ล้านบาท (สองพันยี่สิบสองล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ) ทั้งนี้ ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนดังกล่าวจะถูกกำหนดโดยจำนวนเงินเพิ่มทุนของกองทุนรวมที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ จากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่อการอัปเดตการเพิ่มขึ้นของประมาณการเงินปันผลต่อหน่วย

กรณีที่ 1: กรณีที่ไม่มีการกู้ยืมเงิน

เงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	1,724	1,749	1,775	1,801	1,827	1,853	1,878	1,904	1,930	1,956	1,982	2,007	2,033	2,059	2,085
เพิ่มเติม ^(ก) (ล้านบาท)															
เงินกู้ยืม (ล้านบาท)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
เงินลงทุน (ล้านบาท)	1,724	1,749	1,775	1,801	1,827	1,853	1,878	1,904	1,930	1,956	1,982	2,007	2,033	2,059	2,085
ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ^{(ก), (ข)} (ล้านบาท)	1,662	1,687	1,712	1,737	1,762	1,787	1,812	1,837	1,861	1,886	1,911	1,936	1,961	1,986	2,011

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ^(ก)	11.50	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	11.60	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	11.70	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	11.80	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	11.90	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	12.00	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	12.10	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	12.20	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	12.30	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	12.40	0.2%	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	12.50	0.5%	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	12.60	0.7%	0.2%	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	12.70	0.9%	0.4%	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	12.80	1.1%	0.7%	0.2%	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	12.90	1.4%	0.9%	0.4%	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	13.00	1.6%	1.1%	0.6%	0.1%	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	13.10	1.8%	1.3%	0.8%	0.4%	na	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	13.20	2.0%	1.5%	1.1%	0.6%	0.1%	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	13.30	2.2%	1.8%	1.3%	0.8%	0.3%	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	13.40	2.4%	2.0%	1.5%	1.0%	0.6%	0.1%	na	na	na	na	na	na	na	na
	13.50	2.6%	2.2%	1.7%	1.2%	0.8%	0.3%	na	na	na	na	na	na	na	na
	13.60	2.9%	2.4%	1.9%	1.4%	1.0%	0.5%	0.1%	na	na	na	na	na	na	na
	13.70	3.1%	2.6%	2.1%	1.6%	1.2%	0.7%	0.3%	na	na	na	na	na	na	na
	13.80	3.3%	2.8%	2.3%	1.9%	1.4%	0.9%	0.5%	0.0%	na	na	na	na	na	na
	13.90	3.5%	3.0%	2.5%	2.1%	1.6%	1.1%	0.7%	0.2%	na	na	na	na	na	na
	14.00	3.7%	3.2%	2.7%	2.3%	1.8%	1.3%	0.9%	0.4%	na	na	na	na	na	na
	14.10	3.8%	3.4%	2.9%	2.5%	2.0%	1.5%	1.1%	0.6%	0.2%	na	na	na	na	na
	14.20	4.0%	3.6%	3.1%	2.6%	2.2%	1.7%	1.3%	0.8%	0.4%	na	na	na	na	na
	14.30	4.2%	3.8%	3.3%	2.8%	2.4%	1.9%	1.5%	1.0%	0.6%	0.2%	na	na	na	na
	14.40	4.4%	4.0%	3.5%	3.0%	2.6%	2.1%	1.7%	1.2%	0.8%	0.4%	na	na	na	na
	14.50	4.6%	4.1%	3.7%	3.2%	2.8%	2.3%	1.9%	1.4%	1.0%	0.6%	0.1%	na	na	na

หมายเหตุ:

- (ก) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนดังกล่าวเป็นตัวเลขเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ช่วงมูลค่าที่แสดงในตารางได้
- (ข) เงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หมายถึง ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมกับ ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับโครงสร้างของเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนั้น
- (ค) ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน จะเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสุดเกินร้อยละ 10 (สิบ) ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นมูลค่าไม่เกิน 2,022.00 ล้านบาท (สองพันยี่สิบสองล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ) ทั้งนี้ ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนดังกล่าวจะถูกกำหนดโดยจำนวนเงินเพิ่มของกองทุนรวมที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนั้น และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ จากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่อการเปลี่ยนแปลงของประมาณการเงินปันผลต่อหน่วย

กรณีที่ 2: กรณีที่มีการกู้ยืมเพื่อมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมประมาณร้อยละ 9 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังการเพิ่มทุน

เงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ^(*) (ล้านบาท)	1,724	1,749	1,775	1,801	1,827	1,853	1,878	1,904	1,930	1,956	1,982	2,007	2,033	2,059	2,085
เงินกู้ยืม (ล้านบาท)	463	465	467	469	471	473	475	477	480	482	484	486	488	490	492
เงินเพิ่มทุน (ล้านบาท)	1,261	1,285	1,308	1,332	1,356	1,379	1,403	1,427	1,450	1,474	1,498	1,521	1,545	1,569	1,592
ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ^(*) , ^(*) (ล้านบาท)	1,673	1,698	1,723	1,748	1,773	1,798	1,823	1,847	1,872	1,897	1,922	1,947	1,972	1,997	2,022

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน^(*)

11.50	1.056	1.050	1.045	1.039	1.034	1.028	1.023	1.018	1.012	1.007	1.002	0.997	0.992	0.987	0.982
11.60	1.058	1.053	1.047	1.042	1.036	1.031	1.025	1.020	1.015	1.010	1.004	0.999	0.994	0.989	0.984
11.70	1.060	1.055	1.049	1.044	1.038	1.033	1.028	1.022	1.017	1.012	1.007	1.002	0.996	0.991	0.986
11.80	1.063	1.057	1.052	1.046	1.041	1.035	1.030	1.025	1.019	1.014	1.009	1.004	0.999	0.994	0.989
11.90	1.065	1.059	1.054	1.048	1.043	1.037	1.032	1.027	1.022	1.016	1.011	1.006	1.001	0.996	0.991
12.00	1.067	1.061	1.056	1.050	1.045	1.040	1.034	1.029	1.024	1.019	1.014	1.009	1.003	0.998	0.994
12.10	1.069	1.063	1.058	1.053	1.047	1.042	1.037	1.031	1.026	1.021	1.016	1.011	1.006	1.001	0.996
12.20	1.071	1.065	1.060	1.055	1.049	1.044	1.039	1.033	1.028	1.023	1.018	1.013	1.008	1.003	0.998
12.30	1.073	1.068	1.062	1.057	1.051	1.046	1.041	1.036	1.030	1.025	1.020	1.015	1.010	1.005	1.000
12.40	1.075	1.070	1.064	1.059	1.053	1.048	1.043	1.038	1.033	1.027	1.022	1.017	1.012	1.007	1.003
12.50	1.077	1.072	1.066	1.061	1.055	1.050	1.045	1.040	1.035	1.030	1.025	1.020	1.015	1.010	1.005
12.60	1.079	1.073	1.068	1.063	1.057	1.052	1.047	1.042	1.037	1.032	1.027	1.022	1.017	1.012	1.007
12.70	1.081	1.075	1.070	1.065	1.059	1.054	1.049	1.044	1.039	1.034	1.029	1.024	1.019	1.014	1.009
12.80	1.083	1.077	1.072	1.067	1.061	1.056	1.051	1.046	1.041	1.036	1.031	1.026	1.021	1.016	1.011
12.90	1.085	1.079	1.074	1.069	1.063	1.058	1.053	1.048	1.043	1.038	1.033	1.028	1.023	1.018	1.013
13.00	1.086	1.081	1.076	1.071	1.065	1.060	1.055	1.050	1.045	1.040	1.035	1.030	1.025	1.020	1.015
13.10	1.088	1.083	1.078	1.072	1.067	1.062	1.057	1.052	1.047	1.042	1.037	1.032	1.027	1.022	1.017
13.20	1.090	1.085	1.080	1.074	1.069	1.064	1.059	1.054	1.049	1.044	1.039	1.034	1.029	1.024	1.019
13.30	1.092	1.087	1.081	1.076	1.071	1.066	1.061	1.056	1.051	1.046	1.041	1.036	1.031	1.026	1.021
13.40	1.094	1.088	1.083	1.078	1.073	1.068	1.063	1.058	1.053	1.048	1.043	1.038	1.033	1.028	1.023
13.50	1.095	1.090	1.085	1.080	1.075	1.070	1.064	1.059	1.054	1.050	1.045	1.040	1.035	1.030	1.025
13.60	1.097	1.092	1.087	1.082	1.076	1.071	1.066	1.061	1.056	1.051	1.047	1.042	1.037	1.032	1.027
13.70	1.099	1.094	1.088	1.083	1.078	1.073	1.068	1.063	1.058	1.053	1.048	1.044	1.039	1.034	1.029
13.80	1.101	1.095	1.090	1.085	1.080	1.075	1.070	1.065	1.060	1.055	1.050	1.045	1.041	1.036	1.031
13.90	1.102	1.097	1.092	1.087	1.082	1.077	1.072	1.067	1.062	1.057	1.052	1.047	1.042	1.038	1.033
14.00	1.104	1.099	1.094	1.088	1.083	1.078	1.073	1.068	1.064	1.059	1.054	1.049	1.044	1.040	1.035
14.10	1.106	1.100	1.095	1.090	1.085	1.080	1.075	1.070	1.065	1.060	1.056	1.051	1.046	1.041	1.037
14.20	1.107	1.102	1.097	1.092	1.087	1.082	1.077	1.072	1.067	1.062	1.057	1.053	1.048	1.043	1.038
14.30	1.109	1.104	1.099	1.093	1.088	1.083	1.079	1.074	1.069	1.064	1.059	1.054	1.050	1.045	1.040
14.40	1.110	1.105	1.100	1.095	1.090	1.085	1.080	1.075	1.070	1.066	1.061	1.056	1.051	1.047	1.042
14.50	1.112	1.107	1.102	1.097	1.092	1.087	1.082	1.077	1.072	1.067	1.063	1.058	1.053	1.048	1.044

หมายเหตุ:

- (ก) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนดังกล่าวเป็นตัวเลขเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ช่วงมูลค่าที่แสดงในตารางได้
- (ข) เงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หมายถึง ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมกับ ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับโครงสร้างของเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้
- (ค) ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน จะเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสุดเกินร้อยละ 10 (สิบ) ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นมูลค่าไม่เกิน 2,022.00 ล้านบาท (สองพันยี่สิบสองล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ) ทั้งนี้ ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนดังกล่าวจะถูกกำหนดโดยจำนวนเงินเพิ่มทุนของกองทุนรวมที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ จากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่อการอัปเดตการเพิ่มขึ้นของประมาณการเงินปันผลต่อหน่วย

กรณีนี้ 2: กรณีที่มีการกู้ยืมเพื่อมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมประมาณร้อยละ 9 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังการเพิ่มทุน

เงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ^(*) (ล้านบาท)	1,724	1,749	1,775	1,801	1,827	1,853	1,878	1,904	1,930	1,956	1,982	2,007	2,033	2,059	2,085
เงินกู้ยืม (ล้านบาท)	463	465	467	469	471	473	475	477	480	482	484	486	488	490	492
เงินเพิ่มทุน (ล้านบาท)	1,261	1,285	1,308	1,332	1,356	1,379	1,403	1,427	1,450	1,474	1,498	1,521	1,545	1,569	1,592
ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ^(*) (ล้านบาท)	1,673	1,698	1,723	1,748	1,773	1,798	1,823	1,847	1,872	1,897	1,922	1,947	1,972	1,997	2,022

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ^(*)	11.50	2.6%	2.1%	1.6%	1.0%	0.5%	na	na	na	na	na	na	na	na	na
	11.60	2.9%	2.3%	1.8%	1.2%	0.7%	0.2%	na	na	na	na	na	na	na	na
	11.70	3.1%	2.5%	2.0%	1.5%	0.9%	0.4%	na	na	na	na	na	na	na	na
	11.80	3.3%	2.7%	2.2%	1.7%	1.1%	0.6%	0.1%	na	na	na	na	na	na	na
	11.90	3.5%	2.9%	2.4%	1.9%	1.4%	0.8%	0.3%	na	na	na	na	na	na	na
	12.00	3.7%	3.2%	2.6%	2.1%	1.6%	1.0%	0.5%	0.0%	na	na	na	na	na	na
	12.10	3.9%	3.4%	2.8%	2.3%	1.8%	1.3%	0.7%	0.2%	na	na	na	na	na	na
	12.20	4.1%	3.6%	3.0%	2.5%	2.0%	1.5%	1.0%	0.4%	na	na	na	na	na	na
	12.30	4.3%	3.8%	3.2%	2.7%	2.2%	1.7%	1.2%	0.7%	0.2%	na	na	na	na	na
	12.40	4.5%	4.0%	3.4%	2.9%	2.4%	1.9%	1.4%	0.9%	0.4%	na	na	na	na	na
	12.50	4.7%	4.1%	3.6%	3.1%	2.6%	2.1%	1.6%	1.1%	0.6%	0.1%	na	na	na	na
	12.60	4.9%	4.3%	3.8%	3.3%	2.8%	2.3%	1.8%	1.3%	0.8%	0.3%	na	na	na	na
	12.70	5.1%	4.5%	4.0%	3.5%	3.0%	2.5%	2.0%	1.5%	1.0%	0.5%	na	na	na	na
	12.80	5.2%	4.7%	4.2%	3.7%	3.2%	2.7%	2.2%	1.7%	1.2%	0.7%	0.2%	na	na	na
	12.90	5.4%	4.9%	4.4%	3.9%	3.4%	2.9%	2.4%	1.9%	1.4%	0.9%	0.4%	na	na	na
	13.00	5.6%	5.1%	4.6%	4.1%	3.5%	3.0%	2.5%	2.0%	1.6%	1.1%	0.6%	0.1%	na	na
	13.10	5.8%	5.3%	4.7%	4.2%	3.7%	3.2%	2.7%	2.2%	1.7%	1.3%	0.8%	0.3%	na	na
	13.20	6.0%	5.4%	4.9%	4.4%	3.9%	3.4%	2.9%	2.4%	1.9%	1.4%	1.0%	0.5%	0.0%	na
	13.30	6.1%	5.6%	5.1%	4.6%	4.1%	3.6%	3.1%	2.6%	2.1%	1.6%	1.2%	0.7%	0.2%	na
	13.40	6.3%	5.8%	5.3%	4.8%	4.3%	3.8%	3.3%	2.8%	2.3%	1.8%	1.3%	0.9%	0.4%	na
	13.50	6.5%	6.0%	5.5%	4.9%	4.4%	4.0%	3.5%	3.0%	2.5%	2.0%	1.5%	1.1%	0.6%	0.1%
	13.60	6.6%	6.1%	5.6%	5.1%	4.6%	4.1%	3.6%	3.2%	2.7%	2.2%	1.7%	1.2%	0.8%	0.3%
	13.70	6.8%	6.3%	5.8%	5.3%	4.8%	4.3%	3.8%	3.3%	2.8%	2.4%	1.9%	1.4%	1.0%	0.5%
	13.80	7.0%	6.5%	6.0%	5.5%	5.0%	4.5%	4.0%	3.5%	3.0%	2.5%	2.1%	1.6%	1.1%	0.7%
	13.90	7.1%	6.6%	6.1%	5.6%	5.1%	4.6%	4.2%	3.7%	3.2%	2.7%	2.3%	1.8%	1.3%	0.9%
	14.00	7.3%	6.8%	6.3%	5.8%	5.3%	4.8%	4.3%	3.8%	3.4%	2.9%	2.4%	2.0%	1.5%	1.0%
	14.10	7.5%	7.0%	6.5%	6.0%	5.5%	5.0%	4.5%	4.0%	3.5%	3.1%	2.6%	2.1%	1.7%	1.2%
	14.20	7.6%	7.1%	6.6%	6.1%	5.6%	5.1%	4.7%	4.2%	3.7%	3.2%	2.8%	2.3%	1.8%	1.4%
	14.30	7.8%	7.3%	6.8%	6.3%	5.8%	5.3%	4.8%	4.4%	3.9%	3.4%	2.9%	2.5%	2.0%	1.6%
	14.40	7.9%	7.4%	6.9%	6.4%	6.0%	5.5%	5.0%	4.5%	4.0%	3.6%	3.1%	2.6%	2.2%	1.7%
	14.50	8.1%	7.6%	7.1%	6.6%	6.1%	5.6%	5.2%	4.7%	4.2%	3.7%	3.3%	2.8%	2.4%	1.9%

หมายเหตุ:

- (ก) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนดังกล่าวเป็นตัวเลขเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนและราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับ ช่วงมูลค่าที่แสดงในตารางได้
- (ข) เงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หมายถึง ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ร่วมกับ ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับโครงสร้างของเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในครั้งนี้
- (ค) ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน จะเป็นราคาที่ไม่สูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าสุดเกินร้อยละ 10 (สิบ) ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าของผู้ประเมินราคาอิสระตามประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นมูลค่าไม่เกิน 2,022.00 ล้านบาท (สองพันยี่สิบสองล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ) ทั้งนี้ ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนดังกล่าวจะถูกกำหนดโดยจำนวนเงินเพิ่มทุนของกองทุนรวมที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ จากการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน (บางส่วน) และเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว โดยมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

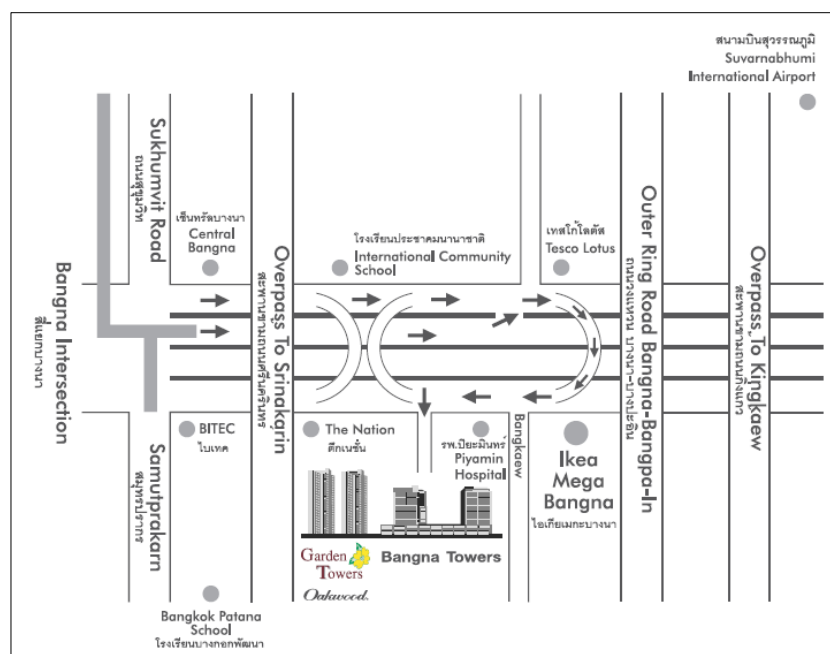
(1) ข้อมูลทั่วไปของโครงการบางนา ทาวเวอร์

โครงการบางนา ทาวเวอร์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และเพื่อวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ อาทิ พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม ซึ่งประกอบไปด้วยอาคารจำนวน 4 (สี่) อาคาร ได้แก่ อาคารเอ อาคารบี และอาคารซี และอาคาร 3 (สาม) ชั้นซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี โดยมีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 105,278.00 (หนึ่งแสนห้าพันสองร้อยเจ็ดสิบแปด) ตารางเมตร และมีสิ่งอำนวยความสะดวกภายในอาคารแบบครบวงจร ได้แก่ ร้านค้า ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง ห้องอาหาร ฟิตเนส สระว่ายน้ำ และที่จอดรถ โดยโครงการบางนา ทาวเวอร์ได้เริ่มเปิดดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2534 สำหรับอาคารเอ อาคารบี และอาคาร 3 (สาม) ชั้น และปี พ.ศ. 2538 สำหรับอาคารซี ภายใต้การบริหารงานของบริษัท เดียวหงส์ลิ้ม จำกัด (“**เดียวหงส์**”)

1.1 สถานที่ตั้ง

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

ภาพแสดงตำแหน่งที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์



ที่มา: บริษัท เดียวหงส์ลิ้ม จำกัด

1.2 ลักษณะอาคารและรายละเอียดโครงการ

โครงการบางนา ทาวเวอร์ ประกอบไปด้วยอาคารจำนวน 4 (สี่) อาคาร ดังต่อไปนี้

- (1) อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 (สิบเจ็ด) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 29,759.00 (สองหมื่นเก้าพันเจ็ดร้อยห้าสิบก้าว) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นอาคารสำนักงาน
- (2) อาคารบี ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 (สิบเจ็ด) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 31,728.00 (สามหมื่นหนึ่งพันเจ็ดร้อยยี่สิบแปด) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นอาคารสำนักงาน ฟิตเนส และสระว่ายน้ำ
- (3) อาคารซี ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 19 (สิบเก้า) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 33,250.00 (สามหมื่นสามพันสองร้อยห้าสิบก้าว) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นอาคารสำนักงาน และ
- (4) อาคาร 3 (สาม) ชั้น ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 (สาม) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี มีพื้นที่ใช้สอยรวมทั้งสิ้นประมาณ 10,541.00 (หนึ่งหมื่นห้าร้อยสี่สิบเอ็ด) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นสำนักงาน ที่ทำการธนาคารพาณิชย์ ร้านค้า (Retail) ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยงและห้องอาหาร

โดยอาคารดังกล่าวตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 8 (แปด) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 9.2 (เก้าจุดสอง) ตารางวา นอกจากนี้ ก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน เดี่ยวยังมีการเช่าช่วงที่ดินที่ติดกับโครงการบางนา ทาวเวอร์ จากบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด เพื่อใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมของโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยที่ดินดังกล่าวมีเนื้อที่ประมาณ 6 (หก) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 70 (เจ็ดสิบ) ตารางวา

ระบบสาธารณูปโภค

โครงการบางนา ทาวเวอร์มีสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคอย่างครบวงจร ซึ่งประกอบด้วยระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบลิฟท์โดยสาร และระบบควบคุมรถยนต์เข้าออก เป็นต้น

1.3 รูปแบบการบริหารงาน

ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2556 เดี่ยวยังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและโครงการบางนา ทาวเวอร์ และทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์

1.4 จุดเด่นของโครงการบางนา ทาวเวอร์

- **เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เกรดบี ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ**

โครงการบางนา ทาวเวอร์ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด (ถนนบางนา-บางปะกง) ซึ่งเป็นเส้นทางคมนาคมทางการค้าที่สำคัญ โดยตั้งอยู่ห่างจากสนามบินสุวรรณภูมิประมาณ 20 (ยี่สิบ) กิโลเมตรหรือใช้เวลาเดินทางโดยรถยนต์ประมาณ 15 (สิบห้า) นาที และเป็นถนนสายหลักที่เชื่อมต่อไปสู่ภาคตะวันออก อันเป็นที่ตั้งของท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังและนิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญต่างๆ เช่น นิคม

อุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ เป็นต้น นอกจากนี้ทำเลที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์ยังอยู่ใกล้ถนนสุขุมวิทซึ่งเป็นถนนสายหลักและระบบคมนาคมขนส่งต่างๆ เช่น ทางพิเศษเฉลิมมหานคร ทางพิเศษบูรพาวิถี ถนนวงแหวนรอบนอก เป็นต้น รวมถึงสถานีรถไฟฟ้าบางนา ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากโครงการบางนา ทาวเวอร์ประมาณ 6.8 (หกจุดแปด) กิโลเมตร หรือใช้เวลาเดินทางโดยรถยนต์ประมาณ 5 (ห้า) นาที และสถานีรถไฟฟ้าอูมสุขซึ่งตั้งอยู่ห่างจากโครงการบางนา ทาวเวอร์ประมาณ 7.1 (เจ็ดจุดหนึ่ง) กิโลเมตร หรือใช้เวลาเดินทางโดยรถยนต์ประมาณไม่เกิน 10 (สิบ) นาที ซึ่งส่งผลให้การเดินทางจากโครงการบางนา ทาวเวอร์เข้าสู่ใจกลางย่านธุรกิจของกรุงเทพฯ รวมทั้งไปยังภูมิภาคต่างๆ เป็นไปได้อย่างสะดวกสบาย ทั้งนี้ ในด้านสิ่งอำนวยความสะดวก โครงการบางนา ทาวเวอร์ยังแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น ศูนย์การค้าหลายแห่ง อาทิ ศูนย์การค้าเมกาบางนา ศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า บางนา ศูนย์นิทรรศการและการประชุมไบเทค สยามออลฟ์ และโรงพยาบาล

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

นอกจากพื้นที่อาคารสำนักงานให้เช่า โครงการบางนา ทาวเวอร์ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันสามารถตอบสนองความต้องการของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการภายในโครงการ ไม่ว่าจะเป็นพื้นที่จอดรถที่มีพร้อมให้บริการประมาณ 1,276 (หนึ่งพันสองร้อยเจ็ดสิบหก) คัน (ประกอบด้วยที่จอดรถภายในและภายนอกอาคาร) ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องอาหารซึ่งบริหารโดยบริษัท โอ๊ควูด เอเซีย แปซิฟิก จำกัด พร้อมด้วยพื้นที่ร้านค้าที่มีความหลากหลายซึ่งประกอบด้วยผู้เช่าที่มีชื่อเสียงและเป็นที่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย อาทิ เซเว่น อีเลฟเว่น บิวตี้ ทูคอฟฟี่ ธนาครไทยพาณิชย์ ธนาครกรุงศรีอยุธยา และไปรษณีย์ไทย เป็นต้น และนอกจากนี้ภายในโครงการยังมีห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง ที่รองรับผู้มาใช้บริการได้สูงสุดถึง 1,000 (หนึ่งพัน) คน ซึ่งสามารถใช้สำหรับการสัมมนาและงานเลี้ยงสังสรรค์ได้อย่างครบวงจร นอกจากนี้ ยังมีโครงการโอ๊ควูด เรสซิเดนซ์ การ์เด้นทาวเวอร์ส บางนา ซึ่งเป็นโครงการเซอวิสอพาร์ทเมนต์ (ซึ่งกองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้) ตั้งอยู่บริเวณด้านหลังและเชื่อมต่อกับโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งช่วยอำนวยความสะดวกให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารและผู้มาติดต่อโครงการบางนา ทาวเวอร์

- **มีผลประกอบการดำเนินงานในอดีตที่ดี และมีศักยภาพในการเติบโตจากการจากการเติบโตของค่าเช่า**

โครงการบางนา ทาวเวอร์มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่สูงอย่างต่อเนื่อง โดยในปี พ.ศ. 2554 พ.ศ. 2555 และ ณ สิ้นเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2556 โครงการบางนา ทาวเวอร์มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยเท่ากับประมาณร้อยละ 99.30 (เก้าสิบเก้าจุดสามศูนย์) ร้อยละ 97.45 (เก้าสิบเจ็ดจุดสี่ห้า) และร้อยละ 98.48 (เก้าสิบแปดจุดสี่แปด) ตามลำดับ นอกจากนี้ โครงการบางนา ทาวเวอร์ยังมีผลประกอบการที่ดีและเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในช่วงปี พ.ศ. 2553 - พ.ศ. 2555 โครงการดังกล่าวมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เท่ากับประมาณ 95.79 ล้านบาท (เก้าสิบห้าล้านเจ็ดแสนเก้าหมื่นบาท)

111.65 ล้านบาท (หนึ่งร้อยสิบเอ็ดล้านหกแสนห้าหมื่นบาท) และ 129.94 ล้านบาท (หนึ่งร้อยยี่สิบเก้าล้านเก้าแสนสี่หมื่นบาท) ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (CAGR) เท่ากับประมาณร้อยละ 16.5 (สิบหกจุดห้า) ต่อปี นอกจากนี้ การเติบโตอย่างต่อเนื่องของอุปสงค์ของอาคารสำนักงานบริเวณนอกศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพฯ (Non-CBD) ประกอบกับการขยายตัวของเมือง จะส่งผลดีต่อการเติบโตของค่าเช่าของอาคารสำนักงานในบริเวณ Non-CBD โดยเฉพาะอาคารสำนักงานเกรดบี ซึ่งรวมถึงโครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยจากข้อมูลของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด (ที่มา : Bangkok Property Report First Quarter 2013) อัตราค่าเช่าของอาคารสำนักงานเกรดบี ในบริเวณ Non-CBD ในระหว่างปี พ.ศ. 2543 – พ.ศ. 2555 มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยที่ประมาณร้อยละ 7.6 (เจ็ดจุดหก) ซึ่งเป็นอัตราที่สูงที่สุดเมื่อเทียบกับอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอาคารสำนักงานในเกรดและบริเวณอื่น ซึ่งแสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการเติบโตจากโอกาสการเติบโตของค่าเช่าในอนาคต

- **การบริหารโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียงและมีประสบการณ์ยาวนาน**

ภายหลังจากการลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวม บริษัทจัดการมีความประสงค์จะแต่งตั้งให้เดีวฮงซึ่งเป็นเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดีวฮงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้องเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยเดีวฮงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ยาวนาน โดยมีประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เข้ามากกว่า 40 (สี่สิบ) ปี ประกอบกับการที่เดีวฮงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์อยู่เดิมก่อนการลงทุนเพิ่มเติมโดยกองทุนรวม ซึ่งส่งผลให้เดีวฮงมีความรู้ความเข้าใจในลักษณะเฉพาะของโครงการดังกล่าว รวมทั้งมีความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ามาเป็นระยะเวลานาน ดังนั้น บริษัทจัดการเชื่อว่าเดีวฮงจะใช้ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญมาบริหารจัดการโครงการบางนา ทาวเวอร์ ให้ประสบความสำเร็จอันจะเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน

- **มีผู้เช่าที่มีความหลากหลาย**

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

(2) รายละเอียดของโครงการบางนา ทาวเวอร์ เฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ได้แก่

- 1) สิทธิการเช่าอาคารและสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ และรับโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจากเดี่ยวซึ่งประกอบไปด้วย อาคารจำนวน 4 (สี่) อาคาร ได้แก่
 - (1) สิทธิการเช่าอาคารเอเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 (สิบเจ็ด) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 29,759.00 (สองหมื่นเก้าพันเจ็ดร้อยห้าสิบเก้า) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้เป็นอาคารสำนักงาน
 - (2) สิทธิการเช่าอาคารบีบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 (สิบเจ็ด) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น (ไม่รวมพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้า) ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 28,792.00 (สองหมื่นแปดพันเจ็ดร้อยเก้าสิบสอง) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้เป็นอาคารสำนักงาน พิเศษ และสระว่ายน้ำสำหรับโครงการบางนา ทาวเวอร์
 - (3) สิทธิการเช่าอาคารซีบางส่วนเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 19 (สิบเก้า) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น (ไม่รวมชั้นดาดฟ้า) ตั้งอยู่ที่เลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 (อาคารซี) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 32,575.00 (สามหมื่นสองพันห้าร้อยเจ็ดสิบห้า) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นอาคารสำนักงาน และ
 - (4) สิทธิการเช่าอาคาร 3 (สาม) ชั้น จำนวน 1 (หนึ่ง) อาคารเป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร โดยอาคารดังกล่าวเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 (สาม) ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 (หนึ่ง) ชั้น ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีพื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนรวมทั้งสิ้นประมาณ 10,541.00 (หนึ่งหมื่นห้าร้อยสี่สิบเอ็ด) ตารางเมตร โดยปัจจุบันใช้งานเป็นสำนักงาน ที่ทำการธนาคารพาณิชย์ ร้านค้า (Retail) ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร
- 2) สิทธิการเช่าที่ดิน โครงการบางนา ทาวเวอร์ จากเดี่ยวซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 3 (สาม) แปลง เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54800 54801 และ 54814⁽¹⁾ ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 8 (แปด) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 9.2 (เก้าจุดสอง) ตารางวา ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ โฉนดที่ดินเลขที่ 54814 เนื้อที่ปัจจุบันประมาณ 13 (สิบสาม) ไร่ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ตารางวา อยู่ระหว่างการแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อแบ่งแยกที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทุนรวมจะลงทุนซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 6 (หก) ไร่ 2 (สอง) งาน 61.2 (หกสิบเอ็ดจุดสอง) ตารางวา ออกจากที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารอื่นๆ ของเดียวกัน

- 3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน จากบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 2 (สอง) แปลง เป็นระยะเวลาประมาณ 8 (แปด) ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมได้ ลงทุนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 ได้แก่ ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และ 66487 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 6 (หก) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 70 (เจ็ดสิบ) ตารางวา ซึ่งใช้เป็นที่พักจอดรถของโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนดังกล่าวหมายความว่าความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว โดยมีการชำระค่าเช่าช่วงเป็นราย 3 (สาม) เดือน
- 4) เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเป็นจำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม กองทุนรวมจะได้เข้าทำสัญญาเพื่อให้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากเดิมและ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจากที่ได้มีการเช่าช่วงตามข้อ 3) ข้างต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เดียวงตกลงจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวงจดทะเบียนสิทธิเก็บบนแบบไม่มีค่าตอบแทนบนที่ดิน 2 (สอง) แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 (หนึ่ง) ไร่ 2 (สอง) งาน 48 (สี่สิบแปด) ตารางวา ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถในกรณีที่ดินเดี่ยวงไม่สามารถจัดหาที่จอดรถในบริเวณอื่นและตามจำนวนที่กองทุนรวมและเดี่ยวงได้ตกลงกัน ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลาการเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ อย่างไรก็ตาม หากเดี่ยวงสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมตามที่ได้ตกลงกัน หรือ หากเดี่ยวงประสงค์จะให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีที่สามารถแสดงได้ว่าจะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมได้อย่างครบถ้วนและใช้ประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมยินยอมที่จะจดทะเบียนสิทธิเก็บบนดังกล่าว

ในราคารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 2,022.00 ล้านบาท (สองพันยี่สิบสองล้านบาท) (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ)

ทั้งนี้ พื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วยพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้าของอาคารบี และพื้นที่ชั้นดาดฟ้าของอาคารซี ซึ่งเป็นที่พักอาศัยของเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งมีเนื้อที่รวมประมาณ 3,611.00 (สามพันหกร้อยสิบเอ็ด) ตารางเมตร โดยทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนตามข้อ 1) ถึงข้อ 4) ดังกล่ารวมเรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม” หรือ “อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์”

นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีความประสงค์จะแต่งตั้งให้เดี่ยวงซึ่งเป็นเจ้าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวงตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม ดังนี้

2.1 ที่ดิน

กองทุนรวมจะเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ จากเดิวยงซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 3 (สาม) แปลง เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54800 54801 และ 54814⁽¹⁾ ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 8 (แปด) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 9.2 (เก้าจุดสอง) ตารางวา และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว และเช่าช่วงที่ดินบางส่วน จากบริษัท ททรัพย์สินไพศาล จำกัด ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินจำนวน 2 แปลง เป็นระยะเวลาประมาณ 8 (แปด) ปี นับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 ได้แก่ ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และ 66487 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 6 (หก) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 70 (เจ็ดสิบ) ตารางวา ซึ่งใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนดังกล่าวหมายความว่ารวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว โดยมีการชำระค่าเช่าช่วงเป็นราย 3 (สาม) เดือน โดยมีรายละเอียดของที่ดินที่จะเช่า/เช่าช่วง ดังนี้

โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ที่กองทุนรวมจะลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)	เจ้าของกรรมสิทธิ์ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
54814 ⁽¹⁾	238	8290	บางแก้ว (สำโรงฝั่งเหนือ)	บางพลี (พระโขนง)	สมุทรปราการ	13-0-51.0	6-2-61.2	บริษัท เดิวยงสีลม จำกัด
54800	21	8276	บางแก้ว (สำโรงฝั่งเหนือ)	บางพลี (พระโขนง)	สมุทรปราการ	0-3-24.0	0-3-24.0	บริษัท เดิวยงสีลม จำกัด
54801	22	8277	บางแก้ว (สำโรงฝั่งเหนือ)	บางพลี (พระโขนง)	สมุทรปราการ	0-3-24.0	0-3-24.0	บริษัท เดิวยงสีลม จำกัด
66486	2801	26951	บางแก้ว (สำโรงฝั่งเหนือ)	บางพลี (พระโขนง)	สมุทรปราการ	4-1-40.0	3-0-85.0	บริษัท ททรัพย์สินไพศาล จำกัด
66487	2802	26952	บางแก้ว (สำโรงฝั่งเหนือ)	บางพลี (พระโขนง)	สมุทรปราการ	4-1-32.0	3-0-85.0	บริษัท ททรัพย์สินไพศาล จำกัด
รวม						23-1-71.0	14-2-79.2	

ที่มา: บริษัท เดิวยงสีลม จำกัด

หมายเหตุ:

- ⁽¹⁾ โฉนดที่ดินเลขที่ 54814 เนื้อที่ปัจจุบันประมาณ 13 (สิบสาม) ไร่ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ตารางวา อยู่ระหว่างการแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อแบ่งแยกที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทุนรวมจะลงทุนซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 6 (หก) ไร่ 2 (สอง) งาน 61.2 (หกสิบเอ็ดจุดสอง) ตารางวา ออกจากที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารอื่นๆ ของเดิวยง

นอกจากนี้ เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ อาทิ พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม และเป็นจำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม กองทุนรวมจะได้เข้าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากเดิยวองและ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องนอกเหนือจากที่ได้มีการเช่าช่วงตามข้างต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นประกันในการจัดให้มีที่จอดรถภายในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เดียวองตกลงจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดิยวองจดทะเบียนสิทธิเก็บกินแบบไม่มีค่าตอบแทนบนที่ดิน 2 (สอง) แปลง โฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่รวมประมาณ 1 (หนึ่ง) ไร่ 2 (สอง) งาน 48 (สี่สิบแปด) ตารางวา ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถในกรณีที่เดิยวองไม่สามารถจัดหาที่จอดรถในบริเวณอื่นและตามจำนวนที่กองทุนรวมและเดิยวองได้ตกลงกัน ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลาการเช่าให้แก่กองทุนรวมได้ อย่างไรก็ตาม หากเดิยวองสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมให้แก่กองทุนรวมตามที่จะได้ตกลงกัน หรือ หากเดิยวองประสงค์จะให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 54802 และ 54803 ซึ่งอยู่บริเวณด้านข้างอาคารซีที่สามารถแสดงได้ว่าจะทำให้อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมได้อย่างครบถ้วนและใช้ประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า กองทุนรวมยินยอมที่จะจดทะเบียนสิทธิเก็บกินดังกล่าว

2.2 อาคารสำนักงานอาคารเอ อาคารบีบางส่วน อาคารซีบางส่วน และอาคาร 3 (สาม) ชั้น พื้นที่จอดรถยนต์ งานระบบภายในอาคาร และสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจะเช่าอาคารในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งประกอบด้วย อาคารเอ อาคารบีบางส่วน อาคารซีบางส่วน จำนวน และอาคาร 3 (สาม) ชั้น ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี พื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคารจากเดิยวอง ทั้งนี้ งานระบบดังกล่าว ได้แก่ งานระบบสาธารณูปโภคต่างๆ ภายในอาคาร เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ และระบบลิฟท์โดยสาร ที่ใช้ในการดำเนินการกิจการอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นต้น รวมถึงรับโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

รายละเอียดพื้นที่ใช้สอย⁽¹⁾ ที่กองทุนรวมจะลงทุนสำหรับแต่ละอาคาร

อาคาร	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)
อาคารเอ	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	พื้นที่ให้เช่า ⁽²⁾	17,511.56
		พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดิยวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ⁽³⁾	-
		พื้นที่ส่วนกลาง	9,404.79
		พื้นที่จอดรถพร้อมลานวิ่ง ⁽⁴⁾	2,842.65
		พื้นที่ใช้สอยอาคารเอ	29,759.00

อาคาร	รายละเอียด	พื้นที่ใช้สอย	พื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะลงทุนโดยประมาณ (ตารางเมตร)
อาคารบี	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (ไม่รวมพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นคาเฟ่)	พื้นที่ให้เช่า ⁽²⁾	15,687.00
		พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดีวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเช่าลงทุน ⁽³⁾	2,108.00
		พื้นที่ส่วนกลาง	8,315.00
		พื้นที่จอดรถพร้อมลานวิ่ง ⁽⁴⁾	2,682.00
		พื้นที่ใช้สอยอาคารบี	28,792.00
อาคารซี	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 19 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น (ไม่รวมชั้นคาเฟ่)	พื้นที่ให้เช่า ⁽²⁾	8,689.51
		พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดีวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเช่าลงทุน ⁽³⁾	512.82
		พื้นที่ส่วนกลาง	5,626.67
		พื้นที่จอดรถพร้อมลานวิ่ง ⁽⁴⁾	17,746.00
		พื้นที่ใช้สอยอาคารซี	32,575.00
อาคาร 3 (สาม) ชั้น	อาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 3 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น	พื้นที่ให้เช่า ⁽²⁾	1,399.50
		พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดีวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเช่าลงทุน ⁽³⁾	3,508.00
		พื้นที่ส่วนกลาง	2,523.50
		พื้นที่จอดรถพร้อมลานวิ่ง ⁽⁴⁾	3,110.00
		พื้นที่ใช้สอยอาคาร 3 (สาม) ชั้น	10,541.00
รวมพื้นที่ใช้สอย อาคารเอ อาคารบี อาคารซี และอาคาร 3 (สาม) ชั้น			101,667.00
พื้นที่ใช้สอยที่กองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุน ⁽⁵⁾			3,611.00

ที่มา: บริษัท เดียวองส์ลิม จำกัด

หมายเหตุ:

- (1) พื้นที่ใช้สอย หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- (2) พื้นที่ดังกล่าวไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดีวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พิเศษ สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 (หกพันหนึ่งร้อยยี่สิบแปดจุดแปดสอง) ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,416.39 (สี่หมื่นเก้าพันสี่ร้อยสิบหกจุดสามเก้า) ตารางเมตร

- (3) พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดิยวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนประกอบด้วย พื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 (หกพันหนึ่งร้อยยี่สิบแปดจุดแปดสอง) ตารางเมตร ทั้งนี้ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน จะมีพื้นที่ที่เดิยวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดิยวองเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 (หนึ่งหมื่นหนึ่งพันหนึ่งร้อยหกสิบสี่จุดศูนย์หก) ตารางเมตร
- (4) พื้นที่จอดรถภายในอาคารสามารถจอดรถยนต์ได้ประมาณ 839 (แปดร้อยสามสิบเก้า) คัน โดยประกอบไปด้วยพื้นที่จอดรถภายในอาคารเอ อาคารบี และอาคาร 3 (สาม) ชั้นประมาณ 326 (สามร้อยยี่สิบหก) คัน และพื้นที่จอดรถภายในอาคารซีประมาณ 513 (ห้าร้อยสิบสาม) คัน
- (5) พื้นที่ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ ประกอบด้วยพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้าของอาคารบี และพื้นที่ชั้นดาดฟ้าของอาคารซี

รายละเอียดพื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่จอดรถ และพื้นที่ใช้สอย ของอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ มีดังต่อไปนี้

รายละเอียด	พื้นที่โดยประมาณ (ตารางเมตร)	ร้อยละของพื้นที่ใช้สอย
1. พื้นที่สำนักงานให้เช่า	42,803.24	42.10
2. พื้นที่ร้านค้า	446.50	0.44
3. พื้นที่อื่นๆ ⁽¹⁾	37.83	0.04
รวมพื้นที่ให้เช่า⁽²⁾	43,287.57	42.58
4. พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดิยวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ⁽³⁾	6,128.82	6.03
5. พื้นที่ส่วนกลาง	25,869.96	25.45
6. พื้นที่จอดรถพร้อมลานวิ่ง (จอดรถยนต์ได้ประมาณ 839 คัน)	26,380.65	25.95
รวมพื้นที่ใช้สอย⁽⁴⁾	101,667.00	100.00

ที่มา: บริษัท เดิยวองสลิม จำกัด

หมายเหตุ :

- (1) พื้นที่อื่นๆ ประกอบด้วย พื้นที่ห้องเก็บของ
- (2) พื้นที่ดังกล่าวไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดิยวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 (หกพันหนึ่งร้อยยี่สิบแปดจุดแปดสอง) ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,416.39 (สี่หมื่นเก้าพันสี่ร้อยสิบหกจุดสามเก้า) ตารางเมตร
- (3) พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดิยวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนประกอบด้วย พื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 (หกพันหนึ่งร้อยยี่สิบแปดจุดแปดสอง) ตารางเมตร ทั้งนี้ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน จะมีพื้นที่ที่เดิยวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดิยวองเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 (หนึ่งหมื่นหนึ่งพันหนึ่งร้อยหกสิบสี่จุดศูนย์หก) ตารางเมตร
- (4) พื้นที่ใช้สอย หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ทั้งภายในอาคาร

รายละเอียดระบบสาธารณูปโภคและอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีดังต่อไปนี้

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

ที่มา: บริษัท เทียวองสลิสม จำกัด

หมายเหตุ:

(1) ระบบบำบัดน้ำเสียตั้งอยู่นอกพื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุน อย่างไรก็ตามก็ดีเตียวงได้ยินยอมให้กองทุนรวมใช้ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ โดยกองทุนรวมตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียให้กับเตียวงตามสัดส่วนของปริมาณที่ใช้งานจริง

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลผู้เช่ารายใหญ่ 10 (สิบ) รายแรกของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม ตามรายได้รวม⁽¹⁾ สำหรับเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2556

ลำดับ ที่	บริษัท	สัดส่วนรายได้ค่า เช่ารวมต่อรายได้ ค่าเช่ารวมทั้งหมด ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	ปีที่สิ้นสุดสัญญา
1.	บริษัท อยุธยา แคปปิตอล เซอร์วิสเชส จำกัด	12.37	พ.ศ. 2557
2.	บริษัท โทเทิล เซอร์วิสเชส โซลูชันส์ จำกัด (มหาชน)	11.12	พ.ศ. 2557
3.	บริษัท อยุธยา แคปปิตอล ออโต้ ลีส จำกัด (มหาชน)	11.12	พ.ศ. 2557
4.	บริษัท ลินเด้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	6.96	พ.ศ. 2558
5.	บริษัท วอลโว่ กรุป (ประเทศไทย) จำกัด	6.36	พ.ศ. 2557 และ 2559
6.	บริษัท มิตรูปิธิ เอลเลเวเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	6.35	พ.ศ. 2557
7.	บริษัท เอ็น เอช เค สปริง (ประเทศไทย) จำกัด	4.42	พ.ศ. 2558
8.	บริษัท เนาวรัตน์พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	4.22	พ.ศ. 2558
9.	บริษัท อินทนนท์ สपोर्टติ้ง กู๊ดส์ จำกัด	2.83	พ.ศ. 2558
10.	บริษัท ทู คอรัปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2.76	พ.ศ. 2557
รวมผู้เช่า 10 ลำดับแรก		68.51	
ผู้เช่ารายย่อยอื่นๆ (54 ราย)		31.49	
สัดส่วนรายได้รวมทั้งหมด		100.00	

ที่มา: บริษัท เดียวองส์ลิม จำกัด

หมายเหตุ:

⁽¹⁾ รายได้ค่าเช่ารวม ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ รายได้ค่าเช่าเครื่องเรือน และรายได้ค่าบริการ โดยคำนวณจากรายได้รวมเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2556

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

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลของผู้เช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม จำแนกตามประเภทธุรกิจของผู้เช่า และสัดส่วนของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ.2556

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ ให้เช่ารวมโดยประมาณ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)
การเงินและการธนาคาร	15,913.00	36.76
ยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์	4,720.27	10.90
ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม	3,738.00	8.64

ประเภทธุรกิจ	พื้นที่ให้เช่า ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่คิดเทียบพื้นที่ ให้เช่ารวมโดยประมาณ ⁽¹⁾ (ร้อยละ)
ลิฟท์และบันไดเลื่อน	2,511.00	5.80
อสังหาริมทรัพย์ ก่อสร้าง และวัสดุก่อสร้าง	2,224.56	5.14
เครื่องจักรและอุปกรณ์อุตสาหกรรม	2,202.00	5.09
อุปกรณ์ไฟฟ้า	1,905.00	4.40
ธุรกิจการเกษตร	1,567.00	3.62
ธุรกิจอื่นๆ	7,849.74	18.13
พื้นที่ว่าง	657.00	1.52
รวม	43,287.57	100.0

ที่มา: บริษัท เทียววงสลิสม จำกัด

หมายเหตุ:

- (1) พื้นที่ดังกล่าวไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยว และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังการลงทุน รวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ ประมาณ 6,128.82 (หกพันหนึ่งร้อยยี่สิบแปดจุดแปดสอง) ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ ทั้งหมดประมาณ 49,416.39 (สี่หมื่นเก้าพันสี่ร้อยสิบหกจุดสามเก้า) ตารางเมตร

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่า⁽¹⁾ ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุน
เพิ่มเติม ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ.2556

ปี	พื้นที่ให้เช่า ⁽²⁾ ที่ครบกำหนดอายุสัญญาเช่า โดยประมาณ (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนด คิดเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวมโดยประมาณ (ร้อยละ)
ก.ค. – ธ.ค. พ.ศ. 2556	2,508.40	5.79
พ.ศ.2557	24,451.83	56.49
พ.ศ.2558	10,513.66	24.29
พ.ศ.2559	4,699.50	10.86
หลัง พ.ศ.2559	457.18	1.06
พื้นที่ว่าง	657.00	1.52
รวม	43,287.57	100.0

ที่มา: บริษัท เทียววงสลิสม จำกัด

หมายเหตุ:

- (1) สัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่มีอายุ 3 (สาม) ปี
- (2) พื้นที่ดังกล่าวไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยว และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังการลงทุน รวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ ประมาณ 6,128.82 (หกพันหนึ่งร้อยยี่สิบแปดจุดแปดสอง) ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ ทั้งหมดประมาณ 49,416.39 (สี่หมื่นเก้าพันสี่ร้อยสิบหกจุดสามเก้า) ตารางเมตร

ผลการดำเนินงาน 3 (สาม) ปีย้อนหลังของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีดังต่อไปนี้

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

ที่มา: บริษัท เทียวองส์ลิม จำกัด

พื้นที่ให้เช่า อัตราการเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate) และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย 3 (สาม) ปีย้อนหลัง ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2556 ของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีดังต่อไปนี้

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

ที่มา: บริษัท เทียวองส์ลิม จำกัด

หมายเหตุ:

- (1) พื้นที่ดังกล่าวไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 (หกพันหนึ่งร้อยยี่สิบแปดจุดแปดสอง) ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,416.39 (สี่หมื่นเก้าพันสี่ร้อยสิบหกจุดสามเก้า) ตารางเมตร
- (2) อัตราการเช่าพื้นที่ และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย คำนวณจากพื้นที่ให้เช่า ซึ่งไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวงเมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุน

ตารางสรุปรายละเอียดการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม ราคาประเมินทรัพย์สินและมูลค่าสูงสุดที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

ที่ดินที่อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ และอาคารอื่นๆ ของเดี่ยวง :	
ที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา)	14-2-99.0
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิม	กรรมสิทธิ์
ที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่า (ไร่-งาน-ตารางวา)	8-1-9.2 ⁽⁸⁾
ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม	สัญญาเช่าระยะยาว ระยะเวลา 30 ปี
ที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่าช่วงเพื่อใช้เป็นที่พักจอดรถเพิ่มเติมของ	

อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์:	
ที่ดินทั้งหมด (ไร่-งาน-ตารางวา)	8-2-72.0
ลักษณะการถือกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า	สิทธิการเช่า
ที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่าช่วง (ไร่-งาน-ตารางวา)	6-1-70.0
ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม	สัญญาเช่าช่วง ระยะเวลา 2 ปี โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีก 2 ครั้ง ครั้งละ 3 ปี รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 8 ปี
พื้นที่: ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2556	
● พื้นที่ใช้สอยส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ตารางเมตร)	101,667.00
● พื้นที่ให้เช่าส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน ⁽³⁾ (ตารางเมตร)	43,287.57
● ลักษณะการได้สิทธิครอบครองของกองทุนรวม	สัญญาเช่าระยะยาว ระยะเวลา 30 ปี
ราคาประเมินทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่กองทุนรวมจะลงทุน (ล้านบาท) :	
ราคาประเมินโดย บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ^{(3), (6)}	1,839.00
ราคาประเมินโดย บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ^{(4), (6)}	1,853.00
มูลค่าสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์⁽⁵⁾ (ล้านบาท):	2,022.00⁽⁷⁾

หมายเหตุ:

- (1) พื้นที่ใช้สอย หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- (2) กองทุนรวมจะไม่เข้าลงทุนในพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้าของอาคารบี และพื้นที่ชั้นดาดฟ้าของอาคารซี ซึ่งมีพื้นที่ใช้สอยประมาณ 3,611.00 (สามพันหกร้อยสิบเอ็ด) ตารางเมตร
- (3) พื้นที่ดังกล่าวไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวยง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 (หกพันหนึ่งร้อยยี่สิบแปดจุดแปดสอง) ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,416.39 (สี่หมื่นเก้าพันสี่ร้อยสิบหกจุดสามเก้า) ตารางเมตร
- (3) ราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2556 โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
- (4) ราคาประเมิน ณ วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2556 โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัดโดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
- (5) ราคาที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ จะเป็นราคาที่ไม่เกินร้อยละ 10 (สิบ) ของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าต่ำสุดของผู้ประเมินราคาอิสระ
- (6) ในกรณีที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 (หก) เดือนจากวันที่ผู้ประเมินราคาอิสระข้างต้นได้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำการจ้างผู้ประเมินราคาอิสระรายเดิมหรือรายใหม่เพื่อทำการประเมินหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกครั้ง เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- (7) ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ
- (8) โฉนดที่ดินเลขที่ 54814 เนื้อที่ปัจจุบันประมาณ 13 (สิบสาม) ไร่ 51 (ห้าสิบเอ็ด) ตารางวา อยู่ระหว่างการแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อแบ่งแยกที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทุนรวมจะลงทุนซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 6 (หก) ไร่ 2 (สอง) งาน 61.2 (หกสิบเอ็ดจุดสอง) ตารางวา ออกจากที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารอื่นๆ ของเดี่ยวยง

สรุปภาพรวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม

ภาพรวมเปรียบเทียบอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม ซึ่งรวมถึงโครงการอาคารพาณิชย์ 2 (ยูบีซี 2) และโครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ มีรายละเอียดดังนี้

มูลค่าอสังหาริมทรัพย์

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุน (ล้านบาท)	มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)	หลังจากลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (ล้านบาท)
มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน			
• โครงการอาคารยูบีซี 2	1,907.01		
• โครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์	1,497.23		
• อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์	-	ไม่เกิน 2,022.00 ⁽⁷⁾	
รวม	3,404.24		
ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์			
• โครงการอาคารยูบีซี 2 ⁽¹⁾	2,353.00		
• โครงการอาคารพาณิชย์ ทาวเวอร์ ⁽¹⁾	1,462.00		
• อสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์		1,853.00 ^{(2), (6)} (โดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด) 1,839.00 ^{(3), (6)} (โดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) ราคาเฉลี่ย 1,846.00 ⁽⁴⁾	
รวม	3,815.00	1,846.00 ⁽⁴⁾	
อายุเฉลี่ยโดยประมาณของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2556 ⁽⁵⁾ (ปี)	21.39	30.00	24.20 ⁽⁵⁾

หมายเหตุ:

- (1) ประเมินราคาโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 25 กันยายน พ.ศ.2556 โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
- (2) ประเมินราคาโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ณ วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ.2556 โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)
- (3) ประเมินราคาโดยบริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ณ วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ.2556 โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach)

- (4) ราคาเฉลี่ยระหว่างราคาประเมินที่จัดทำโดยบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด และราคาประเมินที่จัดทำโดยบริษัท ไนท์ แพรด์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยใช้วิธีรายได้ (Income Approach) อย่างไรก็ตาม คาดว่ากองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์ เป็นระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2557 – วันที่ 31 มีนาคม พ.ศ. 2587
- (5) อายุเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยใช้ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักจากราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม และราคาประเมินเฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม
- (6) ในกรณีที่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลา 6 (หก) เดือนจากวันที่ผู้ประเมินราคาอิสระข้างต้นได้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะทำการจัดจ้างผู้ประเมินราคาอิสระรายเดิมหรือรายใหม่เพื่อทำการประเมินหรือสอบทานการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกครั้ง เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- (7) ไม่รวมค่าใช้จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ค่าจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่ารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบ

รายละเอียดพื้นที่ใช้สอยโดยประมาณ⁽¹⁾ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2556

รายละเอียด	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวม ลงทุนอยู่เดิม (ตารางเมตร)	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะลงทุน เพิ่มเติม (ตารางเมตร)	รวม (ตารางเมตร)
1. พื้นที่สำนักงานให้เช่า	67,435.89	42,803.24	110,239.13
2. พื้นที่ร้านค้า	5,490.25	446.50	5,936.75
3. พื้นที่ให้เช่าอื่นๆ ⁽²⁾	3,708.80	37.83	3,746.63
รวมพื้นที่ให้เช่า⁽³⁾	76,634.94	43,287.57	119,922.51
4. พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยตรง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายหลัง กองทุนรวมเข้าลงทุน ⁽⁴⁾	-	6,128.82	6,128.82
5. พื้นที่ส่วนกลาง	34,693.06	25,869.96	60,563.02
6. พื้นที่จอดรถยนต์	46,755.00	26,380.65	73,135.65
รวมพื้นที่ใช้สอย⁽¹⁾	158,083.00	101,667.00	259,750.00
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	99.38	98.48	99.05
จำนวนผู้เช่า (ราย)	153	64	215

หมายเหตุ:

- (1) พื้นที่ใช้สอย (Gross Area) หมายถึง พื้นที่ให้เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร
- (2) พื้นที่ให้เช่าอื่นๆ หมายถึง พื้นที่ศูนย์อาหารในโครงการเฟลินจิตเซ็นเตอร์ พื้นที่ห้องเก็บของ พื้นที่ติดตั้งเครื่องถ่าย และพื้นที่ลานจอดรถเอลิคอปเตอร์ในโครงการอาคารยูบีซี 2 และพื้นที่ห้องเก็บของในอสังหาริมทรัพย์โครงการบางนา ทาวเวอร์
- (3) พื้นที่ดังกล่าวไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยตรง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า พิเศษ สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 (หกพัน

หนึ่งร้อยยี่สิบแปดจุดแปดสอง) ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เข้าได้ทั้งหมดประมาณ 49,416.39 (สี่หมื่นเก้าพันสี่ร้อยสิบหกจุดสามเก้า) ตารางเมตร

- (4) พื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวสง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุนประกอบด้วย พื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 (หกพันหนึ่งร้อยยี่สิบแปดจุดแปดสอง) ตารางเมตร ทั้งนี้ ภายหลังกองทุนรวมเข้าลงทุน จะมีพื้นที่ที่เดี่ยวสง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวสงเช่ารวมทั้งสิ้นประมาณ 11,164.06 (หนึ่งหมื่นหนึ่งพันหนึ่งร้อยหกสิบสี่จุดศูนย์หก) ตารางเมตร

ผู้เช่ารายใหญ่ 10 (สิบ) รายแรกของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมเรียงตามลำดับสัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวม¹ สำหรับเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2556

ลำดับ ที่	บริษัท	สัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวมคิดเทียบกับรายได้ค่าเช่ารวมทั้งหมด (ร้อยละ)		
		อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมลงทุน อยู่เดิม ⁽²⁾ (ร้อยละ)	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะ ลงทุนเพิ่มเติม (ร้อยละ)	รวม
1.	บริษัท บัตรกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	16.48	0.00	12.40
2.	บริษัท น้ำตาลมิตรผล จำกัด และบริษัทในเครือ	9.35	0.00	7.04
3.	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	6.70	0.00	5.04
4.	บริษัท ดับบลิวพีพี (ประเทศไทย) จำกัด	6.66	0.00	5.01
5.	บริษัท ซิลลิค ฟาร์มา จำกัด และบริษัทในเครือ	4.08	0.00	3.07
6.	บริษัท อยุธยา แคปปิตอล เซอร์วิสเชส จำกัด	0.00	12.37	3.06
7.	บริษัท ดับบลิวพีพี มาร์เก็ตติ้ง คอมมูนิเคชั่นส์ (ประเทศไทย) จำกัด	3.72	0.00	2.80
8.	บริษัท เอฟเอ็ม เซ็นทรัล เซอร์วิสเชส จำกัด และบริษัทในเครือ	3.66	0.00	2.76
9.	บริษัท โทเทิล เซอร์วิสเชส โซลูชั่นส์ จำกัด (มหาชน)	0.00	11.12	2.75
10.	บริษัท อยุธยา แคปปิตอล ออโต้ ลีส จำกัด (มหาชน)	0.00	11.12	2.75
สัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวมจากผู้เช่า 10 ลำดับแรก		50.64	34.61	46.67
สัดส่วนรายได้ค่าเช่ารวมจากผู้เช่าทั้งหมด		100.00	100.00	100.00

หมายเหตุ:

- (1) รายได้ค่าเช่ารวมประกอบด้วยรายได้ค่าเช่า รายได้ค่าเช่าค่าเครื่องเรือน และรายได้ค่าบริการ

- (2) ไม่รวมรายได้จากสัญญาเช่าศูนย์อาหารในโครงการเพลินจิตเซ็นเตอร์ ซึ่งเช่าโดยบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลของผู้เข้าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2556

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนพื้นที่ที่คิดเทียบกับพื้นที่เข้าร่วม (ร้อยละ)		
	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมลงทุน อยู่เดิม ⁽¹⁾	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะลงทุน เพิ่มเติม	รวม
การเงินและการธนาคาร	22.02	36.76	27.43
ธุรกิจการเกษตร	10.99	3.62	8.29
เวชภัณฑ์และโรงพยาบาล	10.62	0.16	6.78
ที่ปรึกษาต่าง ๆ	7.03	0.27	4.55
ยานยนต์และชิ้นส่วนยานยนต์	0.00	10.90	4.00
สื่อและสิ่งพิมพ์	5.27	0.00	3.34
โฆษณาและการตลาด	5.23	0.00	3.31
ผลิตภัณฑ์ปิโตรเลียม	0.00	8.64	3.17
ธุรกิจอื่นๆ	38.22	36.91	37.74
พื้นที่ว่าง	0.62	2.74	1.40
รวม	100.0	100.0	100.0

หมายเหตุ:

(1) ไม่รวมพื้นที่เข้าศูนย์อาหารในโครงการเฟลนิจิตเซ็นเตอร์ ซึ่งเข้าโดยบริษัท ดี เอราวัณ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

ข้อมูลของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดตามอายุสัญญาเช่าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม (แบ่งตามพื้นที่ให้เช่า⁽¹⁾ ที่สัญญาเช่าครบกำหนดและสัดส่วนพื้นที่ให้เช่าที่สัญญาเช่าครบกำหนดคิดเทียบกับพื้นที่ให้เข้าร่วม) ณ วันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2556

ปี	อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมลงทุนอยู่เดิม		อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะลงทุน เพิ่มเติม ⁽²⁾		รวม	
	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ	ตร.ม.	ร้อยละ
ก.ย. - ธ.ค. พ.ศ. 2556	24,533.04	32.87	2,508.40	5.79	27,041.44	22.93
พ.ศ. 2557	30,726.27	41.17	24,451.83	56.49	55,178.10	46.79
พ.ศ. 2558	14,643.60	19.62	10,513.66	24.29	25,157.26	21.33
พ.ศ. 2559	4,261.98	5.71	4,699.50	10.86	8,961.48	7.60
หลัง พ.ศ. 2559	0.00	0.00	457.18	1.06	457.18	0.39
พื้นที่ว่าง	464.05	0.62	657.00	1.52	1,121.05	0.95
รวม	74,628.94	100.00	43,287.57	100.00	117,916.51	100.00

หมายเหตุ:

- (1) สัญญาเช่าพื้นที่ส่วนใหญ่มีอายุ 3 (สาม) ปี
- (2) พื้นที่ดังกล่าวไม่รวมพื้นที่ที่จะมีการเช่าโดยเดี่ยวอง และ/หรือ บริษัทที่จะเข้ามาเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายหลังกองทุนรวมเช่าลงทุน ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่สำนักงานให้เช่า ฟิตเนส สระว่ายน้ำ ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมพื้นที่ประมาณ 6,128.82 (หกพันหนึ่งร้อยยี่สิบแปดจุดแปดสอง) ตารางเมตร โดยหากรวมพื้นที่ดังกล่าว จะมีพื้นที่ที่สามารถให้เช่าได้ทั้งหมดประมาณ 49,416.39 (สี่หมื่นเก้าพันสี่ร้อยสิบหกจุดสามเก้า) ตารางเมตร

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน
สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

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

เนื้อหาในส่วนประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานอื่นซึ่งมิได้เป็นข้อมูลที่เกิดขึ้นแล้วในอดีต เป็นข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์อนาคต ซึ่งเนื้อหาในส่วนดังกล่าวจัดทำขึ้นบนข้อสมมติฐานต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว ทั้งนี้ ข้อสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการประมาณการมีความเสี่ยงและความไม่แน่นอนซึ่งอาจทำให้ผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงไม่เป็นไปตามประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ไม่ได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองความถูกต้องของข้อสมมติฐานต่างๆ โดยบริษัทจัดการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลอื่นใด ไม่ว่าในกรณีใดๆ อีกทั้ง ไม่ได้เป็นการรับประกันและ/หรือรับรองว่าผลการดำเนินงานที่จะเกิดขึ้นในอนาคตจะเป็นไปตามประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ดังนั้น ผู้ลงทุนในหน่วยลงทุนควรใช้ความระมัดระวังในการพิจารณาความน่าจะเป็นของประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานที่ได้ระบุไว้

บริษัทจัดการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ที่ปรึกษาทางการเงิน ผู้รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือบุคคลอื่นใด มิได้รับประกันและ/หรือรับรองผลการดำเนินงานของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปร้อมออฟฟิศ (“กองทุนรวม”) การจ่ายเงินทุนของผู้ถือหน่วยลงทุน หรือการแบ่งปันส่วนทุน หรือการจ่ายผลตอบแทนใดๆ แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ การปันส่วนแบ่งกำไรหรืออัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะแตกต่างกันออกไปขึ้นอยู่กับราคาหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้มาก่อน หรือหลังการเพิ่มทุนในครั้งนี้ รวมถึงนักลงทุนที่มีผู้ถือหน่วยลงทุนตลอดช่วงเวลาประมาณการ ตามที่จะกล่าวต่อไปนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558 ได้รวมผลประโยชน์ของกองทุนรวมจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม (ประกอบด้วย โครงการอาคารพหลินจิต เซ็นเตอร์และโครงการอาคารสมัชชาวณิช 2) และจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ คือ โครงการอาคารบางนาทาวเวอร์ (รวมเรียกว่า “อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม”)



KPMG Phoomchai Audit Ltd.

Empire Tower, 50th-51st Floors
195 South Sathorn Road
Bangkok 10120, Thailand

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

ชั้น 50-51 เอ็มไพร์ทาวเวอร์ Tel: +66 2677 2000
195 ถนนสาทรใต้ Fax: +66 2677 2222
กรุงเทพฯ 10120 www.kpmg.co.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

**เสนอ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะบริษัทจัดการกองทุนรวมสิทธิการเข้า
อสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (“บริษัทจัดการ”) ของกองทุนรวมสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ
 (“กองทุนรวม”)**

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตาม
สมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมตามสมมติฐานของกองทุน
รวมสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 (“ประมาณการตามสมมติฐาน”)
ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ซึ่งผู้บริหารของบริษัท
จัดการเป็นผู้รับผิดชอบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตาม
สมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม รวมทั้งข้อมูลทั่วไป
นโยบายการบัญชีที่สำคัญ และสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบ
กำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของ
อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วน
หนึ่งของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและ/หรือหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของ
กองทุนรวมสิทธิการเข้าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (“กองทุนรวม”) เนื่องจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่
กองทุนรวมจะบริหารในอนาคตยังมีได้โอนเข้าสู่กองทุนรวม และกองทุนรวมมิได้มีข้อมูลกิจกรรมทางธุรกิจในอดีต
ของโครงการที่เกี่ยวกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่จะโอนเหล่านั้น สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบ
กำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม
และอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมนั้นได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและ
การกระทำของผู้บริหาร ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐาน
ดังกล่าว ควรใช้ความระมัดระวังในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

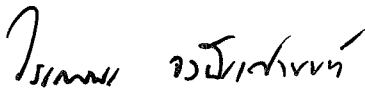
จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมไม่สมเหตุสมผล

นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสมมติฐานที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติฐานต่างๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากประมาณการที่ตั้งไว้ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ประมาณการตามสมมติฐานจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งมีได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2558 จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมรวมถึงรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้จัดทำขึ้นสำหรับคณะกรรมการของบริษัทจัดการกองทุนเพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและ/หรือหนังสือชี้ชวนเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (“กองทุนรวม”) และมีใช้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น



(วรรณพร จงพิรเดชานนท์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เลขทะเบียน 4098

บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร

8 พฤศจิกายน 2556

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

	หมายเหตุ	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดหลังการ ลงทุนเพิ่มเติม (พันบาท)
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	3 (ก)	551,988	751,149
รายได้อื่น	3 (ก)	113,769	133,560
รายได้ขั้นต้น		665,757	884,709
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	3 (ข)	(218,931)	(263,772)
รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์		446,826	620,937
ดอกเบี้ยรับ	3 (ค)	5,845	7,030
ค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม			
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	3 (ฉ)	(36,440)	(49,630)
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน	3 (จ)	(41,497)	(56,764)
ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์	3 (ฉ)	(1,369)	(1,873)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3 (ซ)	(1,369)	(1,873)
ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทุนรวม	3 (ซ)	(2,585)	(3,105)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจำหน่าย	3 (ญ)	-	(6,571)
ต้นทุนการเงิน	3 (ง)	-	(25,250)
รวมค่าใช้จ่าย		(83,260)	(145,066)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		369,411	482,901
บวกกลับ ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสด	3 (ข)	21,560	23,741
สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียม การให้เงินกู้	3 (ง)	-	184
สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่าย ในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน	3 (ญ)	-	6,571
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	3 (ฐ)	390,971	513,397
ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่ง (ร้อยละ)	3 (ฐ)	90.0	92.4
ประมาณการการปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	3 (ฐ)	351,874	474,379
จำนวนหน่วยลงทุน (พันหน่วย)	3 (ฐ)	342,000	451,750
ประมาณการการปันส่วนแบ่งต่อหน่วย (บาท)	3 (ฐ)	1.03	1.05

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปรษณีย์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

แจกแจงรายอสังหาริมทรัพย์
(พันบาท) (ร้อยละ)

โครงการอาคารสมัชชาฯ 2	245,207	32.64
โครงการอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์	306,781	40.85
รวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	551,988	73.49
โครงการอาคารบางนาทาวเวอร์	199,161	26.51
รวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม	751,149	100.00

รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

แจกแจงรายอสังหาริมทรัพย์
(พันบาท) (ร้อยละ)

โครงการอาคารสมัชชาฯ 2	229,898	37.02
โครงการอาคารเพลินจิตเซ็นเตอร์	216,928	34.94
รวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	446,826	71.96
โครงการอาคารบางนาทาวเวอร์	174,111	28.04
รวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม	620,937	100.00

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบรายละเอียด
รายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

หมายเหตุประกอบประมาณการนี้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานได้รับความเห็นชอบจากบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (บริษัทจัดการ) เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2556

1. ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ (“กองทุนรวม”) จัดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2554 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ และเป็นกองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ปัจจุบัน กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ และโครงการอาคารสมัยชวาณิช 2 (“อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม”)

กองทุนรวมจะลงทุนในสินทรัพย์เพิ่มเติมในโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ (“อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) โดยจะใช้เงินทุนที่ได้จากการเพิ่มทุนของกองทุนรวม (“การเพิ่มทุน”) และ/หรือ จากกำไรสะสมจากการดำเนินงานที่มีการรับรู้ตามเกณฑ์เงินสด (ถ้ามี) และ/หรือ จากการกู้ยืม (ถ้ามี) ซึ่งภายหลังการได้มาของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนรวมทั้งสิ้น 3 โครงการ ซึ่งประกอบด้วย โครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ โครงการอาคารสมัยชวาณิช 2 และโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ (“อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม”) โดยจะมีบริษัท เอราวัน คอมเมอร์เชียล เมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท เพนต้า 591 จำกัด และบริษัท เดียวองสีลม จำกัด (และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกับบริษัท เดียวองสีลม จำกัด โดยมีบุคคลต่อไปนี้ คนใดคนหนึ่งหรือรวมกันถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 (ห้าสิบ) ของหุ้นทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น (1) นางวัชร ศิริรัตน์อัคร (2) นางสาวเพชรรัตน์ ศิริรัตน์อัคร (3) นางสาวกัลยากร ศิริรัตน์อัคร (4) นายเทพฤทธิ์ ศิริรัตน์อัคร (5) นายพรเทพ ศิริรัตน์อัคร (6) นายวรเทพ ศิริรัตน์อัคร) เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์”) ตามลำดับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

2. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

(ก) หลักเกณฑ์การจัดทำและรายงาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีไทย (“มาตรฐานการบัญชี”) ซึ่งรวมถึงการตีความและแนวทางปฏิบัติทางบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชี (“สภาวิชาชีพบัญชี”) และจัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปของประเทศไทย นอกจากนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทย ฉบับที่ 106 เรื่อง “การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน”

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานที่แสดงในรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเฉพาะงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน นโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง และสมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ดังนั้นจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย เนื่องจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ไม่ได้แสดงงบการเงินที่ครบถ้วนสมบูรณ์และไม่ได้เปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นตามหลักการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานมิได้รวมถึงการพิจารณาสินทรัพย์ที่อาจเกิดการด้อยค่า

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปัดเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักพันบาท ยกเว้นได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

(ข) รายได้

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ รายได้อื่นและดอกเบี้ยรับจะรับรู้เป็นรายได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ตามเกณฑ์คงค้าง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

(ค) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายบันทึกในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนได้บันทึกเป็นสินทรัพย์และจะถูกตัดจำหน่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานเป็นระยะเวลา 5 ปี ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายอื่นๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ค่าโฆษณาในการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุน ไม่ได้นำมาคำนวณภายใต้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน เนื่องจากบริษัท เดียวสงสีลม จำกัด (“เจ้าของอสังหาริมทรัพย์” สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) และ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมมีหน้าที่รับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

(ง) ค่าภาษีเงินได้

กองทุนรวมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการค่าภาษีเงินได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

3. สมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558 (“ช่วงเวลาประมาณการ”) ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ด้านล่าง ซึ่งบริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาสมมติฐานดังกล่าวพร้อมทั้งประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

(ก) รายได้ขั้นต้น

รายได้ขั้นต้น ประกอบด้วย

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการหลังหักส่วนลด (ถ้ามี)
- รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการบริการที่จอดรถ รายได้จากการบริการสาธารณูปโภค (ถ้ามี) และรายได้
อื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น ทั้งนี้ ไม่รวมรายได้ดอกเบี้ยรับ

สมมติฐานสำหรับรายได้ขั้นต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ประกอบด้วย โครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ และ โครงการอาคารสมัชชาวิชาชีพ 2
ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมจากการเพิ่มทุนในครั้งนี้ คือ โครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ โดยมี
สมมติฐานสำหรับรายได้ขั้นต้น ดังนี้

1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการหลังหักส่วนลด (ถ้ามี) อ้างอิงจากสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 และ
สมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคาร
บางนา ทาวเวอร์)

การคำนวณรายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำหรับช่วงเวลาประมาณ อ้างอิงจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า
และบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 และสมมติฐานแผนการปล่อยเช่าพื้นที่ตามประมาณการของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์

อัตราค่าเช่าพื้นที่⁽¹⁾ (ร้อยละ)

อาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์

99.9

อาคารสมัชชาวิชาชีพ 2

97.6

อาคารบางนา ทาวเวอร์

99.9

หมายเหตุ ⁽¹⁾ อัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่รวมค่าเผื่อช่วงเวลาที่ให้เช่าว่างลง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการภายหลังสัญญาเช่าและบริการปัจจุบันหมดอายุ

อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าและบริการรายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าและบริการที่มีการต่ออายุสัญญาจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ อาทิเช่น อัตราค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเดิม ข้อกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุของสัญญาเช่าและบริการ (ถ้ามี) ข้อมูลอัตราค่าเช่าและค่าบริการในอดีต อัตราการต่ออายุของสัญญาเช่าและบริการที่จะหมดอายุลง ภาวะตลาด ภาวะเงินเฟ้อ และความต้องการเช่าพื้นที่ เป็นต้น อัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาที่จะหมดอายุในช่วงเวลาประมาณการ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนั้น ได้กำหนดสมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เรียกชำระสำหรับสัญญาเช่าและบริการรายใหม่และ/หรือสัญญาเช่าและบริการที่มีการต่ออายุ สำหรับโครงการอาคารพาณิชย์ เซ็นเตอร์ โครงการอาคารสมัยชาวณิช 2 โครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ โดยอ้างอิงจากสัญญาเช่าและบริการที่มีข้อกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการในกรณีที่มีการต่ออายุของสัญญาเช่าและบริการและ/หรือสัญญาเช่าและบริการที่มีข้อมูลอัตราค่าเช่าและค่าบริการในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลดังกล่าว สมมติฐานอัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าบริการของสัญญาที่จะต่ออายุภายหลังจากสัญญาปัจจุบันหมดอายุลงจะเป็นไปตามสมมติฐานอัตราการเติบโตของอัตราค่าเช่าและค่าบริการตามตารางต่อไปนี้

อายุของสัญญาเช่าและบริการ

อัตราการเติบโต⁽¹⁾ (ร้อยละ)

สัญญาเช่าและบริการที่มีอายุ 1 ปี

3

สัญญาเช่าและบริการที่มีอายุ 2 ปี

6

สัญญาเช่าและบริการที่มีอายุ 3 ปี

10

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตรานี้จะใช้สำหรับทุกครั้งที่มีการต่ออายุสัญญา

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

ทั้งนี้สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ หลังจากกองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์นี้ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมจะเช่าพื้นที่บางส่วนกลับคิดเป็นพื้นที่เช่าทั้งหมด 6,129 ตารางเมตร ได้แก่ พื้นที่สำนักงานให้เช่า 1,567 ตารางเมตร ฟิตเนสและสระว่ายน้ำ 1,054 ตารางเมตร ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง 2,328 ตารางเมตร และห้องอาหาร 1,180 ตารางเมตร โดยใช้สมมติฐานว่าจะมีการทำสัญญาเช่าและบริการที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก และจะมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการของโครงการนี้ในช่วงเวลาประมาณการจำนวน 19.2 ล้านบาท

อัตราการต่อสัญญาเช่าและบริการ

อัตราการต่อสัญญาเช่าและบริการจะพิจารณาจากลักษณะของอสังหาริมทรัพย์ ทำเลที่ตั้ง ความต้องการเช่าพื้นที่ ข้อมูลในอดีต และภาวะตลาด ทั้งนี้ ภายใต้สมมติฐานว่าอัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า⁽¹⁾ ที่ใช้ในการเช่าเป็นไปตามอัตราดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการต่อสัญญา (ร้อยละ)
อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์	90.0
อาคารสมัชชาวณิช 2	80.0
อาคารบางนา ทาวเวอร์	76.0

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ อัตราการต่อสัญญาของผู้เช่า หมายถึง อัตราร้อยละเฉลี่ยของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่จะหมดอายุในช่วงเวลาประมาณการที่จะต่ออายุสัญญา ซึ่งจะไม่เกิดสารองพื้นที่ว่าง

ค่าเพื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลง

สำหรับสัญญาเช่าและบริการเดิมที่จะหมดอายุลงภายในช่วงเวลาประมาณการและคาดว่าจะไม่มีการต่อสัญญานั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการได้กำหนดให้มีค่าเพื่อช่วงเวลาพื้นที่ให้เช่าว่างลงก่อนที่จะมีการเช่าพื้นที่ใหม่ และเริ่มชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ไว้เท่ากับ 2 เดือน สำหรับโครงการอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ โครงการอาคารสมัชชาวณิช 2 และโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

2) รายได้อื่น

- 2.1) สำหรับประมาณการรายได้ค่าที่จอดรถ ในช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีตประกอบกับแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ไว้ให้มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)
อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์	6.4
อาคารสมัชชชาวาณิช 2	1.1
อาคารบางนา ทาวเวอร์	1.5

- 2.2) สำหรับประมาณการรายได้ค่าบริการสาธารณูปโภค ในช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานสำหรับโครงการอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ และโครงการอาคารสมัชชชาวาณิช 2 โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ให้มีอัตราการเติบโตเฉลี่ยตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี (ร้อยละ)
อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์	2.3
อาคารสมัชชชาวาณิช 2	1.7

สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคภายในโครงการ และเป็นผู้เรียกเก็บค่าบริการน้ำและค่าไฟฟ้าโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ ยกเว้นพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เช่าบางส่วนที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ราคาต้นทุน ทั้งนี้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้ให้บริการสาธารณูปโภคมีหน้าที่ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคทั้งหมดภายในโครงการแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

- 2.3) สำหรับประมาณการรายได้อื่น ในช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการโดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ขั้นต้นก่อน รายได้อื่น ⁽¹⁾
อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์	3.3
อาคารสมัชชชาวณิช 2	1.0
อาคารบางนา ทาวเวอร์	1.2

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ทั้งนี้สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์รายได้ขั้นต้นนั้นไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมจะเช่ากลับ

(ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่านายหน้า ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการตลาดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีสมมติฐานดังต่อไปนี้

สมมติฐานสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม

1) ค่าภาษีโรงเรือน

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าภาษีโรงเรือนที่ต้องชำระ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีตตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการ
อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์	4.1
อาคารสมัชชชาวาณิช 2	5.3

ทั้งนี้ค่าภาษีโรงเรือนของโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ถูกประมาณการไว้ที่จำนวน 2.8 ล้านบาทในช่วงเวลาประมาณการ ในกรณีที่ภาษีโรงเรือนมีจำนวนเกินกว่าที่ประมาณการไว้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าวตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนในส่วนที่เกินกว่าจำนวนข้างต้นแทนกองทุนรวมแต่เพียงผู้เดียว

2) ค่าเบี้ยประกันภัย

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าเบี้ยประกันภัยที่ต้องชำระ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ขั้นต้น
อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์	0.4
อาคารสมัชชชาวาณิช 2	0.6
อาคารบางนา ทาวเวอร์	0.8

3) ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

เป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ต้องชำระ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ เช่น ค่าทำความสะอาดอาคาร ค่าบำรุงรักษาความปลอดภัย ค่ากำจัดแมลง ถูกกำหนดสมมติฐานจากการประเมินข้อมูลในอดีตประกอบกับแผนการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) โดยใช้สมมติฐานอัตราการเติบโตเฉลี่ยจากปีก่อนหน้าเท่ากับร้อยละ 5 ต่อปี สำหรับโครงการอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ โครงการอาคารสมัชชชาวาณิช 2 และโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

4) ค่าสาธารณูปโภค

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าสาธารณูปโภคที่ต้องชำระ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ขั้นต้น ⁽¹⁾
อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	17.4
อาคารสมัชชชาวณิช 2	12.3
อาคารบางนา ทาวเวอร์	6.0

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ทั้งนี้สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์รายได้ขั้นต้นนั้นไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมจะเช่ากลับ

สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคภายในโครงการ และเป็นผู้เรียกเก็บค่าบริการน้ำและค่าไฟฟ้าโดยตรงจากผู้เช่าพื้นที่ ยกเว้นพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เช่าบางส่วนที่กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคให้แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ราคาคำนวณ ทั้งนี้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในฐานะผู้ให้บริการสาธารณูปโภคมีหน้าที่ชำระค่าบริการสาธารณูปโภคทั้งหมดภายในโครงการแก่อนุวยงานที่เกี่ยวข้อง

5) ค่าซ่อมแซม บำรุงรักษา

เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากค่าซ่อมแซม บำรุงรักษาที่ต้องชำระ สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ขั้นต้น ⁽¹⁾
อาคารเพลินจิต เซ็นเตอร์	3.0
อาคารสมัชชชาวณิช 2	1.9
อาคารบางนา ทาวเวอร์	1.9

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ทั้งนี้สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์รายได้ขั้นต้นนั้นไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมจะเช่ากลับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

6) ค่านายหน้า

เป็นค่าใช้จ่ายที่ชำระให้บริษัทตัวแทนเพื่อตอบแทนในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมหมดสัญญาลงและไม่ต่ออายุสัญญา โดยตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการได้กำหนดให้มีค่านายหน้าซึ่งพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประมาณการไว้เท่ากับ 1 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่ารายใหม่นั้น สำหรับโครงการอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ โครงการอาคารสมัยชาวนิช 2 และโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์

7) ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่ดิน

เป็นค่าเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารเพลินิจิตเซ็นเตอร์สำหรับโครงการอาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์ และค่าเช่าช่วงที่ดินซึ่งเป็นที่จอดรถเพิ่มเติมสำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ โดยที่ค่าเช่าและค่าเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวมีมูลค่าแตกต่างกันในแต่ละปีตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ดังนั้นกองทุนรวมจะกระจายจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตลอดอายุสัญญาเป็นค่าใช้จ่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการตามวิธีเส้นตรง ทำให้เกิดรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงของค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงเวลาประมาณการ อย่างไรก็ตามจำนวนเงินส่วนที่เป็นรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงจะถูกบวกปรับปรุงเพื่อคำนวณเป็นกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เงินสดเพื่อจ่ายคืนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในช่วงเวลาประมาณการ

8) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

เป็นค่าใช้จ่ายอื่นๆ เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการตลาดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมที่ต้องชำระ เช่น ค่าโฆษณา ค่าของใช้สิ้นเปลือง เป็นต้น สำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดสมมติฐานของแต่ละโครงการ โดยพิจารณาจากข้อมูลในอดีต ประกอบกับการพิจารณาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

อสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของรายได้ขั้นต้น ⁽¹⁾
อาคารเพลินิจิต เซ็นเตอร์	1.0
อาคารสมัยชาวนิช 2	1.3
อาคารบางนา ทาวเวอร์	2.4

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ทั้งนี้สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์รายได้ขั้นต้นนั้นไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์เดิมจะเช่ากลับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

(ค) ดอกเบี้ยรับ

กองทุนรวมจะนำเงินสดส่วนเกินไปหาดอกผลในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด โดยได้รับผลตอบแทนในรูปดอกเบี้ยรับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยร้อยละ 2.50 ต่อปี สำหรับดอกเบี้ยรับจากเงินฝากและการลงทุนในหลักทรัพย์

(ง) ต้นทุนการเงิน

ดอกเบี้ยจ่าย

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดว่าจะมีการใช้กู้เงินจำนวน 477 ล้านบาท ณ วันที่ 1 เมษายน 2557 ซึ่งถือเป็นประมาณร้อยละ 9 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมหลังเพิ่มทุน ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทุนรวมได้รับ ซึ่งมีระยะเวลาการกู้ยืม 13 ปี อัตราดอกเบี้ยที่ MLR - ร้อยละ 1.75 (ประมาณไว้ที่ร้อยละ 5.25 ต่อปี) และไม่มีการจ่ายคืนเงินต้นในช่วงเวลาประมาณการ

ค่าธรรมเนียมการให้เงินกู้ตัดจำหน่าย

นอกจากดอกเบี้ยจ่ายที่ได้กล่าวมาข้างต้น กองทุนรวมจะมีค่าธรรมเนียมการให้เงินกู้ (Front-End Fee) ในอัตราร้อยละ 0.50 ของวงเงินที่จะกู้ ณ วันที่ 1 เมษายน 2557 โดยประมาณการไว้ที่จำนวน 2.4 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้กองทุนรวมเลือกใช้วิธีตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมดังกล่าวเป็นเวลา 13 ปีตลอดระยะเวลาการกู้ยืมที่จะเกิดขึ้นตามวิธีเส้นตรงในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการทำให้เกิดรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงของค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ตามจำนวนเงินส่วนที่เป็นรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงจะถูกบวกปรับปรุงเพื่อคำนวณเป็นกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เงินสดเพื่อจ่ายคืนผู้ถือหุ้นรายละส่วนในช่วงเวลาประมาณการ

อย่างไรก็ดี จำนวนเงินกู้ กำหนดเวลาที่จะทำการกู้เงิน และรายละเอียดในการกู้ยืมเงินอื่นยังไม่ได้มีการกำหนดไว้แน่นอน ซึ่งอาจทำให้อัตราการกู้ยืม อัตราดอกเบี้ย อัตราค่าธรรมเนียมการให้เงินกู้ รวมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมทั้งก่อนและหลังการกู้เงินที่จะเกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

(จ) ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน

บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 3 ล้านบาทต่อปี

(ฉ) ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดจริง เช่น ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบทรัพย์สินของกองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 0.3 ล้านบาทต่อปี

(ช) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่คำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่า 0.3 ล้านบาทต่อปี

(ซ) ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายอื่นในการบริหารกองทุนรวมประกอบด้วยค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมรายปีสำหรับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา อาทิ ด้านบัญชีและภาษี ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดเตรียมและจัดส่งรายงานต่างๆ แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการสื่อสารกับผู้ลงทุน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์
ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

(ณ) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. ค่าตอบแทนฐานในอัตราเท่ากับจำนวนรวมของ

(ก) ร้อยละ 1 ของรายได้จากการดำเนินงานรวม และ

(ข) ร้อยละ 5.75 ของกำไรจากการดำเนินงาน

2. เฉพาะในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีในแต่ละปีไม่ต่ำกว่ากำไรจากการดำเนินงานที่กำหนดในสัญญา ค่าตอบแทนพิเศษในอัตรารายปีเท่ากับร้อยละ 30 ของส่วนต่างของ

(ก) กำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง และ

(ข) กำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีที่ทำขึ้นเพื่อเข้าลงทุนในแต่ละโครงการ

หากกำไรจากการดำเนินงานตามแผนการดำเนินงานประจำปีดังกล่าวมีจำนวนมากกว่ากำไรจากการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ได้รับค่าตอบแทนพิเศษตามผลประกอบการ

(ญ) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจำหน่าย

สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่ง ได้แก่ ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายและรับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตและการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ (ถ้ามี) กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายดังกล่าว โดยประมาณการไว้ที่จำนวน 32.8 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวจะบันทึกเป็นสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมโดยวิธีตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานภายในระยะเวลา 5 ปี โดยจำนวนค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่จะถูกตัดจำหน่ายในแต่ละปีจะพิจารณาจากสัดส่วนมูลค่าปัจจุบันของประมาณการรายได้จากการลงทุน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

สุทธิตามสมมติฐานจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่คาดว่าจะได้รับหลังหักค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมแล้วในแต่ละปีต่อมูลค่าปัจจุบันของประมาณการรายได้จากการลงทุนสุทธิตามสมมติฐานจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นทั้งหมดภายในระยะเวลา 5 ปีแรกของการลงทุน ทำให้เกิดรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงของค่าใช้จ่ายดังกล่าว อย่างไรก็ตามจำนวนเงินส่วนที่เป็นรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงจะถูกบวกปรับปรุงเพื่อคำนวณเป็นกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เงินสดเพื่อจ่ายคืนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในช่วงเวลาประมาณการ

สำหรับค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนอื่นๆ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ค่าโฆษณาในการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุน ไม่ได้นำมาคำนวณภายใต้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน เนื่องจากเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือบุคคลเกี่ยวข้องกับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่รับภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าว

(ก) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ซึ่งเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินค่าอย่างน้อยทุก 2 ปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกไตรมาสนับแต่วันที่ที่มีการประเมินค่าครั้งสุดท้ายไปแล้ว บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกัน 2 ปี โดยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม กำหนดสมมติฐานให้ ณ วันที่ 1 เมษายน 2557 มีมูลค่าเท่ากับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ณ วันที่ 30 กันยายน 2556 บวกด้วยรายจ่ายฝ่ายทุนที่เกิดขึ้นนับจากวันดังกล่าวถึงวันที่ 31 มีนาคม 2557 (ถ้ามี) และสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม กำหนดสมมติฐานให้ ณ วันที่ 1 เมษายน 2557 จะมีมูลค่าเท่ากับราคาที่กองทุนรวมที่คาดว่าจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวบวกด้วยค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคาดว่าจะไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

ทั้งนี้ กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมต่อหน่วย เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรของกองทุนรวมคิดจากส่วนกำไรสุทธิที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินราคา

(ฎ) รายจ่ายฝ่ายทุน

ภายหลังจากการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม บริษัทจัดการกำหนดสมมติฐานให้กองทุนรวมจัดเก็บเงินสำรองกำไรสุทธิบางส่วนสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนสำหรับช่วงเวลาประมาณการ จากข้อมูลในอดีต และสมมติฐานของผู้ประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงความเห็นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (สำหรับโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์) ทั้งนี้ก่อนการลงทุนของกองทุนรวม โครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ ได้มีการปรับปรุงสภาพอาคารแล้วบางส่วนในปี 2555 ถึง 2556 และหากเกิดรายจ่ายฝ่ายทุนในช่วงเวลาประมาณการ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของโครงการดังกล่าวจะเป็นผู้รับผิดชอบรายจ่ายฝ่ายทุนแทนกองทุนรวมทั้งหมด

(ฐ) ประมาณการการปันส่วนแบ่ง

ประมาณการการปันส่วนแบ่งได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง จำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่ออกและเสนอขายที่แท้จริง ราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง และจำนวนเงินกู้เพิ่มเติมที่แท้จริง ยังไม่ได้ถูกกำหนดไว้ ซึ่งอาจทำให้ประมาณการการปันส่วนแบ่งแตกต่างไปจากนี้ได้

ประมาณการการปันส่วนแบ่งสำหรับช่วงเวลาประมาณการ คำนวณจากสมมติฐานประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งในอัตราร้อยละ 93.2 และ 94.8 ของประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมตามลำดับ ซึ่งคำนวณจากรายได้จากการลงทุนสุทธิปรับปรุงด้วยค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสด และรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการใช้เงินกู้และค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวไม่รวมถึงกำไรหรือขาดทุนค้อยค่าที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี ประมาณการการปันส่วนแบ่งต่อหน่วยมีรายละเอียดดังนี้

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไฟร์มออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

	อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดหลังการ ลงทุนเพิ่มเติม
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่ง ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (ล้านบาท)	391	513
ประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่ง (ร้อยละ)	90.0	92.4
ประมาณการการปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (ล้านบาท)	352	474
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด (ล้านหน่วย) ^(ก)	342	452
ประมาณการการปันส่วนแบ่งต่อหน่วย (บาท)	1.03	1.05

กำหนดสมมติฐานให้มีการกู้ยืมประมาณร้อยละ 9 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังการลงทุน

ก) ในส่วนประมาณการอัตราการปันส่วนแบ่งสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติมในอัตราร้อยละ 92.4 คำนวณจากสัดส่วนของ ประมาณการการปันส่วนแบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม (352 ล้านบาท) รวมกับ รายได้จากการลงทุนสุทธิที่ปรับปรุงแล้วจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมหลังสำรองรายจ่ายฝ่าย
ทุน (ถ้ามี) ของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนเพิ่มเติม (122 ล้านบาท) ต่อประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่ง
ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดหลังการลงทุนเพิ่มเติม (513 ล้านบาท)

ข) จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมด 452 ล้านหน่วย เป็นจำนวนตามสมมติฐานเพื่อใช้ในการประมาณการ ทั้งนี้ จำนวนหน่วยลงทุน
สุดท้ายอาจจะแตกต่างไปจากนี้ โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่เปลี่ยนแปลงไปจากตารางข้างต้นจะส่งผลให้การปันส่วนแบ่งต่อ
หน่วยเปลี่ยนไปด้วย

(๓) การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานได้
จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและ/หรือหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวม
เพื่อการเพิ่มทุน โดยอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่ากองทุนรวมจะทำการเพิ่มทุนจำนวนประมาณ 1,427 ล้านบาท
และจะมีการกู้ยืมเพื่อมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม จำนวนประมาณ 477 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นประมาณ
ร้อยละ 9 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิหลังการลงทุน

จำนวนเงินดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอ
ขายเพิ่มเติมจะขึ้นอยู่กับราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริง จำนวน
เงินกู้ที่แท้จริง และราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้าย ทั้งนี้ ราคาที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่
จะลงทุนเพิ่มเติมที่แท้จริงจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้าย จำนวนเงินกู้ที่แท้จริง จำนวนหน่วย

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปพร้อมออฟฟิศ

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐาน

สำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2557 ถึง 31 มีนาคม 2558

ภาวะตลาด ปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนและปัจจัยอื่นๆ ในช่วงที่ออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้บริษัทจัดการจะเป็นผู้พิจารณาต่อไป โดยเงินที่ได้จากการเพิ่มเงินทุนดังกล่าวจะถูกนำไปใช้เพื่อลงทุนโดยการเช่าที่ดิน และเช่าอาคารสำนักงานบางส่วน ในโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ รวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร งานระบบ และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจำเป็นต่อการดำเนินธุรกิจให้เข้าพื้นที่เพื่อใช้เป็นเช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานจากบริษัท เดียวองส์ลิ้ม จำกัด รวมถึงการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าช่วงที่ดินบางส่วน ซึ่งใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมของโครงการอาคารบางนา ทาวเวอร์ ตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและ/หรือหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ จำนวนเงินเพิ่มทุนและจำนวนหน่วยลงทุนที่หลากหลายแตกต่างกันนั้นก่อให้เกิดเงินปันผลต่อหน่วยที่ต่างกัน

กองทุนรวมจะเริ่มรวมผลประกอบการจากอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติมตั้งแต่วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จ ซึ่งตามสมมติฐานกำหนดให้เป็นวันที่ 1 เมษายน 2557 อย่างไรก็ตาม วันที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จจริงอาจแตกต่างไปจากนี้ได้

(ค) มาตรฐานการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานนี้ได้จัดทำขึ้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี หรือรายงานทางการเงินที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ

(ณ) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและงบประกอบรายละเอียดรายได้สุทธิของอสังหาริมทรัพย์ตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีนัยสำคัญ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมมีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา
- ไม่มีอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในช่วงเวลาดังกล่าว
- ไม่มีการระดมทุนและการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมในช่วงเวลาดังกล่าว

**สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่สำคัญ
ที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม**

ในการที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม โดยการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงาน (บางส่วน) และเช่าช่วงที่ดิน (บางส่วน) ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร ระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว รวมถึงทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์นั้น กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าที่สำคัญกับผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดที่สำคัญของสัญญาดังกล่าวดังต่อไปนี้

1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ

ผู้ให้เช่า	บริษัท เทียวองสีลม จำกัด (“ผู้ให้เช่า”)																									
ผู้เช่า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์พรีเมียมออฟฟิศ (“กองทุนรวม”)																									
ทรัพย์สินที่เช่า	● ที่ดินบางส่วนตามโฉนดดังต่อไปนี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยที่ดินที่กองทุนรวมจะเช่ามีเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 8 - 1 - 9.2 ไร่ <table><tr><th>โฉนดเลขที่</th><th>เลขที่ดิน</th><th>หน้าสำรวจ</th><th>เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)</th><th>เนื้อที่ที่กองทุน รวมจะลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)</th></tr><tr><td>54800</td><td>21</td><td>88</td><td>0 - 3 - 24</td><td>0 - 3 - 24</td></tr><tr><td>54801</td><td>22</td><td>100</td><td>0 - 3 - 24</td><td>0 - 3 - 24</td></tr><tr><td>54814*</td><td>238</td><td>112</td><td>13 - 0 - 51</td><td>6 - 2 - 61.2</td></tr><tr><td colspan="3">รวม</td><td>13 – 6 - 99</td><td>8 - 1 - 9.2</td></tr></table> *โฉนดที่ดินเลขที่ 54814 เนื้อที่ปัจจุบันประมาณ 13 ไร่ 51 ตารางวา อยู่ระหว่างการแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อแบ่งแยกที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารที่กองทุนรวมจะลงทุนซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 6 ไร่ 2 งาน 61.2 ตารางวา ออกจากที่ดินส่วนที่เป็นที่ตั้งของอาคารอื่นๆ ของบริษัท เทียวองสีลม จำกัด ● อาคารที่เช่า ได้แก่ อาคารสำนักงานจำนวน 3 (สาม) อาคาร ได้แก่ อาคารเอ ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 (สิบเจ็ด) ชั้น อาคารบีบางส่วน ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 17 (สิบเจ็ด) ชั้น (อาคารสำนักงาน ฟิตเนส และสระว่ายน้ำสำหรับโครงการบางนา ทาวเวอร์) และอาคารซีบางส่วน ซึ่งเป็นอาคารคอนกรีตเสริมเหล็กสูง 19 (สิบเก้า) ชั้น ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 (อาคารเอ และ อาคารบี) และ เลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 (อาคารซี) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และอาคาร 3 (สาม) ชั้น 1 (หนึ่ง) อาคาร ซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี ใช้เพื่อเป็นที่ทำการธนาคารพาณิชย์ เพื่อเป็นร้านค้า (Retail) ห้องประชุม/ห้องจัดเลี้ยง และห้องอาหาร รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์และงานระบบภายในอาคาร (รายละเอียดอาคารที่เช่าปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญาฉบับนี้) (ที่ดินที่เช่าและอาคารที่เช่ารวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่า”)	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ที่กองทุน รวมจะลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)	54800	21	88	0 - 3 - 24	0 - 3 - 24	54801	22	100	0 - 3 - 24	0 - 3 - 24	54814*	238	112	13 - 0 - 51	6 - 2 - 61.2	รวม			13 – 6 - 99	8 - 1 - 9.2
โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ที่กองทุน รวมจะลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)																						
54800	21	88	0 - 3 - 24	0 - 3 - 24																						
54801	22	100	0 - 3 - 24	0 - 3 - 24																						
54814*	238	112	13 - 0 - 51	6 - 2 - 61.2																						
รวม			13 – 6 - 99	8 - 1 - 9.2																						

วัตถุประสงค์ในการเช่า	กองทุนรวมตกลงว่าจะเช่าครอบครอง ใช้ หาประโยชน์ หรือดำเนินการอื่นใดกับทรัพย์สินที่เช่า อันเกี่ยวเนื่องกับธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าหรือวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมหรือตามมติของผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงเป็นอย่างอื่น ทั้งนี้ ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย ความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน
ระยะเวลาการเช่า	ผู้ให้เช่าตกลงให้กองทุนรวมเช่าทรัพย์สินที่เช่ามีกำหนดระยะเวลา 30 (สามสิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ (“ระยะเวลาการเช่า”)
การจดทะเบียน	ในกรณีที่กองทุนรวมสามารถระดมทุนได้เพียงพอสำหรับการลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าตามอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันไปจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่า ณ สำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องภายในวันและเวลาตามที่กองทุนรวมจะแจ้งหรือได้แจ้งต่อผู้ให้เช่า (“วันจดทะเบียน”) ทั้งนี้ การจดทะเบียนจะต้องมีขึ้นภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร และให้การใช้สิทธิหรือการปฏิบัติหน้าที่ใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้เริ่มต้นในวันจดทะเบียน
ค่าเช่า	1. กองทุนรวมตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าสำหรับสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ในวันจดทะเบียนสิทธิการเช่าตามสัญญาฉบับนี้เป็นจำนวนเงินดังนี้ ค่าเช่าที่ดินที่เช่าเป็นจำนวน [•] บาท ([•]) ค่าเช่าอาคารที่เช่าเป็นจำนวน [•] บาท ([•]) 2. การชำระเงินค่าเช่าและเงินใดๆ ตามสัญญานี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่การชำระเงินค่าเช่าและเงินใดๆ ตามสัญญานี้ด้วยวิธีการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร (wire transfer) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ให้เช่าได้รับการยืนยันยอดเงินที่ได้รับชำระจากธนาคารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีที่ได้รับเงินครบตามจำนวนค่าเช่า โดยกองทุนรวมจะดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายตามอัตราที่กฎหมายกำหนดแล้ว
หน้าที่ของกองทุนรวม	1. กองทุนรวมตกลงปฏิบัติ จัดทำ หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อให้สอดคล้องกับข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ 2. กองทุนรวมตกลงจะจัดหาทดแทนหรือซ่อมบำรุงรักษา ซ่อมแซม และปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือกระทำการใดๆ ทั้งปวง เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ตลอดระยะเวลาการเช่า ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมทั้งสิ้น 3. ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้ยังมีผลใช้บังคับอยู่ กองทุนรวมยินยอมให้ 1) ผู้ให้เช่า บริวารของผู้ให้เช่า รวมถึงผู้พักอาศัยในพื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน โครงการ Oakwood และ โครงการ Garden Tower ใช้ทางภายในบริเวณชั้นที่จอดรถยนต์ในอาคารที่เช่า เพื่อประโยชน์ของผู้เช่า ผู้ติดต่อผู้เช่าของโครงการบางนา ทาวเวอร์ และใช้ถนนบริเวณรอบอาคารที่เช่าซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะเพื่อประโยชน์

	ของผู้ให้เช่า บริเวณของผู้ให้เช่า รวมถึงผู้พักอาศัยในพื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน โครงการ Oakwood และโครงการ Garden Tower โดยผู้ให้เช่าตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาดนที่กองทุนรวมได้ชำระออกไปในอัตราร้อยละ 12.30 (สิบสองจุดสามศูนย์) คุณค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาดน ซึ่งอัตราดังกล่าวอ้างอิงจากสัดส่วนของจำนวนที่จอดรถยนต์สำหรับโครงการ Oakwood และโครงการ Garden Tower ต่อ จำนวนที่จอดรถยนต์สำหรับโครงการบางนา ทาวเวอร์ ที่ใช้ประโยชน์จริงในปัจจุบัน (โดยปัจจุบันมีที่จอดรถยนต์สำหรับโครงการ Oakwood และโครงการ Garden Tower จำนวนประมาณ 178 (หนึ่งร้อยเจ็ดสิบแปด) คัน และมีที่จอดรถยนต์สำหรับโครงการบางนา ทาวเวอร์ จำนวนประมาณ 1,276 (หนึ่งพันสองร้อยเจ็ดสิบหก) คัน (“สัดส่วนที่จอดรถยนต์”) ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาดนดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวจากกองทุนรวม อย่างไรก็ดี หากในอนาคต ที่จอดรถยนต์สำหรับ โครงการ Oakwood โครงการ Garden Tower โครงการบางนา ทาวเวอร์ และ/หรือ ที่จอดรถยนต์ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ Oakwood โครงการ Garden Tower และ โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนเปลี่ยนไปจากที่ได้ระบุไว้ นี้ คู่สัญญาตกลงให้มีการปรับอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาดน โดยคำนวณตามสัดส่วนที่จอดรถยนต์ที่ใช้ประโยชน์จริงในขณะนั้น โดยจะมีการปรับปีละหนึ่งครั้งโดยใช้สัดส่วนที่จอดรถยนต์ที่คำนวณได้เมื่อสิ้นปีนั้น 2) ผู้ให้เช่า และบริวารของผู้ให้เช่า ซึ่งพักอาศัยในพื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน ใช้งานระบบ โดยรวมถึง ลิฟท์โดยสาร พื้นที่โถงทางเดินในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมเพื่อประโยชน์ของผู้ให้เช่า บริวารของผู้ให้เช่า ซึ่งพักอาศัยในพื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน โดยหากจำนวนผู้ให้เช่า และบริวารของผู้ให้เช่า ซึ่งพักอาศัยในพื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุนมีรวมกันเกินกว่า 30 (สามสิบ) คน ผู้ให้เช่าจะบอกกล่าวให้แก่กองทุนรวมทราบและตกลงร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษางานระบบ โดยรวมถึง ลิฟท์โดยสาร พื้นที่โถงทางเดินในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ที่กองทุนรวมได้ชำระออกไปโดยคำนวณจากจำนวนคนที่เกินกว่า 30 (สามสิบ) คนเทียบกับจำนวนคนทั้งหมดที่ใช้ประโยชน์ในงานระบบ โดยรวมถึง ลิฟท์โดยสาร พื้นที่โถงทางเดินในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษางานระบบ โดยรวมถึง ลิฟท์โดยสาร พื้นที่โถงทางเดินในโครงการบางนา ทาวเวอร์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวจากกองทุนรวม 4. กองทุนรวมจะไม่ทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่า และจะไม่
--	---

	ทำการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ของทรัพย์สินที่เช่าอันเป็นการทำให้ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญของทรัพย์สินที่เช่าเว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะพิจารณาการให้ความยินยอมดังกล่าวอย่างไม่ชักช้า และจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ทั้งนี้ ส่วนก่อสร้าง ต่อเติม แก้ไข ดัดแปลง และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ถือเป็นส่วนควบกับทรัพย์สินที่เช่า 5. ในกรณีที่การก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือส่วนควบหรือการแก้ไขดัดแปลงส่วนใดๆ ในทรัพย์สินที่เช่าตามความในวรรคก่อนก่อให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลหรืออาคารอื่นใดหรือในกรณีที่กองทุนรวมกระทำผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับอื่นใดที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายนั้นแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งหมดทั้งทางแพ่งและทางอาญาในฐานะผู้ครอบครองทรัพย์สินที่เช่า 6. กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบชดเชยต่อผู้ให้เช่าในค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือที่เกิดจากความประมาทเลินเล่อของกองทุนรวมในการปฏิบัติตามสัญญานี้ ซึ่งทำให้มีกรณีพิพาท หรือความเสียหายใดๆ เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าต้องถูกฟ้องคดีหรือต้องชำระค่าเสียหายใดๆ แทนกองทุนรวมไปก่อน โดยกองทุนรวมตกลงยินยอมรับผิดชอบชดเชยค่าใช้จ่าย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าจ้างที่ปรึกษากฎหมาย ทนายความ เพื่อแก้ไขข้อพิพาทหรือต่อสู้คดีดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน เว้นแต่กรณีพิพาท การฟ้องคดี หรือความรับผิดชอบชำระค่าเสียหายต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นนั้น เกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่อ หรือความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือความจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดของผู้ให้เช่าในฐานะผู้ให้เช่าตามสัญญาฉบับนี้หรือ ในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าในสภาพซึ่งเหมาะแก่การใช้ประโยชน์แก่กองทุนรวม 2. เว้นแต่ข้อตกลงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าจะให้กองทุนรวมได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าอย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้ โดยปราศจากการรอนสิทธิ ภาระผูกพันหรือการกระทำใดๆ ที่มีผลหรืออาจมีผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน 3. ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการทุกรายที่มีอยู่กับผู้ให้เช่าซึ่งมีอยู่ก่อนหรือในวันจดทะเบียน ได้ให้ความยินยอมให้สัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนด และลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับใหม่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นกับกองทุนรวมเพื่อให้มีความต่อเนื่องโดยมีผลตั้งแต่วันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่า 4. เมื่อผู้ให้เช่าได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการดังต่อไปนี้ โดยจะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันจดทะเบียน ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใดผู้ให้เช่า

	จะแจ้งให้กองทุนรวมทราบโดยพลัน โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะร่วมกันพิจารณาหาทางดำเนินการที่เหมาะสมต่อไป 1) ส่งมอบบัญชีรายชื่อรวมทั้งเอกสารอื่นใด (ถ้ามี) ที่เกี่ยวกับรายละเอียดต่างๆ ของผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการภายในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวม และ 2) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าและมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการได้โดยสมบูรณ์ 5. หากมีผลประโยชน์ใดๆ เช่น ค่าประกันความเสียหาย ค่าเช่า ค่าบริการ หรือรายได้อื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่กองทุนรวมควรจะได้รับและผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันจดทะเบียนจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการภายในทรัพย์สินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันจดทะเบียน หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันจดทะเบียนอีก ผู้ให้เช่าจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมภายในวันที่ 15 ของเดือนถัดไป 6. ในวันจดทะเบียน ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการส่งมอบค่าเช่าล่วงหน้าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่า และเงินค้ำประกันการเช่าตามจำนวนที่มีสิทธิได้รับตามสัญญาสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมภายหลังการหักหนี้ค้างชำระ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับเดิมนั้นซึ่งมีต่อผู้ให้เช่า รวมทั้งทยอยนำส่งค่าเช่าล่วงหน้าและเงินอื่นใดที่ผู้ให้เช่าได้รับไว้ล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการเดิมหลังจากวันจดทะเบียนให้แก่ กองทุนรวม โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ 7. ผู้ให้เช่าตกลงบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันทีที่ทราบว่าเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่มีผลกระทบหรืออาจมีผลกระทบต่อสถานะทางการเงินของผู้ให้เช่าอย่างมีนัยสำคัญซึ่งจะมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ หรือมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ 8. ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิกองทุนรวมในการใช้ชื่อทางการค้า และ/หรือ เครื่องหมายการค้าที่เกี่ยวข้องกับโครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถประกอบกิจการต่างๆ ในโครงการบางนา ทาวเวอร์ได้อย่างถูกต้องและเต็มที่ 9. เมื่อผู้ให้เช่าดำเนินการก่อสร้างทางเชื่อมตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้แล้วเสร็จ ผู้ให้เช่าตกลงดูแลรักษาทางเชื่อมดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยและสามารถใช้งานได้โดยไม่กระทบต่อการประกอบกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น
การประกันภัย	เพื่อดำเนินการให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ดำเนินการเกี่ยวกับการประกันภัยและการใช้เงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย เพื่อนำมาใช้ในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ ดังต่อไปนี้

	1. กองทุนรวมจะจัดให้มีประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Public Liability) โดยกองทุนรวมตกลงที่จะรับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าว 2. ผู้ให้เช่าและกองทุนรวมจะจัดให้มีประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risk) โดยทำการประกันภัยอาคารบางนา ทาวเวอร์อย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจจะเกิดแก่อาคารบางนา ทาวเวอร์ โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ โดยระบุชื่อกองทุนรวมและผู้ให้เช่าเป็นผู้เอาประกันร่วมกันและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกัน ในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับอาคารบางนา ทาวเวอร์ และกำหนดให้กองทุนรวมและผู้ให้เช่าได้รับค่าสินไหมทดแทนตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าเป็นผู้เช่าหรือมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะเป็นผู้ได้รับค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวทั้งหมดเพื่อนำไปดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ กองทุนรวมและผู้ให้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบ ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวและการชำระเบี้ยประกันภัยตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวตามสัดส่วนของพื้นที่ที่กองทุนรวมและผู้ให้เช่าเป็นผู้เช่าหรือมีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ 3. นอกจากนี้ กองทุนรวมจะจัดให้มีการทำประกันภัยสำหรับทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาเช่าในลักษณะการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) ตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่กองทุนรวมเห็นสมควรและกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับผลประโยชน์ตามกรมธรรม์ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าว 4. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ให้ นำข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้มาใช้บังคับ 5. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าเกิดความเสียหายบางส่วน ให้สัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป
ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย	เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัยในส่วนของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทนซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) และ/หรือการประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติมด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น “ความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญ” ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและให้เจ้าของทรัพย์สินดำเนินการรื้อถอนโดย

ไม่สามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้”

“ความเสียหายแต่เพียงบางส่วน” หมายถึง ความเสียหายที่เกิดขึ้นแล้ว และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้ประเมินความเสียหายแล้วและสามารถให้เจ้าของทรัพย์สินสามารถดำเนินการขออนุญาตซ่อมแซมหรือปรับปรุงเพื่อให้ทรัพย์สินมีสภาพหรือลักษณะการใช้ประโยชน์เช่นเดิมก่อนเกิดความเสียหายได้

1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงเดิม โดยกองทุนรวมจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อนำมาใช้ในการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว
2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ กองทุนรวมจะส่งมอบเงินที่ได้รับจากค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานทั้งหมดมามอบให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อใช้ในการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ การก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ดังกล่าวจะต้องดำเนินการทำที่ไม่ขัดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ใช้บังคับอยู่ในเวลาที่จะมีการก่อสร้าง โดยผู้ให้เช่าจะเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการก่อสร้างภายใต้แบบแปลน แผนงาน และงบประมาณที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกันและจะต้องทำการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 3 (สาม) ปีนับแต่วันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ รวมถึงดำเนินการขอความยินยอมจากบุคคลใดๆ หรือขออนุญาตต่อหน่วยงานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้ และให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาฉบับนี้ยังคงมีผลต่อไปจนกว่าจะได้มีการก่อสร้างทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาแทนที่ทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ โดยคู่สัญญาจะจัดให้มีการทำสัญญาเช่าทรัพย์สินขึ้นใหม่ (โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เช่นเดียวกับสัญญาฉบับนี้) โดยเริ่มนับอายุระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ต่อไปทันทีที่ทำการก่อสร้างดังกล่าวแล้วเสร็จ โดยระยะเวลาเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดในวันเดียวกันกับที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ (แต่ทั้งนี้กองทุนรวมจะไม่มีภาระหน้าที่ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าฉบับใหม่อีกแต่อย่างใด)
3. เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ ได้รับล่าช้าหรือมีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับ กองทุนรวมอาจร้องขอให้ผู้ให้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทุนรวมได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่ผู้ให้เช่าตกลงรับภาระจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาเงินทุนของผู้ให้เช่าในขณะนั้นๆ โดยผู้ให้เช่าจะใช้

	ความพยายามอย่างที่สุดในการจัดหาเงินทุนดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะพิจารณาขดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวที่ผู้ให้เช่าได้รับภาระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าพร้อมดอกเบี้ย โดยในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ใช้เงินทุนของผู้ให้เช่าเอง ให้คำนวณดอกเบี้ยโดยใช้อัตรา MLR (Minimum Lending Rate) เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ 3 (สาม) ธนาคารได้แก่ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) หรือตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้จัดหาเงินทุนจากแหล่งอื่น ให้คำนวณดอกเบี้ยโดยใช้อัตราต้นทุนเงินกู้ที่แท้จริงที่ผู้ให้เช่าต้องรับภาระ (แล้วแต่กรณี) โดยกองทุนรวมจะคืนให้ภายในระยะเวลา 6 (หก) เดือนนับแต่วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของกองทุนรวม กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน 4. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้และ (ก) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงร่วมกันที่จะไม่ก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ หรือ (ข) ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถบรรลุข้อตกลงร่วมกันว่าจะดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่หรือไม่ ให้ถือเป็นกรณีที่ จะไม่มีการดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินที่เช่าขึ้นมาใหม่ ในการนี้ กองทุนรวมตกลงจะนำเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับมาแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยแบ่งเงินทั้งหมดออกเป็น 360 (สามร้อยหกสิบ) ส่วน โดยกองทุนรวมจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ยังคงเหลืออยู่ และผู้ให้เช่าจะได้รับส่วนแบ่งเท่ากับจำนวนระยะเวลาการเช่าที่ผ่านมาแล้ว ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับเงินเท่ากับค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานคูณด้วยจำนวนเดือนที่เหลือหารด้วย 360 (สามร้อยหกสิบ) ทั้งนี้ การนับระยะเวลาการเช่าดังกล่าวให้นับเป็นเดือน โดยเริ่มนับแต่ในเดือนที่เกิดกรณีทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้ และให้ถือเอาระยะเวลาดังกล่าวเป็นระยะเวลาที่เช่าที่ผ่านมาแล้ว โดย 1 (หนึ่ง) เดือน เท่ากับ 1 (หนึ่ง) ส่วน ทั้งนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานในส่วนที่เกินกว่าที่กองทุนรวมจะได้รับให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของกองทุนรวม กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่า	1. ภายในระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทุนรวมโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยกองทุนรวมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่านี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่า 2. ในกรณีที่เป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน

	อสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนสิทธิและหน้าที่ใดๆ จากกองทุนรวม หรือเป็นการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ผู้ให้เช่าตกลงให้คำมั่นว่าผู้ให้เช่า และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 3. ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าหรือวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ ผู้ให้เช่ายินยอมให้กองทุนรมนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้บุคคลภายนอกเช่าช่วงพื้นที่ภายในทรัพย์สินที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาการให้เช่าช่วงหรือข้อกำหนดในการต่ออายุสัญญา หรืออัตราค่าเช่าและค่าบริการจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใดมีความประสงค์จะขอต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการเกินกว่าระยะเวลาการเช่าของกองทุนรวม เมื่อได้รับการแจ้งจากกองทุนรวม ผู้ให้เช่าอาจเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายนั้นสำหรับระยะเวลาที่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของกองทุนรวม ในวันเดียวกันกับวันที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการฉบับดังกล่าวกับกองทุนรวม ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับความตกลงกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายนั้นๆ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะใช้ความพยายามและจะไม่ปฏิเสธการเข้าทำสัญญากับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
ภาษีอากรและค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่า	1. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่าที่เกิดขึ้นก่อนวันจดทะเบียน โดยภายใต้บังคับของสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือรายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนเป็นต้นไปจนกว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่ารวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) ที่ใช้บังคับอยู่ตลอดระยะเวลาการเช่าตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ 2. ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปีในปีที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนและที่ดิน ที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินที่เช่าช่วงนับตั้งแต่วันจดทะเบียนเป็นต้นไป จนถึงสิ้นปีนั้น ตามสัดส่วนระยะเวลาที่กองทุนรวมได้ลงทุนในปีนั้นๆ โดยใช้อัตราที่ต้องชำระจริงให้แก่ทางราชการ อย่างไรก็ตาม หากค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนและ

	ที่ดิน ที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินที่เช่าช่วง มีจำนวนรวมกันเกินกว่า 2,750,000 บาท (สองล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาท) ต่อปี ให้ใช้จำนวน 2,750,000 บาท (สองล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาท) ต่อปี เป็นฐานในการคำนวณส่วนที่กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบ โดยผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัท ทรัพย์สินไฟศาล จำกัด (ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง) ตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในส่วนที่เกินกว่านั้น 3. สำหรับค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2558 กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนและที่ดิน ที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินที่เช่าช่วง โดยใช้อัตราที่ต้องชำระจริงให้แก่ทางราชการ อย่างไรก็ดี หากค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนและที่ดิน ที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่า และทรัพย์สินที่เช่าช่วง มีจำนวนเกินกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาท) กองทุนรวมจะรับผิดชอบในจำนวน 3,000,000 บาท (สามล้านบาท) และผู้ให้เช่า และ/หรือ บริษัท ทรัพย์สินไฟศาล จำกัด (ในฐานะผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง) ตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในส่วนที่เกินกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาท) นั้น 4. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินตกลงชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคู่สัญญาฝ่ายนั้น
ค่าใช้จ่าย	1. กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่ารวมถึง และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเช่าทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ 2. ผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาทรัพย์สินที่เช่า ที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันจดทะเบียน และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่งตามที่ระบุในกรณีดังกล่าวต่อไปนี้ ให้ถือเป็นเหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา 1. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาตกลงกระทำการ และผู้ให้เช่าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าไม่

	ทำการจดทะเบียนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมในวันที่กองทุนรวมกำหนด ให้ถือว่าเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาทันที ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ให้ถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน 2. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใดๆ ก็ตามซึ่งอาจนำผู้ให้เช่าไปสู่ภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ โดยผู้ให้เช่าไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วัน นับจากวันที่ทราบหรือมีเหตุอันควรทราบถึงเหตุการณ์ดังกล่าว เว้นแต่ผู้ให้เช่าสามารถพิสูจน์และยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรจนเป็นที่พอใจแก่กองทุนรวมว่าการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของผู้ให้เช่าซึ่งจะนำผู้ให้เช่าไปสู่ภาวะล้มละลาย และการผิดนัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อการใช้สิทธิของกองทุนรวมตามสัญญาฉบับนี้ 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เช่า ซึ่งกองทุนรวมเห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้ให้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ 4. ในกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากผู้ให้เช่า หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่ผู้ให้เช่าเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์แทนผู้ให้เช่าในฐานะผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์หรือโครงการจัดการกองทุนรวม 5. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามสัญญาฉบับนี้ 6. คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา 7. ในกรณีที่มีการเลิกกองทุนรวมตามรายละเอียดที่กำหนดในโครงการ และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว 8. ในกรณีที่กฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืนและ/หรือ ปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า และกองทุนรวมได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบถึงการเลิกกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ
--	---

	มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทุนรวมมีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม 9. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมายอื่นเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ ซึ่งทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าได้อย่างมีนัยสำคัญ
ผลของการผิดนัดหรือผลอันเกิดจากเหตุแห่งการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่ผู้ให้เข้าจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ให้เข้าไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ หรือ สัญญาตกลงกระทำการ หรือ สัญญาเช่าช่วงที่ดิน กองทุนรวมจะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เข้าจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เข้า หรือบริษัท ทรัพย์สินพิเศษ จำกัด จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือสัญญาตกลงกระทำการ หรือสัญญาเช่าช่วงที่ดิน และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เข้าภายใต้สัญญาฉบับนี้ และกระทบสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เข้าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เข้าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ด้วยวิธีการคำนวณตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เข้าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 2. ในกรณีที่ผู้ให้เข้าปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาที่กู้ยืมเงินหรือภาระผูกพันหรือภาระหนี้สินอื่นใดกับบุคคลใดๆ ก็ตามซึ่งอาจนำไปสู่ภาวะล้มละลายหรือฟื้นฟูกิจการ โดยผู้ให้เข้าไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือในกรณีที่ผู้ให้เข้าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้ให้เข้าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิดังกล่าว ผู้ให้เข้าจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ผู้ให้เข้าได้รับไว้ในนามกองทุนรวมให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ด้วยวิธีการคำนวณตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทุนรวมไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เข้าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น เว้นแต่เหตุผิดนัดของผู้ให้เข้าดังกล่าวเกิดจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาดตามสัญญาฉบับนี้ 3. ในกรณีที่กองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือ

	ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เข้าจะเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เข้าภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เข้ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เข้าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เข้าในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิดนัดเกิดขึ้นนั้น 4. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เข้าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้และเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเมื่อกองทุนรวมได้ชำระเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับให้แก่ผู้ให้เข้าครบตามจำนวนที่ระบุไว้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เข้าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เข้าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เข้าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 5. ในกรณีที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เข้าตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา มีการเลิกกองทุนรวม หรือ ในกรณีที่มิกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือ ปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เข้า ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เข้าหรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ โดยผู้ให้เข้าไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เข้าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 6. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เข้าทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนหรือเขตสงวนหรือเขตสำรวจเพื่อการเวนคืน กองทุนรวมมีสิทธิพิจารณาว่าจะให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือไม่ โดยกองทุนรวมจะพิจารณาจากผลกระทบจากการเวนคืนดังกล่าวว่ามีนัยสำคัญเพียงใด ซึ่งในกรณีที่กองทุนรวมเห็นควรให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้ให้เข้าตกลงจะนำเงินค่าชดเชยที่ผู้ให้เข้าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเวนคืนดังกล่าวบางส่วนคืนให้แก่กองทุนรวม โดยแบ่งตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยให้นำจำนวนเดือนคงเหลือคูณด้วยจำนวนเงินค่าชดเชยที่ผู้ให้เข้าได้รับเนื่องจากการเวนคืนหารด้วย 360 (สามร้อยหกสิบ) 7. เมื่อสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เข้าคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่เข้าซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น พร้อมกับส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดตรึงตราและไม่
--	--

	ติดต่องานกับทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งกองทุนรวมได้ใช้ความระมัดระวังในการดูแลรักษาทรัพย์สินดังกล่าวด้วยวิญญูชนรักษาทรัพย์สินของตนเอง เว้นแต่ในกรณีที่ไม่สามารถส่งมอบส่วนควบและอุปกรณ์ที่ติดต่องานและไม่ติดต่องานกับทรัพย์สินที่เช่าได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือการเสื่อมสภาพของทรัพย์สินนั้นๆ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรืออายุการใช้งานของทรัพย์สินนั้น นอกจากนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบเงินหรือทรัพย์สินอื่นใดที่กองทุนรวมได้รับไว้แทนผู้ให้เช่า (ถ้ามี) ให้แก่ผู้ให้เช่ารวมถึงการคืนเงินประกันการเช่าที่กองทุนรวมได้รับจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ (หากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีกต่อไป) หรือผู้ให้เช่า (ภายใต้ความยินยอมของผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการนั้นๆ) แล้วแต่กรณี เมื่อสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงหรือเมื่อมีการเลิกสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิในการขอซื้อและรับโอนสิ่งหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากกองทุนรวม เว้นแต่กรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่ผู้ให้เช่าเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ให้เช่าจะต้องดำเนินการซื้อและรับโอนสิ่งหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จากกองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิหรือมีหน้าที่ดังกล่าว กองทุนรวมจะส่งมอบสิ่งหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าตามสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง โดยให้ราคาตอบแทนสิ่งหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามมูลค่าตลาด หากสิ่งหาริมทรัพย์ใดไม่มีมูลค่าตลาดให้ใช้มูลค่าตามบัญชี 8. ในกรณีที่กองทุนรวมได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่สัญญาฉบับนี้กำหนดแล้ว กองทุนรวมสงวนสิทธิที่จะใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าจนกว่ากองทุนรวมจะได้รับชำระค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือ รวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดดังกล่าวผู้ให้เช่าแล้วเสร็จ โดยกองทุนรวมไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือรวมถึงเงินหรือผลประโยชน์อื่นใดจากผู้ให้เช่าสำหรับระหว่างระยะเวลานี้ เว้นแต่กองทุนรวมจะพิสูจน์ได้ว่ากองทุนรวมได้รับความเสียหายจากเหตุดังกล่าวเกินกว่าผลประโยชน์ที่กองทุนรวมได้รับสำหรับช่วงระยะเวลาดังกล่าว 9. ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงด้วยเหตุใดๆ ในระหว่างเวลา 6 (หก) เดือนหลังจากสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลง กองทุนรวมจะให้ความช่วยเหลือตามคำร้องขอที่สมเหตุสมผลจากผู้ให้เช่าในการดำเนินการให้ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการในทรัพย์สินที่เช่ามาทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่าใหม่ 10. ในวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า คู่สัญญาดตกลงกัน ดังนี้ 1) ในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใดได้เช่าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้ให้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายนั้นนั้นให้ความยินยอม กองทุนรวมตกลงดำเนินการส่งมอบเงินประกันการเช่าตามจำนวนที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่ผู้ให้เช่าภายหลังการหักหนี้ค้างชำระ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการซึ่งผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการมีต่อกองทุนรวม 2) หากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายใดไม่ประสงค์จะเช่าพื้นที่ดังกล่าวกับผู้ให้เช่าอีก
--	--

	ต่อไปกองทุนรวมจะดำเนินการคืนให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการเงินประกันการเช่าให้แก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายนั้นๆ ต่อไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กองทุนรวมได้ทำกับผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการรายนั้นๆ นอกจากนี้ กองทุนรวมจะทยอยนำส่งเงินอื่นใดที่กองทุนรวมได้รับล่วงหน้าจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการหลังจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าให้แก่ผู้ให้เช่า โดยกองทุนรวมจะดำเนินการทยอยส่งมอบเงินดังกล่าวให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่กองทุนรวมได้รับมาจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวของกองทุนรวมและผู้ให้เช่าจะร่วมกันรับผิดชอบ (เว้นแต่กรณีที่มีสัญญาเช่าฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยเป็นผลจากการที่กองทุนรวมเป็นฝ่ายผิดหรือในกรณีที่กฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เลิกกองทุนรวมโดยที่กองทุนรวมมิได้ฝ่าฝืน และ/หรือ ปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ไม่ใช่ความผิดของผู้ให้เช่า กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว)
--	---

2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	บริษัท เทียวสงสีลม จำกัด (“ผู้ขาย”) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มออฟฟิศ (“ผู้ซื้อ”)
การซื้อขายสังหาริมทรัพย์	ผู้ซื้อตกลงจะซื้อสังหาริมทรัพย์ (รายการสังหาริมทรัพย์ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา) (“สังหาริมทรัพย์”) จากผู้ขายและผู้ขายตกลงจะขายสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้ซื้อในราคาและตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยบริษัทจัดการในฐานะผู้จัดการผู้ซื้อจะเป็นผู้ดำเนินการใดๆ ภายใต้สัญญาฉบับนี้แทนและเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อ ทั้งนี้ การซื้อขายตามที่กำหนดไว้ภายใต้สัญญาฉบับนี้จะมีผลบังคับระหว่างคู่สัญญาในวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ
ราคาซื้อขาย	- คู่สัญญาตกลงกันซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ในราคาสุทธิ [•] บาท ([•] บาท) (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยผู้ซื้อจะชำระราคาซื้อขายดังกล่าวทั้งสิ้นภายในวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ ซึ่งจะได้ดำนยต่อไป ทั้งนี้ การชำระราคาซื้อขายดังกล่าว อาจชำระในรูปแบบของเช็คเงินสดของธนาคาร (cashier's cheque) หรือโดยการโอนเงินเข้าบัญชีของผู้ขาย ทั้งนี้ ตามที่ผู้ขายจะได้แจ้งให้แก่ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าก่อนวันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ หรือจะชำระด้วยวิธีการอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงร่วมกัน และผู้ขายจะส่งมอบใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ซื้อเป็นหลักฐาน - การชำระราคาซื้อขาย และเงินใดๆ ตามสัญญาฉบับนี้ด้วยเช็ค ตราสารหรือตัวเงินอื่นใด นอกเหนือจาก เช็คเงินสด (cashier's cheque) จะถือว่าเป็นการชำระเงินที่สมบูรณ์ต่อเมื่อผู้ขายได้รับชำระเงินตามเช็ค ตราสารหรือตัวเงินนั้นแล้วเท่านั้น
การโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์	คู่สัญญาตกลงให้การโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาฉบับนี้มีผลสมบูรณ์ในวันที่

	การจดทะเบียนการเช่าที่ดินและอาคารบางส่วน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนและงานระบบระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ฉบับลงวันที่ [•] (“สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนและงานระบบ”) อย่างถูกต้อง สมบูรณ์ มีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย (“วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ”) และได้มีการชำระราคาซื้อขายให้กับผู้ขายครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้แล้ว (“วันโอนกรรมสิทธิ์”) โดยผู้ขายจะทำการส่งมอบสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อ ณ สถานที่อื่นเป็นที่ตั้งของสังหาริมทรัพย์นั้นๆ นอกจากนี้ ผู้ขายตกลงรับผิดชอบในภาระหนี้สิน ค่าใช้จ่าย ค่าบำรุงรักษา และภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการบำรุงรักษาสังหาริมทรัพย์ที่ดินเป็นผู้ขายที่เกิดขึ้นและยังคงค้างชำระอยู่ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ และหากคู่สัญญาฝ่ายใดได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่ตนไม่พึงได้รับ คู่สัญญาฝ่ายที่ได้รับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะนำส่งเงินหรือประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวคืนให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง
ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร	ผู้ซื้อตกลงจะรับผิดชอบสำหรับบรรดาค่าธรรมเนียม ที่เกิดขึ้นหรืออาจเกิดขึ้นเนื่องจากการดำเนินการใดๆ เพื่อให้ผู้ซื้อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ และผู้ซื้อตกลงรับผิดชอบค่าภาษีมูลค่าเพิ่มที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายสังหาริมทรัพย์
ข้อตกลงกระทำการหรือละเว้นกระทำการ	ก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ผู้ขายจะไม่กระทำการดังต่อไปนี้ 1. จำนำ ให้เช่า หรือให้เช่าซื้อสังหาริมทรัพย์ หรือนำสังหาริมทรัพย์ไปเป็นหลักประกันโดยประการอื่นใดแก่บุคคลใดๆ รวมถึง การก่อให้เกิดสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่จะมีผลเสียหายต่อสังหาริมทรัพย์ 2. กระทำการใดๆ ที่ทำให้สังหาริมทรัพย์ต้องเสื่อมค่าลง เว้นแต่เป็นการใช้งานในการดำเนินงานตามธุรกิจปกติของโครงการบางนา ทาวเวอร์ 3. จำหน่าย จ่าย โอนสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลภายนอก 4. กระทำการใดๆ อันมีผลเป็นการรอนสิทธิ หรือกระทบสิทธิ หรือทำให้สิทธิในการได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์ของผู้ซื้อด้อยลง หรือด้อยกว่าบุคคลอื่น
เหตุเลิกสัญญา	คู่สัญญาตกลงให้เหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญาดังต่อไปนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ 1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ขาย ในกรณีที่ผู้ขายฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาดังต่อไปนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ขายไม่สามารถดำเนินการแก้ไขและปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 10 (สิบ) วันทำการ นับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ซื้อถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่การผิดสัญญาดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัย 2. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ซื้อ

	ในกรณีที่ผู้ซื้อฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้ซื้อไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 10 (สิบ) วันทำการ นับจากวันที่ผู้ซื้อได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ขายถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน ทั้งนี้ เว้นแต่ การผิดสัญญาดังกล่าวเกิดจากเหตุสุดวิสัย
การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย	1. ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ขายทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเรียกค่าเสียหายจากผู้ขายหากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ขาย 2. ผู้ขายที่มีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยบอกกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และเรียกค่าเสียหายจากผู้ซื้อได้ หากมีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้ซื้อ 3. ให้สัญญาฉบับนี้เป็นอันสิ้นสุดทันที ในกรณีดังต่อไปนี้ โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น 1) เมื่อไม่มีการจดทะเบียนการเช่าทรัพย์สินที่เช่าตามที่กำหนดภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนและงานระบบ และสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วนและงานระบบ สิ้นสุดลง 2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้

3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาตกลงกระทำการ

คู่สัญญา	บริษัท เทียวหงส์ลิ้ม จำกัด (“เทียวหงส์”) และ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่มอर्फิศ (“กองทุนรวม”)
การจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์	1. เพื่อให้กองทุนรวมมีพื้นที่จอดรถเพียงพอในการประกอบกิจการโครงการบางนา ทาวเวอร์ และเป็นจำนวนที่เป็นไปตามความต้องการของกองทุนรวม เทียวหงส์ตกลงดำเนินการให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีที่จอดรถจำนวนไม่น้อยกว่าจำนวนที่มีอยู่ในปัจจุบัน คือ สามารถรองรับการจอดรถยนต์ได้ 1) ประมาณ 839 (แปดร้อยสามสิบเก้า) คัน ในทรัพย์สินที่เช่า และ 2) ประมาณ 437 (สี่ร้อยสามสิบเจ็ด) คัน ในที่จอดรถส่วนที่เพิ่มเติมจากที่มีอยู่ในทรัพย์สินที่เช่า (“ที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า”) รวมที่จอดรถทั้งหมดประมาณ 1,276 (หนึ่งพันสองร้อยเจ็ดสิบหก) คัน ตลอดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม โดยอาจเป็นที่จอดรถภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร ทั้งนี้ ที่จอดรถดังกล่าวจะต้องมีลักษณะและขนาดที่ได้มาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนด 2. การจัดให้มีที่จอดรถข้างต้น เทียวหงส์สามารถจัดหาพื้นที่เพื่อใช้เป็นี่จอดรถเพิ่มเติมจาก

	ทรัพย์สินที่เช่าในบริเวณข้างเคียงทรัพย์สินที่เข้ามาแทนพื้นที่ที่ใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าในปัจจุบันให้กับโครงการบางนา ทาวเวอร์ได้ (รายละเอียดปรากฏตามแผนที่แนบท้ายสัญญา) และกองทุนรวมตกลงที่จะเช่าทำสัญญาเพื่อใช้ประโยชน์บนที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า จากเดีวอง และ/หรือ บุคคลที่เดีวองกำหนด 3. เพื่อเป็นประกันในกรณีที่เดีวองตกลงในการจัดให้มีที่จอดรถภายในโครงการบางนา ทาวเวอร์ให้ครบถ้วนตามที่ระบุไว้ เดีวองตกลงจะดำเนินการให้บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัด จดทะเบียนสิทธิเก็บกินบนที่ดินข้างอาคารซีให้แก่กองทุนรวม ณ วันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เพื่อให้กองทุนรวมสามารถใช้เป็นที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าในกรณีที่เดีวองไม่สามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่า ณ เวลาใดๆ ภายในระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงให้เดีวอง และ/หรือ บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัดสามารถครอบครองและใช้ประโยชน์ในที่ดินข้างอาคารซีได้ โดยเดีวอง และ/หรือ บริษัท วี เอส แอสเสท จำกัดจะไม่ดำเนินการใดๆ บนที่ดินข้างอาคารซีที่อาจส่งผลกระทบต่อให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้ที่ดินข้างอาคารซีเป็นที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าได้เมื่อมีเหตุจำเป็นในอนาคต 4. คู่สัญญาตกลงที่จะให้มีการจดทะเบียนยกเลิกสิทธิเก็บกินบนที่ดินข้างอาคารซี เมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่ง ดังนี้ 1) เดีวองสามารถจัดหาที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวมในบริเวณข้างเคียงดังกล่าว และกองทุนรวมได้เช่าทำสัญญาหรือดำเนินการใดๆ ที่ทำให้กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์บนที่ดินบริเวณข้างเคียงนั้นสำหรับตลอดระยะเวลาการเช่าได้โดยชอบ หรือ 2) เดีวองประสงค์จะให้มีการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินข้างอาคารซีที่สามารถแสดงได้ว่าจะทำให้โครงการบางนา ทาวเวอร์มีจำนวนที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างครบถ้วนและใช้ประโยชน์ได้ตลอดระยะเวลาการเช่า โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงร่วมกันให้เดีวอง และ/หรือ บุคคลที่เดีวองกำหนดดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่ปฏิเสธการตกลงให้เดีวอง และ/หรือ บุคคลที่เดีวองกำหนดดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร 5. ในกรณีที่กองทุนรวมยินยอมให้เดีวอง และ/หรือ บุคคลที่เดีวองกำหนดสามารถก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารใดๆ บนที่ดินข้างอาคารซี หรือในกรณีที่มีการก่อสร้างบนที่ดินแปลงอื่นในบริเวณข้างเคียงกับทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวม 1) รับทราบว่าเดีวอง และ/หรือ บุคคลที่เดีวองกำหนด ยังคงมีสิทธิใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารเพิ่มเติม ซึ่งรวมถึงการคำนวณพื้นที่สูงสุดที่สามารถก่อสร้างได้ หรือพื้นที่เปิด ที่กำหนดไว้ตามกฎหมายในขณะนั้นๆ และ/หรือ 2) ยินยอมให้เดีวอง และ/หรือ บุคคลที่เดีวองกำหนดทำทาง และ/หรือ ขต่อเชื่อมระหว่างทรัพย์สินที่เช่ากับที่ดินข้างอาคารซี และ/หรือ ที่ดินแปลงอื่นดังกล่าว เพื่อใช้เป็นทางเข้าออกหรือทางเชื่อมมายังทรัพย์สินที่เช่า
--	---

ทั้งนี้ ด้วยค่าใช้จ่ายของเดี่ยวง โดยเดี่ยวงจะแจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร และในกรณีที่จำเป็น เดี่ยวง และ/หรือ บุคคลที่เดี่ยวงกำหนดจะต้องดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การดำเนินการก่อสร้างดังกล่าวจะต้องไม่ทำให้มีผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ตามปกติในทรัพย์สินที่เข้าของกองทุนรวมจนเกินสมควร และจะดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบอันอาจเกิดขึ้นดังกล่าวให้เหลือน้อยที่สุด รวมทั้งดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จโดยเร็วที่สุดที่สามารถทำได้

6. กองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายในการใช้ประโยชน์ในที่จอดรถเพิ่มเติมจากทรัพย์สินที่เช่าให้แก่เดี่ยวง และ/หรือ บุคคลที่เดี่ยวงกำหนดเป็นจำนวนดังนี้
- 1) 164,052 บาท (หนึ่งแสนหกหมื่นสี่พันห้าสิบสองบาทถ้วน) ต่อเดือน ตั้งแต่วันที่เริ่มต้นระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558
 - 2) 434,000 บาท (สี่แสนสามหมื่นสี่พันบาทถ้วน) ต่อเดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2561
 - 3) 455,700 บาท (สี่แสนห้าหมื่นห้าพันเจ็ดร้อยบาทถ้วน) ต่อเดือน ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2561 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564
 - 4) ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2564 เป็นต้นไปจนถึงวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ ให้เป็นไปตามตาราง ดังนี้

ปี	ค่าใช้จ่าย
1 มิถุนายน 2564 – 31 ธันวาคม 2564	630,000 บาท ต่อเดือน
2565	9,384,000 บาท ต่อปี
2566	10,554,000 บาท ต่อปี
2567	10,328,000 บาท ต่อปี
2568	13,748,000 บาท ต่อปี
2569	15,863,000 บาท ต่อปี
2570	15,790,000 บาท ต่อปี
2571	16,716,000 บาท ต่อปี
2572	16,740,000 บาท ต่อปี
2573	16,441,000 บาท ต่อปี
2574	15,924,000 บาท ต่อปี
2575	14,941,000 บาท ต่อปี
2576	14,701,000 บาท ต่อปี
2577	14,995,000 บาท ต่อปี
2578	15,295,000 บาท ต่อปี
2579	15,601,000 บาท ต่อปี
2580	15,913,000 บาท ต่อปี

		2581	16,231,000 บาท ต่อปี	
		2582	16,556,000 บาท ต่อปี	
		2583	16,887,000 บาท ต่อปี	
		2584	17,224,000 บาท ต่อปี	
		2585	17,569,000 บาท ต่อปี	
		2586	17,920,000 บาท ต่อปี	
		2587	1,523,250 บาท ต่อเดือน	
การลงทุนในอนาคตของ เดี่ยวอง (Non-Competition)	ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปี นับจากวันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ เดี่ยวองและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวองจะไม่ประกอบกิจการอาคารสำนักงานให้เช่าในเกรด เดี่ยวกัน (Office Grade) กับโครงการบางนา ทาวเวอร์ ในพื้นที่ที่อยู่ในรัศมีที่ปรากฏตามแผนที่ ซึ่งจะได้แนบท้ายสัญญา เว้นแต่ 1) เป็นการประกอบกิจการใน (รายละเอียดปรากฏตามสัญญาและเอกสารแนบท้าย สัญญา) (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood (6) อาคารสำนักงานขนาดเล็ก ตั้งอยู่ที่กม. 7 และ (7) ที่ดินคลังสินค้า หรือ 2) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม			
สิทธิในการลงทุน (Right to Invest)	1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ภายในระยะเวลา 5 (ห้า) ปี นับจากวันที่ (1) พื้นที่บนอาคารบาง นา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood เริ่มเปิด ดำเนินการเป็นสำนักงานให้เช่า หรือเป็นอาคารจอดรถที่สามารถจอดรถได้มากกว่า จำนวนที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ (แล้วแต่กรณี) ในกรณีที่กองทุนรวมมีความประสงค์จะ ลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่ กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเดี่ยวอง และ/ หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวอง ทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เดี่ยวอง และ/หรือ บุคคลที่ เกี่ยวข้องกับเดี่ยวองตกลงให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการลงทุนซึ่งทรัพย์สินใน (1) พื้นที่บน อาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเดี่ยวอง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวอง ดังกล่าว (Option to Invest) ในราคา รวมทั้งข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องที่จะได้ตกลงกัน ทั้งนี้ ราคา ดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อย่างไรก็ดี ใน			

	กรณีที่ไม่สามารถตกลงราคากันได้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้ราคาประเมินเฉลี่ยของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินสองรายที่แต่งตั้งจากคู่สัญญาฝ่ายละหนึ่งราย ที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และในกรณีที่เป็นการลงทุนโดยการเช่า ระยะเวลาในการลงทุนจะต้องไม่เกินระยะเวลาการเช่าที่กองทุนรวมมีอยู่ในปัจจุบัน เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้ กองทุนรวมจะต้องใช้สิทธิดังกล่าวต่อเดียวซึ่งโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวจะระบุช่วงราคาที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวด้วย 1) ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหลังจากที่กองทุนรวมได้บอกกล่าวกับทางเดียวซึ่งเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้ (ก) เดียวจะต้องทำการตกลงกับกองทุนรวมในเรื่องราคาให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ และ/หรือ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ (ข) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมให้ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน (ค) กองทุนรวมจะต้องดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน หรือภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน 2) หากกองทุนรวมประสงค์จะลงทุน คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อให้ (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเดียวซึ่ง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดียวซึ่ง อันเป็นทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนนั้น เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. 3) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการลงทุนในทรัพย์สินใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเดียวซึ่ง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดียวซึ่ง (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุในข้อนี้โดยอัตโนมัติ
--	--

	4) ถ้ากองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการลงทุนใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเดียวสง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดียวสง (แล้วแต่กรณี) ตามที่ระบุในข้อนี้ 2. ในกรณีที่กองทุนรวมสละสิทธิหรือไม่ประสงค์จะลงทุนใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเดียวสง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดียวสง ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใด เดียวสงสามารถจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ/หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเดียวสง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดียวสง ให้แก่บุคคลใดๆ ได้ต่อไป 3. ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมจะต้องแปลงสภาพจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) เพื่อที่จะใช้สิทธิในการลงทุนใน (1) พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน (2) โครงการ Oakwood (3) โครงการ Garden Tower (4) โครงการบนที่ดินข้างอาคารซี และ/หรือ (5) ที่ดินข้างโครงการ Oakwood ของเดียวสง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดียวสง ข้างต้น เดียวสงตกลงให้คำมั่นว่าเดียวสง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดียวสง ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
สิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)	ภายในระยะเวลา 7 (เจ็ด) ปี นับจากวันที่กองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ในกรณีที่เดียวสง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดียวสงมีความประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าที่มีใช่เป็นการให้เช่าพื้นที่ในการดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานแก่ลูกค้าทั่วไปตามปกติทางการค้า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่าของเดียวสงและ/หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดียวสงซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย เดียวสง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดียวสง ตกลงและจะดำเนินการให้กองทุนรวมได้รับสิทธิในการปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal) ในการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว นั้น โดยมีเงื่อนไขดังต่อไปนี้ เดียวสงจะต้องบอกกล่าวให้กองทุนรวมทราบเป็นลายลักษณ์อักษร โดยหนังสือบอกกล่าวข้อเสนอดังกล่าวจะต้องระบุถึงรายละเอียดของทรัพย์สินดังกล่าวที่จะขายหรือให้เช่า รวมถึงช่วงราคาซื้อขายหรือให้เช่าของทรัพย์สินดังกล่าวด้วย

	- ระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหลังจากที่เดี่ยวองได้บอกกล่าวกับทางกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว เป็นดังนี้ - กองทุนรวมจะต้องแจ้งความประสงค์ในการลงทุนหรือตอบปฏิเสธเป็นลายลักษณ์อักษร ภายในระยะเวลา 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน - กองทุนรวมจะต้องดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมให้ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนภายในระยะเวลา 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอหรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน - กองทุนรวมจะต้องดำเนินการลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 120 (หนึ่งร้อยยี่สิบ) วันนับจากได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน หรือภายใน 180 (หนึ่งร้อยแปดสิบ) วันนับจากวันที่คู่สัญญาตกลงกันเรื่องราคาได้หรือภายในระยะเวลาอื่นที่คู่สัญญาตกลงกัน - หากกองทุนรวมประสงค์จะลงทุน คู่สัญญาจะร่วมมือกันในการดำเนินการเพื่อให้ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการดำเนินการใดๆ เพื่อให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนนั้นเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. - ในกรณีที่กองทุนรวมไม่อยู่ในสถานะที่จะลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวได้เนื่องมาจากข้อจำกัดทางด้านกฎหมาย ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ระบุในข้อนี้โดยอัตโนมัติ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เดี่ยวองเสนอต่อกองทุนรวมในคราวนั้นๆ - ถ้ากองทุนรวมปฏิเสธหรือไม่สามารถดำเนินการซื้อหรือเช่าทรัพย์สินให้เสร็จสิ้นได้ภายในระยะเวลาใดๆ ที่กำหนดข้างต้น ให้ถือว่ากองทุนรวมสละสิทธิในการปฏิเสธก่อนที่ระบุในข้อนี้ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เดี่ยวองเสนอต่อกองทุนรวมในคราวนั้นๆ ในการนี้ เดี่ยวองสามารถดำเนินการขายหรือให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่บุคคลอื่นต่อไปได้ภายใต้เงื่อนไขที่ไม่แตกต่างหรือดีกว่าเงื่อนไขที่เสนอให้แก่กองทุนรวม
หน้าที่ในการจัดให้มีไฟฟ้า น้ำประปา และระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่เช่า	- ตลอดระยะเวลาการเช่า เดี่ยวองตกลงจัดให้มีไฟฟ้าและน้ำประปาในปริมาณที่เพียงพอสำหรับการใช้ประโยชน์ภายในทรัพย์สินที่เช่าของกองทุนรวม และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ โดยที่เดี่ยวองสามารถเรียกเก็บค่าไฟฟ้าและน้ำประปาจากกองทุนรวม และ/หรือ ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ ได้ในอัตราที่กองทุนรวมและเดี่ยวองได้ตกลงร่วมกัน โดยเดี่ยวองจะชำระค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาให้แก่หน่วยงานที่เป็นผู้ให้บริการไฟฟ้าและน้ำประปาตามกำหนด - เดี่ยวองตกลงที่จะโอนมิเตอร์ไฟ และ/หรือ มิเตอร์น้ำที่เกี่ยวข้องในการแจกจ่ายไฟฟ้าและน้ำประปาในทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทุนรวม รวมถึงดำเนินการใดๆ และให้ความยินยอมที่จำเป็นเพื่อให้สามารถดำเนินการโอนมิเตอร์ที่เกี่ยวข้องให้แก่กองทุนรวมได้ ทั้งนี้ ใน

	กรณีดังต่อไปนี้ (ก) ในกรณีที่กองทุนรวมร้องขอ เมื่อเดียวสงไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ข้างต้น โดยเดียวสงจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการโอนมิเตอร์ดังกล่าวหรือ (ข) ในกรณีที่เดียวสงและกองทุนรวมตกลงร่วมกัน โดยคู่สัญญาจะหารือร่วมกันกำหนดผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการโอนมิเตอร์ดังกล่าว 3. ตลอดระยะเวลาที่เดียวสงเป็นผู้จัดให้มีไฟฟ้า และน้ำประปาเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่เช่า กองทุนรวมตกลงที่จะ 1) ชำระค่าไฟฟ้าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ และ/หรือ พื้นที่ในส่วนของกองทุนรวมได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการโดยได้กำหนดให้ค่าไฟฟ้ารวมอยู่ในค่าเช่าแล้ว ตามปริมาณที่ใช้จริง (คำนวณโดยนำจำนวนหน่วยปริมาณการใช้ทั้งหมดของอาคารบางนา ทาวเวอร์ ลบด้วยจำนวนหน่วยที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ และ พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน) ในราคาต่อหน่วยที่เดียวสงได้ชำระให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการซึ่งจะถูกเรียกเก็บจากเดียวสง ซึ่งยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม อนึ่ง ค่าไฟฟ้าอาจจะมีการปรับราคาตามคำสั่งและประกาศของหน่วยงานที่ให้บริการ ทั้งนี้ กองทุนรวมและเดียวสงจะร่วมกันพิจารณาอัตราค่าไฟฟ้าที่เพิ่มขึ้นร่วมกันต่อไป 2) ชำระค่าประปาอันเกิดจากการใช้น้ำสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่มีผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ และ/หรือ พื้นที่ในส่วนของกองทุนรวมได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการโดยได้กำหนดให้ค่าประปารวมอยู่ในค่าเช่าแล้ว ตามปริมาณที่ใช้จริง (คำนวณโดยนำจำนวนหน่วยปริมาณการใช้ทั้งหมดของอาคารบางนา ทาวเวอร์ ลบด้วยจำนวนหน่วยที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่และผู้รับบริการ และ พื้นที่บนอาคารบางนา ทาวเวอร์ส่วนที่กองทุนรวมไม่ได้ลงทุน) ในราคาต่อหน่วยที่เดียวสงได้ชำระให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการซึ่งจะถูกเรียกเก็บจากเดียวสงซึ่งราคานี้ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม อนึ่ง ค่าประปาอาจมีการปรับราคาตามคำสั่งและประกาศของหน่วยงานที่ให้บริการ ทั้งนี้ กองทุนรวมและเดียวสงจะร่วมกันพิจารณาอัตราค่าน้ำประปาที่เพิ่มขึ้นร่วมกันต่อไป 4. เดียวสงยินยอมให้กองทุนรวมใช้ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียในอาคารที่เช่า โดยกองทุนรวมตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียที่เดียวสงได้ชำระออกไป โดยกองทุนรวมตกลงจะร่วมรับผิดชอบและชำระคืนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียที่เดียวสงได้ชำระออกไปตามจำนวนการใช้งานที่ใช้จริงที่บันทึกได้จากมิเตอร์น้ำเข้า คุณค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งเป็นอัตราที่อ้างอิงจากสัดส่วนของจำนวนคนที่ใช้ประโยชน์จากระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าว ทั้งนี้ กองทุนรวมจะชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวให้แก่เดียวสงภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวจากเดียวสง ทั้งนี้ ในกรณีที่เดียวสงประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสีย และ/หรือ ระบบบำบัดน้ำเสีย ที่ใช้เพื่อบำบัดน้ำเสียในอาคารที่เช่าให้แก่บุคคลใด
--	--

	ก่อนที่จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสีย และ/หรือ ระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าว เดี่ยวจะต้อง (ก) แจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร และ (ข) ดำเนินการให้บุคคลที่รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของระบบบำบัดน้ำเสีย และ/หรือ ระบบบำบัดน้ำเสียดังกล่าวเข้าทำสัญญากับกองทุนรวม เพื่อยินยอมให้กองทุนรวมใช้ระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อบำบัดน้ำเสียในอาคารที่เช่าตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และเมื่อบุคคลภายนอกได้เข้าทำสัญญากับกองทุนรวมตามข้อนี้ คู่สัญญาตกลงว่าหน้าที่ของเดี่ยวยตามสัญญาข้อนี้จะสิ้นสุดลง
หน้าที่ในการชำระรายจ่าย ฝั าย ทุ น (Capital Expenditure)	ภายในระยะเวลา 1 (หนึ่ง) ปีนับจากวันจดทะเบียน ในกรณีที่มีรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) ที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง (ภายใต้สัญญาเช่าช่วงลงวันที่ [•] ระหว่างกองทุนรวมและบริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด) เดี่ยวยจะชำระรายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditure) ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวจากกองทุนรวม
การโอนสิทธิหน้าที่ตาม สัญญา	1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ เดี่ยวยจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวมเป็นลายลักษณ์อักษร 2. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ เดี่ยวยยินยอมให้กองทุนรวมโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยกองทุนรวมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ เดี่ยวย และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวย ตกลงจะผูกพันภายใต้สัญญาตกลงกระทำการฉบับนี้ต่อไปจนครบระยะเวลาที่ระบุไว้ในสัญญานี้ด้วย ในกรณีที่ เป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนสิทธิและหน้าที่ใดๆ จากกองทุนรวม หรือเป็นการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมจะต้องแจ้งให้เดี่ยวยทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในการนี้ เดี่ยวย และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวย ตกลงให้คำมั่นว่าเดี่ยวย และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับเดี่ยวย ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เหตุผิดนัดผิดสัญญา	เดี่ยวยไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ หรือ สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และเดี่ยวยไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ ภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือ

	ภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการเรียกค่าเสียหายจากเดี่ยวงได้ เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากการที่กองทุนรวมในฐานะคู่สัญญาของสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ใน สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ หรือ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าช่วงที่ดิน ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วงที่ดิน กองทุนรวมมีสิทธิใช้เหตุดังกล่าวถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน
การมีผลใช้บังคับของสัญญา การเลิกสัญญาและการเรียก ค่าเสียหาย	1. สัญญาฉบับนี้มีผลบังคับใช้นับแต่วันที่ทำสัญญาฉบับนี้และให้มีผลใช้บังคับตลอดระยะเวลาเช่า เว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ 2. กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยบอกกล่าวให้แก่เดี่ยวงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และ/หรือ ฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากเดี่ยวงได้ หากมีเหตุผิดนัดตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกโครงการ หรือมีมติให้เลิกกองทุนรวม

4. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 66486 ที่จอตรงเพิ่มเติม)

4.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดิน (วันที่ 1 มิถุนายน 2548 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558)

ผู้ให้เช่า	เจ้าของที่ดิน ("ผู้ให้เช่า")				
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด ("ผู้เช่า")				
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินตามโฉนดดังต่อไปนี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว (ลำโรงฝั่งเหนือ) อำเภอบางพลี (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ โดยที่ดินที่ผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา) เพื่อใช้ประกอบธุรกิจ ("ทรัพย์สินที่เช่า")				
	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ที่ผู้เช่าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
	66486	2801	26951	4 – 1 – 40	4 – 1 – 40
	รวม			4 – 1 – 40	4 – 1 – 40
ระยะเวลาการเช่า	เช่า 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2548 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558				
ค่าเช่า	ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าเป็นงวดงวดละ 3 เดือนโดยจะจ่ายค่าเช่าในอัตราดังนี้ 1. ค่าเช่างวดละ 234,900 บาท (สองแสนสามหมื่นสี่พันเก้าร้อยบาทถ้วน) สำหรับค่าเช่า 5 ปีแรก เริ่มตั้งแต่งวดที่ 1 (เดือนมิถุนายน-สิงหาคม 2548) ถึงงวดที่ 20 (เดือนมีนาคม-พฤษภาคม 2553)				

	2. ค่าเช่างวดละ 246,645 บาท (สองแสนสี่หมื่นหกพันหกร้อยสี่สิบบาทถ้วน) สำหรับค่าเช่า 5 ปีหลัง เริ่มจากงวดที่ 21 (เดือนมิถุนายน-สิงหาคม 2553) ถึงงวดที่ 40 (เดือนมีนาคม-พฤษภาคม 2558) โดยสัญญาว่าจะจ่ายให้ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในแต่ละงวด ผ่านบัญชีออมทรัพย์ เมื่อผู้ให้เช่าได้รับสำเนาใบฝากเงินพร้อมหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายที่ผู้เช่าส่งให้ทางไปรษณีย์แล้ว จะได้ออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่า การจ่ายค่าเช่าทุกงวด ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าหักภาษี ณ ที่จ่ายร้อยละ 5 ของเงินค่าเช่าแต่ละงวด
เงินประกันการเช่า	ผู้เช่าได้วางเงินจำนวน 250,000 บาท (สองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันทำสัญญา เงินนี้เป็นเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันให้ผู้เช่าภายใน 30 วัน เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง และเมื่อผู้เช่าได้ทำตามเงื่อนไขของสัญญาเรียบร้อยแล้ว
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	หากผู้เช่าประสงค์จะขอต่อสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ผู้ให้เช่ายินดีที่จะพิจารณาให้เช่าต่ออีก 20 ปี โดยมีเงื่อนไข และอัตราค่าเช่าที่จะมีการพิจารณาตกลงกันต่อไป
หน้าที่ของผู้เช่า	1. ผู้เช่าสัญญาว่า จะดูแลรักษาที่ดินของผู้ให้เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ รับผิดชอบการเสียหายที่ดิน ภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินเอง ตลอดจนรับผิดชอบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่บุคคลที่สาม จากการกระทำของผู้เช่าทั้งทางตรงและทางอ้อม 2. ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบสถานที่เช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 3. หากมีการก่อสร้างใดๆ ในสถานที่เช่า เมื่อหมดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิ์ที่จะถือครองสิ่งก่อสร้างทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนได้ สิ่งก่อสร้างส่วนที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะครอบครองต่อไป ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนสิ่งก่อสร้างนั้นๆ รวมทั้งเศษวัสดุ และปรับที่ดินในบริเวณให้คืนสภาพเรียบร้อยดังเดิม 4. ผู้เช่าจะกั้นรั้วรอบบริเวณเพื่อป้องกันการบุกรุก และเพื่อป้องกันทรัพย์สินของผู้เช่าเอง 5. ในกรณีที่ผู้เช่าไม่รื้อถอนสิ่งก่อสร้างไม่ปรับแต่งที่ดินให้คืนสภาพเรียบร้อยก่อนการส่งคืนที่ดิน ผู้ให้เช่าสามารถใช้เงินประกันจ้างบุคคลอื่นมาทำงานแทนผู้เช่าได้ หากเงินดังกล่าวไม่เพียงพอในการรื้อถอนสิ่งก่อสร้าง ปรับสภาพที่ดิน หรือขนย้ายเศษวัสดุออกจากที่ ผู้ให้เช่าสามารถเรียกชดเชยค่าเสียหายเพิ่มเติมจากผู้เช่าได้
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่ารับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่า 2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้มีการปรับถมยกระดับดินได้โดยใช้ดินถมจากภายนอก แต่ไม่อนุญาตให้ผู้เช่าลอกหน้าดินบางส่วนหรือขุดสระในที่เช่า เพื่อนำดินจากการลอกหน้าดินหรือจากการขุดสระในบริเวณหนึ่งมาถมอีกบริเวณหนึ่งได้ 3. ในระหว่างการเช่าที่ดินตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ขายหรือก่อภาระผูกพันกับที่ดินที่ให้เช่ากับบุคคลที่สาม
การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่ายินยอมให้มีการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนได้ โดยผู้ให้เช่าไม่คิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม โดยผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบรายละเอียดการให้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร การที่มีการเช่าช่วงไม่ได้ทำให้ผู้เช่าหลุดพ้นจากข้อผูกมัดในสัญญานี้แต่อย่างใด

เหตุผิदनัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะขอยกเลิกสัญญาก่อนสิ้นครบกำหนดสัญญาเช่านี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดได้ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 3 เดือนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบเงินประกันในสัญญา โดยถือเป็นค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับ เงินประกันนี้เป็นคนละส่วนกับค่าเช่าที่ดิน ผู้เช่าไม่สามารถอ้างเอาเงินประกันมาชำระค่าเช่าได้ 2. ถ้าผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าเช่าตามกำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากผู้ให้เช่าได้แจ้งบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว 30 วัน ผู้เช่ายังเพิกเฉยอยู่ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินมัดจำได้พร้อมทั้งสงวนสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ แต่ถ้าหากผู้ให้เช่าผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ายอมคืนเงินประกันให้ผู้เช่าและผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าได้เช่นกัน
------------------------------------	--

4.2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดิน (วันที่ 1 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564)

ผู้ให้เช่า	เจ้าของที่ดิน ("ผู้ให้เช่า")				
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด ("ผู้เช่า")				
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินตามโฉนดดังต่อไปนี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว (ลำโรงฝั่งเหนือ) อำเภอบางพลี (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ โดยที่ดินที่ผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา) เพื่อใช้ประกอบธุรกิจ ("ทรัพย์สินที่เช่า")				
	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ที่ผู้เช่าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
	66486	2801	26951	4 – 1 – 40	4 – 1 – 40
	รวม			4 – 1 – 40	4 – 1 – 40
ระยะเวลาการเช่า	เช่า 6 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564				
ค่าเช่า	ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าเป็นงวดงวดละ 3 เดือน และอัตราค่าเช่าปรับขึ้นร้อยละ 5 ทุกๆ 3 ปี โดยจะจ่ายค่าเช่าในอัตราดังนี้				
	1. ค่าเช่า 3 ปีแรก เริ่มตั้งแต่งวดที่ 1 (มิถุนายน-สิงหาคม 2558) ถึงงวดที่ 12 (มีนาคม-พฤษภาคม 2561) ในอัตรางวดละ 652,500 บาท (หกแสนห้าหมื่นสองพันห้าร้อยบาทถ้วน)				
	2. ค่าเช่า 3 ปีช่วงหลัง เริ่มตั้งแต่งวดที่ 13 (มิถุนายน-สิงหาคม 2561) ถึงงวดที่ 24 (มีนาคม-พฤษภาคม 2564) ในอัตรางวดละ 685,125 บาท (หกแสนแปดหมื่นห้าพันหนึ่งร้อยยี่สิบห้าบาทถ้วน)				
	โดยสัญญาว่าจะจ่ายให้ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในแต่ละงวด ผ่านบัญชีออมทรัพย์ เมื่อผู้ให้เช่าได้รับสำเนาใบฝากเงินพร้อมหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายที่ผู้เช่าส่งให้ทางไปรษณีย์				

	แล้ว จะได้ออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่า การจ่ายค่าเช่าทุกงวด ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าหักภาษี ณ ที่จ่ายร้อยละ 5 ของเงินค่าเช่าแต่ละงวด คู่สัญญาตกลงจะจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้เช่าร้องขอ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงออกค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนการเช่านี้ ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง
เงินประกันการเช่า	ผู้เช่าได้วางเงินจำนวน 650,000 บาท (หกแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันเริ่มสัญญา เงินนี้เป็นเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันให้ผู้เช่าภายใน 30 วัน เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง และเมื่อผู้เช่าได้ทำตามเงื่อนไขของสัญญาเรียบร้อยแล้ว
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	หากผู้เช่าประสงค์จะขอต่อสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ผู้ให้เช่ายินดีที่จะพิจารณาให้เช่าต่อโดยมีเงื่อนไข ระยะเวลาเช่า และอัตราค่าเช่าที่จะมีการพิจารณาตกลงกันต่อไป
หน้าที่ของผู้เช่า	1. ผู้เช่าสัญญาว่า จะดูแลรักษาที่ดินของผู้ให้เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ รับผิดชอบการเสียหายที่ดิน ภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินเอง ตลอดจนรับผิดชอบต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่บุคคลที่สาม จากการกระทำของผู้เช่าทั้งทางตรงและทางอ้อม 2. ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบสถานที่เช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 3. หากมีการก่อสร้างใดๆ ในสถานที่เช่า เมื่อหมดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิ์ที่จะถือครองสิ่งก่อสร้างทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนได้ สิ่งก่อสร้างส่วนที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะครอบครองต่อไป ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนสิ่งก่อสร้างนั้นๆ รวมทั้งเศษวัสดุ และปรับที่ดินในบริเวณให้คืนสภาพเรียบร้อยดังเดิม 4. ผู้เช่าจะกั้นรั้วรอบบริเวณเพื่อป้องกันการบุกรุก และเพื่อป้องกันทรัพย์สินของผู้เช่าเอง 5. ในกรณีที่ผู้เช่าไม่รื้อถอนสิ่งก่อสร้างไม่ปรับแต่งที่ดินให้คืนสภาพเรียบร้อยก่อนการส่งคืนที่ดิน ผู้ให้เช่าสามารถใช้เงินประกันจ้างบุคคลอื่นมาทำงานแทนผู้เช่าได้ หากเงินดังกล่าวไม่เพียงพอในการรื้อถอนสิ่งก่อสร้าง ปรับสภาพที่ดิน หรือขนย้ายเศษวัสดุออกจากที่ ผู้ให้เช่าสามารถเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมจากผู้เช่าได้
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่ารับผิดชอบต่ออาการแสบตมที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่า 2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้มีการปรับถมยกระดับดินได้โดยใช้ดินถมจากภายนอก แต่ไม่อนุญาตให้ผู้เช่าลอกหน้าดินบางส่วนหรือขุดสระในที่เช่า เพื่อนำดินจากการลอกหน้าดินหรือจากการขุดสระในบริเวณหนึ่งมาถมอีกบริเวณหนึ่งได้ 3. ในระหว่างการเช่าที่ดินตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ขายหรือก่อภาระผูกพันกับที่ดินที่ให้เช่ากับบุคคลที่สาม 4. ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารใหญ่ในสถานที่เช่าได้ โดยต้องเสนอแบบแปลนก่อสร้าง ราคาค่าก่อสร้าง และได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน โดยในกรณีที่การก่อสร้างต้องดำเนินการติดต่อขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการมอบอำนาจตลอดจนเตรียมเอกสารประกอบเพื่อดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าใช้ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง

การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่ายินยอมให้มีการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนได้ โดยผู้ให้เช่าไม่คิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม การที่มีการเช่าช่วงไม่ได้ทำให้ผู้เช่าหลุดพ้นจากข้อผูกมัดในสัญญาเช่าแต่อย่างใด
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะขอยกเลิกสัญญาก่อนสิ้นครบกำหนดสัญญาเช่านี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดได้ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 3 เดือนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับเงินประกันในสัญญานี้ โดยถือเป็นค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับ เงินประกันนี้เป็นคนละส่วนกับค่าเช่าที่ดิน ผู้เช่าไม่สามารถอ้างเอาเงินประกันมาชำระค่าเช่าได้ 2. ถ้าผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าเช่าตามกำหนดในสัญญานี้ รวมถึงกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด และหากผู้ให้เช่าได้แจ้งบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว 30 วัน ผู้เช่ายังไม่ปฏิบัติตามสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินมัดจำได้พร้อมทั้งสงวนสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ แต่ถ้าหากผู้ให้เช่าผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ายินยอมคืนเงินประกันให้ผู้เช่าและผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าได้เช่นกัน

5. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 66487 ที่จดทะเบียนเพิ่มเติม)

5.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดิน (วันที่ 1 มิถุนายน 2548 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558)

ผู้ให้เช่า	เจ้าของที่ดิน (“ผู้ให้เช่า”)				
ผู้เช่า	บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด (“ผู้เช่า”)				
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินตามโฉนดดังต่อไปนี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว (ลำโรงฝั่งเหนือ) อำเภอบางพลี (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ โดยที่ดินที่ผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา) เพื่อใช้ประกอบธุรกิจ (“ทรัพย์สินที่เช่า”)				
	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ที่ผู้เช่าลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
	66487	2802	26952	4 – 1 – 32	4 – 1 – 32
	รวม			4 – 1 – 32	4 – 1 – 32
ระยะเวลาการเช่า	เช่า 10 (สิบ) ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2548 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558				
ค่าเช่า	ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าเป็นงวดงวดละ 3 เดือนโดยจะจ่ายค่าเช่าในอัตราดังนี้ 1. ค่าเช่างวดละ 233,820 บาท (สองแสนสามหมื่นสามพันแปดร้อยยี่สิบบาทถ้วน) สำหรับค่าเช่า 5 ปีแรก เริ่มตั้งแต่งวดที่ 1 (เดือนมิถุนายน-สิงหาคม 2548) ถึงงวดที่ 20 (เดือนมีนาคม-พฤษภาคม 2553) 2. ค่าเช่างวดละ 245,511 บาท (สองแสนสี่หมื่นห้าพันห้าร้อยสิบเอ็ดบาทถ้วน) สำหรับค่าเช่า 5 ปีหลัง เริ่มจากงวดที่ 21 (เดือนมิถุนายน-สิงหาคม 2553) ถึงงวดที่ 40 (เดือนมีนาคม-พฤษภาคม 2558)				

	โดยสัญญาว่าจะจ่ายให้ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในแต่ละงวด ผ่านบัญชีออมทรัพย์ เมื่อผู้ให้เช่าได้รับสำเนาใบฝากเงินพร้อมหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายที่ผู้เช่าส่งให้ทางไปรษณีย์แล้ว จะได้ออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่า การจ่ายค่าเช่าทุกงวด ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าหักภาษี ณ ที่จ่ายร้อยละ 5 ของเงินค่าเช่าแต่ละงวด
เงินประกันการเช่า	ผู้เช่าได้วางเงินจำนวน 250,000 บาท (สองแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันทำสัญญา เงินนี้เป็นเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันให้ผู้เช่าภายใน 30 วัน เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง และเมื่อผู้เช่าได้ทำตามเงื่อนไขของสัญญาเรียบร้อยแล้ว
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	หากผู้เช่าประสงค์จะขอต่อสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ผู้ให้เช่ายินดีที่จะพิจารณาให้เช่าต่ออีก 20 ปี โดยมีเงื่อนไข และอัตราค่าเช่าที่จะมีการพิจารณาตกลงกันต่อไป
หน้าที่ของผู้เช่า	1. ผู้เช่าสัญญาว่า จะดูแลรักษาที่ดินของผู้ให้เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ รับผิดชอบการเสียหายที่ดิน ภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินเอง ตลอดจนรับผิดชอบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่บุคคลที่สาม จากการกระทำของผู้เช่าทั้งทางตรงและทางอ้อม 2. ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบสถานที่เช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 3. หากมีการก่อสร้างใดๆ ในสถานที่เช่า เมื่อหมดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิ์ที่จะถือครองสิ่งก่อสร้างทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนได้ สิ่งก่อสร้างส่วนที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะครอบครองต่อไป ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนสิ่งก่อสร้างนั้นๆ รวมทั้งเศษวัสดุ และปรับที่ดินในบริเวณให้คืนสภาพเรียบร้อยดังเดิม 4. ผู้เช่าจะกั้นรั้วรอบบริเวณเพื่อป้องกันการบุกรุก และเพื่อป้องกันทรัพย์สินของผู้เช่าเอง 5. ในกรณีที่ผู้เช่าไม่รื้อถอนสิ่งก่อสร้างไม่ปรับแต่งที่ดินให้คืนสภาพเรียบร้อยก่อนการส่งคืนที่ดิน ผู้ให้เช่าสามารถใช้เงินประกันจ้างบุคคลอื่นมาทำงานแทนผู้เช่าได้ หากเงินดังกล่าวไม่เพียงพอในการรื้อถอนสิ่งก่อสร้าง ปรับสภาพที่ดิน หรือขนย้ายเศษวัสดุออกจากที่ ผู้ให้เช่าสามารถเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมจากผู้เช่าได้
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่ารับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่า 2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้มีการปรับถมยกระดับดินได้โดยใช้ดินถมจากภายนอก แต่ไม่อนุญาตให้ผู้เช่าลอกหน้าดินบางส่วนหรือขุดสระในที่เช่า เพื่อนำดินจากการลอกหน้าดินหรือจากการขุดสระในบริเวณหนึ่งมาถมอีกบริเวณหนึ่งได้ 3. ในระหว่างการเช่าที่ดินตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ขายหรือก่อภาระผูกพันกับที่ดินที่ให้เช่ากับบุคคลที่สาม
การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่ายินยอมให้มีการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนได้ โดยผู้ให้เช่าไม่คิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม โดยผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบรายละเอียดการให้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร การที่มีการเช่าช่วงไม่ได้ทำให้ผู้เช่าหลุดพ้นจากข้อผูกมัดในสัญญานี้แต่อย่างใด
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะขอยกเลิกสัญญาก่อนสิ้นสุดครบกำหนดสัญญาเช่านี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดได้ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 3 เดือนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับเงินประกันในสัญญา

	นี้ โดยถือเป็นค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับ เงินประกันนี้เป็นคนละส่วนกับค่าเช่าที่ดิน ผู้เช่าไม่สามารถอ้างเอาเงินประกันมาชำระค่าเช่าได้ 2. ถ้าผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าเช่าตามกำหนดในสัญญาฉบับนี้ และหากผู้ให้เช่าได้แจ้งบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว 30 วัน ผู้เช่ายังเพิกเฉยอยู่ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินมัดจำได้พร้อมทั้งสงวนสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ แต่ถ้าหากผู้ให้เช่าผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ายอมคืนเงินประกันให้ผู้เช่าและผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าได้เช่นกัน
--	---

5.2 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าที่ดิน (วันที่ 1 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564)

ผู้ให้เช่า	เจ้าของที่ดิน ("ผู้ให้เช่า")				
ผู้เช่า	บริษัท ทริพย์สินไฟศาล จำกัด ("ผู้เช่า")				
ทรัพย์สินที่เช่า	ที่ดินตามโฉนดดังต่อไปนี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว (ลำโรงฝิ่งเหนือ) อำเภอบางพลี (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ โดยที่ดินที่ผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 4 ไร่ 1 งาน 32 ตารางวา (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา) เพื่อใช้ประกอบธุรกิจ ("ทรัพย์สินที่เช่า")				
	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ที่ผู้เช่าจะลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
	66487	2802	26952	4 – 1 – 32	4 – 1 – 32
	รวม			4 – 1 – 32	4 – 1 – 32
ระยะเวลาการเช่า	เช่า 6 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564				
ค่าเช่า	ผู้เช่าจะจ่ายค่าเช่าล่วงหน้าเป็นงวดงวดละ 3 เดือน และอัตราค่าเช่าปรับขึ้นร้อยละ 5 (ห้า) ทุกๆ 3 ปี โดยจะจ่ายค่าเช่าในอัตราดังนี้				
	1. ค่าเช่า 3 ปีแรก เริ่มตั้งแต่งวดที่ 1 (มิถุนายน-สิงหาคม 2558) ถึงงวดที่ 12 (มีนาคม-พฤษภาคม 2561) ในอัตรางวดละ 649,500 บาท (หกแสนสี่หมื่นเก้าพันห้าร้อยบาทถ้วน)				
	2. ค่าเช่า 3 ปีช่วงหลัง เริ่มตั้งแต่งวดที่ 13 (มิถุนายน-สิงหาคม 2561) ถึงงวดที่ 24 (มีนาคม-พฤษภาคม 2564) ในอัตรางวดละ 681,975 บาท (หกแสนแปดหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยเจ็ดสิบห้าบาทถ้วน)				
	โดยสัญญาว่าจะจ่ายให้ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในแต่ละงวด ผ่านบัญชีออมทรัพย์ เมื่อผู้ให้เช่าได้รับสำเนาใบฝากเงินพร้อมหนังสือรับรองการหักภาษี ณ ที่จ่ายที่ผู้เช่าส่งให้ทางไปรษณีย์แล้ว จะได้ออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่า การจ่ายค่าเช่าทุกงวด ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าหักภาษี ณ ที่จ่ายร้อยละ 5 ของเงินค่าเช่าแต่ละงวด				
	ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงออกค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆ ในการจดทะเบียนการเช่านี้ฝ่ายละกึ่งหนึ่ง				

เงินประกันการเช่า	ผู้เช่าได้วางเงินจำนวน 650,000 บาท (หกแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) ให้แก่ผู้ให้เช่าในวันเริ่มสัญญา เงินนี้เป็นเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะคืนเงินประกันให้ผู้เช่าภายใน 30 วัน เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง และเมื่อผู้เช่าได้ทำตามเงื่อนไขของสัญญาเรียบร้อยแล้ว
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด	หากผู้เช่าประสงค์จะขอต่อสัญญาเช่า ผู้เช่าต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนครบกำหนดสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ผู้ให้เช่ายินดีที่จะพิจารณาให้เช่าต่อโดยมีเงื่อนไข ระยะเวลาเช่า และอัตราค่าเช่าที่จะมีการพิจารณาคงกันต่อไป
หน้าที่ของผู้เช่า	1. ผู้เช่าสัญญาว่า จะดูแลรักษาที่ดินของผู้ให้เช่าให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ รับผิดชอบการเสียหายที่ดิน ภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินเอง ตลอดจนรับผิดชอบต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่บุคคลที่สาม จากการกระทำของผู้เช่าทั้งทางตรงและทางอ้อม 2. ผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบสถานที่เช่าได้โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 3. หากมีการก่อสร้างใดๆ ในสถานที่เช่า เมื่อหมดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าสงวนสิทธิ์ที่จะถือครองสิ่งก่อสร้างทั้งหมดหรือเพียงบางส่วนได้ สิ่งก่อสร้างส่วนที่ผู้ให้เช่าไม่ประสงค์จะครอบครองต่อไป ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนสิ่งก่อสร้างนั้นๆ รวมทั้งเศษวัสดุ และปรับที่ดินในบริเวณให้คืนสภาพเรียบร้อยดังเดิม 4. ผู้เช่าจะกันรั้วรอบบริเวณเพื่อป้องกันการบุกรุก และเพื่อป้องกันทรัพย์สินของผู้เช่าเอง 5. ในกรณีที่ผู้เช่าไม่รื้อถอนสิ่งก่อสร้างไม่ปรับแต่งที่ดินให้คืนสภาพเรียบร้อยก่อนการส่งคืนที่ดิน ผู้ให้เช่าสามารถใช้เงินประกันจ้างบุคคลอื่นมาทำงานแทนผู้เช่าได้ หากเงินดังกล่าวไม่เพียงพอในการรื้อถอนสิ่งก่อสร้าง ปรับสภาพที่ดิน หรือขนย้ายเศษวัสดุออกจากที่ ผู้ให้เช่าสามารถเรียกร้องค่าเสียหายเพิ่มเติมจากผู้เช่าได้
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	1. ผู้ให้เช่ารับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่า 2. ผู้ให้เช่ายินยอมให้มีการปรับถมยกระดับดินได้โดยใช้ดินถมจากภายนอก แต่ไม่อนุญาตให้ผู้เช่าลอกหน้าดินบางส่วนหรือขุดสระในที่เช่า เพื่อนำดินจากการลอกหน้าดินหรือจากการขุดสระในบริเวณหนึ่งมาถมอีกบริเวณหนึ่งได้ 3. ในระหว่างการเช่าที่ดินตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะไม่ขายหรือก่อภาระผูกพันกับที่ดินที่ให้เช่ากับบุคคลที่สาม 4. ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าทำการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอาคารใหญ่ในสถานที่เช่าได้ โดยต้องเสนอแบบแปลนก่อสร้าง ราคาค่าก่อสร้าง และได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน โดยในกรณีที่การก่อสร้างต้องดำเนินการติดต่อขออนุญาตกับหน่วยงานราชการ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการมอบอำนาจตลอดจนเตรียมเอกสารประกอบเพื่อดำเนินการขออนุญาตก่อสร้างดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าใช้ในการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง
การนำทรัพย์สินที่เช่าออกให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่ายินยอมให้มีการเช่าช่วงที่ดินบางส่วนได้ โดยผู้ให้เช่าไม่คิดค่าเช่าหรือค่าตอบแทนใดๆ เพิ่มเติม การที่มีการเช่าช่วงไม่ได้ทำให้ผู้เช่าหลุดพ้นจากข้อผูกมัดในสัญญานี้แต่อย่างใด
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่ผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะขอยกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดสัญญาเช่านี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนครบกำหนดได้ ผู้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า 3 เดือนเป็นลายลักษณ์อักษร โดยผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับเงินประกันในสัญญา

	นี้ โดยถือเป็นค่าเสียหายที่ผู้ให้เช่าได้รับ เงินประกันนี้เป็นคนละส่วนกับค่าเช่าที่ดิน ผู้เช่าไม่สามารถอ้างเอาเงินประกันมาชำระค่าเช่าได้ 2. ถ้าผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าเช่าตามกำหนดในสัญญาฉบับนี้ รวมถึงกรณีที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ข้อหนึ่งข้อใด และหากผู้ให้เช่าได้แจ้งบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว 30 วัน ผู้เช่ายังไม่เพิกเฉยอยู่ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินมัดจำได้พร้อมทั้งสงวนสิทธิในการเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ แต่ถ้าหากผู้ให้เช่าผิดสัญญาเช่า ผู้ให้เช่ายอมคืนเงินประกันให้ผู้เช่าและผู้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าได้เช่นกัน
--	---

6. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าช่วงที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และ 66487 ที่จดทะเบียนเพิ่มเติม)

ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัท ทรัพย์สินไพศาล จำกัด (“ผู้ให้เช่าช่วง”)				
ผู้เช่าช่วง	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไพร่พอพิศ (“ผู้เช่าช่วง” หรือ “กองทุนรวม”)				
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	ที่ดินบางส่วนตามโฉนดดังต่อไปนี้ ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบางแก้ว (ลำโรงผึ่งเหนือ) อำเภอบางพลี (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ โดยที่ดินที่ผู้ให้เช่าช่วงจะเช่าช่วงเนื้อที่รวมทั้งสิ้นประมาณ 6 (หก) ไร่ 1 (หนึ่ง) งาน 70 (เจ็ดสิบ) ตารางวา (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา) โดยสามารถรองรับการจอดรถยนต์ได้ประมาณ 437 (สี่ร้อยสามสิบเจ็ด) คัน เพื่อใช้เป็นที่จอดรถให้กับโครงการบางนา ทาวเวอร์ (“ทรัพย์สินที่เช่าช่วง”)				
	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตารางวา)	เนื้อที่ที่กองทุนรวมจะลงทุน (ไร่-งาน-ตารางวา)
	66486	2801	26951	4 – 1 – 40	3 – 0 – 85
	66487	2802	26952	4 – 1 – 32	3 – 0 – 85
	รวม			8 – 2 - 72	6 – 1 - 70
สิทธิการนำทรัพย์สินที่เช่าช่วงออกให้เช่าโดยผู้ให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงเป็นผู้มีสิทธิการเช่าโดยสมบูรณ์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องของทรัพย์สินที่เช่าช่วงสำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 1. สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน 2548 และ หนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนด 10 (สิบ) ปี ฉบับลงวันที่ 8 มิถุนายน 2548 ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับผู้ให้เช่าช่วง และ 2. สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน 2558 ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับผู้ให้เช่าช่วง และสำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 66487 1. สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน 2548 และ หนังสือสัญญาเช่าที่ดินมีกำหนด 10 (สิบ) ปี ฉบับลงวันที่ 8 มิถุนายน 2548 ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับผู้ให้เช่าช่วง และ 2. สัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน 2558 ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับผู้ให้เช่าช่วง (ต่อไปในสัญญาฉบับนี้ให้รวมกันเรียกว่า “สัญญาเช่า” และให้เจ้าของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และ 66487 รวมกันเรียกว่า “เจ้าของที่ดิน”)				
ระยะเวลาการเช่าช่วง	ให้สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับก็ต่อเมื่อกองทุนรวมได้ลงทุนในโครงการบางนา ทาวเวอร์ ตามที่				

	กำหนดไว้ในโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมโดยชอบด้วยกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว (“วันที่สัญญาจะมีผลใช้บังคับ”) โดยมีระยะเวลาการเข้าช่วงนับตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2558 (“ระยะเวลาการเข้าช่วง”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาฉบับนี้ต่อไปอีก ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้
ค่าเช่า	สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 กองทุนรวมจะจ่ายเงินค่าเช่าล่วงหน้าเป็นงวด งวดละ 3 (สาม) เดือน โดยจะจ่ายค่าเช่าในอัตรางวดละ 246,645 บาท (สองแสนสี่หมื่นหกพันหกร้อยสี่สิบบาทถ้วน) โดยสัญญาว่าจะจ่ายให้ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในแต่ละงวด การจ่ายค่าเช่าทุกงวด ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทุนรวมหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด (ปัจจุบันร้อยละ 5 (ห้า)) ของเงินค่าเช่าแต่ละงวด สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 66487 กองทุนรวมจะจ่ายเงินค่าเช่าล่วงหน้าเป็นงวด งวดละ 3 (สาม) เดือน โดยจะจ่ายค่าเช่าในอัตรางวดละ 245,511 บาท (สองแสนสี่หมื่นห้าพันห้าร้อยสิบเอ็ดบาทถ้วน) โดยสัญญาว่าจะจ่ายให้ภายในวันที่ 5 ของเดือนแรกในแต่ละงวด การจ่ายค่าเช่าทุกงวด ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทุนรวมหักภาษี ณ ที่จ่ายตามที่กฎหมายกำหนด (ปัจจุบันร้อยละ 5 (ห้า)) ของเงินค่าเช่าแต่ละงวด
สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด	กองทุนรวมมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่ผู้ให้เช่าช่วงอย่างน้อย 3 (สาม) เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้อีก 2 (สอง) ครั้ง ครั้งละ 3 (สาม) ปี รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 6 (หก) ปี โดยมีเงื่อนไขและอัตราค่าเช่า ดังนี้ สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 1) 652,500 บาท (หกแสนห้าหมื่นสองพันห้าร้อยบาทถ้วน) ต่อ 3 (สาม) เดือน สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงนับจากวันที่ 1 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 2) 685,125 บาท (หกแสนแปดหมื่นห้าพันหนึ่งร้อยยี่สิบบาทถ้วน) ต่อ 3 (สาม) เดือน สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงนับจากวันที่ 1 มิถุนายน 2561 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 66487 1) 649,500 บาท (หกแสนสี่หมื่นเก้าพันห้าร้อยบาทถ้วน) ต่อ 3 (สาม) เดือน สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงนับจากวันที่ 1 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2561 2) 681,975 บาท (หกแสนแปดหมื่นหนึ่งพันเก้าร้อยเจ็ดสิบบาทถ้วน) ต่อ 3 (สาม) เดือน สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงนับจากวันที่ 1 มิถุนายน 2561 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 นอกจากนี้ ให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เหมือนกับสัญญาฉบับนี้ทุกประการ
หน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วง	1. กองทุนรวมสัญญาว่าจะดูแลรักษาที่ดินของผู้ให้เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ ตลอดจนรับผิดชอบความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่บุคคลที่สาม จากการกระทำของกองทุนรวมทั้งทางตรงและทางอ้อม 2. กองทุนรวมยอมให้ผู้ให้เช่าช่วงหรือตัวแทนของผู้ให้เช่าช่วงเข้าตรวจสอบสถานที่เช่าช่วงได้โดย

	แจ้งให้กองทุนรวมทราบล่วงหน้า 3. กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบในส่วนของการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินต่างๆ ภายในที่จอดรถ ด้วยค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม 4. เมื่อสัญญาเช่าช่วงฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงหรือไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนตามสภาพที่มีการใช้ประโยชน์ตามปกติของทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเป็นอยู่ ณ เวลานั้น เว้นแต่ ในกรณีที่กองทุนรวมได้ดำเนินการก่อสร้างเพิ่มเติมภายในระยะเวลาการเช่าช่วง และผู้ให้เช่าช่วงไม่ประสงค์จะครอบครองสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมนั้นต่อไป กองทุนรวมจะต้องรื้อถอนสิ่งก่อสร้างนั้นๆ รวมทั้งเศษวัสดุ ให้คืนสภาพเรียบร้อยดังเดิม
หน้าที่ของผู้ให้เช่าช่วง	1. เมื่อผู้ให้เช่าช่วงได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิการเช่ากับเจ้าของที่ดินตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในกรณีที่กองทุนรวมร้องขอ ผู้ให้เช่าช่วงจะให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการดำเนินการขอความยินยอมจากเจ้าของที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงให้แก่กองทุนรวมเป็นระยะเวลา 6 (หก) ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 และในกรณีที่ได้รับความยินยอมดังกล่าว ผู้ให้เช่าช่วงและกองทุนรวมตกลงจะเข้าทำสัญญาเช่าช่วงเป็นระยะเวลา 6 (หก) ปีนับตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2558 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2564 โดยให้มีข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ เหมือนกับสัญญาฉบับนี้ทุกประการ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะไม่มีสิทธิในการขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและคู่สัญญาตกลงว่าค่าเช่าช่วงในแต่ละช่วงระยะเวลาการเช่าช่วงให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะจัดให้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ ในกรณีที่ได้มีการเข้าทำและจดทะเบียนสัญญาเช่าช่วงตามข้อนี้ คู่สัญญาตกลงว่าสิทธิของกองทุนรวมในการขอต่ออายุการเช่าช่วงตามสัญญานี้ จะสิ้นสุดไป 2. ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้มีการปรับถมยกระดับดินได้โดยใช้ดินถมจากภายนอก แต่ไม่อนุญาตให้กองทุนรวมลอกหน้าดินบางส่วนหรือขุดสระในทรัพย์สินที่เช่าช่วง 3. ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทุนรวมสามารถดำเนินการกั้นรั้วรอบบริเวณเพื่อป้องกันการบุกรุก และเพื่อป้องกันทรัพย์สินของกองทุนรวมเอง 4. ในกรณีที่บริษัท เดียววงสลิ้ม จำกัด (“เดียววง”) สามารถจัดหาที่จอดรถบนที่ดินบริเวณอื่นมาแทนที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงนี้ได้และกองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาหรือดำเนินการใดๆ ที่ทำให้กองทุนรวมมีสิทธิในการใช้ประโยชน์บนที่ดินบริเวณอื่นนั้นได้โดยชอบตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการระหว่างเดียววง และกองทุนรวม ลงวันที่ [•] กองทุนรวมมีสิทธิที่จะขอยกเลิกสัญญาก่อนวันครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงนี้ และผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทุนรวมยกเลิกสัญญาเช่าช่วงก่อนครบกำหนดได้ โดยกองทุนรวมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 3 (สาม) เดือน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะส่งมอบค่าเช่าล่วงหน้าที่มีอยู่ในความครอบครองของผู้ให้เช่าช่วง ณ วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงคืนให้แก่กองทุนรวมภายหลังการหักหนี้ค้างชำระ (ถ้ามี) โดยจำนวนที่จะส่งมอบคืนจะเท่ากับค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าช่วงที่มีการยกเลิก

	5. ตลอดอายุสัญญา ผู้ให้เช่าช่วงจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่า รวมถึงการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามจำนวนและกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงมิได้ชำระค่าเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินตามจำนวนและกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าช่วงตกลงและยินยอมให้กองทุนรวมมีสิทธิ (แต่มีใช้หน้าที่) นำค่าเช่าที่กองทุนรวมต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่านี้ ทั้งหมด หรือแต่บางส่วน ไปใช้ในการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่เจ้าของที่ดินแทนผู้ให้เช่าช่วง โดยให้ถือว่าเงินดังกล่าวเป็นค่าเช่าที่กองทุนรวมได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่าแล้ว
คำรับรองของผู้ให้เช่าช่วง	ผู้ให้เช่าช่วงรับรองว่าผู้ให้เช่าช่วงมีสิทธิการเช่าตามกฎหมายโดยสมบูรณ์ตามสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน 2558 ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับผู้ให้เช่าช่วง สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 66486 และสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับลงวันที่ 1 มิถุนายน 2558 ระหว่างเจ้าของที่ดิน กับผู้ให้เช่าช่วง สำหรับโฉนดที่ดินเลขที่ 66487 และจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่าดังกล่าวโดยเร็ว
ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน	ผู้ให้เช่าช่วงตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นก่อนวันที่สัญญามีผลใช้บังคับ โดย ภายใต้บังคับของสัญญานี้ กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ รายได้หรือการใช้ประโยชน์ครอบครองจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงนับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับเป็นต้นไป จนกว่าสัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงรวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) ที่ใช้บังคับอยู่ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วงตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ 1) ค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปีในปีที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินที่เช่าช่วง กองทุนรวมตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่าช่วง และทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ นับตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับเป็นต้นไป จนถึงสิ้นปีนั้น ตามสัดส่วนระยะเวลาที่กองทุนรวมเช่าช่วงในปีนั้นๆ โดยใช้อัตราที่ต้องชำระจริงให้แก่ทางราชการ อย่างไรก็ดี หากค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนและที่ดิน ที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่าช่วง และทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ มีจำนวนรวมกันเกินกว่า 2,750,000 บาท (สองล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาท) ต่อปี ให้ใช้จำนวน 2,750,000 บาท (สองล้านเจ็ดแสนห้าหมื่นบาท) ต่อปี เป็นฐานในการคำนวณส่วนที่กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบ โดยผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ เดียวอง (ในฐานะผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ) ตกลงรับผิดชอบชำระค่า

	ภาษีโรงเรือนและที่ดินในส่วนที่เกินกว่านั้น 2) สำหรับค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินประจำปี 2558 กองทุนรวมตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนและที่ดิน ที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่าช่วง และ ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ โดยใช้อัตราที่ต้องชำระจริงให้แก่ทางราชการ อย่างไรก็ตาม หากค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมหรือภาษีอื่นใดที่ทางราชการอาจกำหนดเพิ่มเติมหรือใช้บังคับที่เกี่ยวข้องกับโรงเรือนและที่ดิน ที่เกี่ยวเนื่องกับรายได้จากทรัพย์สินที่เช่าช่วง และ ทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ มีจำนวนรวมกันเกินกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาท) กองทุนรวมจะรับผิดชอบในจำนวน 3,000,000 บาท (สามล้านบาท) และผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ เดี่ยวสอง (ในฐานะผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ) ตกลงรับผิดชอบชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินในส่วนที่เกินกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาท) นั้น 3) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และ/หรือ ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดแทนคู่สัญญาอีกฝ่ายไปก่อน คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดินตกลงชำระคืนให้แก่คู่สัญญาฝ่ายที่ได้ชำระไปก่อนจนครบถ้วนภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับจากวันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคู่สัญญาฝ่ายนั้น
การโอนสิทธิ	1. ในระหว่างการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่าช่วงจะไม่โอนสิทธิหรือก่อภาระผูกพันบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงกับบุคคลที่สาม 2. ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เช่าช่วงยินยอมให้กองทุนรวมโอนสิทธิและ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดๆ ได้ ทั้งนี้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการนำสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงนี้ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินใดๆ โดยกองทุนรวมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ การโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงนี้จะต้องไม่กระทบต่อสิทธิและหน้าที่ใดๆ ของผู้ให้เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้และต้องไม่ผูกพันเกินระยะเวลาการเช่าช่วง ในกรณีที่เป็นการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญานี้ให้แก่กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนสิทธิและหน้าที่ใดๆ จากกองทุนรวม หรือเป็นการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีดังกล่าวกองทุนรวมจะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ในการนี้ผู้ให้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นว่าผู้ให้เช่าช่วง และ/หรือ บุคคลที่เกี่ยวข้อง ที่ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในขณะนั้นจะลงมติสนับสนุนการแปลงสภาพดังกล่าว ภายใต้เงื่อนไขว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

	และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
การนำสิทธิการเช่าช่วงออกให้เช่าช่วง	เว้นแต่ที่ได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะไม่นำสิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงนี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ออกให้เช่าช่วงแก่บุคคลใดๆ หรือให้บุคคลใดๆ เข้ามาอยู่แทน หรือก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ ที่ทำให้บุคคลอื่นมีสิทธิเข้ามาใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วง
เหตุผิดนัดหรือเหตุแห่งการเลิกสัญญา	1. ในกรณีที่ (1) ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือ (2) ผู้ให้เช่าช่วงไม่ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 30 (สามสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นจากเจ้าของที่ดิน หรือ (3) ภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่กองทุนรวมในการเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงได้ เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีสิทธิเลิกสัญญาเช่าที่ดิน อาคารบางส่วน และงานระบบ หรือสัญญาตกลงกระทำการ ให้ถือเป็นเหตุเลิกสัญญาภายใต้สัญญาฉบับนี้เช่นกัน 2. ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 90 (เก้าสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกันให้ถือเป็นเหตุผิดนัดตามสัญญาฉบับนี้ ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้ให้เช่าช่วงในการเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมได้ เว้นแต่ เป็นเหตุสุดวิสัย หรือในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นผลเนื่องมาจากเตียงง หรือบุคคลหรือนิติบุคคลที่เตียงงเสนอชื่อให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนเตียงงในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ จงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือโครงการจัดการกองทุนรวม 3. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าช่วงไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้เป็นผลจากการที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือปฏิบัติหน้าที่ผิดพลาด หรือปฏิบัติบกพร่องต่อหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมจะเรียกค่าเสียหายจากผู้ให้เช่าช่วงจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ และกระทบสิทธิของกองทุนรวมภายใต้สัญญาฉบับนี้ อย่างมีนัยสำคัญ กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที และผู้ให้เช่าช่วงจะต้องชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงคงเหลือให้แก่กองทุนรวมตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าช่วงที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของกองทุนรวมในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่าย

	อื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิวดินเกิดขึ้นนั้น 4. ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อใดข้อหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ และกองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เข้าช่วงจะเรียกค่าเสียหายจากกองทุนรวมจากเหตุดังกล่าว และไม่มีผลทำให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง เว้นแต่ ความเสียหายดังกล่าวเกิดจากกองทุนรวมจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญานี้ และมีผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อทรัพย์สินที่เข้าช่วงภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้ให้เข้าช่วงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที โดยผู้ให้เข้าช่วงไม่ต้องชำระคืนค่าเช่าคงเหลือให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิของผู้ให้เข้าช่วงในการเรียกร้องค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากการที่มีเหตุผิวดินเกิดขึ้นนั้น
ค่าอากรแสตมป์/ค่าใช้จ่ายอื่นใด	ผู้ให้เข้าช่วงและกองทุนรวมจะร่วมกันรับผิดชอบค่าอากรแสตมป์ และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการจดทะเบียนการเข้าช่วงทั้งหมดที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ฝ่ายละครึ่ง

สรุปรายงานประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินราคาอิสระ



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

รายงานเลขที่ 56-10938 (1) GL

วันที่ 11 พฤศจิกายน 2556

เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าของทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประกอบด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ์รวม 14 ไร่ 2 งาน 99.0 ตารางวา หรือเท่ากับ 5,899.0 ตารางวา ปัจจุบันอยู่ระหว่างแบ่งแยกออกโฉนดที่ดิน คงเหลือเนื้อที่ที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ 8 ไร่ 1 งาน 9.2 ตารางวา หรือเท่ากับ 3,309.2 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 4 รายการ ซึ่งมีรายละเอียดสิ่งปลูกสร้างดังนี้ 1) อาคารสำนักงานสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน อาคารเอ จำนวน 1 หลัง 2) อาคารสำนักงานสูง 17 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน อาคารบี (บางส่วน) จำนวน 1 หลัง 3) อาคารสำนักงานสูง 19 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน อาคารซี (บางส่วน) จำนวน 1 หลัง 4) อาคารทางเดินเชื่อมระหว่างอาคารเอ และอาคารบี 3 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน จำนวน 1 หลัง พื้นที่ปล่อยเช่าสุทธิรวม 49,416.39 ตารางเมตร ปัจจุบันเปิดดำเนินการเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ อาทิ พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม ภายใต้ชื่อ อาคารบางนา ทาวเวอร์ ตั้งอยู่เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 และเลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 (ถนนบางนา-ตราด (ทล.34) / ถนนบางนา - บางประกง (ทล.34)) ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการสำรวจและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2556 และศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินฯ ควรมีมูลค่าดังนี้

- มูลค่าตลาดของสิทธิการเช่า : 1,853,000,000 บาท (หนึ่งพันแปดร้อยห้าสิบล้านบาทถ้วน)
ระยะเวลา 30 ปี

หมายเหตุ : 1) การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ ไม่รวมถึงพื้นที่ชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้าของอาคารบี และพื้นที่ชั้นดาดฟ้าของอาคารซี 2) ปัจจุบันโฉนดที่ดินเลขที่ 54814 เลขที่ดิน 238 หน้าสำรวจ 8290 ตำบลบางแก้ว (สำโรงฝั่งเหนือ) อำเภอบางพลี (พระโขนง) จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่ดิน 13 ไร่ 51.0 ตารางวา ปัจจุบันอยู่ระหว่างการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน คงเหลือเนื้อที่ประเมินมูลค่าเท่ากับ 6 ไร่ 2 งาน 61.2 ตารางวา หรือเท่ากับ 2,661.2 ตารางวา 3) ทรัพย์สินสามารถใช้ที่ดินที่ติดกับทรัพย์สินที่เช่า เนื้อที่รวมประมาณ 6 ไร่ 1 งาน 70.0 ตารางวา เพื่อใช้เป็นพื้นที่จอดรถทางด้านข้างของทรัพย์สิน

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ได้ทำการประเมินมูลค่า โดยได้ปฏิบัติหน้าที่ ในฐานะผู้ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความเป็นอิสระและความเป็นกลาง ด้วยความระมัดระวัง และรักษาจริยบรรณ ในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวซอรี จำกัด

นายเลอสรค์ สังทน

กรรมการผู้จัดการ

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้ หรือไม่นำไปใช้นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงาน เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ
- เมื่อทำการประเมินหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินมูลค่า ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าและผู้ว่าจ้างซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- ข้อมูลต่างๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้และได้รับจากบุคคลอื่นย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลายหากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้องโดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- แผนผัง และแผนที่ใดๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น
- บริษัทฯและผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ถือว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองตามกฎหมายโดยถูกต้องสามารถซื้อขายเปลี่ยนมือได้ ไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายอื่นใด ที่จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานและบริษัทฯไม่อาจตรวจสอบภาระผูกพันของทรัพย์สิน ซึ่งมีได้จดทะเบียนไว้ ณ สำนักงานที่ดิน
- การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ผู้ประเมินมูลค่าจะไม่รับผิดชอบ ในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นได้ไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินมูลค่าเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง กับ รายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใดๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใดโดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทางบริษัท แกรนด์ แอสเสท แอดไวซอรี จำกัด
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยาน หรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมินในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯเสียก่อน หรือได้รับคำสั่งจากศาล

VL/mk/R0400/2013 (Certificate)

วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2556

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลัส อาคาร 3 ชั้น 21-22

เลขที่ 19 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร

เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

เรียน คุณเมธี วิชิบุตร

ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการกลุ่มกองทุนอสังหาริมทรัพย์และโครงสร้างพื้นฐาน

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง “อาคารสำนักงาน บางนาทาวเวอร์ (Bangna Tower)” เลขที่ 2/3 หมู่ที่ 14 และเลขที่ 40/14 หมู่ที่ 12 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว นั้น บริษัทฯ ได้ดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ตามรายงานฉบับสมบูรณ์เลขที่อ้างอิง R0400/2013 ลงวันที่ประเมินมูลค่า 31 ตุลาคม 2556 เพื่อให้ทราบถึง **มูลค่าตลาดสิทธิการเช่าตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน และผู้เช่ารายย่อยปัจจุบัน (Market Value of Leasehold Interest for the Existing Use and Existing Tenancies) ที่ระยะเวลาเช่า 30 ปี** สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ เพื่อการจัดตั้ง / เพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กองทุนรวม)

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

มูลค่าสิทธิการเช่า ในฐานะของผู้เช่า (Market Value of Leasehold Interests) เป็นมูลค่าทรัพย์สินที่พิจารณาสิทธิการเช่าในการเข้าใช้ประโยชน์หรือครอบครองตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า โดยอ้างอิงรายละเอียดและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า บนสมมติฐานว่าทรัพย์สินที่เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่า หรือให้เช่าช่วงให้กับผู้รับโอนสิทธิหรือผู้เช่าช่วงได้ โดยไม่มีเงื่อนไขของค่าตอบแทนเพิ่ม หรือไม่มีปัญหาแต่อย่างใด

มูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน (Market Value for the Existing Use) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะใช้ประโยชน์ในสภาพเดิมต่อเนื่องไปภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้อยู่ในระดับสูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้ มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์ หนึ่ง ในการประเมินมูลค่าตามวัตถุประสงค์ของรายงานนี้ ได้มีการตั้งสมมติฐานที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจยังมิได้มีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษร มูลค่าที่ประเมินตามรายงานนี้จึงเป็นมูลค่าตามสมมติฐานที่กำหนดเท่านั้น

มูลค่าตลาดตามสภาพการเช่าของผู้เช่ารายย่อยปัจจุบัน (Market Value for the Existing Tenancies) เป็นมูลค่าตลาดตามคำจำกัดความข้างต้น โดยมีความหมายเพิ่มเติมว่าทรัพย์สินดังกล่าวจะพิจารณาต่อเนื่องการเช่าของผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่ในปัจจุบัน ภายใต้สมมติฐานว่าจะสามารถขายในตลาดเปิดได้ และความหมายคำจำกัดความนี้จะไม่พิจารณาถึงการใช้จ่ายสูงสุดของทรัพย์สิน นอกจากนี้มูลค่าดังกล่าวอาจจะไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงในกรณีที่มีการแบ่งทรัพย์สินออกขาย และไม่สะท้อนถึงมูลค่าในสภาพที่อาจจะมีการเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์

ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตลาดตามสภาพการเช่าของผู้เช่ารายย่อยปัจจุบัน คือ สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง “อาคารสำนักงาน บางนา ทาวเวอร์ (Bangna Tower)” ซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน ขนาดเนื้อที่รวมประมาณ 8 ไร่ 1 งาน 9.2 ตารางวา พร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ อาคารเอ อาคารบี (บางส่วน) อาคารซี (บางส่วน) และอาคาร 3 ชั้นซึ่งเป็นทางเชื่อมระหว่างอาคารเอและอาคารบี โดยมีขนาดพื้นที่ใช้สอยของอาคารรวมประมาณ 101,667.00 ตารางเมตร (ไม่รวมพื้นที่อาคารชั้นบนสุดและชั้นดาดฟ้า ของอาคารบี และชั้นดาดฟ้าของอาคารซี) และมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ รวมประมาณ 49,416.39 ตารางเมตร โดยให้พิจารณาทรัพย์สินในลักษณะการดำเนินการเป็นสำนักงานให้เช่า และวัตถุประสงค์เชิงพาณิชย์อื่นๆ อาทิ พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม ตามสภาพปัจจุบัน รวมถึงทรัพย์สินสามารถใช้ที่จอดรถจากที่ดินเช่าบริเวณด้านข้าง ประกอบการกับการเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องโดยกองทุนรวมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคต และนอกจากนั้น ทรัพย์สินยังสามารถเช่า-ออกบริเวณถนนรอบอาคารได้ตลอดอายุสัญญาเช่าโดยไม่มีปัญหาแต่อย่างใด ตามเงื่อนไขและสมมติฐานเฉพาะที่ระบุไว้ในรายงานนี้

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับแจ้งจากทาง บริษัท เทียวหงส์ลิ้ม จำกัด และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม ไทยพาณิชย์ จำกัด ให้ประเมินมูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 ซึ่งมีระยะเวลาสัญญาเช่า 30 ปี ตามรายละเอียดและสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานฉบับสมบูรณ์ ซึ่งสามารถสรุปมูลค่าสิทธิการเช่าได้ดังนี้

- **มูลค่าสิทธิการเช่าในฐานะผู้เช่าที่ระยะเวลาเช่า 30 ปี ณ วันที่ 1 มกราคม 2557** : 1,839,000,000.- บาท
(หนึ่งพันแปดร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีความชำนาญในการทำแทนบริษัทฯ ข้างล่างนี้ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด



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

นายสุศักดิ์ ลิ้มปารยะกุล

กรรมการบริหาร – หัวหน้าฝ่ายที่ปรึกษาและประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โพรมออฟฟิศ (POPF)
วันอังคารที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เวลา 9.00 น.
ณ ห้องแกรนด์ บอลรูม ชั้น 4 โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพฯ เลขที่ 973 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

1. การลงทะเบียน

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมก่อนเวลาได้ตั้งแต่เวลา 8.00 น. ของวันอังคารที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2556

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กรณีนิติบุคคล

- กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคลซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ไม่เกิน 1 ปี และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้อง พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคล ต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ เพื่อลงทะเบียน

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้
- เพื่อความสะดวก โปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังบริษัทจัดการ ก่อนวันประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 2 วัน โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือขีติลบข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท

เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

- (1) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
 - ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ เพื่อลงทะเบียน
- (2) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้
 - หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ไม่เกิน 1 ปี และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้อง พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
 - ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ เพื่อลงทะเบียน

ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะ กรุณานำแบบการลงทะเบียนมาเพื่อประกอบการลงทะเบียนสำหรับเข้าประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือนำมาพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะด้วย (ในกรณีที่มีการมอบฉันทะ)

หนังสือมอบฉันทะ PROXY

เขียนที่.....

Written at

วันที่.....

เดือน.....

พ.ศ.....

Date

Month

Year

(1) ข้าพเจ้า.....

สัญชาติ.....

I/We

Nationality

อยู่บ้านเลขที่.....

ถนน.....

ตำบล/แขวง.....

Reside at

Road

Tambol/Khwaeng

อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....

Amphur/Khet

Province

Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปร้อมออฟฟิศ (POPF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม.....หน่วย
being a unitholder of Prime Office Leasehold Property Fund (POPF) holding the total amount of units,
และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ.....เสียง
and having the right to vote equal to votes.

(3) ขอมอบฉันทะให้.....

อายุ.....

ปี อยู่บ้านเลขที่.....

Hereby appoint

age

years, reside at

ถนน.....

ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....

Road

Tambol/Khwaeng

Amphur/Khet

จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....

Province

Postal Code

หรือผู้จัดการกองทุนรวม

or the Fund Manager, namely

(3.1) นางจิตติกา สวณานันท์.....

อายุ.....

53

ปี อยู่บ้านเลขที่.....

55/4 ซอยสุขุมวิท 65

Mrs. Jotika Savanananda

age

53

years, reside at

55/4 Soi Sukhumvit 65

ถนน.....

สุขุมวิท

ตำบล/แขวง.....

พระโขนงเหนือ

อำเภอ/เขต.....

วัฒนา

Road

Sukhumvit

Tambol/Khwaeng

Prakanong Nua

Amphur/Khet

Wattana

จังหวัด.....

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์.....

10110

Province

Bangkok

Postal Code

10110

(3.2) นายเมธี วินิชบุตร.....

อายุ.....

32

ปี อยู่บ้านเลขที่.....

999/112 ซอยเคซีนิวิลล์

Mr. Methee Vinichbutr

age

32

years, reside at

999/112 Soi Kesineeville

ถนน.....

ประจวบทิศ

ตำบล/แขวง.....

สามเสนนอก

อำเภอ/เขต.....

ห้วยขวาง

Road

Prachautit

Tambol/Khwaeng

Sam Sen Nok

Amphur/Khet

Huay Khwang

จังหวัด.....

กรุงเทพมหานคร

รหัสไปรษณีย์.....

10310

Province

Bangkok

Postal Code

10310

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2556 ในวันที่ 3 ธันวาคม 2556 เวลา 9.00 น.

ณ ห้องแกรนด์ บอลรูม ชั้น 4 โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพฯ หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย

to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the meeting of unitholders No.1/2013 on 3 December 2013 at 9.00 hrs. at Grand Ballroom 4th Floor InterContinental Bangkok or any adjournment at any date, time and place thereof.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้
I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

- (1) วาระที่ 1 เรื่อง พิจารณานำมติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออก และเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม

Agenda No. 1 Re: To consider and approve the investment in the additional immovable properties in which the Fund will invest, the amount of the Fund's capital increase, the amount of the additional investment units to be offered for sale and the method for determining the price of the additional investment units to be offered for sale

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- (2) **วาระที่ 2** เรื่อง พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการนำหน่วยลงทุนใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

Agenda No. 2 Re: To consider and approve the offering methods and the allotment methods of the additional investment units to be offered for sale and the listing of the new investment units on the Stock Exchange of Thailand

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- (3) **วาระที่ 3** เรื่อง พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม

Agenda No. 3 Re: To consider the amendments to the Fund Management Project

วาระที่ 3.1 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

Agenda No. 3.1 Re: To consider the amendments to the Fund Management Project in relation to the additional investment in Leasehold right of immovable properties and the capital increase

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

วาระที่ 3.2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม และปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน และครบถ้วน และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนัก ก.ส.ศ. ประกาศกำหนด

Agenda No. 3.2 Re: To consider the amendments to the Fund Management Project in relation to the amendment and adjustment for information update and completeness of information, and to comply with the regulations announced by the Office of the SEC

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- (4) **วาระที่ 4** เรื่อง พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)

Agenda No. 4 Re: To consider other matters (if any)

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้น ไม่ถูกต้องและไม่ใช้เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not my/our votes as a unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่ผู้จัดการกองทุนรวมให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person, who is not the Fund Manager, as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition to any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(7) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทุนรวมเป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทุนรวมเป็นผู้รับมอบฉันทะแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้ผู้จัดการกองทุนรวมในฐานะผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า ใช้สิทธิออกเสียงเห็นด้วยในมติดังกล่าวในทุกวาระของการประชุมดังกล่าวข้างต้น

In case that I/we appoint the Fund Manager as my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate or in case that I/we appoint the Fund Manager as my/our proxy but I/we do not specify my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified, it shall be deemed that I/we instruct the Fund Manager to vote "Approve" in all agendas of the meeting.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหุ้นลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

2. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.

หนังสือมอบฉันทะ PROXY

เขียนที่

Written at

วันที่ เดือน พ.ศ.
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า สัญชาติ
I/We Nationality

อยู่บ้านเลขที่ ถนน ตำบล/แขวง
Reside at Road Tambol/Khwaeng
อำเภอ/เขต จังหวัด รหัสไปรษณีย์
Amphur/Khet Province Postal Code

ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น (Custodian) ให้กับ
as a Custodian for

ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไปรษณีย์ (POPF) โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม หน่วย
being a unitholder of Prime Office Leasehold Property Fund (POPF) holding the total amount of units,
และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ เสียง
and having the right to vote equal to votes.

(2) ขอมอบฉันทะให้ อายุ ปี อยู่บ้านเลขที่
Hereby appoint age years, reside at

ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต
Road Tambol/Khwaeng Amphur/Khet
จังหวัด รหัสไปรษณีย์
Province Postal Code

หรือผู้จัดการกองทุนรวม
or the Fund Manager, namely

(2.1) นางจิตติกา สวานานนท์ อายุ 53 ปี อยู่บ้านเลขที่ 55/4 ซอยสุขุมวิท 65
Mrs. Jotika Savanananda age 53 years, reside at 55/4 Soi Sukhumvit 65
ถนน สุขุมวิท ตำบล/แขวง พระโขนงเหนือ อำเภอ/เขต วัฒนา
Road Sukhumvit Tambol/Khwaeng Prakanong Nua Amphur/Khet Wattana
จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10110
Province Bangkok Postal Code 10110

(2.2) นายเมธี วินิชบุตร อายุ 32 ปี อยู่บ้านเลขที่ 999/112 ซอยเกษิณีวิลล์
Mr. Methee Vinichbutr age 32 years, reside at 999/112 Soi Kesineeville

ถนน ประชาอุทิศ ตำบล/แขวง สามเสนนอก อำเภอ/เขต ห้วยขวาง
Road Prachautit Tambol/Khwaeng Sam Sen Nok Amphur/Khet Huay Khwang
จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ 10310
Province Bangkok Postal Code 10310

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2556 ในวันที่ 3 ธันวาคม 2556 เวลา 9.00 น. ณ ห้องแกรนด์ บอลรูม ชั้น 4 โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพฯ หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the meeting of unitholders No.1/2013 on 3 December 2013 at 9.00 hrs. at Grand Ballroom 4th Floor InterContinental Bangkok or any adjournment at any date, time and place thereof. or any adjournment at any date, time and place thereof.

(3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี้ ดังนี้
I/We hereby authorize the proxy to attend and vote on my/our behalf at this meeting as follows:

☐ มอบฉันทะตามจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่ถือและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้

To grant the total amount of units holding and having the right to vote

☐ มอบฉันทะบางส่วน คือ

To grant the partial units as follows:

☐ หน่วยลงทุน หน่วย และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้ เสียง
Number of investment unit and having the right to vote votes

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

- (1) **วาระที่ 1** เรื่อง พิจารณานุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม การเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม และวิธีกำหนดราคาของหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม

Agenda No. 1 Re: To consider and approve the investment in the additional immovable properties in which the Fund will invest, the amount of the Fund's capital increase, the amount of the additional investment units to be offered for sale and the method for determining the price of the additional investment units to be offered for sale

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|---|--|---|
| ☐ เห็นด้วย.....เสียง | ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง | ☐ งดออกเสียง.....เสียง |
| Approve votes | Disapprove votes | Abstain votes |

- (2) **วาระที่ 2** เรื่อง พิจารณานุมัติวิธีการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และการนำหน่วยลงทุนใหม่จดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

Agenda No. 2 Re: To consider and approve the offering methods and the allotment methods of the additional investment units to be offered for sale and the listing of the new investment units on the Stock Exchange of Thailand

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|---|--|---|
| ☐ เห็นด้วย.....เสียง | ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง | ☐ งดออกเสียง.....เสียง |
| Approve votes | Disapprove votes | Abstain votes |

- (3) **วาระที่ 3** เรื่อง พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม

Agenda No. 3 Re: To consider the amendments to the Fund Management Project

วาระที่ 3.1 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

Agenda No. 3.1 Re: To consider the amendments to the Fund Management Project in relation to the additional investment in Leasehold right of immovable properties and the capital increase

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|---|--|---|
| ☐ เห็นด้วย.....เสียง | ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง | ☐ งดออกเสียง.....เสียง |
| Approve votes | Disapprove votes | Abstain votes |

วาระที่ 3.2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม และปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน และครบถ้วน และให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนัก ก.ส.ศ. ประกาศกำหนด

Agenda No. 3.2 Re: To consider the amendments to the Fund Management Project in relation to the amendment and adjustment for information update and completeness of information, and to comply with the regulations announced by the Office of the SEC

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|---|--|---|
| ☐ เห็นด้วย.....เสียง | ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง | ☐ งดออกเสียง.....เสียง |
| Approve votes | Disapprove votes | Abstain votes |

(4) วาระที่ 4 เรื่อง พิจารณาเรื่องอื่นๆ (ถ้ามี)**Agenda No. 4 Re: To consider other matters (if any)**

- ☐ (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- ☐ (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:
- | | | |
|---|--|---|
| ☐ เห็นด้วย.....เสียง | ☐ ไม่เห็นด้วย.....เสียง | ☐ งดออกเสียง.....เสียง |
| Approve votes | Disapprove votes | Abstain votes |

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ถือเป็นการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายละ

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not the vote of a unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้บุคคลอื่นซึ่งมิใช่ผู้จัดการกองทุนรวมให้เป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้าแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have appointed a person, who is not the Fund Manager, as my/our proxy, but have not specified my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition to any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(7) ในกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทุนรวมเป็นผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า โดยให้มีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร หรือกรณีที่ข้าพเจ้าแต่งตั้งให้ผู้จัดการกองทุนรวมเป็นผู้รับมอบฉันทะแต่ไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนนั้น ให้ถือว่าข้าพเจ้ากำหนดให้ผู้จัดการกองทุนรวมในฐานะผู้รับมอบฉันทะของข้าพเจ้า ใช้สิทธิออกเสียงเห็นด้วยในมติดังกล่าว ในทุกวาระของการประชุมดังกล่าวข้างต้น

In case that I/we appoint the Fund Manager as my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate or in case that I/we appoint the Fund Manager as my/our proxy but I/we do not specify my/our voting instruction in any agenda or such instruction is not clearly specified, it shall be deemed that I/we instruct the Fund Manager to vote "Approve" in all agendas of the meeting.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุนให้เท่านั้น

Only foreign unitholders whose name appears in the registration book who have a Custodian in Thailand can use the Proxy Form B.

2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ

Evidence to be attached with this Proxy Form are:

(1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งที่คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน

Power of Attorney from the unitholder authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on his/her behalf.

(2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจคัสโตเดียน (Custodian)

Letter of certification to certify that a person executing in the Proxy Form has obtained a permit to act as a Custodian.

3. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคน เพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้
The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.
4. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท
Please affix duty stamp of Baht 20.

แผนที่สถานที่ประชุม



สถานที่: ห้องแกรนด์ บอลรูม ชั้น 4 โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพฯ เลขที่ 973 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี
 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330



สอบถามรายละเอียดได้ที่ SCBAM Call Center 02-777-7777 กด 0 กด 6

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

ไทยพาณิชย์ปาร์ค พลัส อาคาร 3 ชั้น 21-22
เลขที่ 19 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900