

No. Aor.8-16/58

10th August 2015

Subject Change regarding Unitholders Meeting No. 1/2015 of Sala At Sathorn Property Fund and
Dissemination of Information for Meeting

Dear Managing Director
The Stock Exchange of Thailand

Enclosure 1. Appraisal Report
2. Financial Statement of St. Louis Holding Co., Ltd. for the year 2009

Reference is made to the letter of Krungsri Asset Management Co., Ltd. ("Management Company") in its capacity of Sala At Sathorn Property Fund ("Fund") disseminating the news on 17 July 2015 regarding the development of sale of properties of Sala At Sathorn Property Fund, Unitholders' Meeting and notification of closing register book for determining the right of Unitholders to attend Unitholders' Meeting as detailed therein.

The Management Company hereby informs the change of the date, time and venue and Agenda 3 of Unitholders Meeting No. 1/2015 as follows:

1. Date, Time and venue of the Meeting

Existing: 26 August 2015 at 2 p.m. at the office of Krungsri Asset Management Co., Ltd. located at 898, Zone A of the 1st floors Ploenchit Tower, Ploenchit Road, Lumpini Sub-District, Pathumwan District, Bangkok, 10330

New: 29 September 2015 at 3 p.m. at Royal Benja Hotel, 39 Sukhumvit Road, (Soi 5) Bangkok 10110

Because of abundant information, the change of date and time of the Meeting is for the Unitholders to have more time to study the information. The change of the meeting venue is because the existing venue may not serve the expected number of Unitholders to attend the Meeting. It is therefore necessary provide a new venue to serve the expected number of Unitholders to attend the Meeting.

2. Agenda 3

Existing: To Report on Progress of Action Taken in accordance with Judgment of Administrative Court on Seizure Order of Revenue Department.

New: To Report on Progress of Action Taken in accordance with Judgment of Administrative Court on Sequestration Order of Revenue Department and to consider and approve to file a lawsuit against St. Louis Holding Co., Ltd.

The lawsuit against St. Louis Holding Co., Ltd. has uncertainty to receive the repayment, incurs cost and will take a long period of time. It is therefore appropriate for the Unitholder to consider and approve whether to file a lawsuit against St. Louis Holding Co., Ltd.

The above change does not have an effect to change the date of the closing of the Unitholders register book to suspend the transfer of investment units for determining the right of Unitholders to attend the Meeting No. 1/2015 where the closing date is still 3 August 2015.

The Management Company hereby informs the Unitholders of the information for the Unitholders' consideration for attending the Unitholders' Meeting as follows:

Agenda 1 To Consider and Approve Sale of @Sathorn Building and Three Plots of Land.

The Management Company hereby informs the information of the assets to be sold and voting for consideration in this Agenda as follows:

1. Background

The Management Company received a contact from All Corporation Co., Ltd. ("All Corporation") expressing its wish to purchase the Building and Land of the Fund. The Management Company and All Corporation discussed about the purchase of the Building and Land. On 25 June 2015, All Corporation proposed to purchase at the price of Baht 1,700 million and placed the deposit for the purchase at 10 percent of the purchase price, being Baht 170 million. Thereafter, the Management Company made an announcement inviting persons to propose the price for purchasing the Building and Land. At the end of the time period for proposing the price, none proposed the price to purchase the Building and Land competing with All Corporation. Therefore, All Corporation is entitled to purchase the Building and Land on the condition that the resolution from the Fund's Unitholders has been obtained.

2. Matters requesting to consider and approve

The Management Company hereby requests the Unitholders consider whether to sell the Building and Land to All Corporation.

3. Information for Consideration

3.1 Significant terms for sale of the Building and Land to All Corporation are as follows:

Parties	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sala At Sathorn Property Fund (“Seller”) 2. All Corporation Co., Ltd. (“Purchaser”)
Assets to be purchased	<ol style="list-style-type: none"> 1. The land being the land title deeds No. 7014, 18174 and 4788, with the total areas of 1-3-31 Rais. 2. The 25 storeys office building, whose name is @ SATHORN Building, located at 9/9, adjacent to Sathorn Soi 11 and 13, South Sathorn, Yannawa Sub-District, Sathorn District, Bangkok. The building areas are approximately 29,027 square meters. The usable areas are approximately 17,520 square meters. The capacity of parking lots is for 254 cars.
Purchase Price	Baht 1700 million. The said price has not included the special business tax, value added tax, stamp duties, other tax and transfer fee.
Person responsible for tax and fee	The Purchaser is responsible for the special business tax, value added tax, stamp duties (if any) fee and expense for transfer of the Assets to be purchased.
Conditions precedent of ownership transfer	<ol style="list-style-type: none"> 1. The Purchaser is able to propose the price equalling or higher than that proposed by the competitor at the bidding arranged by the Seller. 2. The Purchaser has placed the deposit at 10 percent of the increased price proposed by the Purchaser due to the bidding arranged by the Seller. 3. The Purchaser has signed to receive the transfer of right and duties the Seller has with the lessees, service users and any other trading partners relating to the Assets to be purchased. 4. The Unitholders has passed a resolution to sell the Assets to be purchased to the Purchaser.
Payment	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deposit is a part of the Purchase Price. 2. The remaining price is paid on the date of ownership transfer expecting to be within 1 month after the resolution has been obtained.
Appropriation and Expense in relation to Assets to be Purchased	<ol style="list-style-type: none"> 1. The parties agree that the Purchaser has the right to receive the rental, service fee, benefit, expense and obligations under the Assets to be purchased incurring from the lease agreements and service agreements as from the date of ownership transfer. The Seller is entitled to receive the rental, service fee, benefit, expense and obligations under the Assets to be purchased incurring before the date of ownership transfer. 2. The Seller is responsible for land tax and local tax including signage tax and other tax or any fee charged by local authority in relation to the Assets to be purchased calculated proportionately to the date before ownership transfer. In case on the date of ownership transfer, the tax has not been collected from the

	<p>local authority, the Seller will pay the tax to the Purchaser at the rate of the preceding year on the date of ownership transfer. The Seller is not responsible for the deficient tax or is not entitled to refund if the tax is overpaid.</p>
Termination	<p>1. Before the date of ownership transfer, either party has the right to terminate this Agreement by notifying the other party in the case of the following events:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) Either party is in default of the Agreement and does not remedy within 30 days after the other party has notified. (2) The law or regulations or orders of the authority has the following effect: <ul style="list-style-type: none"> (2.1) Any significant terms in this Agreement may not be implemented; or (2.2) The Purchaser or Seller may not be able to purchase or sell the Assets to be purchased. (3) Either party becomes bankrupt, is ordered to be under an absolute receivership or rehabilitated or is in the process of liquidation or dissolution. (4) The law or regulation or order of any authority causes the performance of this Agreement to be illegal or prohibited. <p>2. This Agreement is immediately terminated if:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) the Purchaser is not able to propose the price to be equal to or higher than that proposed by the competitor. (2) the Unitholders passes the resolution not to sell the Assets to be purchased or no resolution to sell Assets to be purchased is passed. <p>If the Agreement is terminated in the above events, the party shall be deemed to have no liability to each other and is released and discharged from the obligation under this Agreement.</p>

3.2 Information of Asset Purchaser ("Purchaser")

Name: All Corporation Co., Ltd.

Address: 119 Thara Sathorn Building, South Sathorn, Yannawa Sub-District, Sathorn District, Bangkok.

Registered Capital: Baht 50 million

The Purchaser and the Seller have no relationship.

3.3 Details of Building and Land

The land being the land title deeds No. 7014, 18174 and 4788, with the total areas of 1-3-31 Rais and the 25 storeys office building, whose name is @ SATHORN Building, located at 9/9, adjacent to Sathorn Soi 11 and 13, South Sathorn, Yannawa Sub-District, Sathorn District, Bangkok. The building areas are approximately 29,027 square meters. The usable areas are approximately 17,520 square meters. The capacity of parking lots is for 254 cars. At present, the building is 6 years old. The property manager is Plus Property Co., Ltd.

3.4 Occupancy Rate

At present, @ SATHORN Building has 7 tenants. The total occupied areas are approximately 11,504 square meters, being 65.7 percent of the total leasable areas. The average rental is Baht 448 per square meter per month.

3.5 The Investment Cost of Building and Land

The Fund invested in the Building and Land in the amount of Baht 1,649,400,000 (One Thousand Million, Six Hundred Forty Nine Thousand and Forty Hundred Thousand) on 16 July 2009.

3.6 Latest Appraisal Reports from Two Appraisers as follows:

	Nexus Property Consultant Co., Ltd.	C.I.T. Appraisal Co., Ltd.
Date	1 May 2015	1 July 2015
Value	Baht 1,579,000,000 บาท	Baht 1,575,000,000
Approach	Income Approach	Income Approach

The summary of the appraisal report appears in Enclosure 1. Both appraisers are approved by the Office of Securities and Exchange Commission.

3.7 Dividend Payment History

1. As at 30 July 2010: No payment
2. As at 30 July 2011: No payment
3. As at 30 July 2012: No payment
4. As at 30 July 2013: Baht 18,036,000 (Baht 0.108 per unit)
5. As at 30 July 2014: 23,380,000 (Baht 0.140 per unit)

3.8 Procedures of Sale of Building and Land

When the Unitholders' Meeting passes the resolution to sell the Building and Land, subject to the conditions precedent set forth in the sale and purchase agreement made with the Purchaser, the Fund will register the transfer of ownership over the Building and Land to the Purchaser and receive the remaining purchase price from the Purchaser.

4. The Management Company's Opinion

Comparing the proposed purchase price of the Purchaser in the amount of Baht 1,700,000,000 (One Thousand Million Baht) with the appraisal value of the two appraisers, the proposed purchase is higher than the average appraisal value by approximately 7.8, thereby causing the Fund to immediately realize the gain. Regarding the tenant status and the Building and Land's ability to seek benefit, one tenant has leased more than half of the leasable areas for a period of 9 years (ending at the third quarter of 2021). The rental for that tenant has been fixed and is not much high comparing with that of other tenants because that tenant is in the initial period of the Building and the rental must be competitive to convince that tenant to lease the Building. Other tenants have just leased from the Fund on a three year period basis. Rental for each tenant is different depending on the market at the time of negotiating to enter into the lease agreements. The non-leased areas are approximately 5,500 square meters. It will take 2 to 4 years to seek tenants to fully fill in the non-leased areas, depending on the economy. It cannot anticipate when the non-leased areas will be fully filled in.

Comparing the proposed purchase price with the appraisal value of the two appraisers and the Building's ability to gain return in 2 to 4 years where the amount of return may not be clearly anticipated, the proposed purchase price can cause the Fund to immediately realize the gain. However, the Fund will lose future income generated from the Building and Land.

In addition, the Management Company arranged for the pricing competition from 2-15 July 2015 to allow other persons to propose their price. None proposed the price to compete with the Purchaser. This indicates that the proposed purchase price of the Purchaser is the best price available at this time.

From the above, the Management Company is of the opinion that the sale of the Building and Land to the Purchaser benefits the Fund and Unitholders as a whole and therefore that the Building and Land should be sold to the Purchaser.

5. Voting

The resolution in this Agenda requires the affirmative votes from the Unitholders representing more than half of the total units sold.

The Unitholders having interest and no right to vote in this Agenda: None

Agenda 2 To consider and approve the dissolution of the Fund and delisting Units from being listed securities on the Stock Exchange of Thailand

If the Meeting passes the resolution to approve the Fund to sell the Building and Land to All Corporation, the dissolution of the Fund and delisting the Units from being the listed securities on the Stock Exchange of Thailand will be then considered.

The Management Company hereby informs the information for consideration in this Agenda as follows:

If the Meeting passes a resolution to approve the Fund to sell the Building and Land to All Corporation, the Fund will not have any remaining assets and recurring income except for the cash from sale of the Building and Land. Under the notification of the Office of Securities and Exchange Commission No. Sor Nor 25/2552 (“Sor Nor 25/2552”), Clause 38, the Fund must maintain the ratio of investment in real estate or real estate leasehold right in the total amount of not less than 75 percent of the net asset value of the Fund at the end of every fiscal year except for:

- (1) the last fiscal year before the end of the project’s period.
- (2) reasonable and necessary cause and relaxation from the SEC Office being obtained.

The Management Company shall apply the proceeds from sale of the Building and Land to invest in real estate in order for the fund to have the ratio of investment in real estate or real estate leasehold right in the total amount of not less than 75 percent of the net asset value of the Fund at the end of every fiscal year. The Fund’s fiscal year is from 1 July to 30 June. The Fund does not need to do so if the Unitholders pass a resolution not to apply the proceeds to re-invest and dissolve the Fund and distribute the proceeds from sale of the Building and Land to the Unitholders.

Matters requesting to consider and approve

The Management Company hereby requests the Unitholders to consider whether to dissolve and delist the Units from being listed securities on the Stock Exchange of Thailand. If the Unitholders passes a resolution not to dissolve the Fund or no resolution to dissolve the Fund is passed, the Management Company will apply the proceeds from the sale of the Building and Land to make the investment as appropriate.

Management Company's Opinion

The Management Company hereby clarifies that real estate the Fund may invest in must be that which is completely constructed and in the condition appropriate for seeking benefit. If the construction is not completed, the progress of construction must not be less than 80 percent of the project (Sor Nor 25/2552 Clause 36 (3) (a)). The real estate the Fund may invest in must be the type of (1) office buildings (2) trade centers (3) factory buildings for lease in industrial estate, industrial zone or industrial park (4) warehouses (5) residential buildings such as service apartments, condominiums, dormitories and houses etc. (6) hotel buildings (7) conference center or exhibition center buildings (8) large distribution center (9) other construction as added by the resolution of the Capital Market Supervisory Board (Sor Nor 25/2552 Clause 37).

From checking information of real estate in Bangkok and its vicinity, there are a number of newly developed real estate projects whose age is in 5 year period and which are suitable for investment. However, most project owners usually set up real estate investment trusts to purchase the said real estate projects without opening for sale to other persons. The newly developed real estate projects are also large projects. The proceeds from sale of the Building and Land may not be sufficient for investment. Buildings of the real estate project whose age is more than 5 years have been used and thus depreciated. If investing in these buildings, the Fund must record the depreciation in the account. This affects the value of the Fund's assets and the net asset value of the Units.

The Management Company is of the opinion to dissolve the Fund and delist the Units from the Stock Exchange of Thailand.

If the Meeting passes a resolution to dissolve the Fund, the Management Company anticipate dissolving the Fund within 3 months from the completion of sale of the Building and Land to All Corporation Co., Ltd. The sale of Building and Land to All Corporation Co., Ltd. is expected to be completed within one month from the date the approval from the Unitholders has been obtained. The process is summarized as follows:

Action	Timing
● Completion of Sale of Building and Land	To be expected to be completed within one month after the Meeting passes the resolution to approve to sell
● Dissolution of the Fund	To be expected to be completed within three months after the completion of sale of Building and Land
● Delisting Units from being the listed securities on the Stock Exchange	On the same day of the dissolution date
● Appointment of liquidator	On the same day of the dissolution date

Voting

The resolution in this Agenda requires the majority affirmative votes from the Unitholders calculating from the total units sold.

The Unitholders having interest and no right to vote in this Agenda: None

Agenda 3 To Report on Progress of Action Taken in accordance with Judgment of Administrative Court on Sequestration Order of Revenue Department and to consider and approve to file a lawsuit against St. Louis Holding Co., Ltd.

Agenda 3.1 To Report on Progress of Action Taken in accordance with Judgment of Administrative Court on Sequestration Order of Revenue Department

The Revenue Department rendered the order dated 13 December 2010 sequestrating the proceeds placed by St. Louis Holding Co., Ltd. as collateral under the Undertaking Agreement in relation to income guarantee. The Fund filed the complaint to the Central Administrative Court requesting to terminate the sequestration order of the Revenue Department. The Central Administrative Court rendered the order on 18 June 2015 dismissing the complaint of the Fund and not cancelling the sequestration order of the Revenue Department. Accordingly, the Fund is not entitled to retain or possess the said collateral of St. Louis Holding Co., Ltd. and shall return the rest of collateral as of 15 December 2010 where is the date of receipt of the Revenue Department's sequestration order as detailed in the dissemination letter dated 22 June 2015. According to the Central Administrative Court's judgment, St. Louis Holding Co., Ltd. did not intend to transfer its absolute proprietary right to the Fund, but only to be contractual collateral according to the Contract. When the Contract ends, the Fund must return the remaining collateral to St. Louis Holding Co., Ltd. The Fund's right of claim for the said collateral to St. Louis Holding Co., Ltd. is the right over the individual which cannot be raised against the claim from government entity regarding taxation debt which is the priority underlies over debtor's properties.

In order for the Unitholders to have understanding in relation to the sequestration order, the Management Company hereby informs the chronological events and information of the security deposit as follows:

Date	Event
14 December 2010	The Revenue Department sent the Management Company the order to sequestrate the collateral placed by St. Louis Holding Co., Ltd. to the Fund.
16 September 2011	The Fund filed a complaint to the Central Administrative Court to cancel the sequestration order of the Revenue Department.

17 October 2012	The Revenue Department filed a complaint to the Bangkok South Civil Court demanding the damages from the Fund on the ground that the Fund did not deliver the security deposit to the Revenue Department. Later on The Bangkok South Civil Court rendered the order not to accept the complaint of the Revenue Department
11 December 2012	The Revenue Department filed an appeal against the Bangkok South Civil Court's order not to accept the complaint of the Revenue Department.
22 April 2015	The Supreme Court ordered to transfer the case filed by the Revenue Department to the Central Administrative Court
25 May 2015	The Southern Civil Court transferred the case filed by the Revenue Department to the Central Administrative Court pursuant to the order of the Supreme Court on 22 April 2015
18 June 2015	The Central Administrative Court dismissed the Fund's complaint and ordered not to cancel the sequestration order of the Revenue Department causing the Fund not to have right to retain or possess the collateral of St. Louis Holding Co., Ltd.

The collateral sequestered by the Revenue Department was placed by St. Louis Holding Co., Ltd. as guarantee of income of the Fund. St. Louis Holding Co., Ltd. gave a guarantee that within 2 years from the registration date of transfer of ownership of the Building and Land to the Fund, the Fund will have rental and service fee not less than Baht 25,000,000 (Twenty Five Million Baht). St. Louis Holding Co., Ltd. placed money as collateral in the amount of Baht 25,000,000 (Twenty Five Million Baht) to the Fund. If at the end of two year period, the Fund's income is less than Baht 25,000,000, the Fund is able to deduct the collateral for the deficiency. In addition, the Fund may spend the collateral.

Before the Revenue Department rendered the order sequestering the collateral of St. Louis Holding Co., Ltd., the Fund spent approximate Baht 6.6 million of the collateral. The remaining amount is approximately Baht 18.4 million.

At the time the Revenue Department rendered the order sequestering the collateral of St. Louis Holding Co., Ltd., the two year period had not ended (the two year period ended on 15 July 2011). However, at the end of the two year period, the Fund's income was approximately Baht 10.2 million. Upon deduction of the amount spent by the Fund before the receiving the sequestration order, the amount to be deducted from the collateral is approximately Baht 8.2 million. Given the order of the Central Administrative

Court not cancelling the sequestration order of the Revenue Department, the Fund may deduct Baht 8.2 million from the collateral. The said amount must be compensated to the Fund by St. Louis Holding Co., Ltd.

Upon consideration, the Management Company has the view that the Fund's filing of the appeal against the order of the Central Administrative Court would incur a large amount of expense and take unexpectable time. The order of the Highest Administrative Court may not be anticipated whether to reverse or confirm the order of the Central Administrative Court. Also, the Revenue Department claimed the interest of 7.5 percent in the complaint having been transferred to the Central Administrative Court. If the Highest Administrative Court confirms the order of the Central Administrative Court, the Fund will be responsible for interest and incur a large amount of expense. So, in order for the Fund not to have interest burden and such large amount of expense, the Management Company did not arrange for the Fund to appeal against the order of the Central Administrative Court. The Management Company will return Baht 8.2 million and interest to the Revenue Department.

Agenda 3.2 To consider and approve to file a lawsuit against St. Louis Holding Co., Ltd.

From the report on progress of action taken in accordance with the judgment of Administrative Court on the sequestration order of the Revenue Department in Agenda 3.1 above, although the Fund did not appeal against the order of the Central Administrative Court to the Highest Administrative Court, St. Louis Holding Co., Ltd. is still liable to the Fund for Baht 8.2 as specified in the Contract.

Matters requesting to consider and approve

The Management Company therefore asks the Unitholders to consider whether the Fund files a lawsuit against St. Louis Holding Co., Ltd. If the Meeting passes a resolution not to file a lawsuit against St. Louis Holding Co., Ltd. or no resolution to file a lawsuit against St. Louis Holding Co., Ltd. is passed, it will deem that the Unitholders agree not to recourse St. Louis Holding Co., Ltd., and the Management Company shall not be liable to the Unitholders and the Fund for not filing the lawsuit against St. Louis Holding Co., Ltd.

In this regard, the Management Company prepares the estimated expense for filing a lawsuit against St. Louis Holding Co., Ltd. for a 4 year period for the Unitholder's information to consider whether to file the lawsuit against St. Louis Holding Co., Ltd. as follows:

1. In case the Meeting **passes a resolution not to sell the Building and Land or no resolution to sell the Building and Land** is passed, the Fund will have the following additional expense other than the Management Company's management fee, registrar's fee, fund supervisor's fee, auditor's fee and other regular expense of the Fund:

Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Total
170,500	117,000	117,000	269,000	673,500

2. In case the Meeting **passes** a resolution to sell the Building and Land, the Fund will be responsible for the Management Company's management fee, registrar's fee, fund supervisor's fee, auditor's fee, attorney's fee and miscellaneous expense including expense relating to the lawsuit as follows:

Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Total
4,586,100	4,532,600	4,532,600	4,684,600	18,335,900

However, whether the time for conducting the lawsuit is more than 4 years and to what extent may not be expected.

Management Company's Opinion

The lawsuit against St. Louis Holding Co., Ltd. will incur a large amount of expense and take a long period of time which may not be anticipated. Although the Court renders a judgment against St. Louis Holding Co., Ltd. to make the payment to the Fund, St. Louis Holding Co., Ltd. may not have money to make the payment to the Fund. From the status of St. Louis Holding Co., Ltd.'s filing of the financial statement, St. Louis Holding Co., Ltd. has not filed the financial statement for 6 years. The latest financial statement filed by St. Louis Holding Co., Ltd. is the one for the year 2009 as detailed in Enclosure 2. Pursuant to that financial statement, St. Louis Holding Co., Ltd. has the assets in the amount of Baht 18.9 million and liabilities in the amount of Baht 32.4 million while the equity is minus Baht 13.5 million. The remaining assets of St. Louis Holding Co., Ltd. are not sufficient for making payment.

In addition, in conducting the lawsuit the Fund filed against the Revenue Department to cancel the Revenue Department's sequestration order, the Revenue Department is able to prove that as of 16 August 2010, St. Louis Holding Co., Ltd. has taxation debt obligated to pay to the Revenue Department in the amount of Bath 23,506,598.75 (surcharge not included) based on St. Louis Holding Co., Ltd.'s application for unpaid tax. Under the Civil and Commercial Code, Section 253, the claim for taxation debt has preferential rights in the whole property of the debtor. The Fund's claim against St. Louis Holding Co., Ltd. is therefore subordinated to the claim for taxation debt owed to the Revenue Department.

The Management Company deems it appropriate not to file a lawsuit against St. Louis Holding and to deliver Baht 8.2 million to the Revenue Department including interest (if any).

Voting

The resolution to file the lawsuit against St. Louis Holding Co., Ltd. requires the majority affirmative votes from the Unitholders calculating from the total units sold.

The Unitholders having interest and no right to vote in this Agenda: None

Please be informed accordingly.

Yours sincerely,

Prasert Vongkruemake
Chief Operations Officer

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อาคารสำนักงาน “แอทสาดร”

เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2558

เสนอ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอทสาดร

เลขที่ 898 ชั้น 12 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

จัดทำโดย

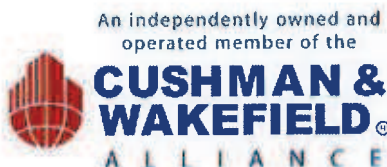
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด

ชั้น 31 อาคารกรุงเทพประกันภัย/ไ.ดับยู.ซี.เอ

เลขที่ 25 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

File ID: PF006-04-2015



NEXUS

10 มิถุนายน 2558

ผู้จัดการกองทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสซาทร
เลขที่ 898 ชั้น 12 อาคารเพลินจิต ทาวเวอร์
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาคารสำนักงาน "แอสซาทร"

เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสซาทร

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (บริษัทฯ) ขอส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น "แอสซาทร" ตั้งอยู่เลขที่ 9/9 ติดซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสซาทร เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้สำหรับประกอบการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสซาทรเท่านั้น โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ไม่อาจใช้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ ที่ดินขนาดเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 3 งาน 31 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น พื้นที่อาคารรวมประมาณ 29,027 ตารางเมตร ณ วันที่ประเมิน 1 พฤษภาคม 2558 มีมูลค่ารวม

1,579,000,000 บาท

(หนึ่งพันห้าร้อยเจ็ดสิบก้าวล้านบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วย การแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมติฐาน เงื่อนไขและข้อจำกัด ตลอดจนนิยามที่แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ รวมทั้งภาคผนวกต่าง ๆ ที่แนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายธีระวิทย์ ลิ้มทองสกุล

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.021

บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
Nexus Property Consultants Co., Ltd.



นายณัฐพล เมืองนนทะ

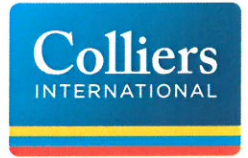
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.574 / ผู้สำรวจ

Bangkok Office:
17/F Ploenchit Center,
2 Sukhumvit Road, Klongtoey,
Bangkok 10110 Thailand
www.colliers.co.th

Tel : 662 656 7000
Fax : 662 656 7111

Pattaya Office:
519/4-5 Pattaya Second Road
(Opposite Central Festival Pattaya
Beach), Nongprue, Banglamung,
Chonburi 20150 Thailand

Tel : 6638 427 771
Fax : 6638 427 772



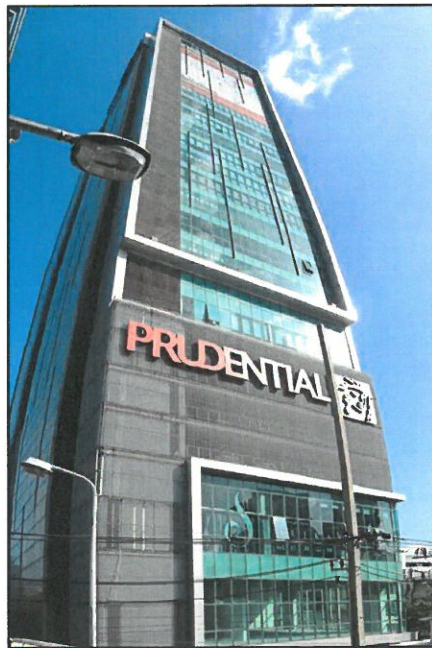
ที่ CIT_V_F 2015-0030-T

N13.720176 E100.525956

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
อาคาร แอท สาทร์ สูง 25 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า
เลขที่ 9/9
ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร

เสนอ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลา แอท สาทร์



จัดทำโดย

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

ที่ CIT_V_F 2015-0030-T

N13.720176 E100.525956

วันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2558

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ผู้จัดการกองทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลา แอท สาทร

ตามที่บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจากท่าน บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินนี้ดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลา แอท สาทร
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อาคาร แอท สาทร เลขที่ 9/9 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคาร แอท สาทร 25 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า
ที่ดินเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	1 ไร่ 3 งาน 31.00 ตารางวา (731.00 ตารางวา)
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ

ที่ CIT_V_F 2015-0030-T

N13.720176 E100.525956

วัตถุประสงค์การประเมิน	สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	การกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีประเมินค่าทรัพย์สินตามวิธีรายได้ (Income Approach)
วันที่ทำการสำรวจ	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2558
วันที่ประเมิน	1 กรกฎาคม พ.ศ. 2558
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	1,575,000,000.00 บาท (หนึ่งพันห้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
เงื่อนไข / หมายเหตุ	มูลค่าทรัพย์สินข้างต้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามระบุไว้ในข้อ 7.2

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปพรaisal จำกัด และผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

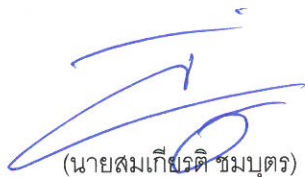
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางพิชชนันต์ พรมถนันทน์)

กรรมการและผู้ประเมินหลัก



(นายสมเกียรติ ชุมบุตร)

ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน



(นายวีระมาศ จรัสเลิศรังษี)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

ผู้ตรวจสอบรายงาน

7.5 สรุปมูลค่าทรัพย์สิน

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด ได้พิจารณารายละเอียดต่างๆ ของทรัพย์สิน ภายใต้หลักเกณฑ์ ข้อจำกัด และ สมมติฐานข้างต้นตามที่ได้ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้ หากไม่มีข้อจำกัดพิเศษอื่นใดซึ่งผู้ประเมินค่าทรัพย์สินไม่อาจ ทราบได้แล้ว ผู้ประเมินมีความเห็นต่อมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมิน ณ วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2558 ดังต่อไปนี้:

สรุปมูลค่าของทรัพย์สินที่ประเมินได้ เป็นเงินทั้งสิ้น 1,575,000,000.00 บาท บาท
(หนึ่งพันห้าร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่



(นายวีระมาศ จรัสเลิศรังษี)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

ผู้ตรวจสอบรายงาน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ

เลขที่ วผ. 144

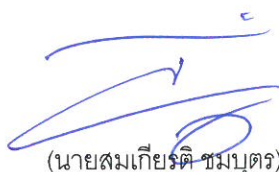


(นางพิชชนันด์ พรหมถนันท)

กรรมการและผู้ประเมินหลัก

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ

เลขที่ วผ. 092



(นายสมเกียรติ ชมบุตร)

ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ

เลขที่ สม.526

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
		บาท	บาท
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3	880,017	46,472
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	75,000,000
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์-สุทธิ	5	-	878,057,118
ลูกหนี้กรมสรรพากร		-	115,886
เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง		-	14,537,739
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		15,641,687	3,564,171
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		16,521,704	971,321,386
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	6	204,576	835,771
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,204,878	2,216,878
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,409,454	3,052,649
รวมสินทรัพย์		18,931,158	974,374,035

10

งบดุลนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2553

บริษัท เซนต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด
St. Louis Holdings Co., Ltd.

กรรมการ.....

กิตติภ มโนรัตน์

(นายกิตติภ มโนรัตน์)

กรรมการ.....

ประชวน คำมะวัน

(นายประชวน คำมะวัน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 8 ถึงหน้า 17 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซนต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
		บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	7	-	54,670,169
เจ้าหนี้การค้า และตัวเงินจ่าย		-	43,514,440
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9	1,654,657	69,188,980
เจ้าหนี้บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		-	36,380,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8	-	500,092,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		-	207,159
เงินประกันผลงาน		-	25,059,995
ภาษีเงิน ใต้บังคับบุคคลค้างจ่าย		22,591,960	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		8,017,407	1,447,504
รวมหนี้สินหมุนเวียน		32,264,024	730,560,247
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สิน ไม่หมุนเวียนอื่น		163,340	163,340
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		163,340	163,340
รวมหนี้สิน		32,427,364	730,723,587

๒

งบดุลนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2553



บริษัท เซนต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด
St. Louis Holdings Co., Ltd.

กรรมการ.....

(Signature)

กรรมการ.....

(Signature)

(นายกิตติภพ มโนรัตน์)

(นายประชวน คำมะวัน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 8 ถึงหน้า 17 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท เซนต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

งบดุล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2552 และ พ.ศ. 2551

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2552	พ.ศ. 2551
		บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 810,600 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		81,060,000	320,000,000
(พ.ศ. 2551 : หุ้นสามัญ 3,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)			
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 810,600 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		81,060,000	320,000,000
(พ.ศ. 2551 : หุ้นสามัญ 3,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท)			
กำไร (ขาดทุน) สะสม			
จัดสรรแล้ว			
สำรองตามกฎหมาย		17,804,330	-
สำรองอื่น		-	-
ยังไม่จัดสรร		(112,360,536)	(76,349,552)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		(13,496,206)	243,650,448
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		18,931,158	974,374,035

งบดุลนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2553



บริษัท เซนต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด
St. Louis Holdings Co., Ltd.

กรรมการ.....
(นายกิตติภพ มโนรัตน์)

กรรมการ.....
(นายประชวน คำมะวัน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินในหน้า 8 ถึงหน้า 17 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้