

No. Aor 3-02/60

2 March 2017

Re Clarification of Change in Net Asset Value More Than 20 percent of JC Leasehold Property Fund

To President
The Stock Exchange of Thailand

Reference Letter No. Oor. 1-31/2560 dated 23 March 2017 Re Notification of Non-Renewal of Lease and Services Agreements by Major Tenant of JC Kevin Tower

Reference is made to news dissemination of Krungsri Asset Management Co., Ltd. ("Management Company") of JC Leasehold Property Fund ("Fund") regarding the non-renewal of lease and services agreements by major tenant of JC Kevin Tower as referenced in the referenced letter.

From the event that the major tenant did not renew the lease and services agreements, the income of the Fund significantly decreases and the appraisal value of the Fund's assets is not in accordance with the said event. In order that the appraisal value of the Fund's assets is in accordance with the said event, the Management Company conducted the re-evaluation of the Fund's assets which shall be the evaluation of the Fund's assets for the year 2017. The appraiser company selected to conduct the re-evaluation is Nexus Property Consultants Co., Ltd. Nexus Property Consultants Co., Ltd. conducted the re-evaluation of the Fund's assets on 17 February 2017 and submitted its report to the Management Company on 28 February 2017. The evaluation approach applied by Nexus Property Consultants Co., Ltd. is the income approach by evaluation on the net income to be earned by the Fund during the remaining period of the leasehold right of the Fund i.e. 24 years and 9 months.

From the evaluation of the Fund's assets by Nexus Property Consultants Co., Ltd., the value of the Fund's asset was adjusted to reflect the fair value. The appraisal value of the Fund's asset decreases from the existing appraisal value, Baht 502,000,000 appraised in 2016, to Baht 375,000,000, decreasing by Baht 127,000,000, or equivalent to 25.30 percent. The assumption applied in such evaluation is that the occupancy rate decreases to 39 percent in the first year and will grow up in the following years. It is anticipated that the number of tenants will increase in next three years since the office spaces are still needed in the market.

From the decrease of the Fund's assets stated above, the net asset value of the Fund per unit as at 31 January 2017 is Baht 6.8725 per unit, decreasing from the net asset value of the Fund per unit as at 31 December 2016, which is at Baht 8.8734 per unit, by Baht 2.0009 per unit or equivalent to percent 22.55.

Please be informed accordingly.

Sincerely Yours,



Ms. Siriporn Sinacharoen
Managing Director

สรุปสาระสำคัญของรายงานประเมิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี ปี 2560

| | | |
|---|---|--|
| 1 | ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน | บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด |
| 2 | ชื่อ ประเภท และที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมิน | สิทธิการเช่า (Leasehold) ระยะเวลา 30 ปี และสิทธิในการต่อสัญญาเช่าออกไปอีก 5 ปี ของพื้นที่สำนักงานบางส่วน(ประมาณ 13,462 ตารางเมตร) ของอาคาร เจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ (ยกเว้นพื้นที่ ชั้น 16-19) อาคารเจซี เควินทาวเวอร์ เอ เป็นอาคารสูง 19 ชั้นตั้งอยู่ที่ 26 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ |
| 3 | ราคาที่ได้รับจากรายงานการประเมินค่า หรือ รายงานสอบทานการประเมินค่า | 375,000,000 บาท (ห้าร้อยสองล้านบาท) |
| 4 | วิธีการประเมินค่า หรือการสอบทานการประเมินค่า(ถ้าเป็นใช้วิธีการพิจารณาจากรายได้ ให้ระบุระยะเวลาด้วย) | วิธีรายได้ (Income approach) โดยมีการประมาณการกระแสเงินสดออกไป 24.9 ปี ตามเวลาที่เหลืออยู่จากสัญญาเช่า 30 +5 ปี |
| 5 | วันที่ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่า | วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560 |
| 6 | สมมติฐานที่สำคัญที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่า | <p>1) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีแรก ที่ 480 บาท/ตรม/เดือนใกล้เคียงกับอัตราปัจจุบัน และมีการปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3% ทุกปีเหมาะสมและเป็นไปได้</p> <p>2) อัตราการครอบครองพื้นที่ (Occupancy rate) ในปีแรก ใช้ที่ 39.11% ซึ่งจะเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับปัจจุบัน และมีการตั้งสมมติฐานว่ามีผู้เช่าเพิ่มขึ้นในปีต่อไปให้อัตราการครอบครองเป็น 43.91%, 60.99%, 70.19 และคงที่ที่ 75.0% จากนั้นไป ซึ่งเหมาะสมและมีความเป็นไปได้เทียบกับอาคารสำนักงานทั่วไป</p> <p>3) สัดส่วนค่าใช้จ่ายที่ 58% ในปีแรกซึ่งรวมถึงค่าปรับปรุงพื้นที่ผู้เช่าเดิมย้ายออกไปด้วย และค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ปรับเพิ่มในปีต่อไปในอัตรา 1-3% ต่อปี ซึ่งเหมาะสมกับการปรับเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายจริงที่ผ่านมา</p> <p>4) อัตราคิดลดกระแสเงินสดที่ 11.5% ที่ใช้ในการคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งผู้ประเมินอ้างอิงจากสมาคมประเมินราคาที่กำหนดให้ใช้ แต่อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาประกอบกับสมมติฐานต่างๆ แม้อัตราคิดลดอาจอยู่ในขอบข่ายที่ค่อนข้างสูง แต่ภาพรวมก็ยังสามารถใช้ได้กับสถานะตลาดสำนักงานเกรด B- ของอาคารเจซี เควินทาวเวอร์ เอ และความเสี่ยงของอาคาร จากการมีผู้เช่าหลักรายใหญ่รายเดียว</p> |
| 7 | ความเห็นของบริษัทจัดการที่แสดงว่าสมมติฐานในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าและราคาที่ได้รับจากรายงานดังกล่าวเหมาะสมที่จะนำมาใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม | การประเมินค่าได้อิงจากคู่สัญญาเช่าจริงและคู่สัญญาค่าใช้จ่ายแต่ละรายที่ชำระกับกองทุน การใช้สมมติฐานของการประเมินตามข้อ 6 ที่ได้อธิบายไปแล้วนั้นอยู่บนพื้นฐานความเป็นไปได้เหมาะสมกับสถานะตลาด ดังนั้นมูลค่าตลาดที่ได้จากการประเมินค่านี้เหมาะสมดีกับการนำมาใช้คำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม |