

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ ครั้งที่ 1/2558

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 2. งบการเงินของบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ประจำปี 2552
 3. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 4. หนังสือมอบฉันทะ แบบที่ไม่ระบุผู้รับมอบฉันทะ
 5. หนังสือมอบฉันทะ แบบที่ระบุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้รับมอบฉันทะ

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสทาร์ (SSPF) (“กองทุน”) ได้เผยแพร่ข่าวเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2558 ว่ามีผู้ติดต่อขอซื้ออาคารแอสทาร์และที่ดินจำนวน 3 แปลง (“อาคารและที่ดิน”) ของกองทุน และ เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2558 บริษัทจัดการได้เผยแพร่ข่าวรายงานความคืบหน้าเกี่ยวกับการดำเนินการขายว่าบริษัทจัดการได้ประกาศเชิญชวนให้บุคคลต่างๆ เข้าเสนอราคาซื้ออาคารและที่ดินดังกล่าว เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการเสนอราคาดังกล่าวแล้ว ไม่มีบุคคลใดเสนอราคาซื้ออาคารและที่ดินแข่งกับผู้ติดต่อขอซื้ออาคารและที่ดิน ดังนั้น ผู้ติดต่อขอซื้ออาคารและที่ดิน จึงเป็นผู้มีสิทธิซื้ออาคารและที่ดิน โดยมีเงื่อนไขที่จะต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2558 ในวันที่ 29 กันยายน 2558 เวลา 15.00 น. ณ โรงแรม รอยัล เบญจา 39 ถนนสุขุมวิท (ซอย 5) กรุงเทพมหานคร 10110 โดยมีระเบียบวาระการประชุม ดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการขายอาคารแอสทาร์และที่ดินจำนวน 3 แปลง

1. ความเป็นมา

บริษัทจัดการได้รับการติดต่อจากบริษัท ออลส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ออลส์ คอร์ปอเรชั่น”) แจ้งความประสงค์จะซื้ออาคารและที่ดินของกองทุน ซึ่งบริษัทจัดการและออลส์ คอร์ปอเรชั่นได้มีการหารือเกี่ยวกับการซื้ออาคารและที่ดินดังกล่าว และเมื่อวันที่ 25 มิถุนายน 2558 ออลส์ คอร์ปอเรชั่นตกลงเสนอราคาซื้อเป็นเงินจำนวน 1,700 ล้านบาท และวางเงินมัดจำการซื้อที่ดินและอาคารดังกล่าวร้อยละ 10 ของราคาซื้อขาย คิดเป็นเงินมัดจำ 170 ล้านบาท หลังจากนั้น บริษัทจัดการได้ประกาศเชิญชวนให้บุคคลต่างๆ เข้าเสนอราคาซื้ออาคารและที่ดินดังกล่าว เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการเสนอราคา ดังกล่าวแล้ว ไม่มีบุคคลใดเสนอราคาซื้ออาคารและที่ดินแข่งกับออลส์ คอร์ปอเรชั่น ดังนั้น ออลส์ คอร์ปอเรชั่น จึงเป็นผู้มีสิทธิซื้ออาคารและที่ดิน โดยมีเงื่อนไขที่จะต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน

2. เรื่องที่จะขอให้ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณา

บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาว่าจะอนุมัติให้ขายอาคารและที่ดินให้แก่ออลส์ คอร์ปอเรชั่นหรือไม่

3. ข้อมูลประกอบการพิจารณา

3.1 ข้อกำหนดอันเป็นสาระสำคัญสำหรับการขายอาคารและที่ดินให้แก่ออลส์ คอร์ปอเรชั่น มีดังนี้

คู่สัญญา	1. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสซาทร (“ผู้จะขาย”) 2. บริษัท ออลส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้จะซื้อ”)
ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	1. ที่ดินโฉนดเลขที่ 7014, 18174 และ 4788 รวมเนื้อที่ดิน 1-3-31 ไร่ 2. อาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ชื่ออาคาร แอสซาทร เลขที่ 9/9 ติดซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร พื้นที่อาคารประมาณ 29,027 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยประมาณ 17,520 ตารางเมตร พร้อมทั้งจอดรถ 254 คัน
ราคาซื้อขาย	1,700 ล้านบาท ราคาดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ภาษีอื่นใด และค่าธรรมเนียมการโอน
ผู้รับภาระภาษีและค่าธรรมเนียม	ผู้จะซื้อเป็นผู้รับภาระภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ (ถ้ามี) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ในการโอนทรัพย์สินที่จะซื้อขาย
เงื่อนไขบังคับก่อนสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์	1. ผู้จะซื้อสามารถเสนอราคาขายได้เท่าจำนวนหรือสูงกว่าผู้แข่งราคาซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายในการแข่งราคาที่ผู้จะขายจัดขึ้น 2. ผู้จะซื้อได้วางเงินมัดจำร้อยละ 10 ของจำนวนราคาซื้อขายที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากผู้จะซื้อเสนอราคาเพิ่มขึ้นเนื่องจากการแข่งราคาที่ผู้จะขายจัดขึ้น 3. ผู้จะซื้อได้ลงนามรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จะขายมีอยู่กับผู้เช่า ผู้ใช้บริการ และคู่ค้าอื่นใดอันเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย 4. ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของผู้จะขายมีมติให้ขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายให้แก่ผู้จะซื้อ
การชำระราคา	1. เงินมัดจำเป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อขาย 2. ราคาส่วนที่เหลือชำระในวันโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งคาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายใน 1 เดือนหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
การจัดสรรผลประโยชน์และค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขาย	1. คู่สัญญาตกลงให้ผู้จะซื้อเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับค่าเช่า ค่าบริการ ประโยชน์ ค่าใช้จ่าย และภาระหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายที่เกิดจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งเกิดขึ้นนับจากวันโอนกรรมสิทธิ์ และผู้จะขายเป็นผู้มีสิทธิในการได้รับค่าเช่า ค่าบริการ ประโยชน์ ค่าใช้จ่าย และภาระหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินที่จะซื้อขายซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์

	<p>2. ผู้จะขายรับภาระภาษีที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงภาษีป้าย ภาษีอื่นๆ หรือ ค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินที่จะซื้อขาย คิดตามส่วนเวลาจนถึงวันก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ในกรณีในวันโอน กรรมสิทธิ์ ยังไม่มีการเรียกเก็บภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้จะขายจะ ชำระภาษีดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อในอัตราของปีก่อนหน้า โดยชำระให้แก่ผู้ซื้อในวันโอน กรรมสิทธิ์ โดยผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบชำระภาษีดังกล่าวส่วนที่ขาดหรือไม่มีสิทธิได้รับคืน ค่าภาษีที่ชำระเกิน</p>
<p>การเลิกสัญญา</p>	<p>1. ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยการบอก กล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(1) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้บอกกล่าวให้แก่ไข แล้วไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ได้รับคำบอก กล่าว</p> <p>(2) มีกฎหมายหรือระเบียบปฏิบัติหรือคำสั่งของหน่วยราชการซึ่งเป็นผลให้</p> <p>(2.1) ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาได้ ทั้งนี้ ข้อตกลงนั้นเป็นข้อที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือ</p> <p>(2.2) ผู้จะซื้อหรือผู้จะขายไม่สามารถซื้อหรือขายทรัพย์สินที่จะซื้อขายตาม สัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นผู้ล้มละลาย ถูกคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกคำสั่งฟื้นฟูกิจการ หรือดำเนินการชำระบัญชี หรือเลิกบริษัท หรือ</p> <p>(4) ปรากฏว่ามีกฎหมายหรือระเบียบหรือคำสั่งของส่วนราชการใดที่เป็นผลให้การ กระทำตามสัญญาฉบับนี้เป็นการขัดต่อกฎหมายหรือข้อห้ามโดยชอบด้วยกฎหมาย</p> <p>2. สัญญานี้เป็นอันเลิกกันโดยทันทีในกรณีดังนี้</p> <p>(1) ผู้จะซื้อไม่สามารถเสนอราคาซื้อทรัพย์สินที่จะซื้อขายได้เพิ่มขึ้นเท่ากับหรือสูง กว่าที่ผู้แข่งราคาเสนอ</p> <p>(2) ผู้ถือหน่วยลงทุนของผู้จะขายมีมติไม่เห็นชอบหรือไม่มีมติให้ขายทรัพย์สินที่จะ ซื้อขาย</p> <p>การเลิกสัญญาในกรณีข้างต้น ให้ถือว่าคู่สัญญาไม่มีความรับผิดชอบใดๆ ต่อกันอีกต่อไป และเป็นอันหลุดพ้นจากความผูกพันภายใต้สัญญานี้</p>

3.2 ข้อมูลผู้ซื้อทรัพย์สิน (“ผู้จะซื้อ”)

ชื่อ บริษัท ออลส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ที่อยู่ 119 อาคารธาราสาทร ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

ทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท

ผู้จะซื้อไม่มีความสัมพันธ์กับกองทุนมาก่อน

3.3 รายละเอียดอาคารและที่ดิน

ที่ดินโฉนดเลขที่ 7014, 18174 และ 4788 รวมเนื้อที่ดิน 1-3-31 ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้างคืออาคารสำนักงานสูง 25 ชั้น ชื่ออาคาร แอทสาทร เลขที่ 9/9 ติดซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร พื้นที่อาคารประมาณ 29,027 ตารางเมตร พื้นที่ใช้สอยประมาณ 17,520 ตารางเมตร พร้อมที่จอดรถ 254 คัน ปัจจุบัน อายุอาคาร 6 ปี และผู้บริหารทรัพย์สินคือ บริษัทพลัส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

3.4 อัตราการปล่อยเช่า (Occupancy rate)

ปัจจุบันอาคาร แอทสาทรมีผู้เช่าจำนวน 7 ราย รวมเป็นพื้นที่ปล่อยเช่าไปแล้วประมาณ 11,504 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 65.7 ของพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งหมด ส่วนค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 448 บาท/ตารางเมตร/เดือน

3.5 ราคาที่กองทุนลงทุนในอาคารและที่ดิน

กองทุนลงทุนในอาคารและที่ดินเป็นเงิน 1,649,400,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนบาท) โดยลงทุน เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2552

3.6 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินล่าสุด โดยผู้ประเมินราคา 2 ราย ดังนี้

	บริษัทเน็กซ์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (NEXUS)	บริษัทซี.ไอ.ที. แอทเพอรัล จำกัด (Colliers)
วันที่ประเมิน	1 พฤษภาคม 2558	1 กรกฎาคม 2558
ราคาประเมิน	1,579,000,000 บาท	1,575,000,000
วิธีประเมิน	วิธีรายได้	วิธีรายได้

สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1-1 และ 1-2 ทั้งนี้ ผู้ประเมินทั้ง 2 ราย เป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3.7 ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลของกองทุน

1. สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2553: - งดจ่ายปันผล-
2. สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2554: - งดจ่ายปันผล-
3. สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2555: - งดจ่ายปันผล-
4. สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2556: 18,036,000 บาท (0.108 บาท/หน่วยลงทุน)
5. สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2557: 23,380,000 บาท (0.140 บาท/หน่วยลงทุน)

3.8 กระบวนการขายอาคารและที่ดิน

กรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้ขายอาคารและที่ดินแล้ว ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อน ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่กองทุนทำไว้กับผู้จะซื้อ กองทุนจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารและที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อ และรับเงินราคาซื้อส่วนที่เหลือจากผู้จะซื้อ

4. ความเห็นของบริษัทจัดการ

เมื่อพิจารณาอาคารและที่ดินที่ผู้จะซื้อขอเสนอซื้อในราคา 1,700,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยล้านบาทถ้วน) กับมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินล่าสุดจากผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 บริษัท จะพบว่าราคาเสนอซื้อดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าประเมินเฉลี่ย ประมาณร้อยละ 7.8 ซึ่งทำให้กองทุนสามารถรับรู้กำไรได้ทันที ส่วนสถานะผู้เช่าที่มีอยู่และศักยภาพการหาผลตอบแทนของอาคารและที่ดิน มีผู้เช่ารายใหญ่รายหนึ่งซึ่งเช่าพื้นที่เกินกว่าครึ่งหนึ่งของพื้นที่ที่ปล่อยเช่าทั้งหมดไปแล้ว มีระยะเช่า 9 ปี (สิ้นสุดช่วงไตรมาสที่ 3 ปี 2564) กำหนดอัตราค่าเช่าล่วงหน้าไว้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยอัตราเช่าของผู้เช่ารายดังกล่าวเป็นอัตราที่ไม่สูงนักเมื่อเทียบกับผู้เช่ารายอื่นๆ เนื่องจากเป็นผู้เช่ารายแรกๆ ของอาคาร จึงต้องมีการจูงใจให้ผู้เช่ารายดังกล่าวสนใจเข้ามาใช้บริการเช่าเพิ่มเติม ขณะที่ผู้เช่ารายอื่นส่วนใหญ่เพิ่งเริ่มทำสัญญาเช่ากับกองทุนในรูปแบบสัญญาเช่าคราวละ 3 ปีซึ่งแต่ละรายก็จะได้รับอัตราค่าเช่าที่แตกต่างกันไปตามภาวะตลาด ณ ขณะที่เข้ามาเจรจาเพื่อทำสัญญาเช่าสำหรับอัตราพื้นที่ว่างที่เหลืออยู่มีจำนวนประมาณ 5,500 ตารางเมตร การหาผู้เช่ารายใหม่ให้เต็มพื้นที่ว่างที่เหลือดังกล่าวขึ้นอยู่กับสภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งอาจจะต้องใช้เวลา 2 ถึง 4 ปี และ ยังไม่อาจคาดการณ์ได้ว่าจะมีผู้เช่าเต็มพื้นที่เมื่อใด

เมื่อพิจารณาราคาเสนอซื้อเปรียบเทียบกับมูลค่าประเมินโดยผู้ประเมินราคาฯ ทั้ง 2 รายและศักยภาพในการหาผลตอบแทนของอาคารในระยะเวลา 2 ถึง 4 ปีข้างหน้า ซึ่งยังไม่อาจกำหนดแน่ชัดว่าจะได้รับค่าตอบแทนเป็นจำนวนเท่าไร ในขณะที่ราคาเสนอซื้อดังกล่าวจะทำให้กองทุนสามารถรับรู้กำไรได้ทันที

นอกจากนี้ บริษัทจัดการได้จัดให้มีการเสนอราคาแข่งตั้งแต่วันที่ 2-15 กรกฎาคม 2558 เพื่อเปิดโอกาสให้บุคคลต่างๆ เข้าร่วมการแข่งขัน แต่ผลปรากฏว่าไม่มีผู้เข้าเสนอแข่ง จึงเห็นว่าราคาเสนอซื้อดังกล่าวของผู้จะซื้อเป็นราคาที่ดีที่สุดเท่าที่จะสามารถหาได้ในเวลานี้

จากที่กล่าวข้างต้น บริษัทจัดการเห็นว่าการขายอาคารและที่ดินให้ผู้จะซื้อเป็นประโยชน์แก่กองทุนและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยรวม จึงเห็นควรให้ขายอาคารและที่ดินให้แก่ผู้จะซื้อดังกล่าว

4. การลงมติ

การลงมติในวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้: ไม่มี

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนและเพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หากที่ประชุมมีมติอนุมัติให้กองทุนขายอาคารและที่ดินให้แก่ บริษัทออลส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จึงพิจารณาการเลิกกองทุนและการเพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวาระนี้

หากที่ประชุมมีมติอนุมัติให้กองทุนขายอาคารและที่ดินให้แก่ บริษัทออลส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด แล้ว กองทุนจะไม่มีทรัพย์สินอื่นใดเหลืออยู่อีกและไม่มีรายได้ประจำ เว้นแต่เงินสดที่ได้จากการขายอาคารและที่ดินดังกล่าว ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สน. 25/2552 (“สน. 25/2552”) ข้อ 38 กองทุนต้องดำรงอัตราส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
- (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน กต.

บริษัทจัดการจึงต้องดำเนินการนำเงินที่ได้จากการขายอาคารและที่ดินดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้กองทุนมีอัตราส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี ซึ่งรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนจะเป็นรอบวันที่ 1 กรกฎาคม ถึง 30 มิถุนายน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่ประสงค์ให้นำเงินสดไปลงทุนต่อโดยให้เลิกกองทุน และนำเงินที่ได้จากการขายอาคารและที่ดินมาแบ่งคืนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน

เรื่องที่ขอให้พิจารณา

บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาว่าจะเลิกกองทุนและเพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือไม่ ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติให้เลิกกองทุนหรือไม่มีมติอนุมัติให้เลิกกองทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการนำเงินที่ได้จากการขายอาคารและที่ดินไปดำเนินการลงทุนตามความเหมาะสม

ความเห็นของบริษัทจัดการ

บริษัทจัดการขอเรียนชี้แจงว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนสามารถลงทุนได้ จะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จ และอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จที่มีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละแปดสิบของมูลค่าโครงการ (อ้างถึง สน. 25/2552 ข้อ 36 (3) (ก) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนจะลงทุนจะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภท (1) อาคารสำนักงาน (2) อาคารศูนย์การค้า (3) อาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม (4) อาคารโกดังสินค้า (5) อาคารที่พักอาศัย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาคารห้องชุด ที่พักอาศัย อาคารหอพัก และบ้านพักอาศัย เป็นต้น (6) อาคารโรงแรม (7) อาคารศูนย์ประชุมหรือศูนย์นิทรรศการ (8) ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ (9) สิ่งก่อสร้างอื่นตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนมีมติเพิ่มเติม (สน. 25/2552 ข้อ 37)

จากการสำรวจข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาใหม่และมีอายุอาคารในช่วง 5 ปี และเหมาะสมแก่ลงทุนมีอยู่จำนวนหนึ่ง อย่างไรก็ตามส่วนใหญ่เจ้าของโครงการมักจะดำเนินการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นมาเพื่อรับซื้อโครงการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมีได้เปิดให้มีการขายให้กับผู้อื่นแต่อย่างใด และโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาใหม่มักจะมีขนาดใหญ่ ซึ่งเงินที่ได้จากการขายอาคารและที่ดินอาจไม่เพียงพอต่อการลงทุน ส่วนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอายุเกิน 5 ปี ในกรุงเทพมหานคร มีสภาพอาคารที่ผ่านการใช้งานมาแล้ว อาคารจึงมีมูลค่าเสื่อมถอยลง หากกองทุนลงทุน กองทุนจะต้องบันทึกค่าเสื่อมในทางบัญชีซึ่งกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินของกองทุน และมูลค่าสุทธิของหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้เลิกกองทุนและเพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ หากที่ประชุมมีมติให้เลิกกองทุนแล้ว บริษัทจัดการคาดว่าจะสามารถดำเนินการเลิกกองทุนได้ภายใน 3 เดือนนับจากการขายอาคารและที่ดินให้แก่บริษัท ออลส์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เสร็จสิ้น ซึ่งคาดว่าจะขายอาคารและที่ดินให้แก่บริษัท ออลส์ คอร์ปอเรชั่น ได้ จำกัด ภายใน 1 เดือนหลังจากที่ได้รับอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน สรุปเป็นขั้นตอนและการดำเนินการได้ดังนี้

การดำเนินการ	ระยะเวลา
● การขายอาคารและที่ดินเสร็จสิ้น	คาดว่าจะภายใน 1 เดือนนับแต่วันที่ที่ประชุมมีมติอนุมัติให้ขาย
● การเลิกกองทุน	คาดว่าจะภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่ขายอาคารและที่ดินเสร็จสิ้น
● การเพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากตลาดหลักทรัพย์ฯ	วันเดียวกับวันที่เลิกกองทุน
● การแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี	วันเดียวกับวันที่เลิกกองทุน

การลงมติ

การลงมติในวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงจากผู้ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้: ไม่มี

วาระที่ 3 รายงานความคืบหน้าการดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลปกครองเกี่ยวกับคำสั่งอายัดของ
กรมสรรพากร และพิจารณาอนุมัติการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

3.1 รายงานความคืบหน้าการดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลปกครองเกี่ยวกับคำสั่งอายัดของ
กรมสรรพากร

ตามที่กรมสรรพากรมีคำสั่งลงวันที่ 13 ธันวาคม 2553 อายัดเงินที่บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด นำมาวางเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการเกี่ยวกับการประกันรายได้ และกองทุนได้ฟ้องร้องต่อศาลปกครองกลางเพื่อขอให้ศาลมีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งอายัดของกรมสรรพากรดังกล่าว ซึ่งศาลปกครองกลางได้มีคำสั่งเมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2558 ยกคำร้องของกองทุนและไม่เพิกถอนคำสั่งอายัดของกรมสรรพากรดังกล่าว อันเป็นผลให้กองทุนไม่มีสิทธิจะยึดหน่วงหรือครอบครองเงินประกันดังกล่าวของบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และต้องส่งมอบเงินประกันที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2553 อันเป็นวันที่กองทุนได้รับคำสั่งอายัดของกรมสรรพากรให้แก่กรมสรรพากร ตามรายละเอียดในหนังสือเผยแพร่ข่าวลงวันที่ 22 มิถุนายน 2558 โดย ศาลปกครองกลางวินิจฉัยว่าบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด มิได้มีเจตนาที่จะส่งมอบเงินประกันให้เป็นสิทธิของกองทุนโดยเด็ดขาด หากแต่เป็นการส่งมอบเพื่อเป็นหลักประกันตามสัญญาเท่านั้น เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง กองทุนจะต้องส่งคืนเงินประกันที่เหลือคืนให้แก่ บริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด สิทธิของกองทุนที่จะหักเงินประกันเป็นบุคคลลสิทธิ ไม่อาจยกขึ้นต่อสู้สิทธิเรียกร้องของรัฐที่จะเรียกเอาค่าภาษีอากร ซึ่งเป็นบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินของบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้มีความเข้าใจเกี่ยวกับเรื่องคำสั่งอายัดดังกล่าว บริษัทขอสรุปลำดับเหตุการณ์และข้อมูลเกี่ยวกับเงินประกันดังกล่าว ดังนี้

วันที่	เหตุการณ์
14 ธันวาคม 2553	กรมสรรพากรส่งหนังสืออายัดเงินประกันบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ที่ให้ไว้กับกองทุน มายังบริษัทจัดการ
16 กันยายน 2554	กองทุนยื่นคำฟ้องต่อศาลปกครองกลางขอให้เพิกถอนคำสั่งอายัดของกรมสรรพากร
17 ตุลาคม 2555	กรมสรรพากรยื่นฟ้องต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้เรียกชดเชยค่าเสียหายที่กองทุนไม่ส่งเงินประกันให้กรมสรรพากร ต่อมาศาลแพ่งกรุงเทพใต้ไม่รับคำฟ้องกรมสรรพากร
11 ธันวาคม 2555	กรมสรรพากรได้อุทธรณ์คำสั่งศาลแพ่งกรุงเทพใต้ไม่รับคำฟ้องของกรมสรรพากร
22 เมษายน 2558	ศาลฎีกามีคำสั่งให้โอนคดีที่กรมสรรพากรฟ้องดังกล่าวไปยังศาลปกครองกลาง
25 พฤษภาคม 2558	ศาลแพ่งกรุงเทพใต้ได้โอนคดีที่กรมสรรพากรฟ้องดังกล่าวไปยังศาลปกครองกลางตามคำสั่งของศาลฎีกาเมื่อวันที่ 22 เมษายน 2558
18 มิถุนายน 2558	ศาลปกครองกลางมีคำสั่งยกฟ้องของกองทุน และไม่เพิกถอนคำสั่งอายัดของกรมสรรพากรดังกล่าว อันเป็นผลให้กองทุนไม่มีสิทธิจะยึดหน่วงหรือครอบครองเงินประกันดังกล่าวของบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

เงินที่กรมสรรพากรมีคำสั่งอายัดดังกล่าวเป็นเงินที่ บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด วางไว้เป็นประกันรายได้ของ กองทุน กล่าวคือ บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด รับประกันว่า ภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ใน อาคารและที่ดินให้แก่กองทุน กองทุนจะมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการไม่น้อยกว่า 25,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) โดย บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด วางเงินประกันไว้จำนวน 25,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) ไว้แก่กองทุน หาก ณ เวลาที่ ครบกำหนด 2 ปีดังกล่าว กองทุนมีรายได้ไม่ถึง 25,000,000 บาท กองทุนสามารถหักเงินประกันดังกล่าวตามจำนวนที่ขาดอยู่ ได้ นอกจากนี้ กองทุนสามารถเบิกใช้เงินประกันดังกล่าวได้

ก่อนที่ กรมสรรพากรมีคำสั่งอายัดเงินประกันของ บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด กองทุนได้นำเงินประกันไปใช้จ่าย ประมาณ 6.6 ล้านบาท จึงเหลือเงินประกันจำนวนประมาณ 18.4 ล้านบาท

ณ เวลาที่กรมสรรพากรมีคำสั่งอายัดเงินประกันของ บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด ยังไม่ครบกำหนดเวลา 2 ปี (ครบกำหนดระยะเวลา 2 ปี ในวันที่ 15 กรกฎาคม 2554) อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดเวลา 2 ปี ดังกล่าว กองทุนมีรายได้ ประมาณ 10.2 ล้านบาท คิดเป็นเงินที่ บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด จะต้องชดเชยให้แก่กองทุนเป็นเงินประมาณ 14.8 ล้านบาท เมื่อนำเงินที่กองทุนจะใช้จ่ายไปก่อนหน้าได้รับคำสั่งอายัดมาหักออก จึงคิดเป็นเงินที่กองทุนจะหักจากเงินประกันได้ เป็นจำนวนประมาณ 8.2 ล้านบาท เมื่อศาลปกครองกลางมีคำสั่งไม่เพิกถอนคำสั่งอายัดของกรมสรรพากรแล้ว กองทุนจึงไม่ อาจหักเงินจำนวน 8.2 ล้านบาทได้ ซึ่งเงินจำนวนดังกล่าวเป็นเงินที่ บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด จะต้องชดเชยให้แก่ กองทุน

บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้ว เห็นว่าหากกองทุนอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองกลางดังกล่าวต่อศาลปกครองสูงสุด จะสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายและใช้เวลานานที่ไม่อาจคาดหมายได้ และไม่อาจคาดหมายคำสั่งของศาลปกครองสูงสุดว่าจะ กลับหรือยืนตามคำสั่งของศาลปกครองกลาง และประกอบกับเนื่องจากกรมสรรพากรได้เรียกมัดจำดอกเบี้ย มาในคำฟ้องที่โอน ไปยังศาลปกครองกลางด้วย หากศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งยืนตามคำสั่งศาลปกครองกลาง จะทำให้กองทุนต้องมีภาระ ดอกเบี้ยและสิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก ดังนั้น เพื่อมิให้กองทุนมีภาระดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมากดังกล่าว บริษัทจัดการจึงมิได้ดำเนินการให้กองทุนอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองกลางดังกล่าว และบริษัทจัดการจะคืนเงิน ประมาณ 8.2 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยให้แก่กรมสรรพากรต่อไป

3.2 พิจารณานุมัติการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อบริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด

จากการรายงานความคืบหน้าการดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลปกครองเกี่ยวกับคำสั่งอายัดของ กรมสรรพากร รายละเอียดในวาระ 3.1 ข้างต้น แม้กองทุนมิได้อุทธรณ์คำสั่งศาลปกครองกลางต่อศาลปกครองสูงสุดก็ตาม บริษัท เซ็นทรัลเทรดดิ้ง จำกัด ยังคงมีความรับผิดชอบต่อกองทุนที่จะต้องชำระเงินจำนวน 8.2 ล้านบาทให้แก่กองทุน ตาม ข้อกำหนดในสัญญา

เรื่องที่ยขอให้พิจารณา

บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนพิจารณาว่าจะให้กองทุนสำรองดำเนินคดีต่อ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด หรือไม่ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่อนุมัติหรือไม่ผ่านมติอนุมัติให้กองทุนสำรองดำเนินคดีต่อ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และไม่ประสงค์ที่จะเรียกร้องต่อ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ถือว่า บริษัทจัดการจะไม่มีควมรับผิดชอบใดๆ ต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและกองทุนที่ไม่ดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

พร้อมนี้ บริษัทจัดการได้ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีฟ้องร้องต่อบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ในช่วง 4 ปี เพื่อให้เป็นข้อมูลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการพิจารณาการฟ้องร้องต่อบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด รายละเอียดดังนี้

1. กรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน**ไม่มีมติอนุมัติหรือมีมติไม่อนุมัติ**ให้ขายอาคารและที่ดิน กองทุนจะมีค่าใช้จ่ายส่วนเพิ่มเติมในการดำเนินคดีดังนี้ (นอกเหนือจากค่าธรรมเนียมของบริษัทจัดการ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าสอบบัญชี และค่าใช้จ่ายประจำอื่นๆ ของกองทุน ซึ่งไม่สามารถประมาณการได้ เนื่องจากค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะผันแปรไปตามการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนในแต่ละขณะ)

ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	รวม
170,500	117,000	117,000	269,000	673,500

2. กรณีที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน**มีมติอนุมัติ**ให้ขายอาคารและที่ดิน กองทุนจะมีค่าธรรมเนียมของบริษัทจัดการ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าสอบบัญชี ค่าวิชาชีพของทนายความ และ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดที่สามารถประมาณการได้ รวมกับค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีตาม 1. ข้างต้น ดังนี้

ปีที่ 1	ปีที่ 2	ปีที่ 3	ปีที่ 4	รวม
4,586,100	4,532,600	4,532,600	4,684,600	18,335,900

อย่างไรก็ดี ยังไม่อาจคาดหมายได้ว่าจะต้องใช้เวลาในการดำเนินคดีมากกว่า 4 ปี หรือไม่ เพียงใด

ความเห็นของบริษัทจัดการ

การฟ้องร้องต่อบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด นั้น จะต้องสิ้นเปลืองค่าใช้จ่าย และใช้ระยะเวลาการดำเนินคดีเป็นเวลานาน ซึ่งไม่สามารถคาดหมายได้ว่าจะต้องใช้ระยะเวลานานเพียงใด หากแม้ศาลมีคำพิพากษาให้บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ชำระเงินให้กองทุนก็ตาม บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด อาจไม่มีเงินมาชำระให้แก่กองทุน จากการตรวจสอบงบการเงินของบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด พบว่า บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ไม่นำส่งงบการเงินต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้ามากกว่า 6 ปี โดยงบการเงินฉบับล่าสุดที่ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด นำส่ง คือ งบการเงินฉบับประจำปี 2552 ซึ่งตามงบการเงินดังกล่าวบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด มีทรัพย์สินจำนวน 18.9 ล้านบาท และมีหนี้สินจำนวน 32.4 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นติดลบ 13.5 ล้านบาท รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 ทรัพย์สินของบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ที่มีอยู่

นอกจากนี้ ในคดีที่กองทุนฟ้องร้องต่อศาลปกครองกลางให้เพิกถอนคำอาศัยของกรมสรรพากรนั้น กรมสรรพากรนำสืบได้ว่า บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ยื่นคำร้องต่อกรมสรรพากรตั้งภาษีค้างชำระ โดย ณ วันที่ 16 สิงหาคม 2553 มีหนี้ภาษีค้างชำระจำนวน 23,506,598.75 บาท (ไม่รวมเงินเพิ่มตามกฎหมาย) ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 253 กำหนดว่าหนี้ภาษีเป็นหนี้ที่มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินทั้งหมดของลูกหนี้ หนี้ที่กองทุนจะเรียกชำระจากบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด จึงอยู่ในฐานะที่ด้อยกว่าหนี้ภาษีของกรมสรรพากร

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรที่จะไม่ดำเนินการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อ บริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด และนำส่งเงินจำนวนประมาณ 8.2 ล้านบาทให้แก่กรมสรรพากร รวมทั้งรวมดอกเบี้ย (ถ้ามี)

การลงมติ

การลงมติให้ฟ้องร้องดำเนินคดีต่อบริษัท เซ็นหลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมดของกองทุน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้: ไม่มี

จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโปรดเข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวข้างต้น หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงมติแทนในการประชุมครั้งนี้โปรดกรอรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะตามที่ได้แนบมาพร้อมกันนี้ โดยบริษัทจัดการได้จัดเตรียมหนังสือมอบฉันทะไว้ 2 แบบ คือ (1) แบบไม่ระบุผู้รับมอบฉันทะ และ (2) แบบที่ระบุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์เป็นผู้รับมอบฉันทะ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโปรดเลือกหนังสือฉันทะแบบใดแบบหนึ่งเท่านั้น ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ใคร่ขอความร่วมมือท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโปรดส่งหนังสือมอบฉันทะ (พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท) มาถึงบริษัทจัดการ ก่อนถึงวันประชุมอย่างน้อย 1 วันทำการ หรือนำมาแสดงแก่เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนก่อนเริ่มประชุมด้วย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด

898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 1 โซนเอ ชั้น 2 โซนเอ และชั้น 12

ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ขอแสดงความนับถือ



(นายอลัน ชิ ยิม แคม)

กรรมการผู้จัดการ (รักษาการ)

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

อาคารสำนักงาน "แอทสสาร"

เลขที่ 9/9 ซอยสาทร 11 และ 13 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ณ วันที่ 1 พฤษภาคม 2558

เสนอ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอทสสาร

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

Nexus Property Consultants Co., Ltd.
บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
31st Floor, Bangkok Insurance Building / Y.W.C.A.
25 South Sathorn Road, Thungmahamek
Sathorn, Bangkok 10120, Thailand
Tel : (662) 286 8899
Fax : (662) 286 2863
Email: info@nexus.co.th
Website: www.nexus.com

NEXUS
Innovative Real Estate Solutions

10 มิถุนายน 2558

ผู้จัดการกองทุน

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

เรื่อง รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน อาคารสำนักงาน "แอสาทร"

เรียน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสาทร

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

การจัดทำรายงานฉบับนี้ เป็นการจัดทำรายงานเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สินตามที่กล่าวมาแล้วเบื้องต้น ให้แก่ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสาทร เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ และใช้สำหรับประกอบการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ศาลาแอสาทรเท่านั้น โดยรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ไม่ว่าเพียงบางส่วนหรือทั้งฉบับ ไม่อาจใช้ได้สำหรับวัตถุประสงค์อื่น และผู้ต้องการใช้ประโยชน์จากรายงานรายอื่นที่มีได้ระบุในรายงานฉบับนี้

ภายใต้ข้อสมมุติฐาน 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

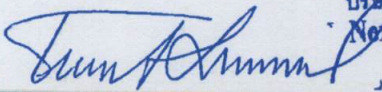
1,579,000,000 บาท

(หนึ่งพันห้าร้อยเจ็ดสิบล้านเก้าพันบาทถ้วน)

จดหมายนำส่งและสรุปความเห็นมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ จะมีผลสมบูรณ์ได้ต่อเมื่อถูกแนบมาพร้อมกับรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์ ซึ่งประกอบด้วย การแสดงความคิดเห็นและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ภายใต้ข้อสมมุติฐาน 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 เมืองนันทะ

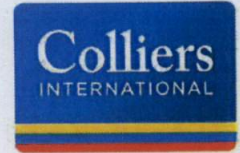
ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.574 / ผู้สำรวจ

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

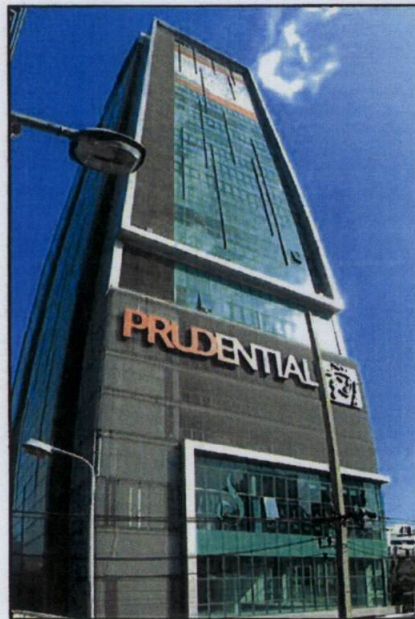


ที่ CIT_V_F 2015-0030-T
N13.720176 E100.525956

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

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

วันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2558

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ผู้จัดการกองทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลา แอท สาทร

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

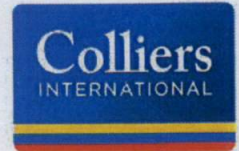
ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลา แอท สาทร
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ตั้งทรัพย์สิน	อาคาร แอท สาทร เลขที่ 9/9 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	โฉนดที่ดิน
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคาร แอท สาทร 25 ชั้น พร้อมชั้นดาดฟ้า
ที่ดินเนื้อที่ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	1 ไร่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

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

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 พรมรัตนันท์)

กรรมการและผู้ประเมินหลัก

(นายสมเกียรติ ชุมบุตร)

ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน

(นายวีระมาศ จรัสเลิศรังษี)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

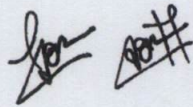
ผู้ตรวจสอบรายงาน

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)

บริษัทและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ กับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง ตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่



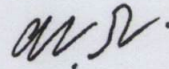
(นายวีระมาศ จรัสเลิศรังษี)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก

ผู้ตรวจสอบรายงาน

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ

เลขที่ วฒ. 144

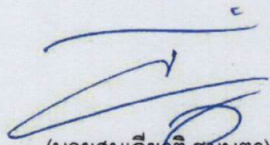


(นางพิชชนันด์ พรมณนันท)

กรรมการและผู้ประเมินหลัก

ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ

เลขที่ วฒ. 092



(นายสมเกียรติ ชุมบุตร)

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
เจ้าหนี้อื่นที่เกี่ยวข้องกัน		-	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			
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		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

๕

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

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสตรา ครั้งที่ 1/2558
วันที่ 29 กันยายน 2558 เวลา 15.00 น.

1. การลงทะเบียน

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสาร หรือหลักฐานเพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมก่อนเวลาได้ตั้งแต่เวลา 14.00 น. ของวันที่ 29 กันยายน 2558

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบที่แนบมาพร้อมนี้ โดยบริษัทจัดการได้จัดเตรียมหนังสือมอบฉันทะไว้ 2 แบบ คือ (1) แบบไม่ระบุผู้รับมอบฉันทะ และ (2) แบบที่ระบุให้เจ้าหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนเป็นผู้รับมอบฉันทะ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต้องเลือกหนังสือมอบฉันทะแบบใดแบบหนึ่งเท่านั้น
- เพื่อความสะดวก โปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังบริษัทจัดการก่อนวันประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือผิดพลาดข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท

4. เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

(1) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้มอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้มอบฉันทะ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) เพื่อลงทะเบียน

(2) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์อายุไม่เกิน 30 วันนับจากวันออกหนังสือรับรองฯ ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการฉบับจริง หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (กรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) เพื่อลงทะเบียน

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.....
Amphoe/Khet Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาทร์
being a unitholder of Sala @ Sathorn Property Fund

โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม..... หน่วย และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
holding the total amount of units, and having the right to vote equal to votes

(3) ขอมอบฉันทะให้
Hereby appoint

(1)..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
age years, resides at

ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Road Tambol/Khwaeng Amphoe/Khet
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หรือ
Province Postal Code , or

(2)..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
age years, resides at

ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Road Tambol/Khwaeng Amphoe/Khet
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หรือ
Province Postal Code , or

(3)..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
age years, resides at

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

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาทร์
any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Unitholders' Meeting of Sala @ Sathorn Property Fund

ครั้งที่ 1/2558 ในวันที่ 29 กันยายน 2558 เวลา 15.00 น.
No. 1/2015 on 29 September 2015 at 3.00 p.m.

ณ โรงแรม รอยัล เบญจา 39 ถนนสุขุมวิท (ซอย 5) กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
At Royal Benja Hotel 39 Sukhumvit Road (Soi 5), Bangkok 10110 Thailand or any adjournment at any date, time and place thereof.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้
In this Meeting, I/we have granted to my/our proxy to vote on my/our behalf as follows;

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการขยายอาคารศาลาแอสาทร์และที่ดินจำนวน 3 แปลง

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.

- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our as follows:
 - เห็นด้วย/ Approve
 - ไม่เห็นด้วย/ Disapprove
 - งดออกเสียง/ Abstain

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนและเพิกถอนหน่วยลงทุนจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our as follows:
 - เห็นด้วย/ Approve
 - ไม่เห็นด้วย/ Disapprove
 - งดออกเสียง/ Abstain

วาระที่ 3 รายงานความคืบหน้าการดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลปกครองเกี่ยวกับคำสั่งอายัดของกรมสรรพากร และพิจารณานุมัติการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

วาระ 3.1 รายงานความคืบหน้าการดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลปกครองเกี่ยวกับคำสั่งอายัดของกรมสรรพากร

ไม่มีการลงคะแนนวาระนี้ เนื่องจากวาระนี้เป็นกรารายงานเพื่อทราบ

No voting in this agenda as this agenda is to provide a report for acknowledgement.

วาระ 3.2 พิจารณานุมัติการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote at my/our as follows:
 - เห็นด้วย/ Approve
 - ไม่เห็นด้วย/ Disapprove
 - งดออกเสียง/ Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้อง และไม่ใช้เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน

The proxy's vote in any agenda which is not in compliance with this Proxy shall be incorrect and not be my/our vote as a unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้ หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/We have not specified my/our voting intention in any agenda or 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 of any tact the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุมนั้น เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any act(s) undertaken by the proxy at such meeting (other than the case where the proxy does not vote in compliance herewith) shall be deemed as my/our own act(s) in every respect.

ลงชื่อ ผู้มอบฉันทะ
Signed (.....) Grantor

ลงชื่อ ผู้รับมอบฉันทะ
Signed (.....) Proxy

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting (if any) 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.....
Amphoe/Khet Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาทร์
being a unitholder of Sala @ Sathorn Property Fund

โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม..... หน่วย และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับเสียง.....
holding the total amount of units, and having the right to vote equal to votes

(3)ขอมอบฉันทะให้
Hereby appoint

(1)..... นายประพันธ์ ทิมพวงทอง..... อายุ..... 49..... ปี อยู่บ้านเลขที่..... 939/263.....
age years, resides at

ถนน..... พหลโยธิน..... ตำบล/แขวง..... คลองถนน..... อำเภอ/เขต..... สายไหม.....
Road Tambol/Khwaeng Amphoe/Khet
จังหวัด..... กรุงเทพฯ..... รหัสไปรษณีย์..... 10220..... หรือ.....
Province Postal Code , or

(2)..... นางสาวอัมพร ปิสิมสืบกุล..... อายุ..... 45..... ปี อยู่บ้านเลขที่..... 16/64.....
age years, resides at

ถนน..... ทวีวัฒนา..... ตำบล/แขวง..... ศาลาธรรมสพณ์..... อำเภอ/เขต..... ทวีวัฒนา.....
Road Tambol/Khwaeng Amphoe/Khet
จังหวัด..... กรุงเทพฯ..... รหัสไปรษณีย์..... 10170.....
Province Postal Code

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ศาลาแอสาทร์
to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Unitholders' Meeting of Sala @ Sathorn Property Fund

ครั้งที่ 1/2558 ในวันที่ 29 กันยายน 2558 เวลา 15.00 น.
No. 1/2015 on 29 September 2015 at 3.00 p.m.

ณ โรงแรม รอยัล เบงจา 39 ถนนสุขุมวิท (ซอย 5) กรุงเทพมหานคร 10110 ประเทศไทย หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
At Royal Benja Hotel 39 Sukhumvit Road (Soi 5), Bangkok 10110 Thailand or any adjournment at any date, time and place thereof.

(4)ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ดังนี้
In this Meeting, I/we have granted to my/our proxy to vote on my/our behalf as follows;

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการขยายอาคารศาลาแอสาทร์และที่ดินจำนวน 3 แปลง

ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

To grant my/our proxy to vote at my/our as follows:

เห็นด้วย/ Approve ไม่เห็นด้วย/ Disapprove งดออกเสียง/ Abstain

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนและเพิกถอนหน่วยลงทุนออกจากความเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้าดังนี้

To grant my/our proxy to vote at my/our as follows:

เห็นด้วย/ Approve ไม่เห็นด้วย/ Disapprove งดออกเสียง/ Abstain

วาระที่ 3 รายงานความคืบหน้าการดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลปกครองเกี่ยวกับคำสั่งอายัดของกรมสรรพากร และพิจารณาอนุมัติการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

วาระ 3.1 รายงานความคืบหน้าการดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลปกครองเกี่ยวกับคำสั่งอายัดของกรมสรรพากร

ไม่มีการลงคะแนนวาระนี้ เนื่องจากวาระนี้เป็นการรายงานเพื่อทราบ

No voting in this agenda as this agenda is to provide a report for acknowledgement.

3.2 พิจารณาอนุมัติการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อบริษัท เซ็นต์หลุยส์ โฮลดิ้งส์ จำกัด

เห็นด้วย/ Approve

ไม่เห็นด้วย/ Disapprove

งดออกเสียง/ Abstain

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้น ไม่ถูกต้อง และไม่ใช่ว่าการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน

The proxy's vote in any agenda which is not in compliance with this Proxy shall be incorrect and not be my/our vote as a unitholder.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุมนั้นเว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any act(s) undertaken by the proxy at such meeting (other than the case where the proxy does not vote in compliance herewith) shall be deemed as my/our own act(s) in every respect.

ลงชื่อ
Signed (.....)

ผู้มอบฉันทะ
Grantor

ลงชื่อ
Signed (.....)

ผู้รับมอบฉันทะ
Proxy

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

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

2. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20บาท

Please affix duty stamp of Baht 20