

ที่ อ. 3-02/60

วันที่ 2 มีนาคม 2560



A member of MUFU
a global financial group

เรื่อง ที่แจ้งการเปลี่ยนแปลงมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเกินร้อยละ 20
ของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือที่ อ.1-31/2560 ลงวันที่ 23 มกราคม 2560 เรื่อง ผู้เข้าพื้นที่รายใหญ่ของอาคาร เจซี เควิน ทาวเวอร์ ไม่
ต่อสัญญาเช่าพื้นที่และบริการ

ตามที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี ("บริษัทจัดการ") ในฐานะ บริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการ
เช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี ("กองทุน") ได้เผยแพร่ข่าวเรื่อง ผู้เข้าพื้นที่รายใหญ่ของอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ไม่ต่อสัญญา
เช่าพื้นที่และบริการ รายละเอียดตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

จากเหตุการณ์ที่ผู้เข้าพื้นที่รายใหญ่ไม่ต่อสัญญาเช่าพื้นที่และบริการดังกล่าว ส่งผลให้รายได้ของกองทุนลดลง
อย่างมีนัยสำคัญ และมูลค่าประเมินทรัพย์สินของกองทุนที่มีอยู่ไม่สอดคล้องกับเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น ดังนั้น เพื่อให้มูลค่า
ประเมินของทรัพย์สินของกองทุนสอดคล้องกับเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น บริษัทจัดการจึงได้ดำเนินการประเมินราคาทรัพย์สิน
ของกองทุนใหม่โดยถือเป็นการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนประจำปี 2560 บริษัทประเมินราคาที่ได้รับการคัดเลือก
ให้ดำเนินการคือ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด โดย บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้
ทำการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทุนใหม่ เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560 และนำส่งรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน
ให้กับบริษัทจัดการเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 วิธีการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัล
แทนท์ จำกัด คือ ใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยประเมินจากรายได้สุทธิของกองทุนที่จะหาได้ตาม
ระยะเวลาของสิทธิการเช่าของกองทุนที่เหลืออยู่ คือ 24 ปี 9 เดือน

จากการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทุนที่ บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ดำเนินการประเมิน
ดังกล่าว มีการปรับลดมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนให้เป็นไปตามมูลค่ายุติธรรม กล่าวคือ ทรัพย์สินของกองทุนมีราคา
ประเมินลดลงจากเดิม 502,000,000 บาท ซึ่งประเมินไว้ในปี 2559 เป็นราคา 375,000,000 บาท ซึ่งลดลงไป
127,000,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 25.30 สมมติฐานที่ใช้ในการประเมินราคาดังกล่าว คือ อัตราใช้พื้นที่ลดลงเหลือร้อยละ
39 ในปีที่ 1 และ มีการเติบโตของอัตรารายได้พื้นที่ในปีถัดไป โดยคาดว่าจะมีผู้เช่าเพิ่มขึ้นในช่วง 1 ถึง 3 ปี เนื่องจากพื้นที่
สำนักงานยังเป็นที่ต้องการของตลาดอยู่

จากมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนที่ลดลงดังกล่าว ส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุน ณ วันที่ 31 มกราคม 2560 มีมูลค่า 6.8725 บาทต่อหน่วย ลดลงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ที่มีมูลค่า 8.8734 บาทต่อหน่วย ซึ่งลดลงไป 2.0009 บาทต่อหน่วย คิดเป็นร้อยละ 22.55

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางสาวศิริพร สيناเจริญ)

กรรมการผู้จัดการ

สรุปสาระสำคัญของรายงานประเมิน

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี ปี 2560

1	ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	บริษัท เน็กซ์ พรอพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
2	ชื่อ ประเภท และที่ตั้ง ของอสังหาริมทรัพย์ที่ประเมิน	สิทธิการเช่า (Leasehold) ระยะเวลา 30 ปี และสิทธิในการต่อสัญญาเช่า ออกไปอีก 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 หรือการสอบทาน การประเมินค่า(ถ้าเป็นใช้วิธีการพิจารณา จากรายได้ ให้ระบุระยะเวลาด้วย)	วิธีรายได้ (Income approach) โดยมีการประมาณการกระแสเงินสดออกไป 24.9 ปี ตามเวลาที่เหลืออยู่จากสัญญาเช่า 30 + 5 ปี
5	วันที่ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่า	วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2560
6	สมมติฐานที่สำคัญที่ผู้ประเมินใช้ใน การประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่า	<p>1) อัตราค่าเช่าเฉลี่ยปีแรกที่ 480 บาท/ตรม./เดือนใกล้เคียงกับอัตราปัจจุบัน และมีการปรับเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 3% ทุกปีเหมาะสมและเป็นไปได้</p> <p>2) อัตราการครอบครองพื้นที่ (Occupancy rate) ในปีแรก ใช้ที่ 39.11% ซึ่ง จะเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับปัจจุบัน และมีการตั้งสมมติฐานว่ามีผู้เช่าเพิ่มขึ้น ในปีต่อไปให้อัตราการครอบครองเป็น 43.91%, 60.99%, 70.19 และคงที่ที่ 75.0% จากนั้นไป ซึ่งเหมาะสมและมีความเป็นไปได้เทียบกับอาคาร สำนักงานทั่วไป</p> <p>3) สัดส่วนค่าใช้จ่ายที่ 58% ในปีแรกซึ่งรวมถึงค่าปรับปรุงพื้นที่ผู้เช่าเดิม ย้ายออกไปด้วย และค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่ปรับเพิ่มในปีต่อไปในอัตรา 1-3% ต่อปี ซึ่งเหมาะสมกับการปรับเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายจริงที่ผ่านมา</p> <p>4) อัตราคิดลดกระแสเงินสดที่ 11.5% ที่ใช้ในการคิดลดกระแสเงินสด ซึ่งผู้ ประเมินอ้างอิงจากสมาคมประเมินราคาที่กำหนดให้ใช้ แต่อย่างไรก็ตามเมื่อ พิจารณาประกอบกับสมมติฐานต่างๆ แม้อัตราคิดลดอาจจะอยู่ในขอบข่ายที่ ค่อนข้างสูง แต่ภาพรวมก็ยังสามารถใช้ได้กับสภาวะตลาดสำนักงานเกรด B- ของอาคารเจซี เควินทาวเวอร์ เอ และความเสถียรของอาคาร จากการมีผู้เช่า หลักรายใหญ่รายเดียว</p>
7	ความเห็นของบริษัทจัดการที่แสดงว่า สมมติฐานในการประเมินค่าหรือสอบทาน การประเมินค่าและราคาที่ได้รับจากรายงาน ดังกล่าวเหมาะสมที่จะนำมาใช้ในการคำนวณ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม	การประเมินค่าได้อิงจากคู่สัญญาเช่าจริงและคู่สัญญาค่าใช้จ่ายแต่ละรายที่ ชำระกับกองทุน การใช้สมมติฐานของการประเมินตามข้อ 6 ที่ได้อธิบายไป แล้วนั้นอยู่บนพื้นฐานความเป็นไปได้เหมาะสมกับสภาวะตลาด ดังนั้นมูลค่า ตลาดที่ได้จากการประเมินค่านี้นี้เหมาะสมดีกับการนำมาใช้คำนวณมูลค่า ทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม