

ที่ อ. 8-5/60

วันที่ 18 สิงหาคม 2560

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ของ กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี ครั้งที่ 1/2560

เรียน ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สรุปรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 2. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 3. หนังสือมอบฉันทะ
 4. แผนที่ของสถานที่จัดประชุม

ตามที่กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี (“กองทุน”) ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าในอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ (JC Kevin Tower A) บางส่วน (ยกเว้นพื้นที่ชั้น 16 - 19 ชั้นดาดฟ้า และพื้นที่จอดรถจำนวน 163 คัน) เป็นระยะเวลา 30 ปี และมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 5 ปี (“สิทธิการเช่าพื้นที่”) นับแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2549 เป็นต้นมา ตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2549 ระหว่างกองทุนและบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์”) สิทธิการเช่าพื้นที่เป็นทรัพย์สินรายการเดียวของกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนได้รับหนังสือลงวันที่ 16 มิถุนายน 2560 จาก เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าและเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ ขอซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ ของกองทุน บริษัทจัดการจึงเห็นสมควรจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุน ครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 1 กันยายน 2560 เวลา 10.00 น. ณ โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพมหานคร รัชประสงค์ ห้อง สตูดิโอ อาร์2 ชั้น 4 ตั้งอยู่ที่ 518/8 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 เพื่อพิจารณาอนุมัติการขายสิทธิการเช่าพื้นที่และการเลิกกองทุนหลังจากขายสิทธิการเช่าพื้นที่ โดยมีวาระดังนี้

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติขายสิทธิการเช่าพื้นที่ของกองทุนในอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ

บริษัทจัดการขอเรียนที่แจ้งข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะขายและการลงมติเพื่อประกอบการพิจารณาในวาระนี้

1. ความเป็นมา

บริษัทจัดการได้รับหนังสือ ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2560 จาก เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์แจ้งความประสงค์จะขอซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่ ตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2549 ระหว่าง กองทุน กับ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ (เดิมชื่อ บริษัท วี.ซี.เอ.แอล.บิสซิเนส กรุ๊ป จำกัด) หลังจากนั้นบริษัทจัดการได้จัดให้มีการสรรหาผู้สนใจซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่ดังกล่าว โดยได้ประกาศทางหนังสือพิมพ์ กรุงเทพธุรกิจ เมื่อวันที่ 26 – 30 มิถุนายน 2560 และวันที่ 6 – 7 กรกฎาคม 2560 เชิญชวนผู้สนใจเสนอราคาซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่ โดยกำหนดยื่นซองเสนอราคาเป็นวันที่ 27 กรกฎาคม 2560 เมื่อครบกำหนดดังกล่าว ไม่มีบุคคลอื่นเสนอซื้อแข่งกับเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ เจซี เควิน ดีเวลลอป

เม้นท์ จึงเป็นผู้เสนอซื้อรายเดียวในราคา 561,000,000 บาท บริษัทจัดการได้กำหนดเงื่อนไขที่ต้องได้รับมติเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นย่อยลงทุนของกองทุนก่อนที่จะขายสิทธิการเช่าพื้นที่ให้แก่ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์

2. เรื่องที่จะขอให้ผู้ถือหุ้นย่อยลงทุนพิจารณา

บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหุ้นย่อยลงทุนพิจารณาว่าจะอนุมัติให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่ให้แก่ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์หรือไม่

3. ข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณา

(1) ข้อกำหนดอันเป็นสาระสำคัญสำหรับการขายสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารเจซี ทาวเวอร์ เอ มีดังนี้

คู่สัญญา	1. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี (“ผู้จะขาย”) 2. บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ผู้จะซื้อ”)
ทรัพย์สินที่จะขาย	สิทธิการเช่าอาคารบางส่วนของอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ พร้อมพื้นที่จอดรถ รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ โดยมีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 13,462 ตารางเมตร และที่จอดรถจำนวน 287 คันตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2549 ระหว่าง กองทุน กับ บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ชื่อเดิม บริษัท วี.ซี.เอ.แอล.บิสซิเนส กรุ๊ป จำกัด) ณ วันที่ในหนังสือฉบับนี้ ระยะเวลการเช่าที่เหลือ ประมาณ 24 ปี 2 เดือน (รวมระยะเวลาที่มีการต่ออายุสัญญา 5 ปีแล้ว)
ราคาซื้อขาย	561,000,000 บาท ราคาดังกล่าวข้างต้น ยังไม่รวมภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ ภาษีอื่นใด และค่าธรรมเนียมการโอน
ผู้รับภาระภาษีและค่าธรรมเนียม	ผู้จะซื้อจะเป็นผู้รับภาระภาษีธุรกิจเฉพาะ ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากรแสตมป์ (ถ้ามี) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนทำนิติกรรมที่สำนักงานที่ดิน
เงื่อนไขบังคับก่อนการโอนสิทธิการเช่า	1. ผู้จะซื้อได้วางเงินมัดจำร้อยละ 5 ของจำนวนราคาซื้อขายที่เสนอ ภายใน 3 วันนับจากวันที่ได้รับมติจากผู้ถือหุ้นย่อยลงทุน 2. ผู้จะซื้อได้ลงนามรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จะขายมีอยู่กับผู้เช่า ผู้ใช้บริการและคู่ค้าอื่นใดอันเกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าตามสิทธิการเช่าพื้นที่ 3. ผู้ถือหุ้นย่อยลงทุนของผู้จะขายมีมติให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่
การชำระราคา	1. เงินมัดจำเป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อขาย 2. ราคาส่วนที่เหลือชำระในวันโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ ซึ่งจะต้องไม่เกิน 90 วันหลังจากได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นย่อยลงทุน
การจัดสรรผลประโยชน์และค่าใช้จ่ายอัน	1. คู่สัญญาตกลงให้ผู้จะซื้อเป็นผู้มีสิทธิในการรับค่าเช่า ค่าบริการ ประโยชน์ ค่าใช้จ่ายและภาระหน้าที่ต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับสิทธิการเช่าพื้นที่ที่เกิดจากสัญญาเช่าและบริการนับแต่วันโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ เป็นต้นไป และผู้จะขายเป็นผู้มีสิทธิในการรับค่าเช่า ค่าบริการ

<p>เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าพื้นที่</p>	<p>ประโยชน์ ค่าใช้จ่ายและภาระหน้าที่ต่างๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินก่อนวันที่โอนสิทธิการเช่าพื้นที่</p> <p>2. ผู้จะขายรับภาระภาษีที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ รวมถึงภาษีป้าย ภาษีอื่น ๆ หรือ ค่าธรรมเนียมใดๆ ที่อาจเรียกเก็บโดยหน่วยงานราชการเนื่องด้วยหรือที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ตามสิทธิการเช่าพื้นที่ คิดตามส่วนเวลาจนถึงวันก่อนวันที่โอนสิทธิการเช่าพื้นที่ ในกรณีที่วันที่โอนสิทธิการเช่าพื้นที่ ยังไม่มีการเรียกเก็บภาษีดังกล่าวจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ผู้จะขายจะชำระภาษีดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อในอัตราของปีก่อนหน้า โดยชำระให้แก่ผู้ซื้อในวันที่โอนสิทธิการเช่าพื้นที่ โดยผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบชำระภาษีดังกล่าวส่วนที่ขาดหรือไม่มีสิทธิได้รับคืนค่าภาษีที่ชำระเกิน</p>
<p>การเลิกสัญญา</p>	<p>ก่อนวันโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้โดยการบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <p>(1) คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญา และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้บอกกล่าวให้แก้ไขแล้ว ไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในสามสิบ (30) วันนับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าว</p> <p>(2) มีกฎหมายหรือระเบียบปฏิบัติหรือคำสั่งของหน่วยราชการซึ่งเป็นผลให้</p> <p>(2.1) ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาได้ ทั้งนี้ข้อตกลงนั้นเป็นข้อที่เป็นสาระสำคัญของสัญญาฉบับนี้ หรือ</p> <p>(2.2) ผู้จะซื้อหรือผู้จะขายไม่สามารถซื้อหรือขายสิทธิการเช่าพื้นที่ตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(3) เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นผู้ล้มละลาย ถูกคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกคำสั่งฟื้นฟูกิจการ หรือดำเนินการชำระบัญชี หรือเลิกบริษัท หรือ</p> <p>(4) ปรากฏว่ามีกฎหมายหรือระเบียบหรือคำสั่งของส่วนราชการหรือองค์กรใดที่เป็นผลให้การกระทำตามสัญญาฉบับนี้เป็นการขัดต่อกฎหมายหรือข้อห้ามโดยชอบด้วยกฎหมาย</p>

กองทุนยังไม่ได้ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงใดๆ กับ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้กองทุนขายสิทธิการเช่าพื้นที่ให้แก่เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนเข้าทำสัญญากับเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ โดยมีสาระสำคัญตามที่กล่าวข้างต้น หากเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่เข้าทำสัญญากับกองทุนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ กองทุนไม่สามารถเรียกร้องหรือดำเนินการทางกฎหมายกับ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ได้ เนื่องจากกองทุนและเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ยังไม่มีข้อตกลงใดๆ ต่อกัน

(2) ข้อมูลบริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้เสนอซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่

(2.1) ชื่อ :บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

(ชื่อเดิม “บริษัท วี.ซี.เอ.แอล.บิสซิเนส กรุ๊ป จำกัด”)

ที่อยู่:36 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ

ทุนจดทะเบียน: 800 ล้านบาท

วันที่ก่อตั้ง: 10 กรกฎาคม 2541

ลักษณะธุรกิจ: อสังหาริมทรัพย์, โรงแรม, อาคารสำนักงาน, เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์, คอนโดมิเนียม และร้านอาหาร

(2.2) โครงสร้างการถือหุ้น

จำนวนหุ้น : 8,000,000 หุ้น

มูลค่าต่อหุ้น : 100 บาท

รายละเอียดการถือหุ้น

1. นายอภิชัย เตชะอุบล	ถือ 2,500,000	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 31.25
2. นางชลิตา เตชะอุบล	ถือ 1,900,000	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 23.75
3. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล	ถือ 600,000	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 7.5
4. นายภฤตวัฒน์ เตชะอุบล	ถือ 600,000	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 7.5
5. นายอัศวินท์ เตชะอุบล	ถือ 600,000	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 7.5
6. นายอรรถวุฒิ เตชะอุบล	ถือ 600,000	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 7.5
7. นายณพัวีร์ เตชะอุบล	ถือ 600,000	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 7.5
8. นางสาวอรณัฐ เตชะอุบล	ถือ 600,000	หุ้น	คิดเป็นร้อยละ 7.5

- (2.3) กรรมการบริษัท :
1. นายอภิชัย เตชะอุบล
 2. นายโชติวิทย์ เตชะอุบล
 3. นางศนิตรา ภารพ
 4. นายอัศวินท์ เตชะอุบล

(2.4) ความสัมพันธ์กับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(2.4.1) เจซี เควิน ดีเวลลอปเมนท์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร เจซี เควิน อาคาร ทาวเวอร์ เอ ที่กองทุนมีสิทธิการเช่าพื้นที่

(2.4.2) ตามรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 เจซี เควิน ดีเวลลอปเมนท์ ถือหน่วยลงทุนในกองทุน จำนวน 5,000 หน่วยลงทุน คิดเป็นร้อยละ 0.0081 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดและ กรรมการ และผู้ถือหุ้นของ เจซี เควิน ดีเวลลอปเมนท์ มิได้ถือหน่วยลงทุนของกองทุน

(3) รายละเอียดสิทธิการเช่าพื้นที่

กองทุนลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารบางส่วนของอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ พร้อมพื้นที่จอดรถ รวมทั้งงานระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ โดยมีเนื้อที่รวมทั้งสิ้น 13,462 ตารางเมตร และที่จอดรถจำนวน 287 คัน (ยกเว้นพื้นที่ชั้น 16 - 19 ชั้นดาดฟ้า และพื้นที่จอดรถจำนวน 163 คัน)เป็นระยะเวลา 30 ปี และมีสิทธิที่จะต่ออายุสัญญาเช่าได้อีก 5 ปี กองทุนลงในสิทธิการเช่าพื้นที่มาตั้งแต่วันที่ 4 ธันวาคม 2549

(4) อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่ (Occupancy Rate)

บริษัท เอไอเอ จำกัดและบริษัทในเครือ เคยเป็นผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ ของกองทุน โดยเช่าพื้นที่ทั้งสิ้น 6,317.24 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 52.34 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดที่กองทุนลงทุน

เมื่อ 19 มกราคม 2560 บริษัท เอไอเอ จำกัด ได้ทำหนังสือแจ้งต่อกองทุนเรื่องไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าและบริการของพื้นที่เช่าที่จะสิ้นสุดในวันที่ 30 มิถุนายน 2560 จากเหตุการณ์ดังกล่าวกองทุนได้แจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนผ่านระบบออนไลน์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามหนังสือที่ อ.1-31/2560 ลงวันที่ 23 มกราคม 2560 เนื่องจากการไม่ต่อสัญญาเช่าและบริการของบริษัท เอไอเอ จำกัด และบริษัทในเครือ ส่งผลให้รายได้ที่กองทุนจะได้รับลดลง 35.50 ล้านบาท ต่อปี คิดเป็น 78% ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการทั้งหมดของกองทุน

ปัจจุบัน อาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ ในส่วนที่กองทุนลงทุน มีผู้เช่าคงเหลือทั้งสิ้น 16 ราย โดยเช่าพื้นที่ทั้งสิ้น 1,849 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 15.30 ของพื้นที่เช่าในอาคารเจซี เควินของกองทุน โดยมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 438.60 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

(5) ราคาที่กองทุนลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่

กองทุนลงทุนในสิทธิการเช่าพื้นที่ โดยชำระค่าเช่าล่วงหน้า 30 ปี จำนวน 523,000,000 บาท และมีการวางมัดจำค่าเช่าล่วงหน้าสำหรับการใช้สิทธิต่ออายุอีก 5 ปี จำนวน 87,000,000 บาท รวมลงทุนทั้งสิ้น 620,000,000 บาท ลงทุนเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2549

ราคาประเมิน ณ วันที่กองทุนลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

	บริษัท ไทยประเมินราคา ลิ้นซ์ ฟิลลิปส์ จำกัด	บริษัท บรู๊ค เรียวเอสเตท จำกัด
วันที่ประเมิน	8 มิถุนายน 2549	1 มิถุนายน 2549
ราคาประเมิน	654,000,000 บาท	640,000,000 บาท
วิธีประเมิน	รายได้	รายได้

(6) รายงานการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่โดยผู้ประเมินราคา 2 ราย

	บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด (Colliers)	บริษัท เอ็ดมันด์ ติ แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด (EdmundTie)
วันที่ประเมิน	27 มิถุนายน 2560	5 กรกฎาคม 2560
ราคาประเมิน	408,000,000 บาท	345,100,000 บาท
วิธีประเมิน	รายได้	รายได้
อัตราคิดลด	11.5%	11.5%
ระยะเวลาในการประเมิน	24 ปี 4 เดือน	24 ปี 4 เดือน
สมมติฐานในการประเมิน	อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 1 = 15.32%	อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 1 = 16.8%

	อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 2 = 24.87% อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 3 = 47.44% อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 4 เป็นต้นไป = 70%	อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 2 = 23.3% อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 3 = 42.8% อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 4 = 57.5% อัตราพื้นที่เช่า ปีที่ 5 เป็นต้นไป = 68%
ความเห็นของบริษัท จัดการต่อการประเมิน	การประเมินดังกล่าวเป็นการประเมิน ราคาตามความต้องการของตลาด อาคารสำนักงานให้เช่าที่มีจำกัดใน ปัจจุบัน และยังมีความต้องการสูง	การประเมินดังกล่าวเป็นการประเมิน ราคาจากสภาพทรัพย์สินในปัจจุบันที่ มีความเสื่อมโทรมในระดับหนึ่ง อัตรา การเติบโตจึงเป็นไปได้ค่อนข้างช้า

อนึ่ง ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินทั้ง 2 ราย เป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(7) ราคามูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่ตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 : 439,756,035.04 บาท
(คิดเป็น 7.0928 บาทต่อหน่วย)

(8) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่กองทุนต้องรับภาระ : ไม่มี

(9) ข้อมูลเงินปันผลของกองทุนตั้งแต่กองทุน

ครั้งที่	วันปิดสมุด ทะเบียนพัก การโอนหน่วย ลงทุน	วันที่เฉลี่ย เงินคืนจาก การลด มูลค่า หน่วย ลงทุน	เงินทุนจดทะเบียนก่อนลด มูลค่าหน่วยลงทุน		มูลค่าหน่วย ลงทุนที่ลดลง (บาทต่อหน่วย)	มูลค่าหน่วยลงทุนที่ลดลง (บาทต่อหน่วย)		เงินปันผล (บาทต่อหน่วย)
			เงินทุน จดทะเบียน (บาท)	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)		เงินทุน จดทะเบียน (บาท)	มูลค่า ต่อหน่วย (บาท)	
1	19/5/54	3/6/54	620,000,000	10.0000	0.1780	608,964,000	9.8220	
2	14/3/55	28/3/55	608,964,000	9.8220	0.2096	595,968,801	9.6124	0.40
3	14/3/56	28/3/56	595,968,801	9.6124	0.1612	585,974,402	9.4512	0.46
4	14/3/57	28/3/57	585,974,402	9.4512	0.2096	572,979,202	9.2416	0.24
5	11/3/58	26/3/58	572,979,202	9.2416	0.2097	559,977,804	9.0319	0.19
6	16/3/59	28/3/59	559,977,804	9.0319	0.3870	535,983,804	8.6449	0.13

(10) กระบวนการขายสิทธิการเช่าพื้นที่

เมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่ ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนตามสัญญาจะซื้อจะขาย กองทุนจะดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ให้แก่เจซี เควินดีเวลลอปเม้นท์และรับเงินราคาซื้อส่วนที่เหลือจากเจซี เควินดีเวลลอปเม้นท์ อย่างไรก็ตาม ด้วยเจซี เควินดีเวลลอปเม้นท์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารเจซี เควิน และเป็นผู้ให้เช่าพื้นที่ในอาคารเจซีเควินแก่กองทุน การโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ของกองทุนให้แก่เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ทำให้เจซี เควินดี เวลลอปเม้นท์ กลายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้เช่าในทรัพย์สินเดียวกัน อันไม่สอดคล้องกับหลักกฎหมายที่เจ้าของกรรมสิทธิ์และผู้เช่าทรัพย์สินจะต้องเป็นคนละคนกัน อันเป็นเหตุให้เจ้าพนักงานที่ดินปฏิเสธการรับจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินปฏิเสธการรับจดทะเบียนดังกล่าว กองทุนจะจดทะเบียนยกเลิกสิทธิการเช่าพื้นที่ให้แก่เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ แทนการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าพื้นที่ โดยมีเงื่อนไขว่า เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ต้องชำระเงินค่ายกเลิกสิทธิการเช่าพื้นที่เท่ากับราคาซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่ส่วนที่เหลือ

(11) รายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน 10 อันดับแรก และสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุน ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	จำนวนหน่วยลงทุน	ร้อยละ
1	ธนาคารออมสิน	61,969,870.00	99.9514
2	บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	5,000.00	0.0081
3	นางสาวพรสวรรค์ สีนแก้ว	3,000.00	0.0048
4	นางศศิธร ศิริสาทิโกชนัน	2,000.00	0.0032
5	นางสาวสุณีย์ วงศ์ไศยวรรณ	2,000.00	0.0032
6	นายสกุลรัตน์ โพธิ์วัฒน์	2,000.00	0.0032
7	นางสาวจันทร์เพ็ญ เอื้องพูลสวัสดิ์	1,500.00	0.0024
8	นายสุรพงศ์ แซ่เฮง	1,000.00	0.0016
9	นางสาวนลินชยา แสดอินตอง	1,000.00	0.0016
10	นางสาวสุวิมล บุญมานะวงศ์	1,000.00	0.0016

(12) ผลการดำเนินงานของสิทธิการเช่าพื้นที่และความเสี่ยงทางธุรกิจในอนาคต

หน่วย: บาท

	2557	2558	2559	2560*
อัตราการใช้เช่า	63.5%	68.1%	68.51%	15.3%
ค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร	467.00	439.84	440.41	438.60
รายได้	50,659,993	56,953,181	55,899,932	31,577,279
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน	25,661,086	24,253,326	23,413,346	19,958,300
EBITDA	24,998,907	32,699,855	32,486,585	11,618,979

* 2560เป็นตัวเลขประมาณการโดยบริษัทจัดการ

ความเสี่ยงทางธุรกิจ

ในปัจจุบันสัญญาเช่าและบริการระหว่างกองทุนกับผู้เช่าพื้นที่รายใหญ่ได้สิ้นสุดลงแล้ว และไม่มีการต่อสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวกับกองทุน ส่งผลให้อัตราพื้นที่เช่าและรายได้จากค่าเช่าพื้นที่และบริการของกองทุนลดลงอย่างมีนัยสำคัญ กองทุนได้ดำเนินการติดต่อตัวแทน (agency) หลายราย ให้ดำเนินการหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ในพื้นที่เช่าที่ว่างอยู่ อย่างไรก็ตาม ยังไม่มีผู้เช่ารายใหม่ๆ สนใจที่จะเช่าพื้นที่ เนื่องจากสาเหตุสำคัญคือ สภาพการจราจรในบริเวณหน้าอาคารเจซี เควิน ช่วงเช้าและเย็นติดขัดอย่างมาก และที่ตั้งของอาคารเจซี เควิน อยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้า BTS ช่องนนทรี ประมาณ 800 เมตร ซึ่งเกินกว่าที่จะเดินทำในระยะเวลาสั้นๆ ได้ อีกทั้งสภาพอาคารเก่า และเสื่อมโทรมตามสภาพ

(13) ผลตอบแทนจากการขายสิทธิการเช่าพื้นที่

ราคามูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่ตามบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560 เท่ากับ 439,756,035.04 บาท คิดเป็น 7.0928 บาทต่อหน่วยลงทุน และในกรณีขายสิทธิการเช่าพื้นที่ตามราคาเสนอซื้อ 561,000,000 บาท ผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับผลตอบแทนเท่ากับ 9.0484 บาทต่อหน่วยลงทุน ซึ่งสูงกว่ามูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่ตามบัญชี ร้อยละ 27.57 ผลตอบแทนดังกล่าวยังไม่รวมกับผลประโยชน์ของกองทุนประจำปี 2560

(14) ประเมินการค่าใช้จ่ายในการขอมติและจัดทำสัญญากับเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ และปฏิบัติตามสัญญา

ค่าใช้จ่ายในการขอมติความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนในการขายสิทธิการเช่าพื้นที่ครั้งนี้ ประกอบไปด้วยค่าจัดประชุมผู้ถือหน่วย ค่าจัดพิมพ์หนังสือเชิญประชุม ค่าไปรษณีย์อากร ค่าปิดสมุดทะเบียน ค่าทนายความ รวมตลอดจนค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเรียกเก็บจากกองทุน ไม่ว่าผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่ก็ตาม นอกจากนี้ หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้ขายสิทธิการเช่าพื้นที่ ยังมีค่าทนายความสำหรับการจัดทำสัญญากับเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ และการปฏิบัติตามสัญญา รวมตลอดจนการจดทะเบียนนิติกรรมที่เกี่ยวข้องที่สำนักงานที่ดิน ค่าทนายดังกล่าวจะเรียกเก็บจากกองทุน

4. ความเห็นของบริษัทจัดการ

เมื่อพิจารณาถึงราคาที่ดินเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ขอเสนอซื้อในราคา 561,000,000 บาท (ห้าร้อยหกสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน) กับมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินล่าสุดจากผู้ประเมินราคาอิสระทั้ง 2 บริษัท จะพบว่าราคาเสนอซื้อดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าประเมินต่ำสุด ประมาณร้อยละ 62.56 และสูงกว่ามูลค่าคงเหลือจากเงินลงทุน ณ วันจัดตั้งกองทุน กล่าวคือ มูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่กองทุนลงทุนมีจำนวน 523,000,000 บาท สำหรับระยะเวลาเช่า 30 ปี เฉลี่ยค่าเช่าปีละประมาณ 17,433,333 บาทต่อปี กองทุนใช้ประโยชน์ในพื้นที่เช่ามาแล้วทั้งสิ้นประมาณ 11 ปี เท่ากับใช้ประโยชน์ไปแล้ว 191,766,667 บาท คงเหลือมูลค่าจากเงินลงทุน ณ วันจัดตั้งกองทุนเท่ากับ 331,233,333 บาท ราคาที่เสนอซื้อสูงกว่าประมาณร้อยละ 69.37 เป็นผลดีต่อกองทุนที่จะได้รับส่วนต่างกำไรในการลงทุนทันที

ผู้เช่าพื้นที่ของกองทุนในปัจจุบัน เหลือผู้เช่าเพียง 16 ราย มีเช่าพื้นที่ปล่อยเช่าทั้งสิ้น 1,849 ตารางเมตร คิดเป็นร้อยละ 15.30 ของพื้นที่ทั้งหมดของกองทุน และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่ 438.60 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แสดงให้เห็นถึงศักยภาพในการหาผลตอบแทนของพื้นที่ที่ลดลงอย่างมาก จากที่กล่าวข้างต้นเรื่องความเสี่ยงทางธุรกิจ ยังไม่มีผู้เช่าราย

ใหม่ ๆ สนใจที่จะเช่าพื้นที่ อันเป็นข้อจำกัดในการจัดหารายได้ของกองทุน นอกจากนี้ ด้วยเหตุที่สภาพอาคารทั้งภายนอก และภายในชำรุดทรุดโทรมตามเวลา อันเป็นเหตุให้อาคารไม่เป็นที่น่าสนใจ การแก้ไขข้อจำกัดดังกล่าว คือ การปรับปรุง ซ่อมแซมภูมิทัศน์ของอาคารทั้งภายนอกและภายใน อย่างไรก็ดี การดำเนินการดังกล่าวมีค่าใช้จ่ายที่สูง มีประเด็นการแบ่ง ค่าใช้จ่ายระหว่างกองทุนกับ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ และแนวทางในการลงทุนปรับปรุง ซ่อมแซมภูมิทัศน์ของอาคารระหว่าง กองทุนกับ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่ตรงกัน เพราะกองทุนมีจำกัดในการลงทุน ปรับปรุงซ่อมแซมโดยต้องคำนึงถึงความเหมาะสม และความคุ้มค่าในการลงทุนปรับปรุงซ่อมแซมดังกล่าว เนื่องจากเป็น สิทธิการเช่า ในขณะที่ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ มีข้อจำกัดน้อยกว่ากองทุนและสามารถลงทุนปรับปรุงซ่อมแซมฯ ได้ตาม ความต้องการ เพราะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

แม้จะมีการปรับปรุงซ่อมแซมอาคารดังกล่าวแล้ว บริษัทจัดการไม่อาจรับประกันได้ว่าจะมีผู้เช่าพื้นที่ ตามที่ คาดหมายหรือไม่ และในการบริหารอัตราพื้นที่ว่างที่เหลืออยู่ประมาณ 10,223 ตารางเมตร อาจจะต้องใช้เวลามากกว่า 3 ปี ถึงจะสามารถทำอัตราการเช่าพื้นที่ให้กลับมาเท่าเดิม (ประมาณร้อยละ 70) บริษัทจัดการไม่อาจคาดหมายได้ว่าจะมีผู้เช่า รายใหม่มาเช่าพื้นที่เช่าที่ว่างได้เต็มพื้นที่เมื่อใด

นอกจากนี้บริษัทจัดการได้ประกาศในหนังสือพิมพ์เชิญชวนให้ผู้สนใจเสนอซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่ ตั้งแต่วันที่ 26 – 30 มิถุนายน และ 6 – 7 กรกฎาคม 2560 เพื่อให้ผู้สนใจซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่รายอื่นๆ นำเสนอราคาเสนอซื้อ เพื่อให้ได้ ราคาที่ดีที่สุด ปรากฏว่า ไม่มีผู้สนใจรายอื่นๆ ที่สนใจจะซื้อสิทธิการเช่าพื้นที่จากกองทุน แสดงให้เห็นว่าราคาเสนอซื้อจาก เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์เป็นราคาที่ดีที่สุด ณ ช่วงเวลานี้

จากรายละเอียดที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทจัดการเห็นว่าการขายสิทธิการเช่าพื้นที่ในอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ ให้แก่เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นประโยชน์แก่กองทุน และผู้ถือหุ้นรายลงทุนมากที่สุด จึงเห็นควรให้ขายสิทธิการเช่า พื้นที่ให้แก่เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ ในครั้งนี้

5. การลงมติ

การลงมติในวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงจากผู้ถือหุ้นรายลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของ จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน

ผู้ถือหุ้นรายลงทุนมีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้: บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด ถือหน่วยลงทุนในกองทุน จำนวน 5,000 หน่วยลงทุน คิดเป็นร้อยละ 0.0081 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติเลิกกองทุนและสิ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติในวาระที่ 1 ให้กองทุนขายสิทธิการเช่าพื้นที่ ให้แก่ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จึงพิจารณาการเลิกกองทุนและสิ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในวาระนี้

บริษัทจัดการขอเรียนชี้แจงข้อมูล เพื่อประกอบการพิจารณาในวาระนี้ ดังนี้

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติในวาระที่ 1 ให้กองทุนขายสิทธิการเช่าพื้นที่ ให้แก่ เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ แล้ว กองทุนจะไม่มีทรัพย์สินอื่นใดเหลืออยู่และไม่มีรายได้ เว้นแต่เงินสดที่ได้จากการขายสิทธิการเช่าดังกล่าว ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สน.25/2552 (“สน. 25/2552”) ข้อ 38 ระบุว่า “บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
- (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน

บริษัทจัดการจึงต้องดำเนินการนำเงินที่ได้จากการขายสิทธิการเช่าดังกล่าวไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอื่นเพื่อให้กองทุนมีอัตราส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละเจ็ดสิบห้าของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี ซึ่งรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนจะเป็นรอบวันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม เว้นแต่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติไม่ประสงค์ให้นำเงินสดไปลงทุนต่อ โดยให้เลิกกองทุน และนำเงินสดที่ได้จากการขายสิทธิการเช่าและเงินที่อยู่ในกองทุนมาแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอเรียนชี้แจงว่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนสามารถลงทุนได้ จะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จ และอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จที่มีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ (ข้อ 36 (3)(ก) ของ สน.25/2552) และ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ประเภท (1) อาคารสำนักงาน(2) อาคารศูนย์การค้า(3)อาคารโรงงานให้เช่าในนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม หรือสวนอุตสาหกรรม(4) อาคารโกดังสินค้า(5) อาคารที่พักอาศัย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ อาคารห้องชุดพักอาศัย อาคารหอพัก และบ้านพักอาศัย เป็นต้น(6) อาคารโรงแรม (7) อาคารศูนย์ประชุมหรือศูนย์นิทรรศการ(8) ศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ (9) สิ่งก่อสร้างอื่นตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนมีมติเพิ่มเติม (ข้อ 37 ของ สน. 25/2552)

หากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีมติให้เลิกกองทุน และสิ้นสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ผู้ชำระบัญชีให้แก่กองทุน

บริษัทจัดการขอแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพิ่มเติมว่า เนื่องจากมีเช็คเงินปันผลและเงินลดทุนที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจำนวนประมาณ 225 ราย ที่ยังมีได้ขึ้นเงิน กองทุนจะต้องนำเงินตามเช็คดังกล่าวไปวางทรัพย์ที่สำนักงานวางทรัพย์ เพื่อให้การเลิกกองทุนดำเนินการได้เสร็จสิ้น กระบวนการนี้จะมีค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความหรือที่ปรึกษากฎหมายในการดำเนินการ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมวางทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการคัดถ่ายเอกสารของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ค่าเดินทางในการไปวางทรัพย์ ณ สำนักงานที่ตั้งอยู่ในภูมิภาคของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ค่าใช้จ่ายในการวางทรัพย์นี้ถือเป็น

ค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชีของกองทุน และมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่จะจ่ายคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากจำนวนผู้ถือหน่วยที่ไม่ได้นำเช็คไปขึ้นเงินมีจำนวนมาก ทำให้ค่าใช้จ่ายและค่าว่าจ้างทนายความมีจำนวนมากตามไปด้วย

เรื่องที่ยกข้อให้พิจารณา

บริษัทจัดการขอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาการเลิกกองทุนและสิ้นสุดสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในกรณีที่ประชุมมีมติไม่อนุมัติให้เลิกกองทุนหรือไม่อนุมัติให้เลิกกองทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการนำเงินที่ได้จากการขายอาคารและที่ดินไปดำเนินการลงทุนตามความเหมาะสม ซึ่ง ณ ปัจจุบัน บริษัทจัดการยังไม่มีทรัพย์สินเป้าหมายที่จะลงทุนแต่อย่างใด

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เมื่อกองทุนขายสิทธิการเข้าพื้นที่แล้ว กองทุนจะไม่เหลืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ อีก ประกอบกับ บริษัทจัดการยังไม่มีทรัพย์สินเป้าหมายที่จะลงทุนแต่อย่างใด บริษัทจัดการจึงเห็นควรให้เลิกกองทุนและสิ้นสุดสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ทั้งนี้ หากที่ประชุมมีมติให้เลิกกองทุนแล้ว บริษัทจัดการคาดว่า จะมีระยะเวลาและขั้นตอนในการขายสิทธิการเข้าพื้นที่ให้แก่เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ และการเลิกและชำระบัญชีกองทุน ดังนี้

การดำเนินการ	ระยะเวลา***
<ul style="list-style-type: none"> จดทะเบียนโอนสิทธิการเข้าพื้นที่หรือยกเลิกสิทธิการเข้าพื้นที่ (ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินปฏิเสธการจดทะเบียนโอนสิทธิการเข้าพื้นที่) กับเจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ 	ภายในเดือนพฤศจิกายน 2560
<ul style="list-style-type: none"> ปิดสมุดทะเบียนเพื่อกำหนดสิทธิผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะมีสิทธิได้รับเงินคืน 	ภายใน 7 วันทำการหลังจดทะเบียนโอนสิทธิการเข้าพื้นที่หรือยกเลิกสิทธิการเข้าพื้นที่
<ul style="list-style-type: none"> การเลิกกองทุน 	ภายใน 1 เดือนหลังปิดสมุดทะเบียน
<ul style="list-style-type: none"> สิ้นสุดสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 	ภายใน 1 เดือนหลังปิดสมุดทะเบียน
<ul style="list-style-type: none"> จ่ายเงินคืนทุนและส่วนเกินทุนบางส่วน* (หรือเงินส่วนแบ่งกำไร/เงินปันผล) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยจะมีการจัดสรรเงินไว้บางส่วนเพื่อชำระหนี้คงค้างของกองทุน และค่าใช้จ่ายในการชำระบัญชี และการวางทรัพย์ 	ภายในเดือนธันวาคม 2560
<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินการกระบวนการวางทรัพย์ 	ภายในเดือนกรกฎาคม 2561
<ul style="list-style-type: none"> จ่ายเงินคืนทุนส่วนที่เหลือ** ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน 	ภายในเดือนสิงหาคม 2561
<ul style="list-style-type: none"> ยื่นขอจดทะเบียนเลิกกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 	ภายในเดือนสิงหาคม 2561

* เงินคืนทุนและส่วนเกินทุนคำนวณได้จากเงินที่กองทุนได้รับจากการขายสิทธิการเข้าพื้นที่ รวมถึงผลประโยชน์ของกองทุนในรอบปีที่ผ่านมา หักค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นในการจัดการกองทุน (ค่าธรรมเนียมการจัดการ, ค่าธรรมเนียม

- นายทะเบียนคำนวณถึงเดือน ธันวาคม 2560) หักค่าใช้จ่ายในการวางทรัพย์ หักค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุน ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการสามารถคำนวณตัวเลขที่แน่นอนได้ จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบต่อไป
- ** เงินคืนทุนส่วนที่เหลือ คือเงินจำนวนสุดท้ายทั้งหมด หลังหักค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับกองทุนแล้ว (ถ้ามี)
- *** ระยะเวลาข้างต้น อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

การลงมติ

การลงมติในวาระนี้ต้องผ่านมติอนุมัติด้วยคะแนนเสียงจากผู้ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีส่วนได้เสียที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้: ไม่มี

จึงขอเรียนเชิญผู้ถือหน่วยลงทุนโปรดเข้าร่วมประชุมตามวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวข้างต้น หากท่านไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง และประสงค์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงมติแทนในการประชุมครั้งนี้ โปรดกรอกรายละเอียดและลงนามในหนังสือมอบฉันทะตามที่ได้แนบมาพร้อมกันนี้ ทั้งนี้ เพื่อความสะดวกรวดเร็วในการลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม ใคร่ขอความร่วมมือท่านผู้ถือหน่วยลงทุนโปรดส่งหนังสือมอบฉันทะ (พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท) มายังบริษัทจัดการ ก่อนถึงวันประชุมอย่างน้อย 1 วัน หรือนำมาแสดงแก่เจ้าหน้าที่ลงทะเบียนก่อนเริ่มประชุมด้วย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด
898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 1 โซนเอ ชั้น 2 โซนเอ และชั้น 12
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงศรี จำกัด



(นางสาวศิริพร สيناเจริญ)

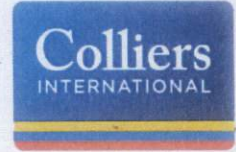
กรรมการผู้จัดการ

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 2017-0027-T

N13.716885 E100.532339

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าอาคารสำนักงานบางส่วน
อาคาร เจซี เควิน ทาวเวอร์ A สูง 19 ชั้น
เลขที่ 26
ถนนราธิวาสราชนครินทร์
แขวงยานนาวา เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร

เสนอ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี



จัดทำโดย

บริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ซี.ไอ.ที. แอปเพรชัล จำกัด
จัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มมาตรฐานของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

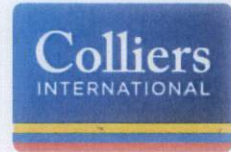
ต้นฉบับ

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 2017-0027-T

N13.716885 E100.532339

วันที่ 13 กรกฎาคม พ.ศ. 2560

เรื่อง นำส่งรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
เรียน ผู้จัดการ
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี

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

ชื่อลูกค้า	กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี
ประเภททรัพย์สิน	สิทธิการเช่าอาคารสำนักงานบางส่วน
ที่ตั้งทรัพย์สิน	เลขที่ 26 อาคาร เจซี เควิน ทาวเวอร์ A ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
เอกสารสิทธิ	สัญญาเช่าอาคารสำนักงาน
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคาร เจซี เควิน ทาวเวอร์ A สูง 19 ชั้น (ยกเว้นพื้นที่ชั้นที่ 16 – 19, ชั้นดาดฟ้า และพื้นที่จอดรถจำนวน 163 คัน)
พื้นที่เช่าตามสัญญา	พื้นที่อาคาร (บางส่วน) 13,462 ตรม. และพื้นที่จอดรถ 287 คัน
ภาระผูกพัน	ไม่มีภาระผูกพันติดค้างกับสถาบันการเงินใดๆ

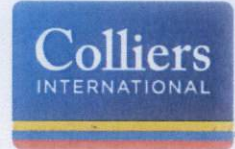


Bangkok Office:
17/F Ploenchit Center,
2 Sukhumvit Road, Klongtoey,
Bangkok 10110 Thailand
www.colliers.co.th

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 2017-0027-T

N13.716885 E100.532339

วัตถุประสงค์การประเมิน	สาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	การกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	วิธีประเมินค่าทรัพย์สินตามรายได้ (Income Approach)
วันที่ทำการสำรวจ	27 มิถุนายน พ.ศ. 2560
วันที่ประเมิน	3 กรกฎาคม พ.ศ. 2560
มูลค่าตลาดที่ประเมิน	สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 24.43 ปี 408,000,000.00 บาท (สี่ร้อยแปดล้านบาทถ้วน)
เงื่อนไข / หมายเหตุ	มูลค่าทรัพย์สินข้างต้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามระบุไว้ในข้อ 2.3, 3.1 และ 7.2

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

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายรัชฎา จงภักดี)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ช.น.ง.

(นางพัชชนันต์ พรหมธนนันท์)

ผู้อำนวยการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักและตรวจสอบรายงาน

(นายสงกเกียรติ ชมบุตร)

ผู้จัดการฝ่ายประเมินค่าทรัพย์สิน

ผู้สำรวจและประเมินค่าทรัพย์สิน



Edmund Tie & Company

รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

สิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานบางส่วนระยะเวลาคงเหลือ 24.40 ปี

อาคารสำนักงาน "เจซี เควิน ทาวเวอร์"

เลขที่ 26 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

รายงานเลขที่ VR068/2017

สำหรับ

กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี

วันที่ 5 กรกฎาคม 2560

รายงานเลขที่ VR068/2017

วันที่ 24 กรกฎาคม 2560

เรื่อง การประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานบางส่วน อาคาร เจซี เควิน ทาวเวอร์
เรียน ผู้จัดการกองทุน
กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี
เลขที่ 898 อาคารเพลินจิตทาวเวอร์ ชั้น 12
ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10110

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานบางส่วนของอาคารสำนักงาน "เจซี เควิน ทาวเวอร์" ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงาน 13,462.00 ตารางเมตร พร้อมทั้งจุดตรวจจำนวน 287 คัน ระยะเวลาเช่าคงเหลือ (นับจากวันที่ประเมินมูลค่า) ประมาณ 24.40 ปี ตั้งอยู่เลขที่ 26 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร บริษัทฯ เข้าใจว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบความเห็นของบริษัทฯ เกี่ยวกับมูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานบางส่วน ตามสภาพการใช้งานปัจจุบันของทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะและใช้สำหรับประกอบการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 5 กรกฎาคม 2560 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรจะมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 5.4

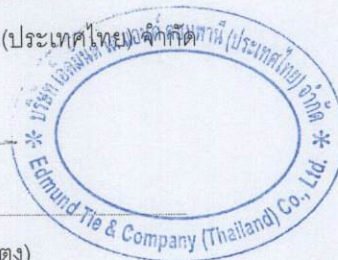
บริษัทฯ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไซแอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด

(นายเสง ฮั่ว ตง)

กรรมการบริหาร



1. บทสรุปผู้บริหาร

- ชื่อลูกค้า** : กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี
- วัตถุประสงค์** : เพื่อต้องการทราบความเห็นของบริษัท เกี่ยวกับมูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่สำนักงานบางส่วน ตามสภาพการใช้งานปัจจุบันของทรัพย์สิน สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะและประกอบการบันทึกบัญชีของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี เท่านั้น
- ที่ตั้งทรัพย์สิน** : อาคารสำนักงาน "เจซี เควิน ทาวเวอร์" ตั้งอยู่เลขที่ 26 ถนนนราธิวาสราชนครินทร์ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
- พิกัดภูมิศาสตร์** : ทรัพย์สิน - Lat 13.716476 Lon 100.532407 (WGS-1984) - บริเวณด้านหน้าอาคาร
- รายละเอียดทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า** : สิทธิการเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงาน "เจซี เควิน ทาวเวอร์" ประกอบด้วยพื้นที่เช่าสำนักงานประมาณ 13,462.00 ตารางเมตร พร้อมทั้งจอดรถจำนวน 287 คัน ยกเว้นพื้นที่ชั้น 16-19 และชั้นดาดฟ้า มีรายละเอียดโดยสรุปดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่ส่วนกองทุนรวมฯ	พื้นที่ส่วน VCAL	พื้นที่รวมทั้งหมด
พื้นที่เช่าสำนักงาน	12,068.58	5,704.86	17,773.44
พื้นที่ส่วนกลาง	1,393.42	3,462.19	4,855.61
รวมพื้นที่เช่าตามสัญญา	13,462.00	9,167.05	22,629.05
พื้นที่จอดรถ (คัน)	287	163	450

- รายละเอียดสัญญาเช่า** : สัญญาแบ่งเช่าพื้นที่บางส่วนประมาณ 13,462.00 ตารางเมตร พร้อมทั้งจอดรถจำนวน 287 คัน ระหว่างบริษัท วี.ซี.เอ.แอล. บิสซิเนส กรุ๊ป จำกัด (ผู้ให้เช่า) และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เจซี (ผู้เช่า) มีกำหนดสามสิบ (30) ปี พร้อมเงื่อนไขการต่อสัญญาเช่าได้อีก 5 ปี นับจากวันที่ 6 ธันวาคม 2549 ปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือตามสัญญาเช่าประมาณ 24.40 ปี หรือ 24 ปี 4 เดือน 25 วัน (รวมเงื่อนไขต่อสัญญา 5 ปี)

รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน :

ลำดับ	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตรว.)	เนื้อที่ดิน (ตารางวา)
1	2187	504	588	1 - 1 - 61.10	561.10
รวมเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ				1 - 1 - 61.10	561.10

- ลักษณะกรรมสิทธิ์** : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
- ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน** : บริษัท เจซี เควิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
- ภาระผูกพัน (ที่ดิน)** : จำนองเป็นประกันกับธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)
- สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก** : ถนนภายในโครงการอาคารสำนักงาน เจซี เควิน ทาวเวอร์ เป็นทางส่วนบุคคล (โฉนดที่ดินเลขที่ 36964 และ 2224) ปัจจุบันได้จัดการจ่ายอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้กับโฉนดที่ดินเลขที่ 2187 แล้วเมื่อวันที่ 19 พฤศจิกายน 2553,

อาคารสิ่งปลูกสร้าง : อาคารสำนักงาน "เจซี เควิน ทาวเวอร์" เป็นอาคารสูง 19 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดินและชั้นดาดฟ้า ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่ประมาณ 1-1-61.10 ไร่ (561.10 ตารางวา) มีพื้นที่อาคารรวม (GFA) ทั้งหมดประมาณ 37,631.83 ตารางเมตร พร้อมทั้งจอดรถจำนวน 450 คัน มีการแบ่งการใช้ประโยชน์พื้นที่ตามสภาพปัจจุบันดังนี้

รายละเอียด	พื้นที่ส่วนของ JCP (ตารางเมตร)	พื้นที่ส่วนของ VCAL (ตารางเมตร)	รวมพื้นที่ทั้งหมด (ตารางเมตร)
พื้นที่เช่าสำนักงาน	12,068.58	5,704.86	17,773.44
พื้นที่ส่วนกลาง	1,393.42	3,462.19	4,855.61
พื้นที่ที่จอดรถ	9,755.32	5,247.45	15,002.77
รวมพื้นที่อาคาร	23,217.32	14,414.50	37,631.83
พื้นที่ที่จอดรถ (คัน)	287	163	450

ใบอนุญาตก่อสร้าง : ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (อ.1) เลขที่ 2704/2538 อนุญาตให้บริษัท โทฟา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ปลูกสร้างอาคารสำนักงาน 19 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง พื้นที่อาคาร 38,072.00 ตารางเมตร ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 454 คัน พื้นที่นอกอาคาร 3,312.00 ตารางเมตร ออกให้ ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2538

ใบรับรองการก่อสร้าง : เลขที่ 122/2544 รับรองว่า บริษัท โทฟา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้เจ้าของอาคาร/ผู้ครอบครองอาคารสำนักงาน 19 ชั้น พร้อมชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ที่กัลปพฤกษ์ และทางเข้าออกของรถ จำนวน 462 คัน ออกให้ ณ วันที่ 24 สิงหาคม 2544

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร : บริษัท วี.ซี.เอ.แอล. บิสซิเนส กรุ๊ป จำกัด

ข้อกำหนดและ

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

: ข้อกำหนดของผังเมือง
ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทพาณิชยกรรม "พื้นที่สีแดง (พ.3 - 30)" ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

ข้อกำหนดกฎหมายอื่น

ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2544 และกฎกระทรวงภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

สาธารณูปโภค

: สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย และไฟส่องทาง

การเวนคืน

: ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

โครงการพัฒนาของรัฐ

: ไม่มีโครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ในบริเวณใกล้เคียง

การใช้ประโยชน์สูงสุด

: ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชยกรรม

วิธีการประเมินมูลค่า
ที่เลือกใช้ : วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)
เพื่อกำหนดมูลค่าทรัพย์สิน
วันที่สำรวจทรัพย์สิน : 5 กรกฎาคม 2560
วันที่ประเมินมูลค่า : 5 กรกฎาคม 2560
มูลค่าสิทธิการเช่าพื้นที่ : 345,100,000 บาท (สามร้อยสี่สิบล้านหนึ่งแสนบาทถ้วน)
บางส่วนที่ระยะเวลาเช่า
คงเหลือ 24.40 ปี



ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

ผู้ตรวจสอบรายงาน

ผู้ตรวจและผู้ประเมินหลัก

นายสุรพงษ์ ศรีเก็กเจริญ (วส.1397)

นายนพดล ศรีเทียมทอง (วฒ.446)

นางสาววิรัชฎา ศุภกรพิชาญ (วฒ.078)

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี ครั้งที่ 1/2560
วันที่ 1 กันยายน 2560 เวลา 10.00 น.

1. การลงทะเบียน

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสาร หรือหลักฐานเพื่อตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมก่อนเวลาได้ ตั้งแต่เวลา 9.00 น. ของวันที่ 1 กันยายน 2560

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเพื่อเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบที่แนบมาพร้อมนี้
- เพื่อความสะดวก โปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังบริษัทจัดการก่อนวันประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือขีติลบข้อความที่สำคัญ 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 ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ อายุไม่เกิน 30 วันนับจากวันออกหนังสือรับรองฯ ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทาง (ในกรณีผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) ของผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ พร้อมรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะ
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบสำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นตั้งอยู่
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวข้าราชการ หรือหนังสือเดินทางฉบับจริง (ในกรณีผู้รับมอบฉันทะเป็นชาวต่างประเทศ) 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) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี
 being a unitholder of JC Leasehold 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

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เจซี
 any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the Unitholders' Meeting of JC Leasehold Property Fund
 ครั้งที่ 1/2560 ใน วันที่ 1 กันยายน 2560 เวลา 10.00 น.
 No. 1/2017 on 1 September 2017 at 10.00 a.m.
 ณ โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพฯ ราชประสงค์ ห้อง สตูดิโอ อาร์2 ชั้น 4 ที่อยู่ 518/8 ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 ประเทศไทย หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
 at Renaissance Bangkok Ratchaprasong Hotel Studio R2 Floor 4 518/8 Ploenchit road, Pratumwan Bangkok 10330 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 พิจารณานุมัติขายสิทธิการเข้าพื้นที่ของกองทุนในอาคารเจซี เควิน ทาวเวอร์ เอ

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

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติเลิกกองทุนและสิ้นสุดสภาพจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

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

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบอำนาจในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจนี้ ให้ถือว่า การลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้อง และไม่ใช้เป็น การลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหน่วยลงทุน

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 หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใด นอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ ทุกประการตามที่เห็นสมควร

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.

กิจการใดที่ผู้รับมอบอำนาจได้กระทำไปในการประชุมนั้น เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบอำนาจไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบอำนาจ 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 respects.

ลงชื่อ ผู้มอบอำนาจ
Signed (.....) Grantor

ลงชื่อ ผู้รับมอบอำนาจ
Signed (.....) Proxy

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบอำนาจจะต้องมอบอำนาจให้ผู้รับมอบอำนาจเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบอำนาจหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

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

แผนที่ของการจัดประชุม

โรงแรมเรเนซองส์ กรุงเทพฯ ราชประสงค์ ห้อง สตูดิโอ อาร์2 ชั้น 4 ที่อยู่ 518/8 ถนนเพลินจิต เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

Renaissance Bangkok Ratchaprasong Hotel Studio R2 Floor 4 518/8 Ploenchit road, Pratumwan Bangkok 10330

