

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน
ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก

ชื่อกองทุนรวม	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP)
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน
อายุของโครงการ	ไม่กำหนดอายุของโครงการ
จำนวนเงินทุนของโครงการ	1,000,000,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุน	10.00 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนของโครงการ	100,000,000.00 หน่วย
ราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย	10.00 บาท
มูลค่าขั้นต่ำของการสั่งซื้อ	10,000.00 บาท และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000.00 บาท
วัตถุประสงค์ของกองทุนรวม	เพื่อเป็นการระดมเงินลงทุนจากประชาชนและผู้ลงทุนทั่วไป โดยมีวัตถุประสงค์หลักในการนำเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

นโยบายการลงทุนและรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ในการลงทุนครั้งแรกบริษัทจัดการจะทำการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

1. ห้องชุดสำนักงาน และห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 29 ยูนิต พื้นที่รวม 6,917.64 ตารางเมตร ในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ คิดเป็นร้อยละ 30.63 ของพื้นที่ห้องชุดสุทธิที่สามารถซื้อ-ขายหรือปล่อยให้เช่า (Net Area)

- ที่ตั้ง ณ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
- ลักษณะและประเภทการใช้งาน เป็นห้องชุดสำนักงานและเป็นห้องชุดพาณิชยกรรม
- ราคาที่จะซื้อ 245,000,000 บาท
ราคาประเมิน 256,100,000 บาท ณ วันที่ 5 มิถุนายน 2546
ประเมินโดยบริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด
ราคาประเมิน 208,000,000 บาท ณ วันที่ 13 มิถุนายน 2546
ประเมินโดยบริษัท ที่ปรึกษาธุรกิจ อินทนนท์ จำกัด

- อัตราการเช่าพื้นที่ในระยะเวลา 3 ปีย้อนหลัง ในพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ปี	2543*	2544*	2545*	2546**
อัตราการเช่าพื้นที่ (%)	80.48	88.94	91.47	90.68

หมายเหตุ * ณ วันที่ 31 ธันวาคม

** ณ วันที่ 30 มิถุนายน

- อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยในระยะเวลา 3 ปีย้อนหลัง ในพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ปี	2543*	2544*	2545*	2546**
อัตราค่าเช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	254	241	220	224

หมายเหตุ * ณ วันที่ 31 ธันวาคม

** ณ วันที่ 30 มิถุนายน

- ประมาณการรายได้จากห้องชุดในรอบปีบัญชีแรกของการดำเนินการประมาณ 21 ล้านบาท ทั้งนี้การประมาณการรายได้ดังกล่าว เป็นการประมาณการจากรายได้ของห้องชุดดังกล่าวในอดีตที่ผ่านมา มิได้เป็นที่ยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต
- อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนดังกล่าว เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือบริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นเจ้าของและมีทรัพย์สินเหนืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในเวลาที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวม

2. ห้องชุดสำนักงาน และห้องชุดพาณิชยกรรม จำนวน 109 ยูนิต พื้นที่รวม 22,468.60 ตารางเมตร ในอาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 2 คิดเป็นร้อยละ 38.36 ของพื้นที่ห้องชุดสุทธิที่สามารถซื้อ-ขายหรือปล่อยให้เช่า (Net Area)

- ที่ตั้ง ณ อาคารพาณิชย์สระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
- ลักษณะและประเภทการใช้งาน เป็นห้องชุดสำนักงานและเป็นห้องชุดพาณิชยกรรม
- ราคาที่จะซื้อ 711,000,000 บาท
ราคาประเมิน 689,000,000 บาท ณ วันที่ 4 กรกฎาคม 2546
ประเมินโดยบริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด
ราคาประเมิน 711,000,000 บาท ณ วันที่ 13 มิถุนายน 2546
ประเมินโดยบริษัท ที่ปรึกษาธุรกิจ อินทนนท์ จำกัด

- อัตราการเช่าพื้นที่ในระยะเวลา 3 ปีย้อนหลัง ในพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ปี	2543*	2544*	2545*	2546**
อัตราการให้เช่า (%)	89.11	94.56	93.78	95.83

หมายเหตุ * ณ วันที่ 31 ธันวาคม

** ณ วันที่ 30 มิถุนายน

- อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยในระยะเวลา 3 ปีย้อนหลัง ในพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ปี	2543*	2544*	2545*	2546**
อัตราค่าเช่า (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	265	240	235	234

หมายเหตุ * ณ วันที่ 31 ธันวาคม

** ณ วันที่ 30 มิถุนายน

- ประมาณการรายได้จากห้องชุดในรอบปีบัญชีแรกของการดำเนินการประมาณ 72 ล้านบาท ทั้งนี้การประมาณการรายได้ดังกล่าว เป็นการประมาณการจากรายได้ของห้องชุดดังกล่าวในอดีตที่ผ่านมา มิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต
- อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนดังกล่าว เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ คือบริษัท ชาญอิสสระดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของและมีทรัพย์สินเหนืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในเวลาที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กองทุนรวม

ทั้งนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการไม่จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นรายละงตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นรายละง ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการ รวมทั้งไม่จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

สำหรับการลงทุนในอนาคต บริษัทจัดการมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า (Commercial Property) ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลที่มีศักยภาพและทำการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือจำหน่ายในราคาที่เหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะลงทุนในหลักทรัพย์ ตราสารหนี้ และทรัพย์สินอื่นใดที่ประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด รวมทั้งจะลงทุนในหลักทรัพย์หรือตราสารที่เสนอขายในต่างประเทศ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทจัดการอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละงของกองทุนรวมไม่เกินปีละ 4 ครั้ง ในแต่ละรอบปีบัญชี โดยบริษัทจัดการมีสิทธิพิจารณาจ่ายเงินปันผลในแต่ละงวดได้ตามอัตราที่เหมาะสม โดยเมื่อรวมกันแล้วจะจ่าย ในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิ หรือในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิหักด้วยกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมได้ โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการปิดสมุดทะเบียนเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นรายละงที่มีสิทธิได้รับเงินปันผลและจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวภายใน 90 วัน นับตั้งแต่วันสิ้นงวดการดำเนินงานเพื่อพิจารณาการจ่ายเงินปันผล เว้นแต่กรณีที่เมื่อเหตุจำเป็นที่ไม่สามารถกระทำได้ โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรายละงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

การขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (Initial Public Offering)

บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนของโครงการจัดการกองทุนรวมครั้งแรกให้กับประชาชนทั่วไป (Initial Public Offering) ในราคาหน่วยลงทุนละ 10.00 บาท รวมค่าธรรมเนียมการขาย โดยจองซื้อผ่านบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่าย หรือตัวแทนสนับสนุน

ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนไม่น้อยกว่า 250 ราย โดยแบ่งลักษณะประเภทของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนออกเป็น 2 กลุ่มคือ

กลุ่มที่ 1 - บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และบุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์และสิทธิเรียกร้องรวมทั้งหมดไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด หากกองทุนรวมลงทุนในสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

กลุ่มที่ 2 - บริษัทจัดการจะเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ให้แก่ประชาชนทั่วไปที่มีคุณสมบัตินอกเหนือจากผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1

อย่างไรก็ตาม เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน หากบริษัทจัดการ

- (1) ไม่สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชนได้ถึงสองร้อยห้าสิบลาย หรือ
- (2) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ประชาชน ได้ถึงสองร้อยห้าสิบลายแต่มีมูลค่าน้อยกว่าห้าร้อยล้านบาท หรือ
- (3) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้ไม่เพียงพอกับราคาของสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะซื้อหรือเช่าตามที่ได้ระบุไว้

ให้ถือว่าโครงการจัดการกองทุนเป็นอันสิ้นสุดลง และบริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการจัดส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน และผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนนั้น (ถ้ามี) ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน ภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุน พร้อมทั้งแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว เว้นแต่บริษัทจัดการจะได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ดำเนินโครงการต่อไปได้

หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้น บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลานั้นให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุน เว้นแต่การไม่สามารถคืนเงินมิได้เกิดจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการ

วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

(1) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ โดยบริษัทจัดการจะทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ ส่วนที่เหลือจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 ที่ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์สัดส่วนของจำนวนเงินที่จองซื้อ (Prorate) ทั้งนี้ เมื่อรวมกันแล้วจะต้องไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด หากกองทุนรวมลงทุนในสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเกินหนึ่งในสามของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(2) หากผู้จองซื้อกลุ่มที่ 1 จองซื้อไม่ถึงหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขายทั้งหมด บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะนำหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือออกจำหน่ายให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2

(3) การจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ โดยใช้หลักการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดก่อน หลังจากนั้นจึงจะจัดสรรเพิ่มเป็นทวีคูณของ 1,000 บาทให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ทุกราย จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เปิดเสนอขาย หากในการจัดสรรเพิ่มทุก 1,000 บาท ไม่สามารถจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ทุกราย บริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ตามหลักเกณฑ์สุ่มตัวอย่าง (Random) โดยระบบคอมพิวเตอร์ เฉพาะจากผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

(4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 เป็นจำนวนมาก จนบริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ทุกรายตามจำนวนเงินจองซื้อต่ำสุดได้ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อกลุ่มที่ 2 ตามจำนวนเงินที่สามารถกระทำได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

(5) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรับรองที่จะซื้อหน่วยลงทุนตามจำนวนที่จองซื้อ หรือน้อยกว่าที่จองซื้อไว้ตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรโดยบริษัทจัดการ หรือผู้จัดจำหน่ายที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการ โดยไม่เปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว และยินยอมรับคืนเงินในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรร

(6) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการรับจองซื้อใดๆ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ ในกรณีที่บริษัทจัดการได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การจองซื้อดังกล่าวมีผลกระทบต่อการลงทุนของกองทุนรวมหรือต่อผู้ถือหน่วยลงทุน หรือต่อชื่อเสียงหรือต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม 6 ตุลาคม 2546

วันที่เสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก 10 ตุลาคม 2546 – 20 ตุลาคม 2546

สถานที่ติดต่อซื้อขายหน่วยลงทุน

ผู้จัดจำหน่าย

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 14-15

ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน

กรุงเทพฯ 10330

โทรศัพท์ 0-2657-7170-5

สำนักงานบริการด้านหลักทรัพย์ของบริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด

ที่อยู่ : 179/109-110 อาคารบางกอกซีที ทาวเวอร์ ชั้น 25

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ

เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 0-2286-3999

สำนักงานบริการด้านหลักทรัพย์ของบริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด

ตัวแทนสนับสนุน

- ชื่อ : ธนาคารดีบีเอส ไทยท努 จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : 393 ถนนสีลม เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500
สาขาตัวแทนจำหน่ายของธนาคารดีบีเอส ไทยท努 จำกัด (มหาชน)
Contact Center โทรศัพท์ 1568
- ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ชิกโก้ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : 130-132 ชั้น 1-2 อาคารสินธรทาวเวอร์ 2
ถนนวิทยุ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 0-2627-3100 ต่อ 2553-2560, 2563-2564
สำนักงานบริการด้านหลักทรัพย์ของบริษัทหลักทรัพย์ ชิกโก้ จำกัด (มหาชน)
- ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : 287 อาคารลิเบอร์ตีสแควร์ ชั้น 15
ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ 0-2695-5007-8
- ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ แอสเซท พลัส จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : 193/111-115 อาคารเลคริชดา ชั้น 27
ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ 0-2661-9999
สำนักงานบริการด้านหลักทรัพย์ของบริษัทหลักทรัพย์ แอสเซท พลัส จำกัด (มหาชน)
- ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : 323 อาคารยูไนเต็ดเซ็นเตอร์ ชั้น 23
ถนนสีลม กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์ 0-2231-1111 ต่อ 508
สำนักงานบริการด้านหลักทรัพย์ของบริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัทจัดการ

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรธรณ จำกัด
989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24
ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 0-2659-8888
โดยมีบริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 97.09

ที่ปรึกษากองทุน	ธนาคาร ดีบีเอส ไทยท努 จำกัด (มหาชน) 393 ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ 0-2230-5756
ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) – ส่วนผู้ดูแลผลประโยชน์ ฝ่ายธุรกิจตลาดทุน โทรศัพท์ 0-2208-5927-32
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม วรณ จำกัด โทรศัพท์ 0-2659-8888
ผู้สอบบัญชี	นายนิรันดร์ สีลาเมธวัฒน์ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย สอบบัญชี จำกัด โทรศัพท์ 0-2677-2000

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการลงทุนครั้งแรก

- (1) บริษัท ไชมอน ลิม และหุ้นส่วน จำกัด โทรศัพท์ 0-2719-3515-6
- (2) บริษัท ที่ปรึกษาธุรกิจ อินทนนท์ จำกัด โทรศัพท์ 0-2658-5000

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โทรศัพท์ 0-2308-2020
---------------------------------	---

ความเสี่ยงจากการลงทุน

1. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

สภาพเศรษฐกิจที่ผันผวนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ ในช่วงสภาวะเศรษฐกิจดี ธุรกิจมีการขยายตัว ก่อให้เกิดอุปสงค์ในการเช่าพื้นที่เพิ่มมากขึ้น ผู้ประกอบการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีโอกาสในการปรับราคาเช่าและสามารถเพิ่มอัตราเช่าได้มากขึ้น ในสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ ผู้ประกอบการธุรกิจบางรายอาจมีปัญหาในการดำเนินธุรกิจจนต้องคืนพื้นที่เช่า ทำให้เกิดผลกระทบต่อรายได้ของอสังหาริมทรัพย์

2. ความเสี่ยงจากความผันแปรของค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่

อัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่ของห้องชุดสำนักงานอาจผันแปรได้ตามสภาวะเศรษฐกิจโดยรวม สภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนอุปสงค์และอุปทานของตลาดอาคารสำนักงาน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของอสังหาริมทรัพย์

3. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใดรายหนึ่ง

ณ 30 มิถุนายน 2546 บริษัทมีลูกค้ารายใหญ่ 1 ราย คือ บริษัท ซีเมนส์ จำกัด ("ซีเมนส์") ซึ่งเป็นลูกค้าที่เข้าพื้นที่ในส่วนห้องชุดสำนักงานและห้องชุดพาณิชย์กรรมมากที่สุดคิดเป็นประมาณร้อยละ 45 ของพื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมด ทำให้อาจมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้ารายใหญ่รายนี้ ในขณะที่ลูกค้ารายอื่นๆ แต่ละรายเข้าพื้นที่ไม่เกินร้อยละ 4 ของพื้นที่ที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมด

อย่างไรก็ดี ซีเมนส์ได้เริ่มเช่าห้องชุดในอาคารอิสสระทาวเวอร์ 2 มาตั้งแต่ปี 2538 และมีการขยายพื้นที่เช่ามาโดยตลอด ซีเมนส์ได้ลงทุนตกแต่งภายในสำนักงานที่อยู่ในอาคารพาณิชย์อิสสระทาวเวอร์ 2 รวมถึงได้วางระบบคอมพิวเตอร์ ห้องทดลอง ระบบการควบคุมการเข้าออกของสำนักงาน รวมทั้งระบบการสื่อสาร ระบบไฟฟ้าสำรองสำหรับคอมพิวเตอร์ เพื่อเป็นศูนย์กลางข้อมูลในแถบอาเซียนรวมมูลค่าประมาณ 100 ล้านบาทในปี 2544 คาดว่าโอกาสที่ซีเมนส์จะไม่ต่อสัญญาเช่าน่าจะอยู่ในระดับต่ำ

ด้านความสามารถในการชำระค่าเช่า บริษัท ซีเมนส์ เอเชีย (Siemens AG) ประเทศเยอรมัน เป็นบริษัทแม่ถือหุ้นในบริษัท ซีเมนส์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 93 โดยได้รับการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ Standard & Poors ว่ามีอันดับความน่าเชื่อถือในด้านความสามารถในการชำระหนี้ที่ระดับ AA – และได้รับการจัดอันดับจากสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ Fitch ที่ระดับ A+ ทำให้ความเสี่ยงจากการที่บริษัทจะผิดนัดชำระค่าเช่าน่าจะอยู่ในระดับต่ำ

4. ความเสี่ยงจากภัยพิบัติต่างๆ

ความเสี่ยงจากภัยพิบัติ เป็นความเสี่ยงที่ไม่สามารถคาดการณ์ล่วงหน้าได้ เช่น ไฟไหม้ น้ำท่วม แผ่นดินไหว การจลาจล เป็นต้น ซึ่งอาจเป็นเหตุให้ข้อสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย

5. ความเสี่ยงของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เปรียบเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของเงินกองทุนรวม โดยมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะแปรผันไปตามสภาวะเศรษฐกิจโดยรวม โดยที่รายได้ของกองทุนรวมอย่างน้อยร้อยละ 75 ต้องมาจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นๆ จะมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่างๆ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก
ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

1. ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละของมูลค่าหน่วยลงทุน)	
1.1 ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน - ในการเสนอขายครั้งแรก - ในการเพิ่มเงินทุน	: อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าหน่วยลงทุน โดยมูลค่าหน่วยลงทุนเท่ากับ 10 บาท : อัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของราคาเสนอขายต่อหน่วยลงทุน
1.2 ค่าธรรมเนียมการรับซื้อคืนหน่วยลงทุน	: ไม่มี
1.3 ค่าธรรมเนียมการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุน	: ไม่มี
2. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน (ตามที่จ่ายจริง)	
2.1 ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน	: เรียกเก็บตามที่ได้เกิดขึ้นจริงโดยตัดจ่ายจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้นๆ
2.2 ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	: ไม่เกิน 50 บาท ต่อรายการ
2.3 ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	: ไม่เกิน 50 บาท ต่อรายการ
3. ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม (ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ)	
3.1 ค่าธรรมเนียมการจัดการ	: ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี
3.2 ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	: ไม่เกินร้อยละ 0.15 ต่อปี ทั้งนี้ ต้องไม่ต่ำกว่า 250,000 บาทต่อปี
3.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	: ไม่เกินร้อยละ 0.05 ต่อปี
3.4 ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม	: ตามที่จ่ายจริง
3.5 ค่าธรรมเนียมในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน	: ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปีของจำนวนเงินที่จำหน่ายได้
3.6 ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: ไม่เกินร้อยละ 4.00 ต่อปี
3.7 ค่าธรรมเนียมบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	: ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
3.8 ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี	: ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับผู้สอบบัญชี
3.9 ค่าธรรมเนียมผู้ให้บริการอื่นๆ	: ตามอัตราที่กำหนดโดยบริษัทจัดการร่วมกับผู้ให้บริการต่างๆ
3.10 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	: ตามอัตราที่จ่ายจริง
4. ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	
4.1 ในช่วงเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	: ไม่เกินร้อยละ 3.0 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชี
4.2 ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก	: ไม่เกินร้อยละ 3.0 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันสิ้นปีบัญชี

หมายเหตุ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือ ภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน

ผู้สนใจลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน และเก็บไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต หากต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม สามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทจัดการหรือผู้ขายหน่วยลงทุน

ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และควรขอคู่มือประจำตัวของบุคคลดังกล่าวที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ออกให้ด้วย

ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญของหนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2546