

ที่ สส. / 0203 / 2557

วันที่ 11 มีนาคม 2557

เรื่อง แผนการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 4/2557 เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2557 มีมติอนุมัติในหลักการให้บริษัท ปภานัน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำหน่ายทรัพย์สินอันได้แก่ อาคารสิริภิรมย์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ (“กองทุนรวม”) ซึ่งจะจัดตั้งขึ้นโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในครั้งนี้ บริษัทฯ จึงขอแจ้งแผนการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์แสนสิริ ไพร์มออฟฟิศ มายังตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบ ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

กองทุนรวมที่จะจัดตั้งขึ้นดังกล่าวคาดว่าจะมีมูลค่าไม่เกิน 1,900 ล้านบาท (อยู่ระหว่างการเจรจา) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในและต่างประเทศ โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนนี้ไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมคาดว่าจะลงทุน ได้แก่ อาคารสิริภิรมย์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า ตั้งอยู่เลขที่ 475 ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร อันประกอบด้วย ที่ดินอาคารและงานระบบ พร้อมทั้งสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการดำเนินการของอาคารสิริภิรมย์ (“ทรัพย์สิน”)

บริษัท ปภานัน จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สิน จะได้รับเงินจากการขายทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นจากกองทุนรวม และจะนำเงินที่ได้ไปใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจและลดภาระหนี้ ทั้งนี้ ภายหลังจากการขายทรัพย์สินนั้นให้กับกองทุนรวม และเมื่อกองทุนรวมได้ลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว ในช่วงระยะเวลาเริ่มต้นกองทุนรวมจะจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ และ/หรือบริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง ตกลงจะเช่าทำสัญญาเช่าพื้นที่กับกองทุนรวมสำหรับพื้นที่ประมาณ 11,813 ตารางเมตร ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ร้อยละ 64.33 ของพื้นที่ให้เช่าภายในอาคารสิริภิรมย์ (ซึ่งเป็นเนื้อที่ที่เช่าอยู่จริงในปัจจุบัน) โดยมีระยะเวลาเช่า 3 ปี ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 580 บาทต่อเดือน 600 บาทต่อเดือน และ 620 บาทต่อเดือน ในปีที่ 1 ถึงปีที่ 3 ตามลำดับ และตกลงให้ค่ามัดจำที่เช่าพื้นที่ดังกล่าวต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 2 ปี ที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการรวมตารางเมตรละ 640 บาทต่อเดือน และ 650 บาทต่อเดือน ในปีที่ 1 และปีที่ 2 ตามลำดับ



2. บริษัทฯ ตกลงจะรับประกันอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่ให้เช่าที่ว่างอยู่ในปัจจุบัน เนื้อที่ประมาณ 3,404 ตารางเมตร ("พื้นที่รับประกัน") โดยมีระยะเวลารับประกัน 3 ปีนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สิน หรือจนกว่าจะมีบุคคลภายนอกเข้าทำสัญญาเช่าพื้นที่รับประกันกับกองทุนรวม แล้วแต่เหตุใดจะเกิดขึ้นก่อน โดยบริษัทฯ ตกลงรับประกันรายได้ตามอัตราค่าเช่าและค่าบริการของพื้นที่รับประกันดังกล่าวที่ตารางเมตรละ 550 บาทต่อเดือน ตลอดระยะเวลาที่กำหนดไว้ข้างต้น

3. บริษัทฯ ตกลงที่จะรับประกัน ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) ของทรัพย์สิน เป็นระยะเวลา 12 เดือนนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สิน เป็นจำนวนไม่เกินอัตราร้อยละ 3 ของรายได้ที่กองทุนรวมได้รับจากค่าเช่าและค่าบริการ และรายได้จากการรับประกันการมีผู้เช่าในช่วงเวลาเดียวกัน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายส่วนทุน (Capital Expenditure) หมายถึง รายจ่ายอันมีลักษณะเป็นการลงทุนเพื่อปรับปรุงและพัฒนาทรัพย์สินให้มีมูลค่าเพิ่มขึ้น ซึ่งนอกเหนือไปจากการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาตามปกติ

4. เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนของกองทุนรวม ในช่วงปีแรกนับแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สิน บริษัทฯ ตกลงที่จะรับประกันกำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนสำหรับช่วงเวลา 12 เดือนนับตั้งแต่วันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน ซึ่งคิดเป็นเงินจำนวน 114.2 ล้านบาท โดยในกรณีที่กำไรจากการดำเนินงานของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินที่ได้รับระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ ตกลงที่จะชำระเงินส่วนต่างให้แก่กองทุนรวมตามที่ระบุไว้ในสัญญาตกลงกระทำการที่กองทุนรวมจะได้เข้าทำกับบริษัทฯ

อนึ่ง ขณะนี้ บริษัทฯ จัดการได้ยื่นคำขอจัดตั้งกองทุนรวมและรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อการพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แล้ว โดยเบื้องต้นคาดว่าจะกองทุนรวมดังกล่าวจะจัดตั้งได้ภายในไตรมาสที่หนึ่งของปี 2557 นี้

อย่างไรก็ตาม เมื่อบริษัทฯ และ/หรือบริษัทที่มีความเกี่ยวข้อง จะเข้าทำสัญญากับกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่าย และเช่าทรัพย์สิน และเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว บริษัทฯ จะได้เปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวันจักร์ บุรณศิริ)

กรรมการและประธานผู้บริหารฝ่ายปฏิบัติการ