



Jones Lang LaSalle

ศูนย์ข้อมูลชาร์ลตัน ยูนิตซี แอจเคอเรจพอยท์ ถนนแองเคอร์แอนด์โฮป ชาร์ลตัน

พฤศจิกายน 2557

บทสรุปย่อ

ศูนย์ข้อมูลชาร์ลตัน ยูนิตซี แอจเคอเรจพอยท์ ถนนแองเคอร์แอนด์โฮป ชาร์ลตัน ลอนดอน เอสอี7
(Charlton Data Centre, Unit C, Anchorage Point, Anchor and Hope Lane, Charlton, London SE7)

ลักษณะอาคาร

อาคารประกอบไปด้วย คลังสินค้าอุตสาหกรรมสมัยใหม่ (modern industrial warehouse) สร้างขึ้นประมาณปี 2542/2543 และเชื่อมต่อกับยูนิตเอ/บี (Unit A/B) ฝั่งตรงข้าม ซึ่งเป็นส่วนที่แยกต่างหากและเป็นพลที่สองของนิคมอุตสาหกรรมแอจเคอเรจพอยท์โดยรวม

ยูนิตซี (Unit C) มีพื้นที่ 24,700 ตารางฟุต (2,295 ตารางเมตร) สำหรับคลังสินค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ของสำนักงานทั่วไป และ สิ่งอำนวยความสะดวกจำนวน 1,645 ตารางฟุต (153 ตารางเมตร) ในอาคาร 2 ชั้น

ตำแหน่งที่ตั้ง

ทรัพย์สินนี้ตั้งอยู่ชานเมืองนิวชาร์ลตัน (New Charlton) ในเมืองกรีนวิช (Royal Borough of Greenwich) อยู่ติดชายฝั่งทางใต้ของแม่น้ำเทมส์ (River Thames) ระหว่าง แหลมกรีนวิช (Greenwich Peninsula) และ วูลลิช (Woolwich) ใกล้กับผนังกันน้ำท่วมของแม่น้ำเทมส์ (Thames Barrier) ที่ซึ่งใจกลางกรุงลอนดอน (Central London) ตัวเมือง (the City) และเขตธุรกิจคานารีวาร์ฟ (Canary Wharf) อยู่ในระยะประมาณ 13.5 กิโลเมตร (8.5 ไมล์) ไปตามทางถนนทางตะวันตกของทรัพย์สิน ทรัพย์สินตั้งอยู่ย่านอุตสาหกรรมที่ด้านเหนือติดแม่น้ำและด้านใต้ติดถนนวูลลิช โดยตัวทรัพย์สินเองนั้นตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมที่เรียกว่า นิคมอุตสาหกรรมแอจเคอเรจพอยท์ (Anchorage Point Industrial Estate) ซึ่งที่ตั้งนั้นแยกออกจากถนนแองเคอร์แอนด์โฮป (Anchor and Hope Lane) และอยู่ห่างจากถนนในนิคมอุตสาหกรรมนี้เพียง 20 ยูนิต

การถือครองทรัพย์สิน (Tenure)

กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

สถานะการเช่า (Tenancy)

ทรัพย์สินนี้ปล่อยให้เช่าแก่ บริษัท บีไอเอส จำกัด (BIS Limited) ภายใต้เงื่อนไขที่ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบการซ่อมแซมและประกันภัยทั้งหมด (fully repairing and insuring leases) สัญญาฉบับลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2551 ขึ้นอยู่กับสัญญาการเปลี่ยนแปลงฉบับลงวันที่ 13 กรกฎาคม 2555 เป็นระยะเวลา 25 ปี โดยผู้เช่ามีสิทธิ์บอกเลิกการเช่า (tenant break option) ได้ในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 ค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นในปี 2557 และ 2561 ตามจำนวนที่ระบุไว้ ส่วนการปรับค่าเช่าในปี 2566 และ 2571 จะใช้อัตราที่สูงกว่าของอัตราค่าเช่าตลาด (market rent) หรือ ดัชนีค่าเช่า (indexed rent) ร้อยละ 3 ต่อปีทบต้น



Jones Lang LaSalle

ศูนย์ข้อมูลชาร์ลตัน ยูนิคซ์ แอ่งเคอเวจพอยท์ ถนนแอ่งเคอเวจแอนด์โฮป ชาร์ลตัน

พฤศจิกายน 2557

ค่าเช่าตามสัญญา ณ วันที่ประเมิน (Total Rent Reserved)

1,619,970 ปอนด์ต่อปี

มูลค่าของการเช่าโดยประมาณ (Estimated Renatal Value)

1,860,000 ปอนด์ต่อปี

สภาพภาพของผู้เช่า (Covenant)

บริษัท บีไอเอส จำกัด (BIS Limited) รายงานรายได้รวม ณ สิ้นปีการเงินวันที่ 31 มีนาคม 2556 เป็นเงิน 18,108,000 ปอนด์ และ มียอดขาดทุนก่อนหักภาษี (pre-tax loss) เป็นเงิน 156,000 ปอนด์ และ มีส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิ (tangible net worth) เป็นเงิน 898,000 ปอนด์ รายได้รวม ณ สิ้นปีการเงิน 31/12/2554 เป็นเงิน 16,224,000 ปอนด์ โดยมีกำไรก่อนหักภาษี (pre-tax profit) เป็นเงิน 11,000 ปอนด์ และ ส่วนของเจ้าของสุทธิติดลบเป็นเงิน 1,087,000 ปอนด์ เปรียบเทียบกับรายได้รวม ณ สิ้นปีการเงิน 31/12/2553 เป็นเงิน 15,569,000 ปอนด์ มียอดขาดทุนก่อนหักภาษี 423,000 ปอนด์ และ ส่วนของเจ้าของสุทธิติดลบ เป็นเงิน 1,197,000 ปอนด์

ในเดือนเมษายน 2556 ได้มีการประกาศว่า บริษัท ซิก ดีกรีส์ (Six Degrees) ผู้ซึ่งบริหารศูนย์ข้อมูลสองแห่งในเบอร์มิงแฮม (Birmingham) ได้เข้าซื้อกิจการ บริษัท บีไอเอส จำกัด เมื่อเดือนเมษายน 2556 บริษัทที่เป็นผู้ถือหุ้น ได้มีการประกาศว่า ซิก ดีกรีส์ ผู้ซึ่งเป็นผู้บริหารศูนย์ข้อมูลสองแห่งในเบอร์มิงแฮม ได้เข้าซื้อกิจการบริษัท บีไอเอส จำกัด บริษัทที่เป็นผู้ถือหุ้น ซิก ดีกรีส์ เทคโนโลยีกรุ๊ป จำกัด (Six Degrees Technology Group Limited) ได้รายงาน ส่วนของเจ้าของสุทธิติดลบเป็นจำนวนเงิน 47.064 ล้านปอนด์ สำหรับงวดสิ้นปีในเดือน มีนาคม 2555 และสำหรับปี สิ้นสุดเดือนมีนาคม 2556 บริษัท ซิก ดีกรีส์ เทคโนโลยีกรุ๊ป จำกัด ได้รายงานผลประกอบการขาดทุนก่อนหักภาษี เป็นเงิน 6.169 ล้านปอนด์ และส่วนของผู้ถือหุ้นสุทธิติดลบเป็นจำนวนเงิน 86.239 ล้านปอนด์ ตามข้อมูลที่ได้มา บีไอเอส ทำกำไรจากการเช่าจากผู้รับอนุญาต (licensees) ในขณะที่รายได้ประเภทนี้เป็นรายได้ระยะสั้น มันยังคงสร้างโอกาสของความต่อเนื่องของรายได้ในกรณีที่บีไอเอสไม่สามารถทำได้และผู้ดำเนินการที่มีความเชี่ยวชาญที่จำเป็นเข้ามาดำเนินการแทน

วันที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

วันที่ 5 พฤศจิกายน 2557

มูลค่าตลาด (Market Value)

21,500,000 ปอนด์ (ยี่สิบเอ็ดล้านห้าแสนปอนด์)

หรือประมาณ 1,132 ล้านบาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสามสิบสองล้านบาท)

นิตี พ.
๐



Jones Lang LaSalle

ศูนย์ข้อมูลชาร์ลตัน ยูนิคส์ แองเคอเรจพอยท์ ถนนแองเคอร์แอนต์ไฮป ชาร์ลตัน

พฤศจิกายน 2557

ต้นทุนในการสร้างใหม่ทดแทน (Reinstatement Value)

เราไม่ได้ทำการประเมินต้นทุนอย่างละเอียด แต่เพิ่มการประมาณอย่างไม่เป็นทางการสำหรับต้นทุนในการสร้างใหม่ เพื่อโดยให้ไว้เป็นแนวทาง คือ 16,600,000 ปอนด์ (ประมาณ 874 ล้านบาท)

การประเมินมูลค่าขึ้นอยู่กับสมมติฐานและข้อคิดเห็นที่ให้ไว้ในรายงานฉบับนี้ โดยตั้งสมมติฐานว่าต้นทุนของผู้ซื้อคือ ร้อยละ 5.8 รวมถึงค่าอากรแสตมป์ (ร้อยละ 4) ค่านายหน้า (ร้อยละ 1) และ ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย (ร้อยละ 0.5)

บทสรุปย่อนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของ รายงานการประเมินราคา ฉบับลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2557 และในการอ่าน รายงานไม่ควรแยกกัน

หมายเหตุ: อัตราแลกเปลี่ยน 1 ปอนด์เท่ากับ 52.6474 บาท ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2557. ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

หน้า ๓

กรรมการบริหาร
บริษัท เอพียูเค จำกัด
แอนชั้น คอร์ท
เล รูท เด คองส์
เซนต์มาร์ติน
เกิร์นซี จีวาย4 6เอ็ด

เลขที่อ้างอิง ทีเอส/ซีคิวเอส
โทรสายตรง 020 7399 5848
โทรสารสายตรง 020 7491 9139
Chris.Strathon@eu.jll.com

กรรมการผู้จัดการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ชั้น จี และ 21-23
คอลัมน์ทาวเวอร์ 199
ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ประเทศไทย

18 พฤศจิกายน 2557

เรียน กรรมการผู้จัดการ

ขอบเขตของงาน

ที่อยู่ผู้รับ

: บริษัท เอพียูเค จำกัด
แอนชั้น คอร์ท
เล รูท เด คองส์
เซนต์มาร์ตินเกิร์นซี
จีวาย4 6เอ็ด

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)
ชั้น จี และ 21-23
คอลัมน์ทาวเวอร์ 199
ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110 ประเทศไทย

ที่อยู่ของทรัพย์สิน

: ยูนิตซี นิคมอุตสาหกรรมแองเคอเรจพอยท์
ถนนแองเคอร์แลนด์ไฮป
นิว ชาร์ลตัน
ลอนดอน เอสอี 7

การถือครองทรัพย์สิน

: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์

กันรั้ง ๗



Jones Lang LaSalle

- วันที่ประเมิน** : 5 พฤศจิกายน 2557
- วันที่มีคำสั่งประเมิน** : 5 กันยายน 2557
- คำสั่งการประเมิน** : ตามหนังสือสั่งดำเนินการฉบับลงวันที่ 5 กันยายน 2557 (ตามภาคผนวก 1) เราได้รับคำสั่งให้เสนอรายงานและการประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- วัตถุประสงค์การประเมิน** : ประเมินเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ
- หลักเกณฑ์การประเมิน** : การประเมินของเราได้ถูกจัดทำโดยเป็นไปตามมาตรฐานวิชาชีพการประเมินของ RICS (Royal Institution of Surveyors) ตามหลักเกณฑ์ มูลค่าตลาด ตามที่ได้ให้คำนิยามไว้ในภาคผนวก 2
- ไม่มีการเผื่อสำหรับค่าใช้จ่ายใดๆในการทำให้เป็นจริง หรือเพื่อภาษี (รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งอาจจะเกิดขึ้นในกรณีการจำหน่ายออกและทรัพย์สินได้ถูกการพิจารณาว่าเป็นอิสระ และปราศจากการจําหน่ายทั้งหลายหรือการถูกคิดค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ซึ่งอาจจะเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินนั้น
- การประเมินต่างๆของเราและรายงานได้ถูกจัดเตรียมโดยเป็นไปหลักการทั่วไปของเราที่นำมาใช้ในการประเมินของเรา และตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของธุรกิจของเราปรากฏตามเอกสารแนบในภาคผนวก 2
- การตรวจสอบ** : ทรัพย์สินถูกตรวจสอบเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 57 โดย โทบี้ ซอล (Toby Saul, MRICS) และ คิริชัย สมเจริญวัฒนา ส่วนที่สำคัญของทรัพย์สินและที่ดินถูกสำรวจทั้งหมด
- บุคลากร** : การประเมินได้รับการจัดเตรียมโดย โทบี้ ซอล (Toby Saul MRICS) ภายใต้การกำกับของ คริส สตราธอน (Chris Strathon FRICS) ผู้อำนวยการบริษัท
- เรายืนยันว่า บุคลากรที่รับผิดชอบในการประเมินนี้มีคุณสมบัติตามวัตถุประสงค์ของการประเมินโดยเป็นไปตามมาตรฐานการประเมินของ RICS
- เรายังยืนยันอีกด้วยว่า การประเมินได้รับการตรวจทานโดยเป็นไปตามรายการที่จำเป็นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ประเทศไทย โดยผู้ประเมินที่ได้รับอนุญาตคือ คิริชัย สมเจริญวัฒนา
- สถานะ** : ในการจัดเตรียมการประเมินนี้ เราได้ดำเนินการในฐานะผู้ประเมินอิสระ ตามที่ได้มีการเปิดเผยกับท่าน

ณัฐ พ.



Jones Lang LaSalle

- สมมติฐาน** : ด้วยลักษณะพิเศษของทรัพย์สิน เราได้ใช้วิธีรายได้เพื่อให้สะท้อนถึงแผนทางธุรกิจที่น่าเสนอ เพื่อนำมาคำนวณมูลค่าของ
- แหล่งข้อมูล** : เราได้ทำการสำรวจสถานที่ และ ทำการการสอบถามข้อมูลที่จำเป็น เกี่ยวกับค่าเช่าและมูลค่าการลงทุน ราคาประเมินราชการได้ ประเด็นปัญหา การวางแผน การพิจารณาการลงทุนและมูลค่าที่ดิน ผู้กู้ได้ให้สัญญาเช่าและข้อตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงที่ทำให้บริษัท บีไอเอส จำกัด รายงานเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์และข้อมูลจำเพาะทางเทคนิค
- สภาพเศรษฐกิจโดยรวม** : เราได้สรุปสภาพเศรษฐกิจปัจจุบันและตลาดอสังหาริมทรัพย์ของสหราชอาณาจักรซึ่งจัดเตรียมโดยทีมงานวิจัยของเราซึ่งเป็นหนึ่งในภาคผนวกของรายงานนี้
- การประเมิน** : เราได้ทำการประเมินค่าของทรัพย์สิน โดยพิจารณาถึงส่วนที่ให้เช่าแก่บริษัท บีไอเอส จำกัด และส่วนที่ว่างพร้อมเช่า
- ความเห็นในการประเมิน** : เราได้มีการอ้างอิงถึงบันทึกแนวทางการประเมินของ RICS ต่อศูนย์ข้อมูล (RICS Valuation Guidance Note on Data Centres) และเราได้ปรึกษาหารือการประเมินของเรากับทีมงานตัวแทนของศูนย์ข้อมูล (Data Centre Agency) ตามที่ได้กล่าวถึงในรายงานนี้ ศูนย์ข้อมูลของตลาดอสังหาริมทรัพย์เป็นตลาดที่เชี่ยวชาญเป็นพิเศษ ด้วยมีศักยภาพทางมูลค่าที่สูงซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงต้นทุนของประสิทธิภาพและอุปกรณ์ทางเทคนิคที่น่ามาใช้ ยังมีตลาดของผู้ใช้ที่หลากหลายแต่ตลาดการลงทุนในปัจจุบันค่อนข้างจำกัดจึงทำให้มีแนวโน้มที่จะขาดแคลน ดังนั้นการประเมินของเราจึงค่อนข้างขึ้นอยู่กับความคิดเห็นเพิ่มเติมและการตัดสินใจ เมื่อเปรียบเทียบกับประเมินมูลค่าสินทรัพย์ทางการพาณิชย์ทั่วไป เราได้บ่งชี้ทางเลือกของมูลค่าการใช้งานตามที่ได้ขอไว้เพื่อที่จะแสดงให้เห็นถึงความแตกต่างที่หลากหลายของมูลค่า ถ้าหากแผนธุรกิจที่น่าเสนอ และการพัฒนาไม่ประสบความสำเร็จ
- ต้นทุนของผู้ซื้อ** : ร้อยละ 5.80 รวมถึงค่าอากรแสตมป์ ร้อยละ 4 ค่านายหน้า (ร้อยละ 1) และ ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย (ร้อยละ 0.5)



Jones Lang LaSalle

ศูนย์ข้อมูลชาร์ลตัน ยูนิคซี แองเคอเรจพอยท์ ถนนแองเคอร์แอนดีโฮป ชาร์ลตัน

พฤศจิกายน 2557

6. การประเมินมูลค่า

6.1 มูลค่าตลาด

ความเห็นของเราสำหรับมูลค่าตลาดของกรรมสิทธิ์ (Freehold Interest) ศูนย์ข้อมูลชาร์ลตัน ยูนิคซี แองเคอเรจพอยท์ ถนนแองเคอร์แอนดีโฮป ชาร์ลตัน ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2557 โดยที่ยังมีสัญญาเช่าอยู่คือ

21,500,000ปอนด์

ยี่สิบเอ็ดล้านห้าแสนปอนด์

หรือ 1,132 ล้านบาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสามสิบสองล้านบาท)

การประเมินนั้นขึ้นอยู่กับสมมติฐานและความคิดเห็นที่ระบุในรายงานฉบับนี้ซึ่งเพื่อประโยชน์แห่งความสงสัยสันนิษฐานว่า ต้นทุนของผู้ซื้ออยู่ที่ร้อยละ 5.8 รวมถึงอากรแสตมป์ (ร้อยละ 4.0) ค่านายหน้า (ร้อยละ 1.0) และค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย (ร้อยละ 0.5)

6.2 มูลค่าตลาดภายใต้สมมติฐานพิเศษ

ไม่มี

6.3 ต้นทุนในการสร้างใหม่ทดแทน (Reinstatement Value)

เราไม่ได้ดำเนินการประเมินต้นทุนในการสร้างเพื่อทดแทนอย่างละเอียดแต่ได้ประมาณค่าก่อสร้างใหม่อย่างไม่เป็นทางการเพื่อเป็นแนวทางของท่านโดยไม่มีภาวะผูกพันคือ 16,600,000 ปอนด์ ตัวเลขนี้เหมาะสมสำหรับการปรับปรุงศูนย์ข้อมูลชาร์ลตันจนเสร็จสิ้นและรวมถึงการเผื่อสำหรับค่าธรรมเนียมต่างๆและการรื้อถอนแต่ไม่รวมถึงค่าเงินเพื่อไม่ว่าระหว่างช่วงเวลาของการประกันภัยหรือการก่อสร้างใหม่และไม่รวมถึงการสูญเสียรายได้จากการเช่าใดๆ การประเมินราคาของเราอย่างไม่เป็นทางการนั้นไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม



Jones Lang LaSalle

ศูนย์ข้อมูลชาร์ลตัน ยูนิคซี แอ่งเคอเรจพอยท์ ถนนแองเคอร์แอนด์โฮป ชาร์ลตัน

พฤศจิกายน 2557

6.4 ความปกปิดความลับและการเผยแพร่ต่อสาธารณะ

ท้ายที่สุดและเป็นไปตามการปฏิบัติเป็นปรกติของเรา เรายืนยันว่ารายงานฉบับนี้เป็นความลับสำหรับ คู่สัญญาผู้ซึ่งได้ระบุถึงไว้ในที่นี้ เพื่อวัตถุประสงค์เฉพาะที่มีการอ้างถึง เราไม่รับผิดชอบในกรณีใด ๆ ต่อ บุคคลที่สาม และไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานหรือทั้งหมดรวมถึงการอ้างถึงใดๆในที่นั้นจะสามารถ ตีพิมพ์ได้ในเอกสาร บทความหรือหนังสือเวียนใด ๆ รวมทั้ง การสื่อสารใด ๆ กับบุคคลที่สามโดยปราศจาก การยินยอมล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรในรูปแบบและเนื้อหาที่จะปรากฏ

ขอแสดงความนับถือ

Christopher Strathon FRICS

ผู้อำนวยการ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ จำกัด

Toby Saul, MRICS

ผู้สำรวจอาวุโส

กระทำการแทนในนาม

บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ จำกัด

นายศิริชัย สมเจริญวัฒนา

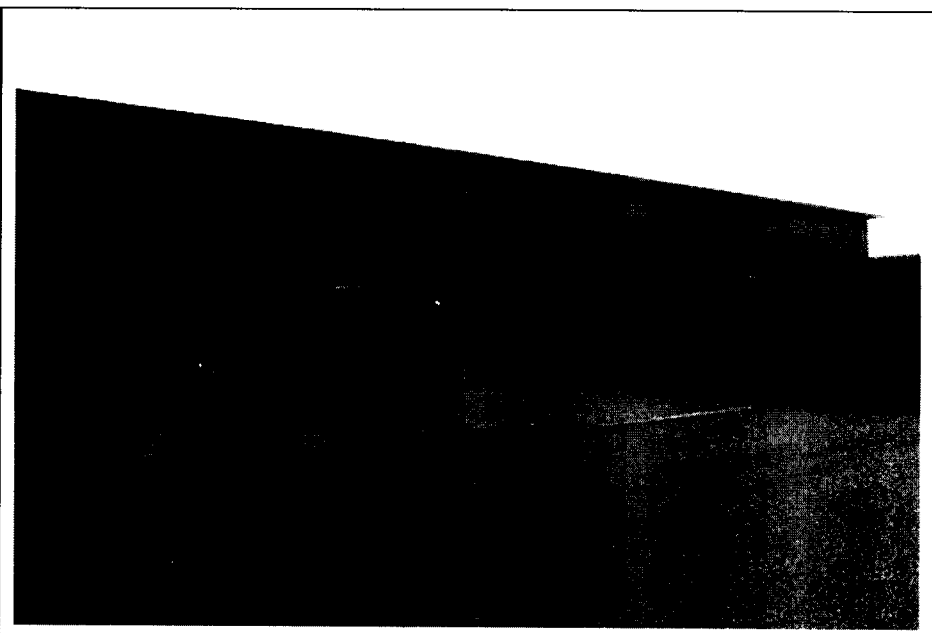
รองผู้อำนวยการ ฝ่ายประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.156

กระทำการแทนในนาม บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (ประเทศไทย) จำกัด

บทสรุปผู้บริหาร

<p>Anchorage Point ยูนิต ซี (Unit C) ถนน Anchor and Hope Lane เขตชาร์ลตัน (Charlton) เมืองลอนดอน (London) SE7 7SQ ประเทศอังกฤษ</p>							
ประเภททรัพย์สิน	ศูนย์ข้อมูล (Data Centre)						
ลักษณะทางกายภาพของทรัพย์สิน:							
พื้นที่ทั้งหมด/ขนาดที่ดิน	2,294 ตารางเมตร (24,700 ตารางฟุต) / 0.43 เฮกตาร์ (1.06 เอเคอร์)						
รูปแบบอาคาร	ทรัพย์สินได้รับการพัฒนาเป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ที่พร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน และมีการให้บริการอยู่ในระดับ Tier 3 ซึ่งอยู่ภายในอาคารที่มีประตูเหล็กกันเป็นอย่างดี						
สภาพทรัพย์สิน	ทรัพย์สินได้รับการดูแลอย่างดีตามอายุอาคาร การใช้ประโยชน์ และการปลูกสร้างอาคาร						
วัสดุอันตราย	บริษัท ไม่ได้ตระหนักถึงประเด็นด้านการใช้วัสดุที่อาจเป็นพิษในทรัพย์สิน						
ประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="497 1361 842 1417">บริษัท ไม่ได้ตระหนักถึงปัจจัยด้านผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในเชิงลบของทรัพย์สิน</td> <td data-bbox="842 1361 1185 1417">ผลประเมินระดับประสิทธิภาพพลังงาน (EPC Rating)</td> <td data-bbox="1185 1361 1433 1417">C -61</td> </tr> <tr> <td></td> <td data-bbox="842 1417 1185 1473">วันที่ประเมินผล</td> <td data-bbox="1185 1417 1433 1473">28 ตุลาคม 2556</td> </tr> </table>	บริษัท ไม่ได้ตระหนักถึงปัจจัยด้านผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในเชิงลบของทรัพย์สิน	ผลประเมินระดับประสิทธิภาพพลังงาน (EPC Rating)	C -61		วันที่ประเมินผล	28 ตุลาคม 2556
บริษัท ไม่ได้ตระหนักถึงปัจจัยด้านผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในเชิงลบของทรัพย์สิน	ผลประเมินระดับประสิทธิภาพพลังงาน (EPC Rating)	C -61					
	วันที่ประเมินผล	28 ตุลาคม 2556					
ที่ตั้งทรัพย์สิน	ทรัพย์สินตั้งอยู่ในพื้นที่อุตสาหกรรมขนาดเบา ที่สามารถเข้าถึงโดยถนน Anchor and Hope Lane ซึ่งเป็นถนนทางตันที่เชื่อมกับถนน A206 Woolwich ในเขตชาร์ลตัน (Charlton) เมืองลอนดอน (London) และมีแม่น้ำเทมส์ (Thames River) อยู่ทางด้านทิศเหนือของทรัพย์สิน						
ประเภทกรรมสิทธิ์	กรรมสิทธิ์สมบูรณ์						
ผู้เช่า	ทรัพย์สินเช่าโดยบริษัท BIS จำกัด ซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดียว ได้ปรับปรุงซ่อมแซมและประกันการเช่าทั้งหมด มีระยะเวลาสัญญาเช่า 25 ปี นับจากปี 2551 ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา (Tenant Break Option) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2566 ค่าเช่าปรับต่ำกว่าค่าเช่าตลาด หรือในอัตราร้อยละ 3 ปี ต่อปี (แบบอัตราสะสม) และทบทวนค่าเช่าทุก 5 ปี						

รายได้ตามสัญญาเช่ารวม	1,824,930 ปอนด์ หรือ 96,077,819.68 บาทต่อปี		
ประมาณการรายได้ค่าเช่าต่อปีรวม	1,605,950 ปอนด์ หรือ 84,549,092.03 บาทต่อปี		
มูลค่าตลาดและผลตอบแทน			
มูลค่าตลาด ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2557	21,560,000 ปอนด์ (ยี่สิบเอ็ดล้านห้าแสนหกหมื่นปอนด์) หรือ 1,135,077,944 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสามสิบล้านเจ็ดหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยสี่สิบลบาทถ้วน) อธิบายเพิ่มเติม : มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ได้รวมถึง ต้นทุนในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน อันประกอบด้วย อาคาร แสตมป์ ร้อยละ 4 ค่านายหน้า ร้อยละ 1.0 และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับด้านกฎหมาย ร้อยละ 0.5		
Net initial yield on contracted income	8.00%	Reversionary yield	9.27% (เดือนกุมภาพันธ์ 2561)
Nominal equivalent yield	7.79%	True equivalent yield	8.22%
มูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีคิดจากต้นทุน	9,620,000 ปอนด์ (เก้าล้านหกแสนสองหมื่นปอนด์) หรือ 506,467,988 บาท (ห้าร้อยหกล้านสี่แสนหกหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยแปดสิบบาทถ้วน) รวมมูลค่าที่ดินสำหรับการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน		
ราคาซื้อขายและวันที่ซื้อขายในอดีตที่ผ่านมา	20,500,000 ปอนด์ (ยี่สิบล้านห้าแสนปอนด์) หรือ 1,079,271,700 บาท (หนึ่งพันเจ็ดสิบล้านสองแสนเจ็ดหมื่นหนึ่งพันเจ็ดร้อยบาทถ้วน) เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2556		
อัตราแลกเปลี่ยน	1 ปอนด์ เท่ากับ 52.6474 บาท ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2557 ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย		
ข้อมูลสำคัญในการลงทุน/การวิเคราะห์ตลาด			
จุดแข็ง/โอกาส			
<ul style="list-style-type: none"> • อัตราค่าเช่าคงที่ขั้นต่ำมีการปรับเพิ่มขึ้น • สัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งครบกำหนดในปี 2566 • สัญญาเช่าไม่ถูกบังคับภายใต้กฎหมายสิทธิในการต่อสัญญาเช่าระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้เช่าปี 1954 ส่วนที่ 2 • เป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ที่ติดตั้งอุปกรณ์ครบครัน มีศักยภาพพร้อมที่จะปรับเปลี่ยนไปเป็นศูนย์ข้อมูล (Data Centre) ที่มีการให้บริการอยู่ในระดับ Tier 3 • สามารถมองเห็นถึงโอกาสด้านรายรับของผู้เช่า • มีโอกาสที่จะขจัดทางเลือกในการบอกเลิกสัญญาของผู้เช่า ซึ่งเป็นผลจากการที่มูลค่าตลาดอาจมีปรับราคาเพิ่มขึ้นได้ 			
จุดอ่อน/ความเสี่ยง			
<ul style="list-style-type: none"> • ฐานะทางการเงินที่ไม่มีเสถียรภาพของผู้เช่า • ต้องเผชิญกับความไม่แน่นอนของผู้เช่าเนื่องจากผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา ในปี 2566 • มีพื้นที่ใช้ร่วมกันสำหรับการเข้าไปยังพื้นที่เช่าและพื้นที่สวนหย่อมส่วนกลาง 			

Anchorage Point, เซตชาร์ลตัน (Charlton) รายละเอียด ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2557

ที่ตั้งทรัพย์สิน	ผู้เช่า	พื้นที่ภายในทั้งหมด		ระยะเวลาสัญญาเช่า	การพิจารณาสัญญาเช่าครั้งถัดไป	วันที่ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา	ค่าเช่าปัจจุบันต่อปี	ประมาณการค่าเช่าต่อปี	ความเห็นเพิ่มเติม
		ตารางเมตร	ตารางฟุต						
Anchorage Point, ยูนิต ซี (Unit C)	บริษัท BIS จำกัด (Data Centre)	2,294	24,700	15 กุมภาพันธ์ 2551	15 กุมภาพันธ์ 2561	15 กุมภาพันธ์ 2566	1,824,930 ปอนด์ หรือ 96,077,819.68 บาท	1,605,950 ปอนด์ หรือ 84,549,092.03 บาท	อัตราค่าเช่าคงที่เริ่มต้นมีการปรับเพิ่มขึ้นดังนี้ 2561 = 2,115,056 ปอนด์ หรือ 111,352,199.25 บาทต่อปี 2566 = 2,451,929 ปอนด์ หรือ 129,087,686.83 บาทต่อปี 2571 = 2,842,458 ปอนด์ หรือ 149,648,023.31 บาท ต่อปี
ถนน Anchor and Hope Lane เซตชาร์ลตัน (Charlton) เมืองลอนดอน (London)		2,294 ตารางเมตร	24,700 ตารางฟุต				1,824,930 ปอนด์ หรือ 96,077,819.68 บาท	1,605,950 ปอนด์ หรือ 84,549,092.03 บาท	
รวมทั้งหมด									

หมายเหตุ : 1 ปอนด์ เท่ากับ 52.6474 บาท ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2557 ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

นงรี น.

อีเมล: stephen.kirby@dtz.com

หมายเลขโทรศัพท์สายตรง: +44(0)121 697 7246

หมายเลขโทรสารสายตรง: +44(0)121 200 3022

เลขที่อ้างอิงลูกค้า:

เลขที่อ้างอิงบริษัท: JDP/SJK/2013/1410R1400 VAL 179

No1 Colmore Row

เมือง Birmingham

B4 6AJ ประเทศอังกฤษ

หมายเลขโทรศัพท์: +44 (0)121 200 2050

หมายเลขโทรสาร: +44 (0)121 200 3022

www.dtz.com

เรียนท่านผู้อำนวยการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน)

สำเนาถึง บริษัท เอพียูเค จำกัด

ที่อยู่ Anson Court เขต La Route de Camps

เมือง St Martin Guernsey GY4 6AD ประเทศอังกฤษ

20 พฤศจิกายน 2557

เรียนท่านผู้เกี่ยวข้อง

ที่ตั้งทรัพย์สิน : Anchorage Point, ยูนิต ซี (Unit C) ถนน Anchor and Hope Lane เขตชาร์ลตัน (Charlton)
เมืองลอนดอน (London) SE7 7SQ ประเทศอังกฤษ

1 คำสั่งว่าจ้าง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การว่าจ้างงาน ข้อมูลที่เปิดเผยและลับเฉพาะ

1.1 คำสั่งว่าจ้าง

1.1.1 การยื่นจดกองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT)

ทางบริษัทฯ เข้าใจว่า รายงานและการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรือ “รายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน” จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชนผู้ลงทุน ตามกฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต) เท่านั้น

1.1.2 การจัดจ้างและวันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามข้อตกลงการจัดจ้าง ณ วันที่ 15 กันยายน 2557 (ส่วนที่ 5) ทางบริษัทฯ ได้ทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2557 ตามเงื่อนไขการว่าจ้างเพื่อยื่นจดกองทุนทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust : REIT)

1.1.3 การประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพของ RICS

ทางบริษัทฯ ขอรับรองว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้ปฏิบัติงานอย่างเหมาะสม ตามกฎเกณฑ์ที่กำหนดโดยมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และมาตรฐานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของประเทศอังกฤษ ที่มีอยู่ในหนังสือเล่มแดง (Red Book) ในมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพของ RICS (ซึ่งมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพของประเทศไทยมีแนวทางการปฏิบัติเฉกเช่นเดียวกันกับมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพของ RICS)

1.1.4 คำรับรองของผู้ประเมิน

ทางบริษัท ขอรับรองว่า ผู้ประเมินมีความรู้ความสามารถต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า รวมถึงทักษะและความเข้าใจในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นอย่างดี ผู้ประเมินมีจำนวน มากกว่า 1 ท่าน ที่มีส่วนร่วมในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามข้อกำหนดหัวข้อ VS 1.6.4 ของมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ (หนังสือเล่มแดงของ RICS) ทางบริษัท ขอรับรองว่า นาย Jeremy Payne เป็นผู้รับผิดชอบการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ และอยู่ในฐานะผู้ประเมินที่เป็นบุคคลภายนอก ที่มีคุณสมบัติตรงตามวัตถุประสงค์ในรายงานฉบับนี้

ทางบริษัท ขอรับรองเพิ่มเติมว่า ผู้ประเมินไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน และ/หรือผู้มีส่วนร่วมต่อการซื้อขาย และผลประโยชน์เกี่ยวข้องใดๆ ต่อการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว

1.2 รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

รายละเอียดของทรัพย์สิน ได้มีการอธิบายเนื้อหาครอบคลุมอยู่ในส่วนที่ 2 ของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ส่วนการวิเคราะห์ภาพรวมตลาดและวิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน จะมีเนื้อหาครอบคลุมอยู่ในส่วนที่ 3 เพื่อความเข้าใจอย่างถูกต้อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จะกล่าวต่อไปนี้ จะต้องอ่านควบคู่ไปพร้อมกับส่วนอื่นๆ ของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้เช่นกัน

1.2.1 หลักเกณฑ์การประเมินราคา

ความเห็นต่อมูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ได้มาจากข้อมูลตลาดหรือหลักฐานการซื้อขายในตลาดของทรัพย์สินคล้ายคลึงกันและตั้งอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงหรือคล้ายคลึงกัน

ตามคำสั่งว่าจ้าง ทางบริษัท ยึดถือเป็นแนวปฏิบัติสำหรับการประเมินราคาดังนี้

- ก. มูลค่าตลาด
- ข. มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ

ทางบริษัท ได้กำหนดนิยามของหลักเกณฑ์การประเมินมูลค่าทรัพย์สินในหัวข้อ 4.2 ของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ การประเมินมูลค่าและรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นอยู่ภายใต้เงื่อนไขและข้อจำกัด ในหัวข้อ 4.1 ในกรณีที่มีการพิสูจน์ว่าเงื่อนไขและข้อจำกัดไม่ถูกต้อง ควรต้องมีบทวนการประเมินมูลค่าทรัพย์สินใหม่อีกครั้ง

1.2.2 การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

i. การประมาณการค่าเช่า

ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่า อัตราค่าเช่าที่ประมาณการ จากการทบทวนสัญญาเช่า ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2557 ภายใต้สมมติฐานและความเห็นต่อมูลค่า รวมถึงเอกสารประกอบในรายงานฉบับนี้ ควรมีมูลค่าเท่ากับ

£1,605,950 หรือ (หนึ่งล้านหกแสนห้าพันเก้าร้อยห้าสิบบอนด์) หรือ
฿84,549,092.03 (แปดสิบล้านห้าแสนสี่หมื่นเก้าพันเก้าสิบบาทสามสตางค์) ต่อปี
หมายเหตุ : 1 ปอนด์ เท่ากับ 52.6474 บาท ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2557 ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ii. มูลค่าตลาด

ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของทรัพย์สินที่มีผู้เช่า ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2557 ภายใต้สมมติฐานและความเห็นต่อมูลค่า รวมถึงเอกสารประกอบในรายงานฉบับนี้ ควรมีมูลค่าเท่ากับ

£21,560,000 หรือ (ยี่สิบเอ็ดล้านห้าแสนหกหมื่นปอนด์) หรือ
฿1,135,077,944 (หนึ่งพันหนึ่งร้อยสามสิบล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยสี่สิบบาทถ้วน)
หมายเหตุ : 1 ปอนด์ เท่ากับ 52.6474 บาท ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2557 ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

ความเห็นต่อมูลค่าทรัพย์สิน สามารถก่อให้เกิดอัตราผลตอบแทน ดังต่อไปนี้

Net initial yield on contracted income	8.00%	Reversionary yield 9.27% ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2561
Nominal equivalent yield	7.97%	True equivalent yield 8.22%

อธิบายเพิ่มเติม : มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน ได้รวมถึง ต้นทุนในการได้มาซึ่งทรัพย์สิน อันประกอบด้วย อากาศสดมภ์ ร้อยละ 4 ค่านายหน้า ร้อยละ 1.0 และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับด้านกฎหมาย ร้อยละ 0.5

iii. มูลค่าตลาดภายใต้สมมติฐานพิเศษ

ไม่มี

iv. มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ

ทางบริษัทฯ มีความเห็นว่า มูลค่าต้นทุนทดแทนสุทธิ ที่เป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2557 ภายใต้สมมติฐานและความเห็นต่อมูลค่า รวมถึงเอกสารประกอบในรายงานฉบับนี้ ควรจะมีมูลค่าเท่ากับ

ศูนย์ข้อมูล (Data Centre)	£8,720,000 หรือ ฿459,085,328	(แปดล้านเจ็ดแสนสองหมื่นปอนด์) หรือ (สี่ร้อยห้าสิบล้านเก้าพันแปดหมื่นห้าพันสามร้อยยี่สิบแปดบาทถ้วน)
มูลค่าที่ดิน	£900,000 หรือ ฿47,382,660	(เก้าแสนปอนด์) หรือ (สี่สิบล้านเจ็ดแสนสามแสนแปดหมื่นสองพันหกร้อยหกสิบบาทถ้วน)
รวมมูลค่าทรัพย์สิน โดยวิธีต้นทุน	£9,620,000 หรือ ฿506,467,988	(เก้าล้านหกแสนสองหมื่นปอนด์) หรือ (ห้าร้อยหกสิบล้านสี่แสนหกหมื่นเจ็ดพันเก้าร้อยแปดสิบบาทถ้วน)

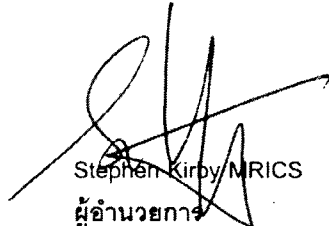
ทดแทนสุทธิ
หมายเหตุ : 1 ปอนด์ เท่ากับ 52.6474 บาท ณ วันที่ 5 พฤศจิกายน 2557 ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

1.3 การเผยแพร่และการถือเป็นความลับ

การประเมินมูลค่าและรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ถือเป็นการเปิดเผยเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ระบุในรายงานและการประเมินมูลค่าสำหรับวัตถุประสงค์เฉพาะที่ระบุไว้เท่านั้น บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบใดๆ ต่อบุคคลอื่น การคัดลอก รายงานทั้งหมด หรือเพียงบางส่วน และการนำไปอ้างอิงเพื่อตีพิมพ์เผยแพร่ในเอกสาร หรือด้วยคำใดๆ ไปยังบุคคลอื่นนั้น ไม่สามารถกระทำได้ หากไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทางบริษัทฯ ไม่ว่าจะเป็นการอ้างถึงชื่อหรือเนื้อหาของรายงานรวมกับส่วนใดก็ตาม

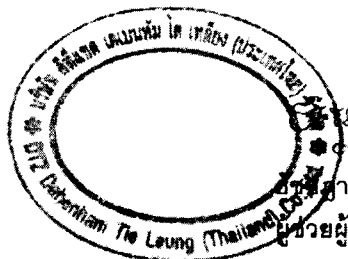
การประเมินมูลค่าและรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ ได้รับการสำรวจ ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน และจัดทำรายงานฉบับภาษาอังกฤษ โดยบริษัท ดีทีแซด จำกัด ที่มีสาขาตั้งอยู่ประเทศอังกฤษ ส่วนรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินฉบับภาษาไทยจัดทำโดยบริษัท ดีทีแซด เดเวนทัม ไท เอลิยง (ประเทศไทย) จำกัด ที่มีสาขาตั้งอยู่ประเทศไทย และเพื่อให้เป็นไปตามกฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) จึงลงนามร่วมกัน

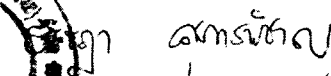
ขอแสดงความนับถือ


Stephen Kirby MRICS
ผู้อำนวยการ

RICS Registered Valuer

ในนามของบริษัท ดีทีแซด เดเวนทัม ไท เอลิยง จำกัด




Stephen Kirby MRICS
ผู้อำนวยการ

ผู้ประเมินชั้นวุฒิ (วต.078) และผู้เซ็นร่วม

ในนามของบริษัท ดีทีแซด เดเวนทัม ไท เอลิยง (ประเทศไทย) จำกัด