



หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

(เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (TLGF)



บริษัทจัดการ



ผู้จัดการการจัดจำหน่าย



ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ



- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ รายได้หลักของกองทุนรวมจะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- กองทุนรวมนี้มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้
- ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund

จัดตั้งและจัดการโดย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ

เสนอขายต่อประชาชนทั่วไป

จำนวนเงินทุนของโครงการ ไม่เกิน 25,924,680,000 บาท โดยจำนวนเงินทุนของโครงการในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 มีจำนวนไม่เกิน 7,545,000,000 บาท ซึ่งจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งคณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะกำหนดตามวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน (Book-building) และคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555

ระยะเวลาเสนอขายครั้งแรกสำหรับผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อพิเศษ

ตามที่ระบุไว้ในข้อ 22.1.2 ของเอกสารฉบับนี้

- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ("บริษัทจัดการ") จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
- บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการเช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์ สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 02 670 4900 และผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน
- บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและประกาศต่าง ๆ ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผยการลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานได้
- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ รายได้หลักของกองทุนรวมจะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- กองทุนรวมนี้มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 15 พฤศจิกายน 2555

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีสองส่วน คือ ส่วนข้อมูลโครงการและส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
ทั้งนี้ ผู้สนใจลงทุนควรร้องขอหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญจากบริษัทจัดการ หรือผู้ขายหน่วยลงทุน โดย
ผู้สนใจลงทุนควรศึกษารายละเอียดในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ อาทิ วัตถุประสงค์และนโยบาย
การลงทุน ความเสี่ยง และค่าเตือน เป็นต้น ก่อนตัดสินใจลงทุน

ผู้สนใจลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศจะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ
ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ
ก.ล.ด.

สารบัญ

หัวเรื่อง

หน้า

คำจำกัดความ

1.	ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม	7
2.	จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท และ ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ	7
3.	วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม	9
4.	นโยบายการลงทุน.....	12
4.1	ภาพรวมของกองทุนรวม	12
4.2	การลงทุนของกองทุนรวม.....	12
4.3	การจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเอสไอ โกลด์ส ก่อนการโอนให้แก่ กองทุนรวมและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมลงทุน.....	44
4.4	กิจกรรมการตลาดและการให้เช่า	53
4.5	สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมลงทุน.....	53
4.6	การประกันภัย	138
4.7	กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม ลงทุน	139
4.8	วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โครงการใหม่	145
4.9	จุดเด่นในการลงทุน (Key Investment Highlights)	163
4.10	ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะลงทุน	167
4.11	ข้อมูลเพิ่มเติมอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน	176
4.12	การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง	178

หัวเรื่อง

หน้า

4.13	ความเสี่ยงในการลงทุน.....	179
4.14	รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน.....	202
4.15	ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานที่สำคัญ	207
5.	การกู้ยืมเงิน	210
6.	หลักเกณฑ์การลงทุน.....	210
7.	ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	217
8.	หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน	219
9.	การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	222
10.	การโอนหน่วยลงทุน	223
11.	การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น	223
12.	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	224
12.1	องค์ประกอบคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	224
12.2	รูปแบบการตัดสินใจ.....	225
12.3	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	227
13.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม	228
14.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี	230
15.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน	230
16.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย (Underwriter) และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)	231
17.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	233
18.	ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน.....	233
19.	ที่ปรึกษาของกองทุนรวม.....	234
20.	เอสไอ โกลด์ส	235
21.	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	236

หัวเรื่อง

หน้า

22.	การเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1	238
22.1	วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยลงทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน.....	240
22.2	การกำหนดราคาและวิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน.....	242
22.3	การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน	244
22.4	เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน.....	247
22.5	การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน.....	248
22.6	เอกสารหลักฐานในการจองซื้อ.....	249
22.7	การจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์.....	252
22.8	วัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้.....	252
23.	การจัดสรรหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1	254
23.1	วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน.....	254
23.2	ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน	255
23.3	ข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุน.....	256
24.	การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม	257
25.	การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม.....	259
26.	การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	260
27.	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	262
27.1	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ	262
27.2	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์	271
27.3	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)	273
27.4	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี).....	274
27.5	สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	274

หัวข้อ	หน้า
28. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและกองทุนรวม.....	274
28.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	274
28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม.....	275
28.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย	282
29. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน.....	282
30. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	284
31. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน.....	286
32. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม.....	287
33. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน.....	287
34. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ	289
35. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	291
36. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหุ้น ลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	292
37. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ.....	293
38. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน.....	293
39. การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	293
40. อื่น ๆ	294
40.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน.....	294
40.2 การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการหาประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์.....	294
40.3 สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายที่ดินของไทย	294
40.4 สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายอาคารในไทย.....	298

หัวเรื่อง

ภาคผนวก

1. รายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมได้ลงทุน
2. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 โดยบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอปียเอส จำกัด
3. รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 24 สิงหาคม 2555
4. รายงานสรุปการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
5. รายงานสรุปการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
6. ประสิทธิภาพการทำงานของบุคลากรหลักในคณะทำงานของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2555

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โกลด์ส รีเทล โกรท

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชักข้อความเข้าใจ หนังสือผ่อนผัน หนังสือให้ความเห็นชอบ และหนังสืออื่นใดที่มีผลบังคับตามกฎหมายซึ่งออกตามความในพ.ร.บ. หลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน และได้แก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับผู้ออกซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน เจ้าของทรัพย์สิน ผู้ออกซื้อพิเศษ บุคคลตามที่ระบุไว้ในข้อ 23.2(1)(1.1) และ (1.2) แล้วแต่กรณี ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 25/2552 และหมายความรวมถึงบุคคลดังต่อไปนี้ (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าว ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด แล้วแต่กรณี (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2)
กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โกลด์ส รีเทล โกรท
กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป	หมายถึง	กองทุนรวมที่จดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนทั่วไป
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมที่บริหารจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 25/2552 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ซึ่งอนุมัติโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
เจ้าของทรัพย์สินที่มีใช้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับเทสโก้ โลตัส	หมายถึง	บุคคลที่มีได้เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือการจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
เทสโก้ โลตัส	หมายถึง	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.

บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
บีทีเอส	หมายถึง	รถไฟฟ้าโครงการระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เช่น ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552
ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุน และหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และมีใช้บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จองซื้อพิเศษ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน หรือ (2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งจะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไปตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่สน. 25/2552 ตามที่จะได้ระบุในหนังสือชี้ชวน
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ซึ่งหมายถึงผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุน หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยังต้องมีหน้าที่และคุณสมบัติอื่น ๆ โดยต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการ ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ผู้ลงทุนต่างด้าว	หมายถึง	บุคคลตามคำนิยามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งหมายความรวมถึง (ก) บุคคลธรรมดาที่ไม่มีสัญชาติไทย (ข) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี (ค) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนทั้งหมดหรือผู้ถือหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนของผู้ถือหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี

- (ง) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่ และ
- (จ) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

ผู้สนับสนุน	หมายถึง	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยผู้สนับสนุนจะต้องมีส่วนถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม (เมื่อรวมกับเจ้าของทรัพย์สินที่มีผู้ที่เกี่ยวข้องกับเอสไอ โกลด์ส) ไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้ทั้งหมด
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุน
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	หมายถึง	มาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทยที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์
มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้ทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว
รายได้รวม	หมายถึง	รายได้รวมของกองทุนรวมซึ่งประกอบด้วย (1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เป็นผลตอบแทนประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เช่น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โกลด์ส รีเทล โกรท

ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ย
ของรายได้ดังกล่าวด้วย และ (2) รายได้อื่น เช่น รายได้
ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอจากการให้สิทธิแก่วีซีไอในการ
โฆษณาในพื้นที่ศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุน

วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่บริษัทจัดการ: เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 02 670 4900 โทรสาร 02 679 1824

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- 1.1 ชื่อโครงการ (ไทย) : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- 1.2 ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : TLGF
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ประเภทไม่รับซื้อคืน หน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการได้ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน หลังจากวันจดทะเบียนกองทุนรวม และจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้รับหน่วยลงทุนที่เสนอขายในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 นี้ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 7 วัน หลังจากวันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 ประเภทการลงทุน : อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 1.7 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท และราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

- 2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ : ไม่เกิน 25,889,280,000 บาท
- (1) จำนวนเงินทุนของโครงการในการ : 18,408,000,000¹ บาท
เสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

¹ เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2555 บริษัทจัดการได้ประกาศการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมครั้งที่ 1 โดยลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.016 บาท เป็นผลให้จำนวนเงินทุนของโครงการลดลงจากเดิม 18,408,000,000 บาท เป็น 18,379,680,000 บาท และในวันที่ 19 ตุลาคม 2555 บริษัทจัดการได้ประกาศการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมครั้งที่ 2 โดยลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.02 บาท ซึ่งเป็นผลให้จำนวนเงินทุนของโครงการลดลงจาก 18,379,680,000 บาท เป็น 18,344,280,000 บาท

- (2) จำนวนเงินทุนของโครงการในการ
เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 : ไม่เกิน 7,545,000,000 บาท โดยจำนวนเงินทุนของโครงการในการ
เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 จะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย
ซึ่งคณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะกำหนดตามวิธีการ
สำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน (Book-
building) โดยพิจารณาจากราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุน
รวมซึ่งซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์
โครงการใหม่ตามรายงานการประเมินราคาของ
ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน สภาวะตลาดโดยรวม และกระแสการตอบรับ
จากผู้ลงทุน โดยคณะกรรมการลงทุน และบริษัทจัดการ จะหารือ
ร่วมกับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นใน
ต่างประเทศ (Initial Purchaser) เพื่อกำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย
และคาดว่าจะประกาศในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555 ("**ราคาเสนอ
ขายสุดท้าย**")

เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2555 ของกองทุนรวมได้มีมติอนุมัติการดำเนินการต่าง ๆ
ซึ่งรวมถึงการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนไม่เกิน 7,545,000,000 บาท เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ตลอดจนอนุมัติการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และการ
แก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน และการปรับปรุงข้อมูลต่าง ๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวม
ให้เป็นปัจจุบัน

เงื่อนไขอื่น ๆ : โปรดพิจารณารายละเอียดในข้อ 4.2 "การลงทุนของกองทุนรวม"

2.2 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน

- (1) มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุนสำหรับ : 10.3640 บาท²
การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1
- (2) มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุนสำหรับ : 10.40 บาท
การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

² มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุนภายหลังการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมครั้งที่ 2 ซึ่งบริษัทจัดการได้มีการประกาศการลดเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าว
เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2555 โดยบริษัทจัดการกำหนดจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2555

- 2.3 จำนวนหน่วยลงทุน : ไม่เกิน 2,420,000,000 หน่วย
- (1) จำนวนหน่วยลงทุนก่อนการเพิ่ม : 1,770,000,000 หน่วย
เงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1
- (2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มเพื่อการ : ไม่เกิน 650,000,000 หน่วย
เสนอขายสำหรับการเพิ่มเงินทุน
จดทะเบียนครั้งที่ 1
- 2.4 ประเภทหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือ
- 2.5 การเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1
- (1) จำนวนเงินทุนที่เสนอขาย : ไม่เกิน 7,545,000,000 บาท
- (2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : ไม่เกิน 650,000,000 หน่วย
- (3) ราคาจองซื้อหน่วยลงทุน : ราคาเสนอขายสุดท้าย
- (4) จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของการ : รายละเอียดตามที่กำหนดในข้อ 22 "การเสนอขายหน่วยลงทุน
จองซื้อ : สำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1"
- 2.6 การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก
- (1) จำนวนเงินทุนที่เสนอขาย : 18,408,000,000 บาท
- (2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 1,770,000,000 หน่วย
- (3) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน : 10.40 บาท
- (4) จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของการ : 1,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย
จองซื้อ

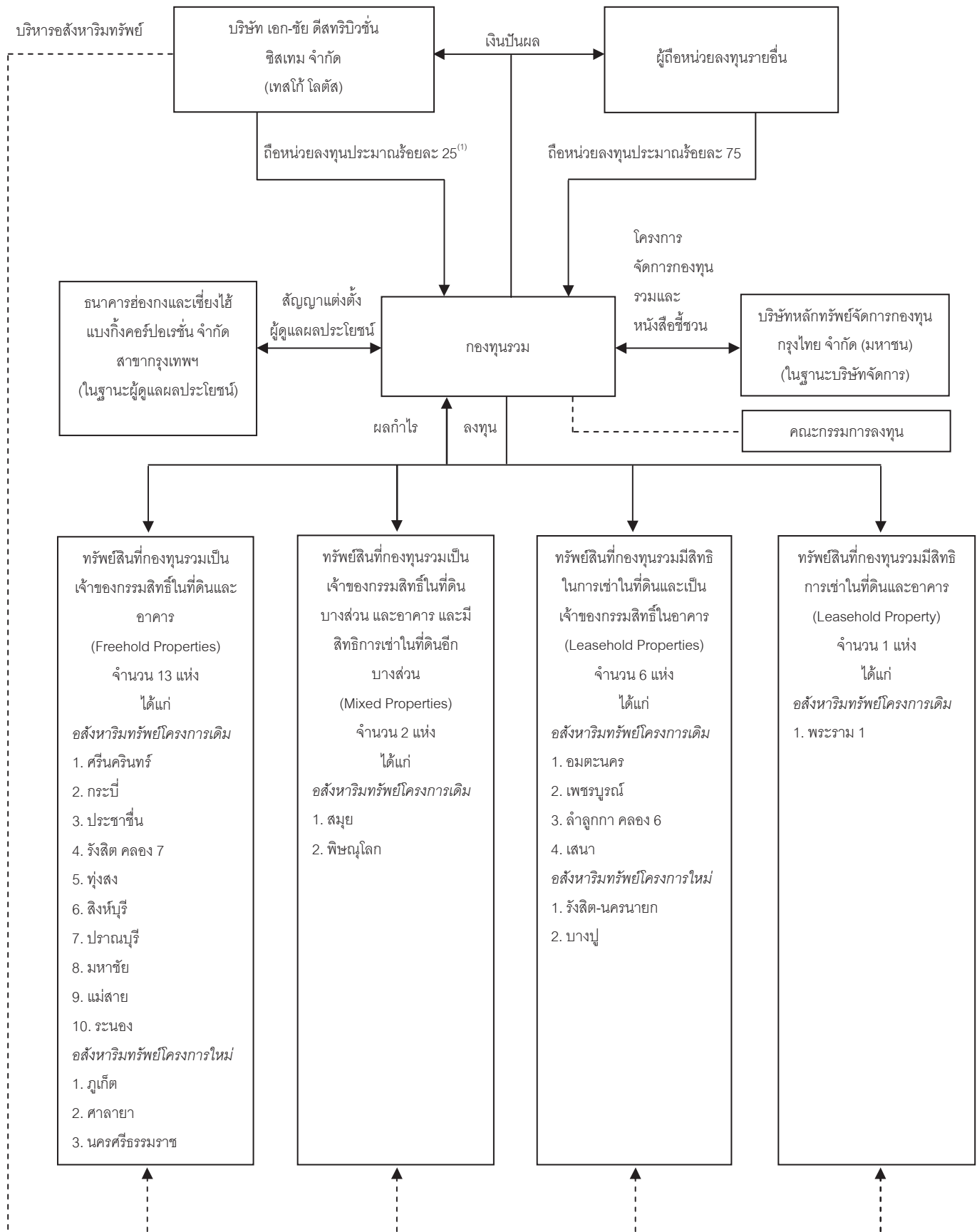
3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการนำออกให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่าย ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือยื่นขอรับใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อ

ประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

เมื่อมีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เสร็จสิ้นแล้ว โครงสร้างการถือหน่วยลงทุน และความสัมพันธ์ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ และทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนจะมีรายละเอียดดังแผนภาพต่อไปนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท



(1) เทสโก้ โลตัส และเจ้าของทรัพย์สินรายอื่น รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้เป็นจำนวนไม่เกินสัดส่วนตามที่กำหนดในกฎหมาย ประกาศ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง (ไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม)

4. นโยบายการลงทุน

4.1 ภาพรวมของกองทุนรวม

กองทุนรวมจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทยที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ และใช้เพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างรายได้ในรูปของเงินปันผลและการเติบโตของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ศูนย์การค้าซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ถือเป็นแหล่งจ่ายซื้อของที่ครบวงจร โดยรวมสินค้าจากไฮเปอร์มาร์เก็ตของเทสโก้ โลตัส เข้ากับสินค้าและบริการของผู้เช่ารายอื่น เช่น ร้านอาหาร ร้านค้าปลีก และสถานที่ให้ความบันเทิง โดยที่สินค้าและบริการที่ครบวงจรในศูนย์การค้าแต่ละแห่งสามารถตอบสนองความต้องการของฐานลูกค้าที่กว้างขวางในทุกกลุ่มอายุ เทสโก้ โลตัสนำเสนอสินค้าที่จำเป็น ซึ่งรวมถึงอาหารสดหลากหลายประเภท สินค้าอุปโภคบริโภค เครื่องใช้ไฟฟ้า สินค้าที่เกี่ยวกับความบันเทิง เครื่องใช้ในครัวเรือน และเสื้อผ้าที่มีราคาคุ้มค่า ในขณะที่ผู้เช่าระยะยาวนำเสนอสินค้าและบริการที่ตอบสนองความต้องการอันหลากหลายของลูกค้ากลุ่มต่าง ๆ อีกด้วย

4.2 การลงทุนของกองทุนรวม

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

กองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มในครั้งนี และเงินที่กองทุนรวมอาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า จำนวน 5 แห่ง โดยแบ่งเป็น (ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ โครงการภูเก็ต ศาลายา และนครศรีธรรมราช และ (ข) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการรังสิต-นครนายก และบางปู ("อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่") โดยสิทธิการเช่าในที่ดินในส่วนของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนนี้ เป็นสิทธิตามสัญญาเช่าระยะยาวโดยมีอายุการเช่าเหลืออยู่โดยเฉลี่ยประมาณ 24 ปี

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น³ 119,268 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว⁴ และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด⁵ 28,444 ตารางเมตร และ 79,546 ตารางเมตรตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่

³ "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร

⁴ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

⁵ "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว⁶ และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด⁷ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่อยู่ที่ร้อยละ 99.2 และร้อยละ 99.7 ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่มีฐานผู้เช่าที่หลากหลาย และ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาว⁸ ซึ่งประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ รวมจำนวน 317 ราย

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

บริษัทจัดการได้นำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรกไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้าจำนวน 17 แห่ง แบ่งเป็น (ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร จำนวน 10 แห่ง ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ กระบี่ ประชาชื่น รัชดิด คลอง 7 หุ่นสูง สิงห์บุรี ปราณบุรี มหาชัย แม่สาย และระนอง (ข) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการสมุย และพิษณุโลก (ค) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารจำนวน 4 แห่ง ได้แก่ โครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 และเสนา และ (ง) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ โครงการพระราม 1 ("อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม") โดยสิทธิการเช่าในที่ดินที่กองทุนรวมลงทุนเป็นสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวโดยมีอายุการเช่าเหลืออยู่โดยเฉลี่ยประมาณ 25 ปี

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมมีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น 427,001 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 92,974 ตารางเมตร และ 232,111 ตารางเมตร ตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมอยู่ที่ร้อยละ 97.2 และร้อยละ 98.9 ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมมีฐานผู้เช่าที่หลากหลาย และ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาว ซึ่งประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ รวมจำนวน 1,047 ราย

เช่นเดียวกับการดำเนินการในส่วนของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ กองทุนรวมจะเข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน หรืออาคารจากเทสโก้ โลตัส ทั้งนี้ ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลัก⁹ และสัญญาบริการกับเทสโก้ โลตัส และจะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าระยะยาว และ/หรือผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวรายอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ของผู้เช่าระยะยาวและ/หรือผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวรายอื่น ๆ จากเทสโก้ โลตัส ณ เวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

⁶ "อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง ผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หาดด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยคำนวณเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

⁷ "อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง ผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หาดด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยคำนวณเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ซึ่งหมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

⁸ "ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง ผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

⁹ "สัญญาเช่าหลัก" หมายถึง สัญญาเช่าที่ได้เข้าทำแล้วและที่จะเข้าทำระหว่างกองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่ากับเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า ซึ่งเทสโก้ โลตัสตกลงเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและจะเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อใช้ประกอบธุรกิจไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์อาหารของเทสโก้ โลตัส

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.5 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน – ข้อ 4.5.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน¹⁰"

แผนที่แสดงจังหวัดซึ่งเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุน



อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

- 1 ศรีนครินทร์
- 2 กระปี่
- 3 ประชาชื่น
- 4 รังสิตคลอง 7
- 5 ทุ่งสง
- 6 สิงห์บุรี
- 7 ปราณบุรี
- 8 มหาชัย
- 9 แม่สาย
- 10 ระนอง
- 11 สมุย
- 12 พิษณุโลก
- 13 อมตะนคร
- 14 เพชรบูรณ์
- 15 ลำลูกกา คลอง 6
- 16 เสนา
- 17 พระราม 1

อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

- 18 ภูเก็ต
- 19 ศาลายา
- 20 นครศรีธรรมราช
- 21 รังสิต-นครนายก
- 22 บางปู

เงื่อนไขเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ภายหลังการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ ให้แล้วเสร็จภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 เว้นแต่จะได้รับการขยายเวลาตามแต่ดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ซึ่งการขยายเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 (“ระยะเวลาดำเนินการ”) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ตามแนวทางดังต่อไปนี้

¹⁰ "สัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน" สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หมายถึง สัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่ได้เข้าทำแล้วและที่จะเข้าทำระหว่างกองทุนรวมในฐานะผู้ซื้อ กับเอสไอ โกลด์ส ในฐานะผู้ขายในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่

- (1) กรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้ครบหรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนของมูลค่าการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวม¹¹

บริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ทุกแห่งภายในระยะเวลาดำเนินการ อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ได้ทุกแห่งภายในระยะเวลาดำเนินการเนื่องจาก (ก) จำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 มีจำนวนไม่เพียงพอ (ข) ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม และ/หรือเข้าทำสัญญาเช่าใหม่กับกองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) (ค) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ (ง) มีเหตุอื่นใดซึ่งรวมถึงเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้แห่งใดแห่งหนึ่งหรือหลายแห่งด้วยกัน บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ทุกแห่งที่กองทุนรวมสามารถลงทุนได้ทั้งหมด โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใด ๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555

- (2) กรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้น้อยกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนมูลค่าการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวม

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ

- (ก) หากบริษัทจัดการร่วมกับเอสไอ โกลด์ส ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ ได้ตัดสินใจดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

บริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ซึ่งมีราคาซื้อขายรวมใกล้เคียงจำนวนเงินที่กองทุนรวมได้รับการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ โดยบริษัทจัดการจะเลือกรายการของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ทั้งหมด (“อสังหาริมทรัพย์ที่

¹¹ มูลค่าการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวม หมายถึง จำนวนเงินทั้งหมดที่กองทุนรวมจะได้รับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้หากกองทุนรวมสามารถเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนได้ทั้งหมด

เลือกลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1") และบริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทุกแห่งภายในระยะเวลาดำเนินการ

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ทุกแห่งภายในระยะเวลาดำเนินการ เนื่องจาก (ก) ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม และ/หรือเข้าทำสัญญาเช่าใหม่กับกองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) (ข) อสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้น ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขาย และ/หรือ (ค) มีเหตุอื่นใดซึ่งรวมถึงเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แห่งใดแห่งหนึ่งหรือหลายแห่งด้วยกัน บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทุกแห่งที่กองทุนรวมสามารถลงทุนได้ทั้งหมด โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงินค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใด ๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555

- (ข) หากบริษัทจัดการร่วมกับเอสไอ โกลด์ส ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ ได้ตัดสินใจไม่ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

บริษัทจัดการจะยกเลิกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ โดยจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 15 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมส่งจ่ายเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าว ภายใน 14 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้นั้นเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง ให้บริษัทจัดการชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้น จนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อดังกล่าวจนครบถ้วน

ในทุกกรณี เมื่อพ้นระยะเวลาดำเนินการ หากกองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมได้ลงทุนทั้งหมดหรือบางแห่งดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะพิจารณา

- ดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนและเฉลี่ยเงินสภาพคล่องส่วนเกินคืนตามส่วนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมส่งจ่ายเฉพาะให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 90 วัน นับจากสิ้นสุดระยะเวลาดำเนินการ หรือ
- ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติม ภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่น ภายในระยะเวลา 3 เดือน ดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนและดำเนินการเฉลี่ยเงินสภาพคล่องส่วนเกินคืนตามส่วนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมส่งจ่ายเฉพาะให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นระยะเวลา 3 เดือน ดังกล่าว

4.2.1 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

(ก) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลสรุป ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุน¹²

ชื่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองในที่ดินของเอสโก โลดส์ / ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)			จำนวนโฉนด (ฉบับ)	ชื่อเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่	ปีที่สัญญาเช่าที่ดินครบกำหนด (พ.ศ.)	ลักษณะการถือครองในอาคารของเอสโก โลดส์/ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ปีที่อาคารศูนย์การค้าก่อสร้างเสร็จ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด ⁽³⁾ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน ⁽⁴⁾⁽⁵⁾ (ล้านบาท)		ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุน ⁽⁶⁾⁽⁷⁾ (ล้านบาท)
			กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า	รวม									บริษัท ซีพี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	
ภูเก็ต	ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	44-2-0	-	44-2-0	2	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2542	10,871	22,299	31,262	2,718.0	2,613.0	2,874.3
ศาลายา	นครปฐม	กรรมสิทธิ์	38-3-99	-	22-3-17	2	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2551	8,396	17,471	25,765	1,776.0	1,615.0	1,776.5
					16-0-82	2	นางละออ นิมนงค์									
นครศรีธรรมราช	นครศรีธรรมราช	กรรมสิทธิ์	26-0-33.6	-	26-0-33.6	1	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2540	2,885	15,106	21,225	1,069.0	1,075.0	1,175.9
รังสิต-นครนายก	นครนายก	สิทธิการเช่า	-	33-2-0	33-2-0	1	บริษัท เจริญนคร จำกัด	2578	กรรมสิทธิ์	2548	3,066	12,137	22,586	593.0	638.0	652.3
บางปู	สมุทรปราการ	สิทธิการเช่า	-	55-0-80	55-0-80	1	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2580	กรรมสิทธิ์	2550	3,225	12,531	18,429	585.0	644.0	643.5
รวม	-	-	109-2-32.6	88-2-80	198-1-12.6	-	-	-	-	-	28,444	79,546	119,268	6,475.0 ⁽⁸⁾		7,122.5

¹² ข้อมูลที่แสดงในตารางในข้อ 4.2.1(ก) "รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่" นี้ มีที่มาจากเอสโก โลดส์ เว้นแต่ข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมิน

(ข) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลสรุป ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ชื่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)			จำนวนโฉนด (ฉบับ)	ชื่อเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ⁽⁹⁾	ปีที่สัญญาเช่าที่ดินครบกำหนด (พ.ศ.)	ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ปีที่อาคารศูนย์การค้าก่อสร้างเสร็จ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด ⁽³⁾ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน ⁽⁵⁾⁽¹⁰⁾ (ล้านบาท)		ราคาที่กองทุนรวมลงทุน ⁽⁷⁾ (บาท)
			กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า	รวม									บริษัท ซีบีริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	
ศรีนครินทร์	สมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์	48-1-74	-	48-1-74	3	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2542	18,903	29,480	57,374	3,040	2,930	3,011,369,500
กระบี่	กระบี่	กรรมสิทธิ์	30-1-52	-	30-1-52	8	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2550	7,902	16,609	37,120	1,639	1,476	1,516,990,300
ประชาชื่น	กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์	15-0-12	-	15-0-12	22	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2544	2,791	12,206	34,213	1,496	1,471	1,511,851,400
รังสิต คลอง 7	ปทุมธานี	กรรมสิทธิ์	144-1-71	-	144-1-71	2	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2550	3,394	12,274	17,859	1,028	1,053	1,056,548,700
ทุ่งสง	นครศรีธรรมราช	กรรมสิทธิ์	30-2-86	-	30-2-86	10	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2551	3,799	10,562	24,975	879	866	890,049,800
สิงห์บุรี	สิงห์บุรี	กรรมสิทธิ์	24-2-9	-	24-2-9	6	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2551	2,473	11,170	26,048	714	729	733,828,600
ปราณบุรี	ประจวบคีรีขันธ์	กรรมสิทธิ์	22-3-59	-	22-3-59	6	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2551	2,592	8,444	12,273	700	714	719,439,800
มหาชัย	สมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์	20-3-71	-	20-3-71	1	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2539	1,029	8,784	22,983	583	788	599,190,600
แม่สาย	เชียงราย	กรรมสิทธิ์	32-3-0	-	32-3-0	3	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2551	1,332	7,695	11,255	613	564	579,662,900
ระนอง	ระนอง	กรรมสิทธิ์	26-0-51	-	26-0-51	1	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2551	1,802	7,553	11,320	544	567	559,107,500
สมัย	สุราษฎร์ธานี	กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า	23-0-52	24-3-78	48-0-30	15	กองทุนรวม นายการุณ บรมธนรัตน์ นายคณิต บรมธนรัตน์ นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์ นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์ นางชอปปจิตต์ ศิวะเดชาเทพ	2573 และ 2578	กรรมสิทธิ์	2545	11,706	20,616	25,732	1,180	1,318	1,212,770,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ้ ไลต์ส รีเทล โกรท

ชื่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)			จำนวนโฉนด (ฉบับ)	ชื่อเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ⁽⁶⁾	ปีที่สัญญาเช่าที่ดินครบกำหนด (พ.ศ.)	ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ปีที่อาคารศูนย์การค้าก่อสร้างเสร็จ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด ⁽³⁾ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน ⁽⁵⁾⁽¹⁰⁾ (ล้านบาท)		ราคาที่กองทุนรวมลงทุน ⁽⁷⁾ (บาท)
			กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า	รวม									บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	
							นายจักรกฤษณ์ ศิวัชเดชาเทพ นายฤทธิรงค์ ศิวัชเดชาเทพ									
พิษณุโลก	พิษณุโลก	กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า	31-2-71	0-2-60	32-1-31	6	กองทุนรวม นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์	2578	กรรมสิทธิ์	2539	7,236	16,864	22,010	1,099	1,077	1,106,909,500
อมตะนคร	ชลบุรี	สิทธิการเช่า	-	45-1-36	45-1-36	1	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2582	กรรมสิทธิ์	2552	13,604	23,355	32,021	1,620	1,475	1,515,962,400
เพชรบูรณ์	เพชรบูรณ์	สิทธิการเช่า	-	43-2-5	43-2-5	4	นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์ นายไชยยศ เพชรบูรณ์	2580 และ 2581	กรรมสิทธิ์	2551	6,498	13,686	18,984	860	682	700,939,900
ลำลูกกา คลอง 6	ปทุมธานี	สิทธิการเช่า	-	33-1-0	33-1-0	1	บริษัท ทรัพย์น้ำชัยพัฒนา จำกัด	2580	กรรมสิทธิ์	2549	2,179	10,977	15,905	500	516	513,885,600
เสนา	พระนครศรีอยุธยา	สิทธิการเช่า	-	24-2-96	24-2-96	3	นางสุวิทย์ กิตติเรือง นางบุญรอด สงวนทรัพย์ นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ นางสาวจรัส สิทธิภูมิ นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ นายโสภาส สิทธิภูมิ นางนพมาศ กำเหนิดคุณ นายวิภาส สิทธิภูมิ	2581	กรรมสิทธิ์	2551	1,641	7,684	11,281	388	380	390,553,000
พระราม 1	กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่า	-	12-2-57	12-2-57	1	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	2577	สิทธิการเช่า	2547	4,095	14,151	45,651	1,026	1,005	1,024,017,500
รวม	-	-	451-0-7	185-0-32	636-0-39		-	-		-	92,974	232,111	427,001	17,175 ⁽⁸⁾		17,643,077,000

หมายเหตุ

(1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ้ ไลต์ส

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

- (2) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (3) "พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่สวนกลาง พื้นที่ให้บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (4) รายงานการประเมินค่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ โดย บริษัท ซีบี ธีรารัตน์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จัดทำขึ้นในวันที่ 3 กรกฎาคม 2555 และวันที่ 29 มิถุนายน 2555 ตามลำดับ
- (5) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 8 แห่ง ได้แก่ (1) โครงการสมุย (2) โครงการพิษณุโลก (3) โครงการอมตะนคร (4) โครงการเพชรบูรณ์ (5) โครงการลำลูกกา คลอง 6 (6) โครงการเสนา (7) โครงการรังสิต-นครนายก และ (8) โครงการบางปู ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย ได้ทำการประเมินค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าดังกล่าว และให้สมมติฐานว่าไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนมีมูลค่าเท่ากับหรือน้อยกว่ารายได้จากการขายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และในกรณีทั่วไปของการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างในลักษณะดังกล่าว ผู้รับจ้างรื้อถอนจะถือเอาวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง (โครงสร้างเหล็กและคอนกรีต) เป็นค่าตอบแทน ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและมูลค่าซากจากการรื้อถอนในปัจจุบันของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย ดังกล่าวมีเหตุและผลเหมาะสมแล้ว และบริษัทจัดการจะดำเนินการติดตามตรวจสอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง โดยจะจัดให้มีสมมติฐานของค่าใช้จ่ายดังกล่าวในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทุกปี และจะเปิดเผยสมมติฐานดังกล่าวของผู้ประเมินราคาอิสระไว้ในรายงานประจำปี
- (6) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ราคาเข้าลงทุนสูงสุดของอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งจะไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10
- (7) ราคาดังกล่าวไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุน เช่น ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และค่าจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก
- (8) ผลรวมของราคาประเมินที่น้อยกว่าของแต่ละอสังหาริมทรัพย์
- (9) ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก กองทุนรวมได้เข้าลงทุนและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรณีโครงการพระราม 1 มีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร ตามที่ระบุ
- (10) รายงานการประเมินค่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม โดยบริษัท ซีบี ธีรารัตน์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จัดทำขึ้นในวันที่ 15 ธันวาคม 2554 (ยกเว้น โครงการเสนา ซึ่งถูกจัดทำขึ้นในวันที่ 30 ธันวาคม 2554) และวันที่ 9 ธันวาคม 2554 ตามลำดับ

4.2.2 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมได้ลงทุนในภาคผนวก 1 ของเอกสารฉบับนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลส่วนนี้อ้างอิงกับข้อมูลในข้อ 4.13 "ความเสี่ยงในการลงทุน" เพื่อศึกษาลักษณะและความเสี่ยงของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนรวม

4.2.3 โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

(1) รายได้รวม

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 310.4 ล้านบาท 334.9 ล้านบาท และ 338.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 7.9 และร้อยละ 1.0 ตามลำดับ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555 รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เท่ากับ 193.3 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมดังกล่าวไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ให้แก่กองทุนรวม เอสไอ โกลด์ส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้จากสื่อโฆษณา เนื่องจาก เมื่อพิจารณาข้อมูลในอดีตของเอสไอ โกลด์ส ที่เกี่ยวกับรายได้จากสื่อโฆษณาที่เอสไอ โกลด์ส ได้รับจากบริษัท วีจีไอ แอ๊ดเวอร์ไทซิง มีเดีย จำกัด มหาชน ("วีจีไอ") แล้ว ไม่สามารถแยกสัดส่วนระหว่างรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร และรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าได้ ทั้งนี้ รายได้จากสื่อโฆษณาค่าธรรมเนียมที่เอสไอ โกลด์ส ได้รับจากวีจีไอจากการให้สิทธิแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาตและจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ และผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบอัตราแปรผัน มีพื้นที่หรือเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 58.4 ร้อยละ 5.9 ร้อยละ 16.3 และร้อยละ 19.3 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดตามลำดับ โดยส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 0.2 เป็นพื้นที่ว่าง

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงโครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการผู้เช่า ระยะยาว ⁽¹⁾ ที่กำหนด อัตราค่าเช่าแบบคงที่	145.4	46.9	151.7	45.3	156.2	46.2	87.6	45.3
รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการผู้เช่า ระยะยาว ⁽¹⁾ ที่กำหนด อัตราค่าเช่าแบบ แปรผัน	85.7	27.6	96.7	28.9	101.2	29.9	54.1	28.0
รายได้ค่าบริการผู้ใช้ พื้นที่ชั่วคราว	74.7	24.0	81.7	24.4	77.0	22.8	49.4	25.6
รายได้จากผู้เช่าป้าย และสื่อโฆษณา	2.8	0.9	3.1	0.9	3.3	1.0	1.6	0.8
รายได้อื่น ๆ ⁽²⁾	1.8	0.6	1.7	0.5	0.4	0.1	0.6	0.3
รายได้รวม	310.4	100.0	334.9	100.0	338.1	100.0	193.3	100.0

หมายเหตุ

- (1) ผู้เช่าระยะยาว หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) ไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ เนื่องจากเมื่อพิจารณาข้อมูลในอดีตของเทสโก้ โลตัส ที่เกี่ยวกับรายได้จากสื่อโฆษณาที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจากวีซีไอแล้ว ไม่สามารถแยกสัดส่วนระหว่างรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร และรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าได้

ทั้งนี้ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 มีค่าเท่ากับร้อยละ 4.3 ร้อยละ 12.8 และร้อยละ 9.4 ตามลำดับ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.9 ร้อยละ 4.7 และร้อยละ -5.8 ตามลำดับ ทั้งนี้ แม้รายได้ที่ลดลงจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 จะเป็นผลมาจากเหตุอุทกภัย แต่อัตราการเติบโตของรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ยังคงมีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 1.0

สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2555 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน

และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว คิดเป็นร้อยละ 6.1 ร้อยละ 0.1 และร้อยละ 29.5 ตามลำดับ จากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 805.4 ล้านบาท 926.6 ล้านบาท และ 1,043.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 15.0 และร้อยละ 12.6 ตามลำดับ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2555 รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเท่ากับ 543.9 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมดังกล่าวไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมให้แก่กองทุนรวม เอสไอ โกลด์ส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้จากสื่อโฆษณา เนื่องจาก เมื่อพิจารณาข้อมูลในอดีตของเอสไอ โกลด์ส ที่เกี่ยวกับรายได้จากสื่อโฆษณาที่เอสไอ โกลด์ส ได้รับจากวีซีไอแล้ว ไม่สามารถแยกสัดส่วนระหว่างรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร และรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าได้ ทั้งนี้ รายได้จากสื่อโฆษณาคือค่าธรรมเนียมที่เอสไอ โกลด์ส ได้รับจากวีซีไอ จากการให้สิทธิแก่วีซีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาตและจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ และผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบอัตราแปรผัน มีพื้นที่หรือเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 53.8 ร้อยละ 6.2 ร้อยละ 21.0 และร้อยละ 18.3 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดตามลำดับ โดยส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 0.7 เป็นพื้นที่ว่าง

ตารางต่อไปนี้ แสดงถึงโครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ⁽³⁾	
	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการผู้เช่าระยะยาว ที่กำหนดอัตราค่าเช่า แบบคงที่ ⁽¹⁾	435.2	54.0	503.0	54.3	555.1	53.2	281.9	51.8

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ⁽³⁾	
	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการผู้เช่าระยะยาว ที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบ แปรผัน ⁽¹⁾	212.8	26.4	245.3	26.5	283.7	27.2	147.2	27.1
รายได้ค่าบริการผู้ใช้พื้นที่ ชั่วคราว	142.7	17.7	164.8	17.8	190.0	18.2	110.3	20.3
รายได้จากผู้เช่าป้าย และสื่อโฆษณา	7.3	0.9	8.6	0.9	8.9	0.8	4.5	0.8
รายได้อื่น ๆ ⁽²⁾	7.5	0.9	4.8	0.5	5.9	0.6	0.0	0.0
รายได้รวม	805.4	100.0	926.6	100.0	1,043.6	100.0	543.9	100.0

หมายเหตุ

- (1) ผู้เช่าระยะยาว หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) ไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ เนื่องจาก เมื่อพิจารณาข้อมูลในอดีตของเทสโก้ โลตัส ที่เกี่ยวกับรายได้จากสื่อโฆษณาที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจากวีจีไอแล้ว ไม่สามารถแยกสัดส่วนระหว่างรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร และรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าได้
- (3) เทสโก้ โลตัสเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมจากกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2555 รายได้ค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารที่กองทุนรวมได้รับจากเทสโก้ โลตัสสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555 คิดเป็นจำนวน 262.6 ล้านบาท

ทั้งนี้ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 มีค่าเท่ากับร้อยละ 15.6 ร้อยละ 15.3 และร้อยละ 15.5 ตามลำดับ หากไม่คิดรวมรายได้จากโครงการอมตะนครซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการในปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 มีค่าเท่ากับร้อยละ 7.3 ร้อยละ 7.8 และร้อยละ 10.6 ตามลำดับ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 อยู่ที่ร้อยละ 10.4 ร้อยละ 15.6 และร้อยละ 15.3 ตามลำดับ

สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2555 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน

และผู้ถือหุ้นที่ชั่วคราว คิดเป็นร้อยละ 7.0 ร้อยละ 6.1 และร้อยละ 30.9 ตามลำดับ จากระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

(ค) อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ("อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด") สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 1,115.8 ล้านบาท 1,261.5 ล้านบาท และ 1,381.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 13.0 และร้อยละ 9.5 ตามลำดับ สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555 รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเท่ากับ 737.2 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมดังกล่าวไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งให้แก่กองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้จากสื่อโฆษณา เนื่องจาก เมื่อพิจารณาข้อมูลในอดีตของเทสโก้ โลตัส ที่เกี่ยวกับรายได้จากสื่อโฆษณาที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจากวีซีไอแล้ว ไม่สามารถแยกสัดส่วนระหว่างรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร และรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าได้ ทั้งนี้ รายได้จากสื่อโฆษณาคือค่าธรรมเนียมที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจากวีซีไอ จากการให้สิทธิแก่วีซีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาตและจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ และผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบอัตราแปรผัน มีพื้นที่หรือเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 54.9 ร้อยละ 6.1 ร้อยละ 19.8 และร้อยละ 18.6 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดตามลำดับ โดยส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 0.6 เป็นพื้นที่ว่าง

ตารางต่อไปนี้ แสดงถึงโครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555	
	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการผู้เช่าระยะยาว ที่กำหนดอัตราค่าเช่า แบบคงที่ ⁽¹⁾	580.6	52.0	654.7	51.9	711.3	51.5	369.5	50.1

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555	
	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
รายได้ค่าเช่าและ ค่าบริการผู้เช่าระยะยาว ที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบ แปรผัน ⁽¹⁾	298.5	26.8	342.0	27.1	384.9	27.8	201.3	27.3
รายได้ค่าบริการ ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว	217.4	19.5	246.5	19.6	267.0	19.3	159.7	21.7
รายได้จากผู้เช่าป้ายและ สื่อโฆษณา	10.1	0.9	11.7	0.9	12.2	0.9	6.1	0.8
รายได้อื่น ๆ ⁽²⁾	9.2	0.8	6.6	0.5	6.3	0.5	0.6	0.1
รายได้รวม	1,115.8	100.0	1,261.5	100.0	1,381.7	100.0	737.2	100.0

หมายเหตุ

- (1) ผู้เช่าระยะยาว หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) ไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ เนื่องจาก เมื่อพิจารณาข้อมูลในอดีตของเทสโก้ โลตัส ที่เกี่ยวกับรายได้จากสื่อโฆษณาที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจากวีจีไอแล้ว ไม่สามารถแยกสัดส่วนระหว่างรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร และรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าได้

ตารางต่อไปนี้ แสดงถึงรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมแต่ละแห่ง สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ โครงการใหม่และอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดิมแต่ละแห่ง (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	สำหรับระยะ ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2554 จนถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2554	สำหรับระยะ ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2555 จนถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2555
อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่					
ภูเก็ต	107.7	122.3	136.1	64.6	68.2
ศาลายา	84.7	90.5	78.8	51.9	56.3
นครศรีธรรมราช	31.9	34.8	36.6	16.9	21.0
รังสิต-นครนายก	50.1	50.9	44.1	23.6	26.0
บางปู	36.0	36.4	42.5	20.5	21.8

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ โครงการใหม่และอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดิมแต่ละแห่ง (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	สำหรับระยะ ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2554 จนถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2554	สำหรับระยะ ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2555 จนถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2555
รายได้รวมทั้งหมดสำหรับ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่	310.4	334.9	338.1	177.5	193.3
อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม					
ศรีนครินทร์	158.7	174.2	199.1	94.5	107.6
กระบี่	71.6	78.9	89.3	42.9	47.1
ประชาชื่น	59.2	63.3	67.5	32.7	33.7
รังสิต คลอง 7	44.0	47.5	52.2	24.5	28.1
ทุ่งสง	43.7	45.1	54.1	25.6	27.4
สิงห์บุรี	28.0	30.5	35.4	16.2	18.6
ปรางค์บุรี	35.1	37.7	42.3	19.7	21.6
มหาชัย	27.3	27.1	27.0	12.2	14.5
แม่สาย	14.6	17.0	20.3	9.3	10.0
ระนอง	24.5	28.9	30.6	14.5	14.9
สมุทร	74.5	75.5	79.9	38.3	42.1
พิษณุโลก	32.6	36.8	43.4	22.6	19.3
อมตะนคร	37.9	100.2	124.5	59.5	66.9
เพชรบูรณ์	44.8	50.5	57.8	25.5	30.1
ลำลูกกา คลอง 6	26.4	28.0	28.7	13.6	16.0
เสนา	19.4	19.8	21.8	9.5	10.9
พระราม 1	63.2	65.7	69.8	33.2	35.1
รายได้รวมทั้งหมดสำหรับ อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม	805.4	926.6	1,043.6	494.3	543.9
รายได้รวมทั้งหมดสำหรับ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม	1,115.8	1,261.5	1,381.7	671.8	737.2

- (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการ (ซึ่งได้แก่พื้นที่ศูนย์การค้า พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร)

- (ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ในอดีตที่ผ่านมา การบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นการรวมค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของทั้งโครงการ ซึ่งรวมถึงการบริหารพื้นที่ศูนย์การค้า พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555

เท่ากับ 172.6 ล้านบาท 167.6 ล้านบาท และ 169.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 2.9 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 ตามลำดับ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เท่ากับ 92.9 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้ แสดงถึงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม
ค่าทำความสะอาด	24.9	14.4	22.9	13.6	21.4	12.6	11.6	12.5
ค่ารักษาความปลอดภัย	16.2	9.4	15.5	9.3	14.7	8.6	6.3	6.8
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	1.5	0.9	1.7	1.0	2.9	1.7	1.8	2.0
ค่าสนับสนุนการขาย	4.8	2.8	3.8	2.2	2.5	1.5	2.0	2.1
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	16.2	9.4	15.9	9.5	17.0	10.0	8.3	8.9
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	3.0	1.7	3.1	1.9	2.8	1.7	1.6	1.7
ค่าสาธารณูปโภค	106.0	61.4	104.7	62.5	108.4	63.9	61.3	66.0
รวม	172.6	100.0	167.6	100.0	169.7	100.0	92.9	100.0

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ในอดีตที่ผ่านมา การบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการรวมค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของทั้งโครงการซึ่งรวมถึงการบริหารพื้นที่ศูนย์การค้า พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 517.8 ล้านบาท 533.4 ล้านบาท และ 535.6 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 และร้อยละ 0.4 ตามลำดับ

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม
ค่าทำความสะอาด	87.7	16.9	86.4	16.2	77.7	14.5
ค่ารักษาความปลอดภัย	50.1	9.7	49.5	9.3	46.8	8.7
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	3.7	0.7	4.5	0.9	7.6	1.4
ค่าสนับสนุนการขาย	31.8	6.1	28.1	5.3	16.3	3.0
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	40.0	7.7	40.2	7.5	44.1	8.2
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	10.6	2.1	12.8	2.4	12.3	2.3
ค่าสาธารณูปโภค	293.9	56.8	311.9	58.5	330.7	61.7
รวม	517.8	100.0	533.4	100.0	535.6	100.0

(3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า

ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งให้แก่กองทุนรวมแล้ว เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่าพื้นที่ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร สำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ("พื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส") ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ที่เหลืออื่นนอกจากพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส ("พื้นที่ศูนย์การค้า") สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบใหม่เพื่อกำหนด และบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแบ่งค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าอย่างถูกต้อง โดยระบบใหม่นี้รวมถึงการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่ม ตลอดจนการแยกทำสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ใหม่ เพื่อแยกการบริการระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าอย่างชัดเจน นอกจากนี้ สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่มเพื่อแบ่งค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และดำเนินการเจรจาแยกสัญญาบริการต่าง ๆ ระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาโดยเร็วภายหลังจากที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

อนึ่ง ข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าในอดีตก่อนการเข้าลงทุนของกองทุนรวมเป็นการคำนวณจากบัญชีบริหารของเทสโก้ โลตัส และเป็นไปตามสมมติฐานที่ใช้ในการจัดสรรค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้า ซึ่งสมมติฐานดังกล่าวที่สำคัญมีดังนี้

สมมติฐานสำคัญสำหรับการจัดสรรค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าในอดีต

- *ค่าทำความสะอาด* ช่วงระยะเวลาก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งให้แก่กองทุนรวม สัญญาการให้บริการทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และสัญญาการให้บริการทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า มีการทำสัญญาแยกออกจากกันอย่างชัดเจน การแบ่งบันทึกค่าทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าจึงเป็นไปตามข้อมูลในอดีตที่มีการบันทึกแยกตามสัญญาให้บริการดังกล่าว
- *ค่ารักษาความปลอดภัย* การแบ่งบันทึกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่ารักษาความปลอดภัยระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้า เป็นไปตามจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยที่รับผิดชอบในแต่ละพื้นที่
- *ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์* ในวันที่มีการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับความคุ้มครองจากการประกันภัย ภายใต้ความคุ้มครองตามการประกันภัยเดียวกันกับที่เทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินการสำหรับทรัพย์สินของเทสโก้ โลตัสเอง โดยค่าเบี้ยประกันภัยที่กองทุนรวมต้องชำระจะแบ่งโดยเทียบราคาต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมกับราคาต้นทุนของทรัพย์สินทั้งหมดของเทสโก้ โลตัส ที่ได้เอาประกันภัยไว้ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเอาความคุ้มครองประกันภัยอื่น ๆ เพิ่มเติมของกองทุนรวม
- *ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา* ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับสัญญาบริการสำหรับอุปกรณ์และเครื่องจักรที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนั้นจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับอะไหล่ที่ใช้ในพื้นที่ศูนย์การค้าและห้องอุปกรณ์และเครื่องจักรจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเช่นกัน
- *ค่าสาธารณูปโภค* ค่าสาธารณูปโภคโดยหลักเป็นค่าไฟฟ้า สำหรับการทำความเย็น และเครื่องปรับอากาศ การจัดให้มีแสงสว่าง และเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ โดยการแบ่งบันทึกค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าเป็นไปตามสมมติฐานที่ปรับปรุงใหม่ ซึ่งคำนวณโดยอาศัยข้อมูลในอดีตที่เทสโก้ โลตัสและกองทุนรวม ได้บันทึกการใช้ไฟฟ้าและการใช้น้ำประปาในแต่ละพื้นที่ รวมถึงข้อมูลที่ได้รับภายหลังจากการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่มเติมแล้ว

ทั้งนี้ ค่าสนับสนุนการขายและค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลืองที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศูนย์การค้าจะเป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศูนย์การค้า

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 64.0 ล้านบาท 62.8 ล้านบาท และ 60.2 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 1.8 และร้อยละ 4.5 ตามลำดับ โดยสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เท่ากับ 34.5 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้ แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม
ค่าทำความสะอาด	6.6	10.3	6.1	9.7	5.7	9.4	4.3	12.5
ค่ารักษาความปลอดภัย	7.2	11.2	6.9	11.0	6.9	11.5	2.3	6.6
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	0.8	1.3	1.0	1.6	1.6	2.6	1.0	3.0
ค่าสนับสนุนการขาย	4.5	7.1	3.6	5.7	1.6	2.7	1.6	4.6
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	8.0	12.5	8.1	12.9	7.6	12.6	4.0	11.5
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	2.8	4.3	2.9	4.6	2.7	4.5	1.5	4.3
ค่าสาธารณูปโภค	34.1	53.3	34.2	54.5	34.1	56.7	19.8	57.5
รวม	64.0	100.0	62.8	100.0	60.2	100.0	34.5	100.0

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 205.8 ล้านบาท 215.0 ล้านบาท และ 204.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 และลดลงร้อยละ 4.8 ตามลำดับ

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า
ค่าทำความสะอาด	24.5	11.9	25.8	12.0	19.8	9.7
ค่ารักษาความปลอดภัย	24.5	11.9	25.2	11.7	25.1	12.2
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	2.2	1.1	2.6	1.2	4.4	2.2
ค่าสนับสนุนการขาย	29.6	14.4	25.2	11.7	12.8	6.3
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	19.4	9.4	19.7	9.2	20.8	10.1
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	10.0	4.9	12.0	5.6	11.3	5.5
ค่าสาธารณูปโภค	95.8	46.5	104.5	48.6	110.5	54.0
รวม	205.8	100.0	215.0	100.0	204.7	100.0

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี

ภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม บริษัทจัดการได้จัดให้มีการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่มเติม เพื่อแบ่งบันทึกปริมาณการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปา ระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้า ซึ่งค่าไฟฟ้านั้นเป็นไปตามการคำนวณปริมาณการใช้ไฟฟ้าและอัตราค่าไฟฟ้าที่รัฐบาลประกาศกำหนด อนึ่ง การแบ่งบันทึกค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าเป็นไปตามสมมติฐานที่ปรับปรุงใหม่ ซึ่งคำนวณโดยอาศัยข้อมูลในอดีตที่เทสโก้ โลตัสและกองทุนรวม ได้บันทึกการใช้ไฟฟ้าและการใช้น้ำประปาในแต่ละพื้นที่ รวมถึงข้อมูลที่ได้รับภายหลังจากการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่มเติมแล้ว ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้ปรับปรุงข้อมูลเกี่ยวกับค่าสาธารณูปโภคในอดีตใหม่สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมดังแสดงในตารางตามสมมติฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าว

ภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเท่ากับ 109.2 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการ บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ พื้นที่ศูนย์การค้า
ค่าทำความสะอาด	14.5	13.2
ค่ารักษาความปลอดภัย	11.3	10.4
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	4.7	4.3
ค่าสนับสนุนการขาย	4.3	3.9
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	8.4	7.7
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	3.7	3.4
ค่าสาธารณูปโภค	62.3	57.1
รวม	109.2	100.0

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี

(ค) อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 269.8 ล้านบาท 277.8 ล้านบาท และ 264.8 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 และลดลงร้อยละ 4.7 ตามลำดับ โดยสำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเท่ากับ 143.7 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้ แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า
ค่าทำความสะอาด	31.1	11.5	31.9	11.5	25.5	9.6	18.8	13.1
ค่ารักษาความปลอดภัย	31.7	11.8	32.1	11.5	32.0	12.1	13.6	9.5
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	3.0	1.1	3.6	1.3	6.0	2.3	5.7	4.0
ค่าสนับสนุนการขาย	34.1	12.7	28.8	10.4	14.4	5.4	5.9	4.1
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	27.4	10.1	27.8	10.0	28.3	10.7	12.4	8.6
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	12.8	4.7	14.9	5.4	14.0	5.3	5.2	3.6
ค่าสาธารณูปโภค	129.9	48.1	138.7	49.9	144.6	54.6	82.1	57.2
รวม	269.8	100.0	277.8	100.0	264.8	100.0	143.7	100.0

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี

4.2.4 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำหรับรอบปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	สำหรับระยะเวลาหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ⁽²⁾⁽³⁾ (ร้อยละ)	97.2	99.4	99.5	99.2
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ⁽²⁾⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	99.0	99.8	99.8	99.7

หมายเหตุ

- (1) คำนวณด้วยวิธีการถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (weighted average) โดยถ่วงเฉลี่ยอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยด้วยพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว หรือพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (แล้วแต่กรณี)
- (2) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โกลด์ส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับรอบปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	สำหรับระยะเวลา หกเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ⁽⁵⁾
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ⁽²⁾⁽³⁾ (ร้อยละ)	98.3	97.6	97.0	97.2
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ⁽²⁾⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	99.3	99.0	98.8	98.9

หมายเหตุ

- (1) คำนวณด้วยวิธีการถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (weighted average) โดยถ่วงเฉลี่ยอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยด้วยพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว หรือพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม (แล้วแต่กรณี)
- (2) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โกลด์ส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ในปี 2554 พื้นที่ว่างในโครงการอโศกนครมีจำนวนเพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้เช่าเดิมได้ยกเลิกสัญญาเช่าและบริการของพื้นที่ภายนอกอาคาร ซึ่งมีจำนวนพื้นที่เช่าเท่ากับ 1,800 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 8 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการอโศกนคร อย่างไรก็ตาม จากข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้กองทุนรวมมีการเช่าทำสัญญาเช่ากับบรรดาผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่ว่างภายนอกอาคารดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 68 ของพื้นที่ว่างภายนอกอาคารดังกล่าว ซึ่งสัญญาเช่าใหม่เริ่มสร้างรายได้ให้แก่กองทุนรวมตั้งแต่วันที่ 2 ของรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556

4.2.5 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่มีผู้เช่าที่มีชื่อเสียงและมีผลประโยชน์ที่ชัดเจนหลายราย โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 317 ราย ผู้เช่าระยะยาวที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นอกเหนือจากเอสไอ โกลด์ส ประกอบด้วยผู้ประกอบการธุรกิจหลายประเภท เช่น (1) ธุรกิจจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ภัตตาคารเอ็มเค ร้านอาหารยัม เรสเทอรองต์ และร้านอาหารชะจ๊ิง

ราเมน (2) ธุรกิจบริการด้านความบันเทิง ได้แก่ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (3) ธุรกิจบริการทางการเงินต่าง ๆ ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารกรุงไทย (4) ธุรกิจจำหน่ายเสื้อผ้าและเครื่องประดับ ได้แก่ บาจา และ ห้างแว่นท็อปเจริญ (5) ธุรกิจสุขภาพและความงาม ได้แก่ บิวตี้ และวัตสัน และ (6) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ เช่น สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ได้แก่ โฮมโปร

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ที่สุด 2 ราย ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ พื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 52.2 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และหากไม่นับรวม เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และโฮมโปร ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรกจะเช่าพื้นที่คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 23.0 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ข้อมูลพื้นที่เช่าและสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรกของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภท ธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตาราง เมตร)	สัดส่วนพื้นที่ เช่าของผู้เช่า เทียบกับพื้นที่ ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	HOME PRO	สินค้าเฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง	5,750	20.2
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้าน ความบันเทิง	2,546	9.0
บริษัท วีเอ็มวีเค เซอร์วิส จำกัด	Z-Zone	เสื้อผ้าและ เครื่องประดับ	1,271	4.5
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและ เครื่องดื่ม	1,219	4.3
บริษัท ยัม เรสโตรองต์ส์ อินเตอร์ เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและ เครื่องดื่ม	1,084	3.8
บริษัท อมรศูนยรวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศูนยรวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการ ด้านเทคโนโลยี	787	2.8
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบูคเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	781	2.7
บริษัท ไอซีซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER และ Mother & Child by His & Her	เสื้อผ้าและ เครื่องประดับ	512	1.8

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
นางสาวศรี ตรีศิริสยวงค์	โรงเรียนดนตรีสยามกลการ ศาลายา	บริการต่าง ๆ	469	1.6
บริษัท ไทยอะซิบบัง จำกัด	อะซิบบังวาเมน	อาหารและเครื่องดื่ม	431	1.5

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงสัดส่วนพื้นที่ของผู้เช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ โดยแบ่งตามลักษณะการประกอบธุรกิจหลัก โดยแสดงเป็นสัดส่วนร้อยละต่อจำนวนพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	58.4
อาหารและเครื่องดื่ม	21.8	13.7
บริการด้านความบันเทิง	15.2	5.4
บริการต่าง ๆ ⁽³⁾	14.3	5.1
เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	15.1	5.4
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.1	2.2
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽⁴⁾	26.9	9.6
พื้นที่ว่าง	0.5	0.2
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (3) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ
- (4) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้นซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 2,570 ตารางเมตร

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมมีผู้เช่าที่มีชื่อเสียงและมีผลประโยชน์ที่ชัดเจนหลายราย โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 1,047 ราย ผู้เช่าระยะยาวที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมนอกจากเอสไอ โกลด์ ประกอบด้วยผู้ประกอบการธุรกิจหลายประเภท เช่น (1) ธุรกิจจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ภัตตาคารเอ็มเค ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่นฟูจิ แมคโดนัลด์ และมิสเตอร์โดนัท (2) ธุรกิจบริการด้านความบันเทิง ได้แก่ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ เมเจอร์ โบว์ล ซีทิงก์ และอิมเมจิน (3) ธุรกิจบริการต่าง ๆ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกรุงไทย ธนาคารกรุงไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ (4) ธุรกิจจำหน่ายเสื้อผ้าและเครื่องประดับ ได้แก่ บอดี้โกลด์ บอสนี่ บาจา และห้างแว่นท็อปเจริญ (5) ธุรกิจสุขภาพและความงาม ได้แก่ บิวตี้ วัตสัน และโอเรียนทอล ฟรินเซส และ (6) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ เช่น สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ได้แก่ โฮมโปร

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ที่สุด 2 รายของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ พื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 44.0 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และหากไม่นับรวม เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และโฮมโปร ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรกจะเช่าพื้นที่คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 20.4 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ข้อมูลพื้นที่เช่าและสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรกของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	17,452	18.8
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	HOME PRO	สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	4,538	4.9
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	3,704	4.0
บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พณิชย์ จำกัด	Outdoor mini plaza, Mobile Zone	บริการต่าง ๆ	3,585	3.9
บริษัท ยัม เรสโตรองต์ส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	3,423	3.7

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภท ธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า ของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด	Major Bowl Hit	บริการด้าน ความบันเทิง	2,589	2.8
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบูคเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	1,789	1.9
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land	บริการด้าน ความบันเทิง	1,328	1.4
บริษัท เอ็ม.ซี.พรีฟเพอร์ตี แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	Mobile Zone	บริการต่าง ๆ	1,284	1.4
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	Total Beauty by His & Her	สินค้าสุขภาพ และความงาม	1,248	1.3

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงสัดส่วนพื้นที่ของผู้เช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม โดยแบ่งตามลักษณะการประกอบธุรกิจหลัก โดยแสดงเป็นสัดส่วนร้อยละต่อจำนวนพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภท ธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	53.8
อาหารและเครื่องดื่ม	20.6	14.4
บริการด้านความบันเทิง	27.2	10.9
บริการต่าง ๆ ⁽³⁾	16.1	6.4
เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	16.3	6.5
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.9	2.8
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽⁴⁾	11.2	4.5
พื้นที่ว่าง	1.8	0.7
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์
- (2) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (3) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ
- (4) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้นซึ่งมีระยะเวลา น้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการ ใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 9,020 ตารางเมตร

4.2.6 วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

โดยทั่วไป ผู้เช่าระยะยาวจะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับเอสไอ โกลด์ส เป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปี ขึ้นไป ในขณะที่ผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักจะมีพื้นที่เช่ามากกว่า 1,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ ในระยะเวลา หกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ มีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 99.2 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 99.7 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เกี่ยวกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่า ของผู้เช่าระยะยาวตามช่วงระยะเวลาที่ระบุไว้ ดังนี้

	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	ภายหลัง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	สัญญาเช่า หลักกับ เอสไอ โกลด์ส ⁽²⁾	พื้นที่ ว่าง	รวม
จำนวนสัญญาเช่าที่ จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	61	138	69	49	5	4	326
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาวรวมของ สัญญาเช่าที่จะครบ กำหนดอายุ (ตารางเมตร)	1,750	9,974	4,630	11,951	51,102	138	79,546
พื้นที่เช่าที่จะครบ กำหนดอายุสัญญา เช่าเทียบกับพื้นที่ ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว ⁽³⁾ (ร้อยละ)	6.2	35.1	16.3	42.0	-	0.5	100.0
พื้นที่เช่าที่จะครบ กำหนดอายุสัญญา เช่าเทียบกับพื้นที่ ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	2.2	12.5	5.8	15.0	64.2	0.2	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส มีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 97.2 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 98.9 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เกี่ยวกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวตามช่วงระยะเวลาที่ระบุไว้ ดังนี้

	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	ภายหลัง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	สัญญา เช่าหลัก กับ เทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	พื้นที่ ว่าง	รวม
จำนวนสัญญาเช่าที่ จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	322	254	346	125	17	51	1,115
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาวรวมของ สัญญาเช่าที่จะครบ กำหนดอายุ (ตารางเมตร)	16,412	14,787	24,790	35,349	139,137	1,636	232,111
พื้นที่เช่าที่จะครบ กำหนดอายุสัญญา เช่าเทียบกับพื้นที่ให้ เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว ⁽³⁾ (ร้อยละ)	17.7	15.9	26.7	38.0	-	1.8	100.0
พื้นที่เช่าที่จะครบ กำหนดอายุสัญญา เช่าเทียบกับพื้นที่ให้ เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	7.1	6.4	10.7	15.2	59.9	0.7	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป

- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส มีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง 7 ละ 10 ปี
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

(ค) อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 97.7 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 99.1 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เกี่ยวกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวตามช่วงระยะเวลาที่ระบุไว้ ดังนี้

	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	ภายหลัง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	สัญญา เช่าหลัก กับ เทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	พื้นที่ ว่าง	รวม
จำนวนสัญญาเช่าที่ จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	383	392	415	174	22	55	1,441
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาวรวมของ สัญญาเช่าที่จะครบ กำหนดอายุ (ตารางเมตร)	18,163	24,761	29,420	47,300	190,238	1,774	311,657
พื้นที่เช่าที่จะครบ กำหนดอายุสัญญา เช่าเทียบกับพื้นที่ให้ เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว ⁽³⁾ (ร้อยละ)	15.0	20.4	24.2	39.0	-	1.5	100.0
พื้นที่เช่าที่จะครบ กำหนดอายุสัญญา เช่าเทียบกับพื้นที่ให้ เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	5.8	7.9	9.4	15.2	61.0	0.6	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส มีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง 7 ละ 10 ปี

- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โกลด์ส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

4.3 การจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเอสไอ โกลด์ส ก่อนการโอนให้แก่กองทุนรวมและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

4.3.1 การจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเอสไอ โกลด์ส ก่อนการโอนให้แก่กองทุนรวม

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

เอสไอ โกลด์ส จัดการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก่อนการเช่าพื้นที่ ผู้เช่าระยะยาวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ (เพื่อกำหนดข้อตกลงเกี่ยวกับการบริการบางประเภท รวมถึงข้อตกลงเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง) และในบางกรณี ผู้เช่าจะต้องเข้าทำสัญญาบริการป้ายโฆษณา (เพื่อกำหนดข้อตกลงเกี่ยวกับการโฆษณาสินค้า และ/หรือบริการของผู้เช่าภายในอาคารสถานที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม) สำหรับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวที่ประสงค์จะรับบริการต่าง ๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ การบริการทำความสะอาดบริเวณที่ค้าขาย การบริการหอน้ำ และที่จอดรถ เป็นต้น จะต้องเข้าทำสัญญาบริการพื้นที่ แต่ไม่ต้องเข้าทำสัญญาเช่าเนื่องจากมีลักษณะเป็นการใช้บริการพื้นที่เพียงชั่วคราว โดยประเภทผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

- (1) ผู้เช่าระยะยาว (permanent tenants) ซึ่งมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป โดยผู้เช่าระยะยาวที่เช่าพื้นที่มากกว่า 1,000 ตารางเมตร ถือเป็นผู้เช่าหลัก (anchor tenants) และ
- (2) ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว (temporary users) (มีระยะเวลาการบริการไม่เกิน 1 ปี)

สำหรับผู้เช่าระยะยาวนั้น ค่าเช่าและค่าบริการอาจกำหนดเป็นอัตรารายเดือนคงที่หรืออัตราแปรผันตามยอดขายของผู้เช่า (โดยอาจมีค่าเช่าขั้นต่ำหรือกำหนดเป็นทั้งอัตราคงที่และอัตราแปรผัน) ในขณะที่ค่าบริการที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว จะกำหนดเป็นอัตราคงที่ นอกจากนี้ สัญญาเช่าบางฉบับมีข้อสัญญาว่าด้วยการต่อระยะเวลาเช่า ในขณะที่สัญญาเช่าทุกฉบับมีระยะเวลาเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนซึ่งหากมีการต่อสัญญาจะต้องเจรจาเงื่อนไขการต่อระยะเวลาเช่าเป็นกรณี ๆ ไป ทั้งนี้ สัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับการใช้พื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมนั้น โดยทั่วไปจะมีลักษณะเป็นข้อสัญญามาตรฐาน แบ่งตามประเภทต่าง ๆ ขึ้นอยู่กับประเภทข้อตกลงการเช่าและ/หรือลักษณะธุรกิจของผู้เช่า ดังนี้

- (ก) สัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (ข) สัญญาเช่าและสัญญาบริการของร้านขายยา
- (ค) สัญญาเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งเครื่องฝาก-ถอนเงินสดอัตโนมัติ
- (ง) สัญญาบริการพื้นที่เด็กเล่น (play land service agreement)
- (จ) สัญญาบริการประกอบกิจการร้านอาหารภายในศูนย์อาหาร
- (ฉ) สัญญาบริการป้ายโฆษณา และ
- (ช) สัญญาบริการพื้นที่ (สำหรับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว)

นอกจากสัญญาที่มีข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าวข้างต้น ยังมีสัญญาบริการเช่าสัญญาอนุญาตให้เช่าระหว่าง เทสโก้ โลตัส และผู้เช่าอีกด้วย

ในการลงนามเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ โดยทั่วไปผู้เช่าจะต้องชำระเงินประกันซึ่งคำนวณจากค่าเช่าตามจำนวนเดือนที่กำหนด ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค และอัตราค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่รัฐเรียกเก็บและต้องชำระค่าเช่ารายเดือนล่วงหน้า ในกรณีที่เป็นการใช้พื้นที่ชั่วคราว ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวต้องชำระค่าบริการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวจะเข้าใช้พื้นที่ และเงินประกันอีกหนึ่งเดือน ทั้งนี้ เงินประกันจะวางไว้และเทสโก้ โลตัสจะคืนเงินประกันแก่ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว โดยไม่มีดอกเบี้ย โดยการชำระเงินสามารถทำได้หลายวิธี รวมถึงการชำระด้วยเช็ค การโอนเงินผ่านธนาคาร และการชำระเงินโดยตรง

โดยปกติ สัญญาบริการจะมีข้อสัญญากำหนดให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายจากการใช้บริการที่เกิดขึ้น เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการ และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่รัฐเรียกเก็บ โดยชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ สัญญาบริการจะกำหนดให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีหน้าที่รับผิดชอบชำระค่าซ่อมแซมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานซ่อมแซมพื้นที่ด้านในของทรัพย์สินที่เช่า ในขณะที่ผู้ให้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับงานซ่อมแซมพื้นที่ด้านนอกของทรัพย์สินที่เช่าและโครงสร้างหลักของทรัพย์สิน โดยทั่วไปผู้เช่าและผู้ขอใช้พื้นที่ชั่วคราวจะไม่สามารถนำพื้นที่เช่าออกให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้ให้เช่าก่อน

สัญญาเช่าและสัญญาบริการพื้นที่ที่มีข้อกำหนดให้ผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีสิทธิบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดอายุของสัญญา โดยการบอกกล่าวเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ในกรณีของสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกินสามปี หรือไม่น้อยกว่า 90 วัน ในกรณีของสัญญาเช่าที่มีอายุเกินกว่าสามปี และไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ ในกรณีของสัญญาบริการพื้นที่ นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาหากเกิดเหตุการณ์บางเหตุการณ์ เช่น ผู้เช่า หรือผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวผิดนัดไม่ชำระค่าเช่า หรือปฏิบัติผิดข้อสัญญา นอกจากนี้ ผู้เช่า และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวจะใช้พื้นที่ได้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาเท่านั้น

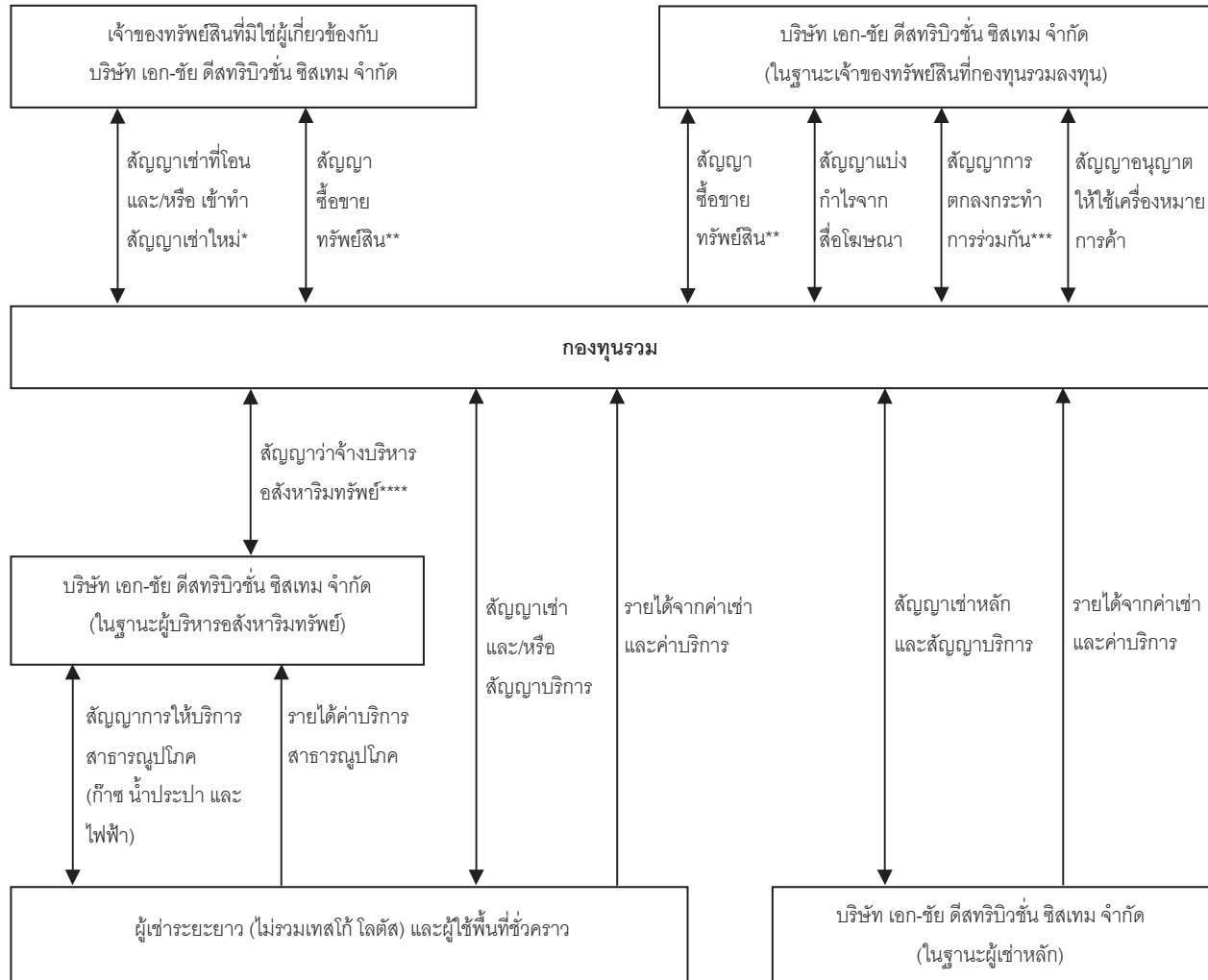
อนึ่ง ในส่วนของพื้นที่บริการแก่ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในศูนย์การค้าของเอสไอ โกลด์ส นั้น ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2554 เป็นต้นมา เอสไอ โกลด์ส ได้ดำเนินการตามนโยบายในการปรับพื้นที่บริการดังกล่าวในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมแต่ละแห่ง โดยจัดสรรพื้นที่บริการใหม่ให้เหมาะสมกับธุรกิจของผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว (Zoning) และปรับเปลี่ยนพื้นที่ส่วนกลาง (Decongesting) เพื่อให้ลูกค้าสามารถซื้อสินค้าและบริการจากศูนย์การค้าของเอสไอ โกลด์ส ได้อย่างสะดวกสบายยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายหลังจากดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว เอสไอ โกลด์ส ได้ปรับค่าบริการซึ่งพิจารณาตามเขตพื้นที่บริการที่กำหนดเพื่อทดแทนพื้นที่บริการชั่วคราวที่ลดลง โดยเอสไอ โกลด์ส ได้ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าวสำหรับศูนย์การค้าทั้งหมดของเอสไอ โกลด์ส ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมทุกแห่งเป็นที่เรียบร้อยแล้วในเดือนตุลาคม 2554

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

การจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่โดยเอสไอ โกลด์ส ก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ให้แก่กองทุนรวม มีการดำเนินการเช่นเดียวกันกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ก่อนที่เอสไอ โกลด์ส จะได้โอนให้แก่กองทุนรวม ดังที่กล่าวไว้ในข้อ 4.3.1(ก) ข้างต้น

4.3.2 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ (ภายหลังการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1) เสร็จสมบูรณ์แล้ว บริษัทจัดการได้ดำเนินการและจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งสามารถแสดงโครงสร้างของการจัดหาผลประโยชน์ได้ดังนี้



* สัญญาเช่าที่โอน ได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินบางส่วนสำหรับโครงการสมุย และพิษณุโลก และสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 เสนา รังสิต-นครนายก และบางปู และสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโครงการพระราม 1

** สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ได้แก่ สัญญาซื้อขายที่ดินและ/หรืออาคารที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย (1) เป็นการลงทุนในที่ดินและอาคารที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของ สำหรับโครงการศรีนครินทร์ กระบี่ ประชาชื่น รังสิตคลอง 7 ทุกสง สิงห์บุรี ปราณบุรี มหาชัย แม่สาย ระนอง ภูเก็ต ศาลายา (ที่ดินบางส่วน) และ นครศรีธรรมราช (2) เป็นการลงทุนในที่ดินบางส่วนและอาคารที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของ และรับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนจากเทสโก้ โลตัส สำหรับโครงการสมุย และพิษณุโลก (3) เป็นการลงทุนในอาคารที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของและรับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินจากเทสโก้ โลตัส สำหรับโครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 เสนา รังสิต-นครนายก และบางปู และ (4) เป็นการเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สำหรับโครงการพระราม 1 และสัญญาซื้อขายที่ดินที่เจ้าของทรัพย์สินที่มีผู้เกี่ยวข้องกับบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยเป็นการลงทุนในที่ดินบางส่วน สำหรับโครงการศาลายา

*** ตามสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน มีข้อตกลงเกี่ยวกับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายอาจลงทุนในที่ดินหรือสิทธิการเช่า หรือลงทุนในอาคารที่คู่สัญญาอีกฝ่ายจะขายหรือโอนสิทธิการเช่า

**** ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีข้อตกลงเกี่ยวกับการที่กองทุนรวมจะให้สิทธิในการให้บริการระบบสาธารณูปโภคแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุน บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) การจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
- (1) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม
 - กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส เพื่อให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตเพื่อประกอบกิจการค้าปลีก รวมถึงพื้นที่ศูนย์อาหาร คลังเก็บของ และพื้นที่สำนักงาน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง นอกจากนี้ กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาบริการกับเทสโก้ โลตัส เกี่ยวกับการให้บริการต่าง ๆ ของกองทุนรวมในส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.5 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน – ข้อ 4.5.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก และ – ข้อ 4.5.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาการให้บริการระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม"
 - สิทธิ หน้าที และสถานะของการเช่าภายใต้สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอยู่เดิม (ยกเว้นสัญญาเช่าและสัญญาบริการของร้านขายยาและพื้นที่ของ Tesco Card Services ที่อยู่ในพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสัญญาบริการประกอบกิจการร้านอาหารภายในศูนย์อาหาร) ได้ถูกโอนไปยังกองทุนรวมโดยผลของกฎหมายภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุน โดยกองทุนรวมได้เข้าเป็นผู้สัญญาในฐานะผู้ให้เช่าแทนเทสโก้ โลตัส แม้ว่า ผู้เช่าได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า
 - ผู้เช่าได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ (ยกเว้นในส่วนของบริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า) ที่มีอยู่เดิมตามสัญญาบริการไปยังกองทุนรวม
 - ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ (ยกเว้นในส่วนของบริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าสำหรับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวบางราย ซึ่งมีการติดตั้งมิเตอร์แยก) ที่มีอยู่เดิมตามสัญญาบริการไปยังกองทุนรวม และ
 - ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาอื่น ๆ ให้แก่กองทุนรวม

นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับสิทธิในการให้บริการระบบสาธารณูปโภคจากกองทุนรวมตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวที่มีอยู่เดิมได้รับการร้องขอให้เข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคฉบับใหม่กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้บริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าให้กับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว และเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวกับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวโดยตรง

ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนมิได้เข้าทำสัญญาฉบับใหม่กับกองทุนรวม หรือยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมไปยังกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส ตกลงไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินว่า นับแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ตกลงช่วยดำเนินการเจรจาต่อรองเพื่อให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวดังกล่าวเข้าทำสัญญาฉบับใหม่หรือยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวไปยังกองทุนรวม นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะส่งมอบจำนวนเงินใด ๆ (ยกเว้นค่าบริการสาธารณูปโภค) ที่ได้รับจากผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สิน

นอกจากนี้ ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อกองทุนรวมเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเสร็จสมบูรณ์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการบริหารด้านลูกค้าสัมพันธ์กับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนปฏิบัติตามข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าและสัญญาอื่น ๆ
- ให้บริการต่าง ๆ แก่ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว ในฐานะตัวแทนของกองทุนรวม
- ให้บริการด้านสาธารณูปโภคโดยการจัดหาให้มีก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าให้กับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าบริการสำหรับการใช้สาธารณูปโภคในส่วนของก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าจากกองทุนรวมในพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างที่มีได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าหรือมิได้ใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวตามปริมาณการใช้จริง ทั้งนี้ การให้บริการด้านสาธารณูปโภคนั้น กระทำในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมภายใต้ข้อ 27.4 "สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์"

(2) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับ
อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ภายหลังที่กองทุนรวมเข้าลงทุนแล้ว กองทุนรวมก็จะดำเนินการ
เช่นเดียวกันกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ดังที่กล่าวไว้ในข้อ
4.3.2(ก)(1) ข้างต้น

(๓) การจัดหาผลประโยชน์ด้านรายได้จากสื่อโฆษณา

ก่อนการเข้าลงทุนของกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส ได้ให้สิทธิที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาใน
ศูนย์การค้าแต่ละแห่งดังต่อไปนี้

ตามสัญญาให้สิทธิบริการสื่อโฆษณาระหว่างเทสโก้ โลตัส กับวีจีไอ (รวมถึงฉบับที่มีการแก้ไข
เพิ่มเติม) ("สัญญาให้สิทธิโฆษณา") เทสโก้ โลตัส ได้ให้สิทธิแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการบริหาร
จัดการ ใช้ และโฆษณาภายในพื้นที่ที่กำหนด ("พื้นที่โฆษณา") รวมถึงการทำกิจกรรมโฆษณาโดย
ใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ ("กิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์") ณ จุดที่อนุญาตให้จัดวางอุปกรณ์
เครื่องมือติดตั้งหรือจอโทรทัศน์ ("จุดติดตั้งจอโทรทัศน์") และการจัดรายการวิทยุที่มีการเผยแพร่
กระจายเสียงเพลงเสียงประกาศแจ้งภายในศูนย์การค้า รวมถึงรายการโฆษณาสินค้าและบริการ
ภายในศูนย์การค้า หรือที่รู้จักกันในชื่อ "เทสโก้ เอฟเอ็ม" ("รายการวิทยุ") โดยวีจีไอจะต้อง
รับผิดชอบต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งหมดดังกล่าวเอง อย่างไรก็ตาม ก่อนการจัด
กิจกรรมโฆษณาตามความต้องการของผู้โฆษณา (ซึ่งเข้าทำสัญญาให้บริการโฆษณาที่เกี่ยวข้องกับ
การโฆษณาในพื้นที่โฆษณาหรือผ่านจอโทรทัศน์ ณ จุดติดตั้งจอโทรทัศน์ ("ผู้โฆษณา") วีจีไอ
จะต้องทำหนังสือแจ้งการจัดทำกิจกรรมโฆษณาดังกล่าวไปยังเทสโก้ โลตัส ก่อนเสมอ เว้นแต่
คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

สัญญาให้สิทธิโฆษณามีระยะเวลา 5 ปี โดยสัญญาจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งวีจีไอ
สามารถใช้สิทธิขอต่ออายุสัญญาได้ (สูงสุดไม่เกิน 5 ปี) โดยทำหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าอย่าง
น้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดอายุสัญญาดังกล่าว

ค่าธรรมเนียมที่เทสโก้ โลตัส เรียกเก็บจากวีจีไอต้องชำระแบ่งเป็นสามประเภท ได้แก่
(1) ค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในพื้นที่โฆษณา (2) ค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในกิจกรรมโฆษณา
ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และ (3) ค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในรายการวิทยุ โดยค่าธรรมเนียมการให้
สิทธิในพื้นที่โฆษณาจะคำนวณตามเนื้อที่ของพื้นที่โฆษณา (และเนื้อที่เพิ่มเติม (ถ้ามี)) โดยคิด
อัตราค่าธรรมเนียม (ทั้งภายนอกและภายในตัวอาคาร) ตามหน่วยต่อตารางเมตร ซึ่งจะต้องชำระ
ปีละ 2 ครั้ง ในวันที่ 30 เมษายน และ 30 กันยายนของทุกปี ส่วนค่าธรรมเนียมการให้สิทธิใน

กิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์และค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในรายการวิทยุนั้นจะคำนวณตามสูตรการแบ่งรายได้และจะต้องชำระเป็นรายเดือน

(1) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

สำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาให้สิทธิโฆษณาและแบ่งกำไรสื่อโฆษณากับเทสโก้ โลตัส โดยภายใต้สัญญาดังกล่าว กองทุนรวมให้สิทธิแก่เทสโก้ โลตัส ในการโฆษณาในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่ไม่มีผู้ใดเช่า (รวมถึงเทสโก้ โลตัส) เช่น พื้นที่ส่วนกลาง โดยเทสโก้ โลตัส ต้องจ่ายเงินรายได้ร้อยละ 90 ที่ได้รับจากวีซีไอให้แก่กองทุนรวมเป็นค่าตอบแทนสำหรับสิทธิจัดทำกิจกรรมโฆษณาโดยใช้กล่องไฟโฆษณา (lightbox) ในพื้นที่ดังกล่าว ภายใน 10 วัน นับแต่วันที่เทสโก้ โลตัส ได้รับรายได้ดังกล่าวจากวีซีไอ ซึ่งอัตราส่วนแบ่งกำไรสื่อโฆษณาดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตามการให้สิทธิโฆษณาในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของเทสโก้ โลตัสเพิ่มเติมหรือขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ออกไป

(2) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ในการจัดหาผลประโยชน์ด้านรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนแล้ว กองทุนรวมก็จะดำเนินการเช่นเดียวกับการจัดหาผลประโยชน์ด้านรายได้จากสื่อโฆษณาจากอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมดังที่กล่าวไว้ในข้อ 4.3.2(ข)(1) ข้างต้น ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ในครั้งนี้ จะไม่เป็นผลให้อัตราส่วนแบ่งกำไรสื่อโฆษณาระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม เปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด

4.3.3 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและโครงการใหม่ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและเอื้อต่อการหาผู้เช่าหลักรายใหม่

ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ภายใต้สัญญาเช่าหลัก กองทุนรวมได้ให้เทสโก้ โลตัส เช่า (สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม) และจะให้เทสโก้ โลตัส เช่า (สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่สำนักงานด้านหลัง และโกดังเก็บของที่ตั้งอยู่ในแต่ละอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าทั้งหมดไม่เกิน 30 ปี โดยแบ่งเป็นการเช่าคราวแรก 10 ปี และสามารถต่ออายุการเช่าได้ 2 คราว ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก")

หากมีเหตุการณ์ที่ทำให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดก่อนกำหนดเวลา หรือไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ศักยภาพและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการเดิมและโครงการ

ใหม่ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งจะเอื้อให้การหาผู้เช่าหลักรายใหม่แทนที่เอสไอ โกลด์ส สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งดังกล่าวเป็นไปได้โดยง่ายขึ้น โดยธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยในปัจจุบันมีการแข่งขันที่สูง ทำให้มีผู้ประกอบการหลายรายที่พร้อมเข้ามาเป็นผู้เช่ารายใหม่ทดแทนสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งนั้น ทั้งนี้ ปัจจัยสำคัญที่เอื้อต่อการหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนมีดังต่อไปนี้

- อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและ/หรือตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ (Commercial Area)
- อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหลายแห่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีข้อจำกัดทางผังเมืองที่เข้มงวดภายใต้กฎหมายและกฎระเบียบผังเมืองซึ่งมีข้อกำหนดห้ามการก่อสร้างศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่ดังกล่าว ข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งจำกัดตัวเลือกทำเลที่เหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการค้าปลีกขนาดใหญ่
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่อื่นที่เอสไอ โกลด์ส เช่าหรือจะเช่าในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง คิดเป็นพื้นที่เช่าที่ไม่ใหญ่นักเมื่อเทียบกับขนาดของพื้นที่เช่าของผู้เช่าหลักประเภทอื่น เช่น ห้างสรรพสินค้า
- อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน มีผลประกอบการที่ได้รับการพิสูจน์แล้ว และมีผลประกอบการที่มั่นคง โดยมีอายุการดำเนินงานเฉลี่ยประมาณ 7 ปี และ 9 ปี สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ตามลำดับ มีลูกค้ามาใช้บริการเฉลี่ยเดือนละมากกว่า 2.3 ล้านคน และ 0.8 ล้านคน และในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม คิดเป็นร้อยละ 99.3 ร้อยละ 99.0 และร้อยละ 98.8 และสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ คิดเป็นร้อยละ 99.0 ร้อยละ 99.8 และร้อยละ 99.8 ตามลำดับ แม้ว่าอสังหาริมทรัพย์บางแห่งจะมีการแข่งขัน ทั้งจากคู่แข่งโดยตรงและคู่แข่งทางอ้อม แต่เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งได้สร้างกลุ่มฐานลูกค้าประจำไว้แล้วจึงสามารถทำกำไรได้สม่ำเสมอและมีอัตราการเติบโตของรายได้ที่มั่นคง

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ที่ทำให้สัญญาเช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าวแห่งใดก็ตามสิ้นสุดก่อนกำหนดเวลาเนื่องจากเอสไอ โกลด์ส ผิดสัญญาเช่าหลัก กองทุนรวมย่อมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการเลิกสัญญาดังกล่าว นอกจากนี้ อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ผู้ประเมินใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตของแต่ละอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนนั้น ถูกกำหนดจากระดับความเสี่ยงในการถือครองอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ แล้ว ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่เกิดจากเหตุการณ์ที่ทำให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดก่อนกำหนดด้วย

4.4 กิจกรรมการตลาดและการให้เช่า

ในปัจจุบัน เอสไอ โกลด์ส ได้ดำเนินกิจกรรมการตลาดและการให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโดยวิธีการขายตรงซึ่งอาศัยการแนะนำ และความสัมพันธ์อันยาวนานที่เอสไอ โกลด์ส มีกับผู้เช่ารายสำคัญ ดังนั้น เอสไอ โกลด์ส จึงมีฐานข้อมูลของผู้ที่อาจต้องการเช่าพื้นที่ซึ่งเอสไอ โกลด์ส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ฐานข้อมูลดังกล่าวเพื่อสรรหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้เมื่อมีพื้นที่เช่าว่าง นอกจากนี้ เอสไอ โกลด์ส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีหน้าที่ในการดูแลตรวจสอบการเข้าใช้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนของลูกค้าในแต่ละแห่งอย่างต่อเนื่อง และจะกำหนดกิจกรรมทางการตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากผู้เช่าที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของศูนย์การค้า ทั้งนี้ เป็นไปตามวิสัยปฏิบัติที่ดำเนินการอยู่แล้วก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

4.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ภายหลังการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุน และภายหลังสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ซึ่งมีสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ด้านล่างนี้ ข้อมูลสรุปในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เป็นการสรุปโดยอ้างอิงจากร่างสัญญาฉบับที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น แม้ว่าสาระสำคัญส่วนใหญ่จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในส่วนนี้ แต่สัญญาฉบับที่มีการลงนามอาจมีรายละเอียดที่แตกต่างในส่วนที่มีได้เป็นสาระสำคัญจากร่างสัญญาฉบับดังกล่าวได้

คำจำกัดความในสรุปสาระสำคัญของสัญญา

"กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์" หมายถึง รายได้หักด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งประกอบด้วย ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 2 "รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 โดยบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด")

"ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม" หมายถึง พื้นที่ประกอบธุรกิจไฮเปอร์มาร์เก็ต ภายในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุน และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนในแต่ละแห่ง รวมถึงศูนย์อาหาร พื้นที่สำนักงานด้านหลัง และโกดังเก็บของที่ตั้งอยู่ในแต่ละอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งเอสไอ โกลด์ส ได้ทำการเช่าและจะทำการเช่าจากกองทุนรวม

"พื้นที่ส่วนกลาง" หมายถึง พื้นที่ส่วนกลางหรือพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะ

ลงทุน ซึ่งไม่ได้จัดไว้ให้หรือสร้างไว้ขึ้นเพื่อใช้เป็นพื้นที่ส่วนบุคคลหรือเพื่อให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งโดยเฉพาะครอบครอง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ พื้นที่ว่าง ที่จอดรถ ต้นไม้ หรืออุปกรณ์ใด ๆ ที่ถูกติดตั้งไว้หรืออยู่ในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

"ผู้เช่า" หมายถึง ผู้เช่า ผู้ได้รับอนุญาต ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว หรือผู้ใช้พื้นที่โดยอาศัยสิทธิอื่น ๆ (แล้วแต่กรณีตามความเหมาะสมกับข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง) ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วน (นอกเหนือจากเทสโก้ โลตัส)

"สัญญาเช่าที่โอน" หมายถึง สัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียนระหว่างเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่า และเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมลงทุนหรือจะลงทุน ซึ่งมีหรือจะมีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

4.5.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

- (ก) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม จำนวน 10 แห่ง ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ โครงการกระบี่ โครงการประชาชื่น โครงการรังสิต คลอง 7 โครงการทุ่งสง โครงการสิงห์บุรี โครงการปราณบุรี โครงการมหาชัย โครงการแม่สาย และโครงการระนอง**

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้ขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้อ ตกลงซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารดังกล่าวข้างต้น โดยมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดินและอาคารดังกล่าวรวมในฉบับเดียวกัน

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
ราคาซื้อขาย	ราคาซื้อขายเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน โดยแบ่งเป็นราคาซื้อขายที่ดิน อาคาร และค่าตอบแทนการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในอาคารศูนย์การค้าที่ซื้อขาย ไปยังกองทุนรวม
เงื่อนไขบังคับก่อน	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (1) มีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (2) ผู้เช่าให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และมีการเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคในสัดส่วนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง และ (3) เมื่อมีการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน สัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน หรือ

	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับโครงการพระราม 1 ไม่ว่าจะนับใดฉบับหนึ่ง อันเป็นผลให้มูลค่ารวมของราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อรวมกับมูลค่ารวมของราคาซื้อขายตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารมีมูลค่าอย่างน้อยร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนของกองทุนรวมหรือที่ได้เลือกลงทุนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 4.2 "การลงทุนของกองทุนรวม" พร้อมกันทุกแห่งนั้น นอกจากนั้น ในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินจนถึงวันโอนทรัพย์สิน เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อภาระผูกพัน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใด ๆ ในที่ดิน อาคาร หรือในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับผู้เช่า
การโอนทรัพย์สิน	เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายให้แก่เทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินและอาคาร (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และลงนามในเอกสารสำคัญทั้งหมดเพื่อจดทะเบียนโอนที่ดินและอาคาร รวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก (โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักประกอบ) เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะต้องเข้าทำสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง ซึ่งเทสโก้ โลตัส จะให้บริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า ในบริเวณดังกล่าว และเทสโก้ โลตัส จะส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนรวม
คำรับรอง	เทสโก้ โลตัส ให้คำรับรองว่า ณ วันลงนามในสัญญา และวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะโอนให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ มีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ไม่มีคดีความฟ้องร้องหรือมีการผิ

	ชำระหนี้ ไม่มีภาระติดพันใด ๆ และไม่มีภาระปฏิบัติสัญญาเช่าที่มีผู้เช่าเป็นคู่สัญญา ทั้งนี้ คำรับรองดังกล่าวอยู่ภายใต้เรื่องการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเทสโก้ โลตัส ได้เปิดเผยแก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากมีการผิดคำรับรอง กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเรียกร้องต่อเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งการเรียกร้องความเสียหายจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าความเสียหายสูงสุดที่กองทุนรวมใช้สิทธิเรียกร้องได้ และเงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมต้องแจ้งให้เทสโก้ โลตัส ทราบเกี่ยวกับการใช้สิทธิเรียกร้องที่อาจเกิดขึ้นภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน กองทุนรวมให้คำรับรองว่า กองทุนรวมมีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้นี้สินล้นพ้นตัว และมีหรือจะมีเงินทุนเพียงพอในเวลาที่มีการโอนทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการซื้อขายให้แล้วเสร็จสมบูรณ์
หน้าที่ภายหลังการโอนทรัพย์สิน	ภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ตนจะได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม (โดยเงินจำนวนดังกล่าวไม่รวมค่าบริการสาธารณูปโภคสำหรับการใช้ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า) และกองทุนรวมตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาบริการที่ผู้เช่าเป็นคู่สัญญาซึ่งยังมีได้ถูกโอนมายังกองทุนรวมตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ภายหลังจากวันโอนทรัพย์สิน ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมรับทราบ ว่า เมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมถูกบอกเลิกหรือสิ้นสุดลง การเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการใหม่สำหรับพื้นที่ที่กองทุนรวมจะให้เช่า (หากมี) จะเป็นการเข้าทำสัญญาโดยกองทุนรวม นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินให้แก่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายให้แก่เทสโก้ โลตัส ในความสูญเสียที่เกิดขึ้นแก่เทสโก้ โลตัส ในช่วงเวลาภายหลังวันโอนทรัพย์สิน ซึ่งเป็นความความสูญเสียที่มีสาเหตุมาจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์

กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ทั้งนี้ หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้น คู่สัญญาต้องให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการระงับข้อพิพาทโดยการเจรจาจนเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย

- (ข) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินอีกบางส่วนสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการสมุย และโครงการพิษณุโลก**

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้ขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้อ ตกลงซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินอีกบางส่วน โดยมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดิน อาคาร และสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวแยกฉบับตามที่ดินที่กองทุนรวมลงทุนและมีสิทธิการเช่าซึ่งปัจจุบันเทสโก้ โลตัส จดทะเบียนเป็นผู้เช่า

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
ราคาซื้อขาย	ราคาซื้อขายเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน โดยแบ่งเป็นค่าตอบแทนการโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ราคาซื้อขายที่ดินและอาคาร และค่าตอบแทนการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในอาคารศูนย์การค้าที่ซื้อขาย ไปยังกองทุนรวม
เงื่อนไขบังคับก่อน	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (1) ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินให้โอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียน ระหว่างเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า กับเจ้าของที่ดินพร้อมทั้งโอนสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า (2) เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนอื่นอีก 6 แห่ง เสร็จสมบูรณ์ และ (3) ผู้เช่าให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และมีการเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคในสัดส่วนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง นอกจากนั้น ในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน จนถึงวันโอนทรัพย์สิน เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อภาระผูกพัน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใด ๆ ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ในที่ดิน อาคาร หรือในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับผู้เช่า

การโอนทรัพย์สินพร้อมกัน	เว้นแต่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะทำหนังสือตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะต้องไม่ดำเนินการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนฉบับใดฉบับหนึ่ง จนกว่าจะสามารถดำเนินการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน หรือสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับโครงการพระราม 1 ไม่ว่าฉบับใดฉบับหนึ่งได้ในเวลาเดียวกัน โดยมีเงื่อนไขว่ามูลค่ารวมของราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อรวมกับมูลค่ารวมของราคาซื้อขายตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารจะต้องมีมูลค่าอย่างน้อยร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนหรือที่ได้เลือกลงทุนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 4.2 "การลงทุนของกองทุนรวม" พร้อมกันทุกแห่งนั้น
การโอนทรัพย์สิน	เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายให้แก่เทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) โอนที่ดินและอาคาร (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และลงนามในเอกสารสำคัญทั้งหมดเพื่อจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอน ที่ดินและอาคาร รวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก (โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักประกอบ) เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะต้องเข้าทำสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งซึ่ง เทสโก้ โลตัส จะให้บริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าในบริเวณดังกล่าว และเทสโก้ โลตัส จะส่งมอบสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนรวม
คำรับรอง	เทสโก้ โลตัส ให้คำรับรองว่า ณ วันลงนามในสัญญา และวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเป็นเจ้าของที่ดินส่วนที่เหลือและ

	อาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะโอนให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ มีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ให้คำรับรองว่าได้มีการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ไม่มีคดีความฟ้องร้องหรือมีการผิดนัดชำระหนี้ ไม่มีภาระติดพันใด ๆ และไม่มีภาระผิดสัญญาเช่าที่โอน (head lease) หรือสัญญาเช่าที่ผู้เช่าเป็นคู่สัญญา ทั้งนี้ คำรับรองดังกล่าวอยู่ภายใต้เรื่องการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเทสโก้ โลตัส ได้เปิดเผยแก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากมีการผิดคำรับรอง กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเรียกร้องต่อเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งการเรียกร้องความเสียหายจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าความเสียหายสูงสุดที่กองทุนรวมใช้สิทธิเรียกร้องได้ และเงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมต้องแจ้งให้เทสโก้ โลตัส ทราบเกี่ยวกับการใช้สิทธิเรียกร้องที่อาจเกิดขึ้นภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน กองทุนรวมให้คำรับรองว่า กองทุนรวมมีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว และมีหรือจะมีเงินทุนที่เพียงพอในเวลาที่มีการโอนทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการซื้อขายให้แล้วเสร็จสมบูรณ์
หน้าที่ภายหลังการโอนทรัพย์สิน	ภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ตนจะได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม (โดยเงินจำนวนดังกล่าวไม่รวมค่าบริการสาธารณูปโภคสำหรับการใช้ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า) และกองทุนรวมตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาบริการที่ผู้เช่าเป็นคู่สัญญาซึ่งยังมิได้ถูกโอนมายังกองทุนรวมตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ภายหลังจากวันโอนทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมรับทราบว่า เมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวม ถูกบอกเลิกหรือสิ้นสุดลง การเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการใหม่สำหรับพื้นที่ที่กองทุนรวมจะให้เช่า (หากมี) จะเป็นการเข้าทำสัญญาโดยกองทุนรวม นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินให้แก่ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายให้แก่เทสโก้ โลตัส ในความสูญเสียที่เกิดขึ้นแก่เทสโก้ โลตัส ในช่วงเวลาภายหลังจากวันโอนทรัพย์สิน ซึ่งเป็นความสูญเสียที่มีสาเหตุมาจากสัญญาเช่าที่โอนและ

	สัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์
กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ทั้งนี้ หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้น คู่สัญญาต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการระงับข้อพิพาทโดยการเจรจาจนเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย

- (ค) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม จำนวน 4 แห่ง ได้แก่ โครงการอมตะนคร โครงการเพชรบูรณ์ โครงการลำลูกกา คลอง 6 และโครงการเสนา**

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้ขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้อ ตกลงซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน โดยการรับโอนสิทธิการเช่าและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน โดยมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวแยกนับตามที่ตั้งของที่ดินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าแต่ละแห่ง ซึ่งปัจจุบันเทสโก้ โลตัส จัดทะเบียนเป็นผู้เช่า

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
ราคาซื้อขาย	ราคาซื้อขายเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน โดยแบ่งเป็นค่าตอบแทนการโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ราคาซื้อขายอาคาร และค่าตอบแทนการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในอาคารศูนย์การค้าที่ซื้อขายไปยังกองทุนรวม
เงื่อนไขบังคับก่อน	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (1) ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินให้โอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียน ระหว่างเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า กับเจ้าของที่ดิน พร้อมทั้งโอนสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า (2) มีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และ (3) ผู้เช่ายินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการและเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภค ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง นอกจากนั้น ในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินจนถึงวันโอนทรัพย์สิน เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อภาระผูกพัน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใด ๆ ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ในอาคาร หรือในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับผู้เช่า

การโอนทรัพย์สินพร้อมกัน	เว้นแต่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะทำหนังสือตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะต้องไม่ดำเนินการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินฉบับใดฉบับหนึ่ง จนกว่าจะสามารถดำเนินการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน สัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน หรือสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับโครงการพระราม 1 ไม่ว่าฉบับใดฉบับหนึ่งได้ในเวลาเดียวกัน โดยมีเงื่อนไขว่ามูลค่ารวมของราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อรวมกับมูลค่ารวมของราคาซื้อขายตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารจะต้องมีมูลค่าอย่างน้อยร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนหรือที่ได้เลือกลงทุนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 4.2 "การลงทุนของกองทุนรวม" พร้อมกันทุกแห่งนั้น
การโอนทรัพย์สิน	เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายให้แก่เทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และอาคาร (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และ ลงนามในเอกสารสำคัญทั้งหมดเพื่อจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอนและอาคาร รวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก (โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าหลักประกอบ) เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะต้องเข้าทำสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง ซึ่ง เทสโก้ โลตัส จะให้บริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าในบริเวณดังกล่าว และเทสโก้ โลตัส จะส่งมอบสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารให้แก่กองทุนรวม
คำรับรอง	เทสโก้ โลตัส ให้คำรับรองว่า ณ วันลงนามในสัญญา และวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเป็นเจ้าของอาคารที่จะโอนให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ มีความสามารถ สิทธิ และ

	อำนาจในการเช่าทำ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้นี้สินล้นพ้นตัว นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ไม่มีคดีความฟ้องร้องหรือมีการผิณัดชำระหนี้ ไม่มีภาระติดพันใด ๆ และไม่มีกการปฏิบัติผิณัดสัญญาเช่าที่โอน (head lease) หรือสัญญาเช่าที่มีผู้เช่าเป็นคู่สัญญา ทั้งนี้ คำรับรองดังกล่าวอยู่ภายใต้เรื่องการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเทสโก้ โลตัส ได้เปิดเผยแก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากมีการผิณัดคำรับรอง กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเรียกร้องต่อเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งการเรียกร้องความเสียหายจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าความเสียหายสูงสุดที่กองทุนรวมใช้สิทธิเรียกร้องได้ และเงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมต้องแจ้งให้เทสโก้ โลตัส ทราบเกี่ยวกับการใช้สิทธิเรียกร้องที่อาจเกิดขึ้นภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน กองทุนรวมให้คำรับรองว่า กองทุนรวมมีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเช่าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้นี้สินล้นพ้นตัว และมีหรือจะมีเงินทุนเพียงพอในเวลาที่มีการโอนทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการซื้อขายให้แล้วเสร็จสมบูรณ์
หน้าที่ภายหลังการโอนทรัพย์สิน	ภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ตนจะได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม (โดยเงินจำนวนดังกล่าวไม่รวมค่าบริการสาธารณูปโภคสำหรับการใช้ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า) และกองทุนรวมตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาบริการที่ผู้เช่าเป็นคู่สัญญาซึ่งยังมีได้ถูกโอนมายังกองทุนรวมตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายหลังจากวันโอนทรัพย์สิน ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมรับทราบ ว่า เมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลง การเช่าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการใหม่สำหรับพื้นที่ที่กองทุนรวมจะให้เช่า (หากมี) จะเป็นการเช่าทำสัญญาโดยกองทุนรวม นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินให้แก่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมตกลงที่จะชดใช้ค่าเสียหายให้แก่เทสโก้ โลตัส ในความสูญเสียที่เกิดขึ้นแก่เทสโก้ โลตัส ในช่วงเวลาภายหลังวันโอนทรัพย์สิน ซึ่งเป็นความสูญเสียที่มีสาเหตุมาจาก สัญญาเช่าที่โอน และสัญญาเช่า และสัญญาบริการภายหลังวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์

กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ทั้งนี้ หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้น คู่สัญญาต้องให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการระงับข้อพิพาทโดยการเจรจาจนเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย

- (ง) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการภูเก็ต และนครศรีธรรมราช**

เอสไอ โกลด์ส ในฐานะผู้ขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้อ ตกลงจะซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารดังกล่าวข้างต้น โดยจะมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดินและอาคารดังกล่าวรวมในฉบับเดียวกัน ซึ่งร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดินและอาคารดังกล่าวจะมีสาระเช่นเดียวกันกับสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.5.1(ก) "สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม จำนวน 10 แห่ง ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ โครงการกระบี่ โครงการประจักษ์ โครงการรังสิต คลอง 7 โครงการทุ่งสง โครงการสิงห์บุรี โครงการปราณบุรี โครงการมหาชัย โครงการแม่สาย และโครงการระนอง" ยกเว้นในเรื่องดังต่อไปนี้

เงื่อนไขบังคับก่อน	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (1) กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว และ (2) ผู้เช่าจะต้องให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และมีการเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคในสัดส่วนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่ง นอกจากนั้น ในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินจนถึงวันโอนทรัพย์สิน เอสไอ โกลด์ส ไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อภาระผูกพัน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใด ๆ ในที่ดิน อาคาร หรือในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับผู้เช่า

- (จ) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินและบันทึกข้อตกลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ โครงการศาลายา**

ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการศาลายาบางส่วน (ส่วนพื้นที่ลานจอดรถ) เป็นกรรมสิทธิ์ของนางละออ นิมมอนด์ (เจ้าของที่ดิน) และบางส่วน (ส่วนที่ตั้งอาคารศูนย์การค้า) เป็นกรรมสิทธิ์ของเอสไอ โกลด์ส โดยรายละเอียดของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับโครงการศาลายา มีดังนี้

การซื้อขายที่ดินสำหรับที่ดินบางส่วนที่นางละออ นิมอนงค์ เป็นเจ้าของ

เอสไอ โกลด์ส และนางละออ นิมอนงค์ ("เจ้าของที่ดิน") ได้เข้าลงนามในบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการศาลายา เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2554 และได้มีการเข้าลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงดังกล่าวเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2555 ("บันทึกข้อตกลง")

ตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว เอสไอ โกลด์ส มีสิทธิกำหนดบุคคล หรือนิติบุคคล เพื่อเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวได้ โดยเอสไอ โกลด์ส และกองทุนรวมจะเข้าทำหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับที่ดินส่วนที่เจ้าของที่ดินดังกล่าวเป็นเจ้าของ และจัดส่งหนังสือดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการศาลายา โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลที่จะเข้าซื้อและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการศาลายาดังกล่าวจากเจ้าของที่ดินโดยตรง ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว

สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลง ระหว่างเจ้าของที่ดินกับเอสไอ โกลด์ส และร่างหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างเอสไอ โกลด์ส เจ้าของที่ดิน และกองทุนรวม

การซื้อขาย	เจ้าของที่ดินตกลงขายที่ดินซึ่งปัจจุบันเอสไอ โกลด์ส เข้าให้แก่เอสไอ โกลด์ส หรือบุคคลที่เอสไอ โกลด์ส กำหนด โดยปราศจากภาระผูกพัน และเอสไอ โกลด์ส ตกลงซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนด และเงื่อนไขของบันทึกข้อตกลง
การโอนทรัพย์สิน	การโอนกรรมสิทธิ์จะเกิดขึ้นภายในวันที่ 28 ธันวาคม 2555 เอสไอ โกลด์ส จะแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่เอสไอ โกลด์ส กำหนดให้เป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ซึ่งได้แก่ กองทุนรวม) และกำหนดวันโอนทรัพย์สิน ให้เจ้าของที่ดินทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 10 วัน ก่อนวันโอนทรัพย์สิน ในวันโอนทรัพย์สิน กองทุนรวม เอสไอ โกลด์ส และเจ้าของที่ดิน จะร่วมกันดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็น (ไม่ว่าด้วยตนเอง หรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) เพื่อการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เอสไอ โกลด์ส และเจ้าของที่ดินตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแต่ละฝ่ายเท่า ๆ กัน และเจ้าของที่ดินตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษี และ/หรือ อากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์แต่เพียงฝ่ายเดียว ในกรณีที่ไม่มีผลการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ วันโอนทรัพย์สิน สัญญาเช่าที่ดินระหว่างเอสไอ โกลด์ส และเจ้าของที่ดิน จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์

ข้อรับรอง	เจ้าของที่ดินเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดิน และมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายในการขายที่ดินให้แก่เทสโก้ โลตัส หรือบุคคลที่เทสโก้ โลตัส กำหนด เจ้าของที่ดินตกลงที่จะไม่ขายที่ดินให้แก่บุคคลภายนอก
กฎหมายที่ใช้บังคับ	บันทึกข้อตกลงอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย

การซื้อขายอาคารและที่ดินบางส่วนที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของ และการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนที่นางละออ นิมอนงค์ เป็นเจ้าของ

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้จะขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้จะซื้อ ตกลงจะซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนในโครงการศาลายา โดยร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอาคารและที่ดินดังกล่าวจะมีสาระเช่นเดียวกันกับสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารสำหรับโครงการภูเก็ตและโครงการนครศรีธรรมราช โดยจะมีการแก้ไขเท่าที่จำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่ว่า เทสโก้ โลตัส จะขาย และกองทุนรวมจะซื้อเฉพาะอาคารและที่ดินบางส่วนในโครงการศาลายา รวมทั้ง แก้ไขข้อกำหนดในเรื่องดังต่อไปนี้

เงื่อนไขบังคับก่อน	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโครงการศาลายา ระหว่าง นางละออ นิมอนงค์ ในฐานะผู้โอนกรรมสิทธิ์ และกองทุนรวม ในฐานะผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ตามบันทึกข้อตกลงได้สำเร็จลงแล้ว
การโอนกรรมสิทธิ์	เทสโก้ โลตัส จะโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ให้แก่กองทุนรวมในวันเดียวกันกับวันโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโครงการศาลายา ระหว่าง นางละออ นิมอนงค์ ในฐานะผู้โอนกรรมสิทธิ์ และกองทุนรวม ในฐานะผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงได้สำเร็จลง ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ให้แก่กองทุนรวม กองทุนรวมจะยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6034 และ 6036 ที่มีอยู่ในปัจจุบันระหว่างนางละออ นิมอนงค์ และเทสโก้ โลตัส ในวันเดียวกัน

- (จ) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการรังสิต-นครนายก และโครงการบางปู**

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้จะขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้จะซื้อ ตกลงจะซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน โดยการรับโอนสิทธิการเช่าและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน โดยมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวแยกฉบับตามที่ตั้งของที่ดินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าแต่ละแห่ง ซึ่งปัจจุบันเทสโก้ โลตัส จดทะเบียนเป็นผู้เช่า

ร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอาคารและสิทธิการเช่าดังกล่าวมีสาระเช่นเดียวกันกับสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.5.1(ค) "สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม จำนวน 4 แห่ง ได้แก่ โครงการอมตะนคร โครงการเพชรบูรณ์ โครงการลำลูกกา คลอง 6 และโครงการเสนา" ยกเว้นในเรื่องดังต่อไปนี้

เงื่อนไขบังคับก่อน	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนที่ว่า กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว
การโอนทรัพย์สินพร้อมกัน	ไม่มี

(ข) **สรุปสาระสำคัญของการดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร**

โครงการพระราม 1 เป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเพียงแห่งเดียวที่ เอสไอ โกลด์ส เป็นผู้เช่าทั้งที่ดินและอาคาร โดยวิธีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ดำเนินการโดยการเลิกสัญญาเช่าเดิมที่ทำขึ้นระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ("สำนักงานทรัพย์สินฯ") กับ เอสไอ โกลด์ส และให้สำนักงานทรัพย์สินฯ เข้าทำสัญญาเช่าใหม่กับกองทุนรวม ในการนี้ เอสไอ โกลด์ส ได้ตกลงให้การค้ำประกันแก่สำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อประกันการชำระหนี้ของกองทุนรวม ตามสัญญาเช่าระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ และกองทุนรวมด้วย โปรดพิจารณาข้อ 4.5.2(1)(ค) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอนของสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 3 (โครงการพระราม 1)

กองทุนรวมและ เอสไอ โกลด์ส ดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการพระราม 1 โดย เอสไอ โกลด์ส และกองทุนรวมเข้าทำสัญญาร่วมกัน และ เอสไอ โกลด์ส ตกลงเลิกสัญญาเช่าที่ทำไว้กับสำนักงานทรัพย์สินฯ และให้คำรับรองและคำรับประกันแก่กองทุนรวมสำหรับการที่กองทุนรวมตกลงซื้อและชำระราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการพระราม 1 นอกจากนี้ เอสไอ โกลด์ส และกองทุนรวมให้คำรับรองและคำรับประกันต่อกันเช่นเดียวกับการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จาก เอสไอ โกลด์ส ไปให้แก่กองทุนรวมโดยมีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดบางประการเท่าที่จำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่ว่า เอสไอ โกลด์ส เป็นผู้เช่าทั้งที่ดินและอาคาร โดยมีได้เป็นผู้เช่าที่ดินและมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของอาคาร

ทั้งนี้ กองทุนรวมต้องชำระราคาซื้อขายทันทีเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าเดิมและมีการเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ อย่างไรก็ตาม มีการปรับราคาซื้อขายเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

การปรับราคาซื้อขายเพิ่มขึ้น โดยราคาที่เพิ่มขึ้นจะเป็นผลรวมของ

- (1) ค่าเช่าที่ เอสไอ โกลด์ส ได้ชำระให้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ ตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง (ยกเว้นโครงการพระราม 1) จนถึงวันที่การโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการ

พระราม 1 แล้วเสร็จ หรือวันที่สำนักงานทรัพย์สินฯ และกองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 (แล้วแต่กรณี)

- (2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ที่กองทุนรวมควรจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ถ้าหากกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง และ
- (3) ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมจะต้องชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ตามสัญญาบริการสาธารณูปโภค ถ้าหากกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง
- (4) ค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการเพิ่มเติมอื่นใดที่เทสโก้ โลตัส มีสิทธิจะได้รับตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ถ้าหากกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง

การปรับราคาซื้อขายลดลง โดยราคาที่ลดลงจะเป็นผลรวมของ

- (1) ค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ซึ่งเช่าช่วงพื้นที่ต่อจากเทสโก้ โลตัส จะต้องชำระตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง (ยกเว้นโครงการพระราม 1) จนถึงวันที่การโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 แล้วเสร็จ หรือวันที่สำนักงานทรัพย์สินฯ กับกองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 (แล้วแต่กรณี) และ
- (2) ค่าเช่าและค่าบริการ (ในอัตราเดิมที่เทสโก้ โลตัส มีหน้าที่ชำระตามสัญญาเช่าเดิม) ที่เทสโก้ โลตัส จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมสำหรับระยะเวลาเริ่มต้นตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง (ยกเว้นโครงการพระราม 1) และสิ้นสุดในวันที่การโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 แล้วเสร็จ หรือวันที่สำนักงานทรัพย์สินฯ กับกองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 (แล้วแต่กรณี)

เพื่อเป็นข้อมูลประกอบสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินตามข้อ 4.5.1(ข) (ค) (ง) และ (ช) โปรดดูรายละเอียดของสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมจะรับโอนสิทธิและหน้าที่มาจากเทสโก้ โลตัส ในข้อ 4.5.2 "สรุปสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่

ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร"

4.5.2 สรุปสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

(1) สรุปสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม จำนวน 7 แห่ง

อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมประเภทสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน มีจำนวน 6 แห่ง ได้แก่ (1) โครงการเพชรบูรณ์ (2) โครงการลำลูกกา คลอง 6 (3) โครงการอมตะนคร (4) โครงการสมุย (5) โครงการพิษณุโลก และ (6) โครงการเสนา และเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารอีก 1 แห่ง ได้แก่ โครงการพระราม 1 โดยแบ่งสิทธิการเช่าออกเป็น 3 กลุ่มตามวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ และลักษณะการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

สิทธิการเช่ากลุ่มที่ 1

เทสโก้ โลตัส เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นพื้นที่จอดรถโดยเทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นโครงหลังคาคลุมที่จอดรถซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสิทธิการเช่าดังกล่าว ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน ของ (1) โครงการสมุย และ (2) โครงการพิษณุโลก (ซึ่งไม่รวมถึงอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ใช้ในการประกอบกิจการซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินอีกบางส่วนที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

ในการรับโอนสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 1 นี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินประเภทโอนสิทธิการเช่าที่ดิน (ในส่วนที่เป็นพื้นที่จอดรถ) และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในส่วนที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ รวมถึงการโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (ทั้งที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าและที่ดินที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) ทั้งนี้ ภายหลังจากจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน (บางส่วนนอกเหนือจากที่ดินที่เช่า) และเป็นผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินที่มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน ตลอดจนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่า

สิทธิการเช่ากลุ่มที่ 2

เทสโก้ โลตัส เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่ตั้งของอาคารศูนย์การค้า โดยเทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของอาคารศูนย์การค้าดังกล่าว ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินของ (1) โครงการอมตะนคร (2) โครงการเพชรบูรณ์ (3) โครงการลำลูกกาคลอง 6 และ (4) โครงการเสนา

ในการรับโอนสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 2 นี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินประเภทโอนสิทธิการเช่าที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสิทธิการเช่าดังกล่าว

ทั้งนี้ ภายหลังจากจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร และสิ่งปลูกสร้างและเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินที่มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน

สิทธิการเช่ากลุ่มที่ 3

เทสโก้ โลตัส เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับเจ้าของที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารศูนย์การค้า โดยมีข้อกำหนดให้กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าที่ปลูกสร้างขึ้น ตกเป็นของเจ้าของที่ดินนับตั้งแต่วันที่อาคารปลูกสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งได้แก่ โครงการพระราม 1

ในการรับโอนสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 3 นี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินประเภทโอนสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ภายหลังจากจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมเข้าเป็นผู้เช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าที่ดิน

ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่โอนที่มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน ส่วนใหญ่เป็นข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เทสโก้ โลตัส ใช้ตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานที่เทสโก้ โลตัส มีกับเจ้าของที่ดินเกือบทุกราย ("แบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส") เว้นแต่สัญญาเช่าที่โอนของโครงการพระราม 1 ที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าไม่ได้เป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่โอนของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่กล่าวไว้ข้างต้น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการที่แตกต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่โอนได้ดังนี้

- (ก) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส และสัญญาเช่าที่โอนของสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 1 และสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 2 จำนวน 6 แห่ง (โครงการสมุย โครงการพิษณุโลก โครงการอมตะนคร โครงการเพชรบูรณ์ โครงการลำลูกกา คลอง 6 และโครงการเสนา)

หน้าที่ของผู้เช่า	- ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน - ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนของผู้ให้เช่าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	- ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สิน หรือภาษีอากรอื่นใด (นอกเหนือจากภาษีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญา) จากการให้เช่าที่ดินที่เช่า - ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากภาระผูกพัน

	● ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า ● ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน หากผู้เช่าไม่ยินยอม ผู้ให้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ
การต่ออายุสัญญา	ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่านี้ก่อนบุคคลใด โดยผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอมให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอมของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 3 เดือน นับจากวันที่ได้รับข้อเสนอมจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอมแก่ผู้ให้เช่าดีกว่าข้อเสนอมของผู้เช่า
สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน	● ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ของผู้ให้เช่าที่จะขายที่ดินที่เช่า รวมทั้งราคาที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่น และจะพิจารณาข้อเสนอมของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน ● ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่า เสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้เช่าไม่น้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	● ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาเช่าที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ ("สิ่งปลูกสร้าง") ตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ● ผู้เช่ามีสิทธิที่จะนำพื้นที่ในสิ่งปลูกสร้างออกให้เช่าได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า ● การยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงการตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลงหรือซ่อมแซม

	สิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการในนามของตนเอง และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น ● ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นในการยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงการตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลงหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ ● ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนสำหรับการแก้ไข ดัดแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว ● สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่า มีสิทธิจำนอง ให้เช่า หรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ ดังกล่าวได้ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าร้องขอ โดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่า รวมทั้งจัดการทำความสะอาดและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หมายเหตุ ข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่โอนแต่ละฉบับอาจมีความแตกต่างในเรื่องของกำหนดระยะเวลาการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดย

	อยู่ภายในกำหนดช่วงระยะเวลาตั้งแต่ 120 วัน ถึง 240 วัน แล้วแต่ข้อกำหนดของแต่ละสัญญาเช่าที่โอน • ในกรณีที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า (ซึ่งรวมถึงกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าที่โอน) หากผู้เช่าไม่ดำเนินการรื้อถอนและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติหน้าที่ข้างต้นเสร็จสิ้น หมายเหตุ ข้อกำหนดในบางสัญญาเช่าที่โอนมีการกำหนดจำนวนค่าเสียหายจากการไม่ดำเนินการรื้อถอนและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในแต่ละสัญญาในอัตราที่ต่างกัน หรือไม่มีการกำหนดอัตราเอาไว้อย่างชัดเจน เช่น • สัญญาเช่าของโครงการเพชรบูรณ์ กำหนดความเสียหายในอัตราสองเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด หรือ • สัญญาเช่าของโครงการอมตะนคร กำหนดความเสียหายในอัตราสามเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด หรือสิ้นสุดลง หรือ • สัญญาเช่าของโครงการสมุย (สัญญาเช่าฉบับที่ 6 ตามข้อ 1.6 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดจำนวนค่าเสียหายแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายวัน โดยไม่ได้มีการอ้างอิงอัตราค่าเสียหายโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่าสุดท้ายเป็นรายวัน • สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีการกำหนดอัตราความเสียหายไว้เป็นจำนวนเงินที่เฉพาะเจาะจง หรืออ้างอิงตามอัตราค่าเช่าเป็นรายวันหากแต่กำหนดเพียงการชำระค่าเสียหายและค่าทดแทนใด ๆ รวมถึงค่าขาด

	ประโยชน์นับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดเท่านั้น
ประกันภัย	ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่า
ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา	กรณีเกิดความสูญหายหรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะโอนสิทธิการเช่าให้กับบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นได้ เพื่อประกอบกิจการในที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าหรือบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดภายใต้สัญญาเช่าอีกต่อไป และผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่าใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ หมายเหตุ ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าที่โอนบางสัญญามีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ เช่น

	● สัญญาเช่าโครงการพิษณุโลก ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าด้วย (นอกเหนือจากเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้ให้เช่าตกลงคืนให้แก่ผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส) ● สัญญาเช่าโครงการอมตะนครกำหนดว่า ไม่ว่าผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าหรือบอกเลิกสัญญาในกรณีเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าสำหรับปีที่เหลืออยู่ของการเช่าให้แก่ผู้เช่าโดยกำหนดเป็นจำนวนเงินแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายปี ● สัญญาเช่าโครงการเพชรบูรณ์ทั้งสองสัญญา และสัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่ารายปี ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดชัดเจนว่าจะคืนค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีนั้น และกำหนดว่าผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายเงินล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า นอกจากนั้น ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า โดยที่ (1) ผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าต่อไปผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วในเวลาอันควรเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ หรือ (2) ความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินการจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพ

	สิ่งปลูกสร้างโดยเร็วเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ ทั้งนี้ เมื่อเกิดกรณีตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สัญญาว่าต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ แต่ไม่เกิน 12 เดือน นับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว และไม่ต้องทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ โดยให้อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปดังกล่าว เป็นไปตามอัตราค่าเช่าปีที่ 30 โดยคำนวณเป็นรายเดือน เว้นแต่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่าจะไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป โดยในช่วงระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามสัญญา หมายเหตุ สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่กล่าวต่อไป) กำหนดว่าการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาไม่เกิน 6 เดือนนับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหาย นอกจากนั้น ข้อกำหนดในเรื่องของการคำนวณค่าเช่าในส่วนที่ต่อระยะเวลาออกไปนั้น ไม่ได้กำหนดจากอัตราค่าเช่าปีที่ 30 หากแต่กำหนดให้มีการขึ้นอัตราค่าเช่าตามหลักเกณฑ์การขึ้นค่าเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญา (เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้น) ดังนั้น หากมีการต่อสัญญาเช่าฉบับนี้ออกไป อันเนื่องมาจากเหตุผลตามที่กล่าวข้างต้น อัตราค่าเช่าในส่วนที่ต่อระยะเวลาการเช่าจะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าในปีที่ 30 ส่วนข้อกำหนดอื่นในกรณีตามที่กล่าวข้างต้น เป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส กรณีเวนคืน ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น

	ในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น และผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินทดแทนในส่วนของผู้เช่าที่ปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างขึ้นบนทรัพย์สินที่เช่า หมายเหตุ ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าที่โอนบางสัญญามีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่เกิดการเวนคืนที่ดิน เช่น ● สัญญาเช่าโครงการสมุย (สัญญาฉบับที่ 6 ตามข้อ 1.6 ดังที่จะกล่าวต่อไป) และสัญญาเช่าโครงการลำลูกกา คลอง 6 ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดว่าผู้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปี และเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า หากแต่ ในการคืนเงินจ่ายล่วงหน้านั้นมีการกำหนดเงื่อนไขของการจ่ายคืนเป็นอัตราร้อยละของค่าเช่าในแต่ละช่วงปีการเช่า ไม่ได้กำหนดให้คืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อย่อย (ข) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอน) สำหรับส่วนที่แตกต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส ของโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดคืนค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ แต่ต้องไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ และไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่ารายปี กรณีมีข้อห้ามการประกอบธุรกิจ ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายกฎระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้ที่ดินหรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ซึ่งผู้เช่าประกอบธุรกิจอยู่ซึ่ง

	กระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่านี้ หมายเหตุ ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าที่โอนบางสัญญามีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการบนที่ดินที่เช่าต่อได้เนื่องจากมีกฎหมายห้ามการประกอบธุรกิจตามที่กล่าวข้างต้น เช่น ● สัญญาเช่าโครงการพิษณุโลก ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าด้วย (นอกเหนือจากเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้ให้เช่าตกลงคืนให้แก่ผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส) ● สัญญาเช่าโครงการอมตะนคร ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าและเงินรายปีให้แก่ผู้เช่า โดยกำหนดเป็นจำนวนเงินแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายปี ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า และเงินค่าเช่ารายปี กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่า และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความผิดหรือ

	การเลิกสัญญาเช่านี้ ทั้งนี้ ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวรวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่า ค่าทำความสะอาด และค่าปรับสภาพบริเวณที่ดินที่เช่า ในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่าในภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบ หมายเหตุ • สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีข้อกำหนดที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าและค่ารายปีให้แก่ผู้เช่า • สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ แต่ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่ารายปีให้แก่ผู้เช่า กรณีผู้เช่าผิดสัญญา ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน และผู้เช่าไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 60 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก หมายเหตุ สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) มีข้อกำหนดในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อย่อย (ข) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอน สำหรับส่วนที่แตกต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส ของโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป)

- (ข) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอนของสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 1 และสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 2 สำหรับส่วนที่แตกต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส จำนวน 6 แห่ง (โครงการสมุย โครงการพิษณุโลก โครงการอมตะนคร โครงการเพชรบูรณ์ โครงการลำลูกกา คลอง 6 และโครงการเสนา)

1. โครงการสมุย

1.1 สัญญาเช่าฉบับที่ 1

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 เลขที่ดิน 10 เนื้อที่ 2 งาน 7.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<u>ระยะเวลาการเช่า</u> 30 ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า จนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2578 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมถึงตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่า โดยรวดเร็ว - ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่าผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า พนักงานของผู้เช่า และลูกค้า และแขกของผู้เช่าใช้ถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่อยู่ติดกับที่ดินที่เช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ โดยผู้เช่ามี

	หน้าที่ในการบำรุงรักษาถนนส่วนบุคคลดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายแต่เพียงผู้เดียว ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งถนนส่วนบุคคล ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่า หรือผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามข้อกำหนดข้างต้นทุกประการ โดยผู้ให้เช่าจะส่งมอบหลักฐานการยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองของผู้รับโอนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า

1.2 สัญญาเช่าฉบับที่ 2

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 27509 เลขที่ดิน 33 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<u>ระยะเวลาการเช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

1.3 สัญญาเช่าฉบับที่ 3

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 27510 เลขที่ดิน 34 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส)	<u>ระยะเวลาการเช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

1.4 สัญญาเช่าฉบับที่ 4

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 27511 เลขที่ดิน 6507 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส)	<u>ระยะเวลาการเช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

1.5 สัญญาเช่าฉบับที่ 5

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นายคณิต บรมธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 27512 เลขที่ดิน 36 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.5 ตารางวาตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสโก โลตัส)	<u>ระยะเวลาการเช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

1.6 สัญญาเช่าฉบับที่ 6

ผู้ให้เช่า	(1) นางขอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ และ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ (2) นางขอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ และ นายฤทธิ์รงค์ ศิวะเดชาเทพ
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 เลขที่ดิน 53 เนื้อที่ 5 ไร่ 58.3 ตารางวาตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสโก โลตัส)	<u>ระยะเวลาการเช่า</u> 25 ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2573 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่านี้ ซึ่งผู้เช่าไม่จำเป็นต้องได้รับ

	ความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน - ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่า <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่าระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้และให้ถือว่า การเช่าช่วงเป็นการใช้ที่ดินโดยผู้เช่า <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> - ในกรณีที่ผู้เช่าใช้ที่ดินที่เช่า โดยมีวัตถุประสงค์หลักอันไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่มีการแบ่งชำระออกเป็น 7 งวด (งวดสุดท้ายสิ้นสุดในปี 2555) ("เงินค่าเช่าส่วนที่เหลือ") ที่ได้รับชำระแล้วจากผู้เช่า - ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ซึ่งเกิดขึ้นภายในปีการเช่าปีที่ 1 ถึง ปีที่ 7 (ปัจจุบันอยู่ในช่วงปีการเช่าปีที่ 6) และผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ยังไม่ได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ผู้เช่าได้รับชำระแล้วตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในปีนั้น ๆ ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าขนย้ายทรัพย์สิน และปรับสภาพที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว - เหตุสุดวิสัยใด ๆ และผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในพื้นที่เช่าต่อไป ผู้เช่าต้องรับผิดชอบการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 180 วันนับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า และหากผู้เช่าไม่

	ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ผู้ให้เช่าได้รับชำระแล้ว • ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือ • ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ และผู้เช่าดำเนินการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างผู้ให้เช่าตกลงให้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ในการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ โดยไม่ต้องทำสัญญาฉบับใหม่ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า โดยกำหนดเป็นรายวัน และให้ใช้อัตราค่าเช่าดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปดังกล่าว • ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และค่าเช่าส่วนที่เหลือเป็นข้อกำหนดเดียวกันกับ แบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส เว้นแต่มีการกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมว่า เงินจำนวนที่จะคืนให้ดังกล่าวจะต้องไม่มากไปกว่าจำนวนเงินทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ และกำหนดเพิ่มเติมว่า หากการเวนคืนที่ดินที่เช่าเกิดขึ้นภายในปีที่ 1 ถึงปีที่ 7 ของระยะเวลาการเช่า (ปัจจุบันอยู่ในช่วงปีการเช่าปีที่ 6) ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือทั้งหมดของที่ดินที่เช่า • ในกรณีผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน (แล้วแต่กรณีที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า) ภายในปีที่ 1 ถึงปีที่ 7 ของระยะเวลาการเช่า (ปัจจุบันอยู่ในช่วงปีการเช่าปีที่ 6) อันเนื่องมาจากกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้าม หรือจำกัดการใช้ที่ดินหรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ซึ่งผู้เช่าประกอบธุรกิจอยู่ ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือทั้งหมดของที่ดินที่เช่า และผู้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ชำระให้แก่ผู้ให้เช่ามาแล้วตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในปีนั้น ๆ ภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา แต่ข้อ

	สัญญาไม่ได้กำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า

2. โครงการพิษณุโลก

ผู้ให้เช่า	นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 140047 เลขที่ดิน 223 เนื้อที่รวม 2 งาน 59.5 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลอรุณภูมิ อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส)	<u>ระยะเวลาเช่า</u> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 ธันวาคม 2548 จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2578 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมถึงตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอ และไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้รับโอนสิทธิจะต้องไม่ใช่ที่ดินที่เช่าในลักษณะที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และไม่ทำให้ธุรกิจของผู้ให้เช่าบนที่ดินตามโฉนดเลขที่ 56857 ในส่วนที่มีที่ดินที่เช่าเสียหาย - ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด และในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าวหรือผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน

	ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น -ไม่มี-

3. โครงการออมตะนคร

ผู้ให้เช่า	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 156531 เลขที่ดิน 1855 เนื้อที่รวม 45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<u>ระยะเวลาเช่า</u> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2552 จนถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2582 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมถึงตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าตามที่ยื่นขอ และไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า - ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด (ยกเว้นเป็นการโอนให้แก่บริษัทในเครือของผู้ให้เช่า) เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน และในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าวหรือผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินที่เช่าโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> - ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้

	โลตัส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดสัญญามาตรฐานที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า" - ข้อกำหนดที่สัญญาเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่มีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละสามเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้าย - ผู้เช่าต้องไม่ก่อสร้างอาคารประเภทห้องแถวบนที่ดินที่เช่า - ผู้เช่าต้องชำระค่าบริการต่าง ๆ ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครเรียกจากผู้ประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า - ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิก่อสร้างถนนลงบนโฉนดที่ดินเลขที่ 31078 และ/หรือ 56383 ตามรายละเอียดของถนนปรากฏตามแผนที่แนบท้ายสัญญาเช่าเพื่อเชื่อมระหว่างถนนภายในโครงการอมตะนครของผู้เช่ากับถนนที่ผู้เช่าจะทำการก่อสร้าง โดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า หากแต่ผู้เช่าต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนน ซึ่งผู้เช่าได้ดำเนินการก่อสร้างถนนดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยถนนที่ก่อสร้างนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า

4. โครงการเพชรบูรณ์

4.1 สัญญาเช่าฉบับที่ 1

ผู้ให้เช่า	(1) นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ (2) นายไชยยศ เพชรบูรณ์
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 102347 เลขที่ดิน 711 เนื้อที่รวม 30 ไร่ ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์

ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส)	<u>ระยะเวลาเช่า</u> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 23 สิงหาคม 2550 จนถึงวันที่ 22 สิงหาคม 2580 และจะได้รับการต่ออายุการเช่าโดยอัตโนมัติ โดยไม่ต้องเช่าทำสัญญาเช่าใหม่จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน - ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน (ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่า) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของพื้นที่ที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> - ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า" - ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส เว้นแต่ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่

	การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไปแล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละสองเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้าย • สัญญาเช่าฉบับนี้ มิได้กำหนดเงื่อนไขที่ให้ผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาเช่าหากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย • ข้อสัญญาเกี่ยวกับผลของเหตุผิดนัด หรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ เว้นแต่เงื่อนไขเกี่ยวกับเงินจ่ายล่วงหน้าสัญญาเช่าฉบับนี้กำหนดว่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า • ข้อสัญญาเกี่ยวกับการประพาดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ เว้นแต่เงื่อนไขเกี่ยวกับเงินจ่ายล่วงหน้าสัญญาเช่าฉบับนี้กำหนดว่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า

4.2 สัญญาเช่าฉบับที่ 2

ผู้ให้เช่า	(1) นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์ (2) นายไชยศ เพชรบูรณ์
รายละเอียดทรัพย์สิน	(1) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2158 เลขที่ดิน 246 เนื้อที่รวม 10 ไร่ 14 งาน 50.40 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์
	(2) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 4356 เลขที่ดิน 256 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 30 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ (3) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 14849 เลขที่ดิน 221 เนื้อที่รวม 2 งาน ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์)	<u>ระยะเวลาเช่า</u> • 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2551 จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> • ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

	<u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น และ - ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับที่ 1 หรือสัญญาเช่าฉบับนี้ถูกบอกเลิก ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าฉบับนี้หรือสัญญาเช่าฉบับที่ 1 เป็นอันยกเลิกทันที

5. โครงการลؤلูกกา คลอง 6

ผู้ให้เช่า	บริษัท ทรัพย์น้ำชัยพัฒนา จำกัด
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 128806 (บางส่วน) เลขที่ดิน 2200 เนื้อที่รวม 33 ไร่ 1 งาน ตั้งอยู่ที่ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<u>ระยะเวลาเช่า</u> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2550 จนถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2580 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า - ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน อย่างไรก็ตามที่กล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงกรณีที่ผู้ให้เช่าจะโอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้บริษัทในเครือของผู้ให้เช่าตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน หรือเป็นการโอนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้เริ่มจัดตั้งขึ้น <u>การให้เช่าช่วงที่ดิน</u> - ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของเนื้อที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยมี

	เงื่อนไขว่า ผู้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าจะต้องใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าโดยไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่า และผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น - ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่าฯ เสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า" - ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจําเองหรือภาระผูกพันใด ๆ (ยกเว้นการจําเองที่มีวงเงินไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าของที่ดินที่เช่าที่ประเมินโดยสถาบันการเงินที่รับจําเองในขณะที่มีการจําเองนั้น) เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน - ผู้ให้เช่าตกลงที่จะก่อสร้างถนน ("ถนนตัดใหม่") เพื่อเชื่อมระหว่างที่ดินที่เช่ากับถนนลำลูกกา ตามแบบในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกที่ดินที่เช่า ตามข้อกำหนดของสัญญาเช่า ซึ่งในปัจจุบัน การก่อสร้างถนนตัดใหม่ดังกล่าวดำเนินการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีการใช้ถนนดังกล่าวเพื่อเป็นทางเข้า-ออก ซึ่งมีใช้ทางเข้าออกหลักของโครงการลำลูกกา คลอง 6 ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าและลูกค้าของผู้เช่าในการใช้ถนนตัดใหม่เป็นทางเข้า-ออกของที่ดินที่เช่า เพื่อให้สิทธิแก่ผู้เช่าและลูกค้าของผู้เช่าในการใช้ถนนดังกล่าวร่วมกับบุคคลอื่นตลอดอายุสัญญาเช่า นอกจากนั้น ยังได้กำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าไฟฟ้าของไฟส่องสว่างบนถนนตัดใหม่ทั้งหมด ในอัตราที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในช่วงเวลาที่ถนนตัดใหม่ยังไม่มีบุคคลอื่นใช้ประโยชน์บนถนนตัดใหม่ นอกจากผู้เช่าและลูกค้าของผู้เช่า โดยหลังจากที่ผู้ให้เช่าอนุญาตให้บุคคลอื่นเข้าใช้ถนนตัดใหม่

	แล้ว ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงร่วมรับผิดชอบค่าไฟฟ้าของไฟส่องสว่างบนถนนตัดใหม่กันฝ่ายละครึ่งหนึ่งของจำนวนค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

6. โครงการเสนา

6.1 สัญญาเช่าฉบับที่ 1

ผู้ให้เช่า	นางสุวิทย์ กิตติเรืองทอง
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 25177 และ 590 เลขที่ดิน 568 และ 77/237 เนื้อที่รวม 8 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<u>ระยะเวลาเช่า</u> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2551 จนถึงวันที่ 3 เมษายน 2581 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน - ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน (ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่าซึ่งไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อน) <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> - ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดิน

	ที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่าฯ เสนอซื้อและในเงื่อนไข ที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า" - ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส เว้นแต่ข้อกำหนดดังต่อไปนี้ (1) ในการปรับปรุงสภาพที่ดินที่เช่าเพื่อส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องไม่ขุดดินออกจากที่ดินที่เช่า และ (2) ในกรณีที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายและค่าทดแทนใด ๆ รวมถึงค่าซากประโยชน์ต่าง ๆ นับแต่วันที่ยกสัญญานี้สิ้นสุดลงจนกว่าจะดำเนินการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการรื้อถอนอาคารจะแล้วเสร็จ โดยไม่ได้มีการกำหนดอัตราค่าเสียหายเอาไว้เป็นจำนวนเงินที่ชัดเจน หรืออ้างอิงตามอัตราค่าเช่าเป็นรายวันแต่ประการใด - ข้อกำหนดในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่า และผู้เช่าบอกเลิกการเช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส เว้นแต่ในเรื่องของการคืนเงินจ่ายล่วงหน้า ซึ่งข้อกำหนดในแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส กำหนดให้คืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หากแต่สัญญาเช่านี้ กำหนดเงื่อนไขการคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามเงื่อนไขดังนี้ (1) ปีการเช่าที่ 1 – 5: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (2) ปีการเช่าที่ 6 – 15: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 80 ของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (3) ปีการเช่าที่ 16 – 25: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 60 ของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (4) ตั้งแต่ปีการเช่าปีที่ 26 เป็นต้นไปจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า: ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า

	นอกจากนั้น ข้อกำหนดเกี่ยวกับกรณีที่ดินที่เช่าถูกเวนคืน ยังกำหนดเพิ่มเติมนอกเหนือจากข้อกำหนดตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส กล่าวคือ ในกรณีที่ที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงหนึ่งแปลงใด หรือหลายแปลงถูกเวนคืน และกระทบต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ข้อสัญญาเกี่ยวกับการประพัตินสัญญาเช่าของผู้เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่มีข้อกำหนดเพิ่มเติมที่ต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส โดยกำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีทุกจำนวนที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งหมด รวมถึงมีสิทธิฟ้องร้องเพื่อเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระ ค่าสินไหมทดแทนใด ๆ และค่าขาดประโยชน์ต่าง ๆ จากผู้เช่าได้

6.2 สัญญาเช่าฉบับที่ 2

ผู้ให้เช่า	(1) นางบุญรอด สงวนทรัพย์ (2) นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ (3) นางสาวจรี สิทธิภูมิ (4) นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ (5) นายโอภาส สิทธิภูมิ (6) นางนพมาศ กำเนิดคุณ (7) นายวิภาค สิทธิภูมิ
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 591 เลขที่ดิน 81 เนื้อที่รวม 6 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา (เสนากลาง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<u>ระยะเวลาเช่า</u> ● 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2551 จนถึงวันที่ 3 เมษายน 2581 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> ● ข้อกำหนดในกรณีการโอนสิทธิการเช่าของผู้เช่า เหมือนสัญญา

	เช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น - ตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน และในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ - ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตน การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น - ข้อกำหนดในเรื่องของสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น - ในกรณีที่ที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงหนึ่งแปลงใด หรือหลายแปลงถูกเวนคืน และกระทบต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

(ค) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอนของสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 3 (โครงการพระราม 1)

เนื่องจากการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 เป็นการดำเนินการโดยกองทุนรวมเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินฯ เมื่อมีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินระหว่างเทสโก้ โลตัส กับสำนักงานทรัพย์สินฯ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติภายในของสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยเทสโก้ โลตัสตกลงเข้าค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่ของกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่าที่ดินระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ กับกองทุนรวม

สาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินของโครงการพระราม 1 สรุปได้ดังนี้

ผู้ให้เช่า	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 (บางส่วน) เลขที่ดิน 543 เนื้อที่รวม 12 ไร่ 2 งาน 3.25 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลวังใหม่ อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร และอาคารเลขที่ 831 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว

	หมายเหตุ ตามสัญญาเช่าที่ดิน ได้กำหนดที่ดินที่เช่ารวมถึงโฉนดที่ดินเลขที่ 415, 416, 417, 418 และ 419 หากแต่ที่ดินดังกล่าวมิได้เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่มีการจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 (บางส่วน) เพียงแปลงเดียว ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 415, 416, 417, 418 และ 419 ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสาธารณะประโยชน์
ระยะเวลาการเช่า	22 ปี 9 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นต้นไป
การต่ออายุสัญญา	- ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าก่อนบุคคลใด โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องเจรจาเงื่อนไขการเช่ากันใหม่ - ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินต่อไป ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอแก่ผู้ให้เช่าดีกว่าข้อเสนอของผู้เช่า
การโอนสิทธิการเช่า	- ไม่มีข้อกำหนดในเรื่องของการโอนสิทธิการเช่าในกรณีปกติ ดังนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่จะได้ตกลงกับผู้ให้เช่าเป็นอย่างอื่น หรือต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน - อย่างไรก็ตาม ข้อกำหนดในสัญญากำหนดให้สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เฉพาะในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับอาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยกำหนดให้ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน (รายละเอียดการโอนสิทธิการเช่าปรากฏในหัวข้อ "ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา" ตามที่จะกล่าวในหัวข้อถัดไป)
การให้เช่าช่วง	ผู้เช่ามีสิทธินำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของที่ดินที่เช่าทั้งหมด และต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไข

	และเงื่อนไขของสัญญาเช่านี้ โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน แต่ต้องแจ้งรายชื่อผู้เช่าช่วงให้ผู้ให้เช่าทราบพร้อมกับสำเนาสัญญาเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 วันนับจากวันที่ให้เช่าช่วง ● ในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่าอาจนำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงทั้งหมดได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน (รายละเอียดการเช่าช่วงตามเงื่อนไขดังกล่าวนี้ปรากฏในหัวข้อ "ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา" ตามที่จะกล่าวในหัวข้อถัดไป)
หน้าที่ของผู้เช่า	● ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าภาษีบำรุงท้องที่และ/หรือค่าภาษีโรงเรือนที่เป็นภาระที่เกิดขึ้น นับตั้งแต่วันเริ่มต้นการเช่าเป็นต้นไปและตลอดอายุของสัญญาเช่า ● ผู้เช่าจะไม่นำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นประกันการชำระหนี้กับบุคคลหนึ่งบุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ● ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้เช่าเดิมที่อาศัยอยู่บนที่ดินที่ติดกับที่ดินที่เช่าทางด้านทิศเหนือเนื้อที่ประมาณ 60 ตารางวาและผู้อยู่อาศัยบนที่ดินฝั่งตรงข้ามคลองนางหงส์ ตลอดจนบริวารของผู้เช่าเดิมและผู้อยู่อาศัยดังกล่าว ใช้ทางเข้า-ออกของที่ดินที่เช่าเพื่อเป็นทางเดินสู่ถนนบรรทัดทอง โดยไม่เสียค่าตอบแทนใด ๆ
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	● ผู้ให้เช่าทำให้ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพัน การรื้อถอนและการรบกวนการครอบครองใด ๆ (เป็นเงื่อนไขบังคับก่อนการจดทะเบียนการเช่า) ● ในกรณีที่บุคคลใดฟ้องร้องเพื่อเรียกร้องสิทธิใด ๆ บนที่ดินที่เช่า หรือฟ้องร้องรบกวนการใช้สิทธิในการครอบครองที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้การฟ้องร้องดังกล่าวหมดสิ้นไปโดยเร็วด้วยค่าใช้จ่ายของ

	ผู้ให้เช่าเอง และในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการ หรือไม่ สามารถดำเนินการตามข้อกำหนดในข้อนี้ได้ให้ถือว่า ผู้ให้เช่าเป็นผู้ผิดสัญญา ● ในระหว่างระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่สัญญาเช่า สิ้นสุด หากผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมย้าย ออกจากที่ดินที่ติดกับที่ดินที่เช่าได้ ผู้ให้เช่าตกลงให้ ผู้เช่าเช่าหรือใช้ที่ดินแปลงดังกล่าวได้ในฐานะเป็น ส่วนหนึ่งของที่ดินที่เช่าจนถึงวันที่สัญญาเช่าที่ดิน สิ้นสุด โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้เช่า อีก
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	● เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด ผู้เช่าตกลงให้ระบบ สาธารณูปโภค ระบบต่าง ๆ เครื่องจักร สิ่งของและ อุปกรณ์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบสัญญาเช่าตกเป็น ของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า ● ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่านำพื้นที่ในอาคารทั้งหมดหรือ บางส่วนออกให้เช่าได้
ประกันภัย	● ผู้เช่าตกลงว่าตลอดอายุของสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าจะ จัดให้มีการเอาประกันวินาศภัยสำหรับอาคารและ สิ่งก่อสร้างทั้งหมดในวงเงินประกันที่เหมาะสมกับ มูลค่าของทรัพย์สินที่เอาประกัน หรือเหตุแห่งการเอา ประกันนั้น โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัย และ ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้กำหนด บริษัทรับประกันภัย เว้นแต่บริษัทรับประกันภัยที่ ผู้ให้เช่าเสนอกำหนดอัตราเบี้ยประกันสูงกว่าบริษัท รับประกันภัยที่ผู้เช่าประสงค์จะเอาประกันภัย ● ในกรณีที่เกิดวินาศภัย และผู้ให้เช่าได้รับชดใช้ ค่าเสียหายจากบริษัทประกันภัยแล้ว ผู้เช่าประสงค์ ที่จะซ่อมแซม หรือก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างขึ้น ใหม่ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบเงินประกันที่ได้รับจากบริษัท รับประกันภัยให้แก่ผู้เช่าตามงวดการชำระเงินที่ระบุไว้ ในสัญญาจ้างระหว่างผู้เช่ากับผู้รับเหมาก่อสร้าง ภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับการทวงถาม

	จากผู้เช่า ● ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะประกอบธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไปภายหลังจากการเกิดวินาศภัยกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าตกลงมอบเงินประกันที่ได้รับจากบริษัทรับประกันภัยให้แก่ผู้เช่า ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือ ภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้เช่า หมายเหตุ กองทุนรวมได้เข้าลงนามในบันทึกข้อตกลงกับสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยตกลงและรับทราบ ว่า อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ให้เช่านั้น เพื่อใช้สำหรับการประกอบธุรกิจกิจการห้างเอสโก โลตัส ทั้งนี้ หากต่อมาปรากฏว่า บางส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างก่อสร้างขึ้นโดยไม่ได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายที่เกิดขึ้น
ความเสียหายต่อทรัพย์สิน การบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา	● ในกรณีที่มีการก่อสร้างเพิ่มเติม หรือดัดแปลงต่อเติมอาคารตามสัญญานี้ หากเกิดความเสียหายแก่บุคคลและ/หรือทรัพย์สิน และ/หรือทำผิดเทศบัญญัติ อันเป็นเหตุให้ต้องถูกปรับ หรือบังคับให้ต้องรื้อถอน ผู้เช่าตกลงยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่าย และค่าปรับ แต่เพียงฝ่ายเดียว และในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องเสียค่าปรับ หรือเสียค่าใช้จ่ายในการนี้เป็นเงินจำนวนเท่าใด ผู้เช่ายินยอมชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน ● ในกรณีที่เกิดวินาศภัย และผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการซ่อมแซม หรือปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่ หากแต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซม หรือปลูกสร้างอาคารให้แล้วเสร็จภายในเวลาตามสมควรที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะได้อำหนดร่วมกัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้โดยไม่ต้องพิจารณาว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่ายังมีเหลือมากน้อยเพียงใด ● ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับอาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด หรือทั้งหมด อันเนื่องมาจาก

	อัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่าจะประกอบธุรกิจต่อไปหรือไม่ • ในกรณีที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจต่อไป ผู้เช่าต้องรีบดำเนินการเริ่มปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้พร้อมดำเนินการประกอบธุรกิจต่อไปโดยรวดเร็ว และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในเวลาอันควร โดยในกรณีนี้ให้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ใช้ในการปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามจริง แต่ไม่เกินกว่า 12 เดือน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะดำเนินการธุรกิจของผู้เช่าต่อไปอันเนื่องมาจากความเสียหายอันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่ามีสิทธิดังนี้ (1) โอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นใด หรือให้เช่าช่วงที่ดินทั้งแปลงได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่านี้ ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ผู้เช่า และผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญา โดยไม่เสียค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก หรือ (2) ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้ให้เช่าทราบไม่น้อยกว่า 30 วัน และผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าอีกต่อไป และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อกำหนดนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า • ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วน และการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่า

	ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนสำหรับที่ดินที่เช่าตามสูตรการคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีสำหรับการเช่าที่มีการบอกเลิกสัญญาที่ผู้เช่าได้ชำระล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่เฉพาะปีการเช่านั้น ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดไม่สามารถที่จะดำเนินการต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา สัญญานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะในส่วนที่ไม่ได้มีการเวนคืน โดยผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนให้แก่ผู้เช่าตามสูตรการคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีสำหรับการเช่าที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่า ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของเนื้อที่ที่ดินที่ถูกเวนคืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่เฉพาะปีการเช่านั้น และให้อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนในส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าตามสัดส่วนของเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยคำนวณจากจำนวนเงินทดแทนการเวนคืนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ ● ในกรณีที่กฎหมายผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายกฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้ว หรือที่จะออกเพื่อห้าม หรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าบางส่วน หรือทั้งหมด และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเช่นที่ทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีข้อจำกัด หรือข้อห้ามการประกอบธุรกิจตามกฎหมายที่กล่าวข้างต้นในที่ดินที่เช่าบางส่วน และผู้เช่ายังคงประสงค์ที่จะประกอบ

	ธุรกิจต่อไปในส่วนของผู้ที่ดินที่เช่าที่ไม่ได้ถูกห้ามหรือจำกัด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินบางส่วนได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ โดยอัตราค่าเช่าภายหลังจากการบอกเลิกการเช่าดังกล่าวให้ลดลงตามสัดส่วนของผู้ที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า - เมื่อสัญญาเช่านี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าต้องขนย้ายเครื่องมือเครื่องใช้ เครื่องจักร หรือสิ่งของใด ๆ บนที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้าง และส่งมอบที่ดินที่เช่าพร้อมด้วยอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 180 วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่านี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือสิ้นสุดลง - ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่ง และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญา รวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือ สิ่งของเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า นอกจากนั้น ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าทราบ - ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งถือเป็นสาระสำคัญและอาจทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วันนับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายจาก

	การประทุพผิตสัญญาหรือคำรับรองของผู้เช่าได้ (1) ผู้เช่าผิตนัดไม่ชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน (2) ผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าภาษีอากร หรือเงินใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่หน่วยงานภาครัฐ (3) ผู้เช่าตกเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด และศาลได้มีคำสั่งเห็นชอบด้วยการประนอมหนี้ หรือไม่ได้มีคำสั่งให้หลุดพ้นจากการล้มละลาย หรือเพิกถอนคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดภายใน 1 ปี (4) ทรัพย์สินหรือกิจการของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าถูกศาลมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด และไม่ได้มีคำสั่งเพิกถอนการยึดหรืออายัดภายใน 1 ปี (5) ผู้เช่าแก้ไขดัดแปลงอาคารบนที่ดินที่เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า เว้นแต่กรณีให้ผู้เช่าปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

(2) **สรุปสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ จำนวน 2 แห่ง**

สำหรับสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่โอนนี้ สามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมได้ตามข้อ 4.5.2(1)(ก) "สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส และสัญญาเช่าที่โอนของสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 1 และสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 2 จำนวน 6 แห่ง (โครงการสมุย โครงการพิษณุโลก โครงการอมตะนคร โครงการเพชรบูรณ์ โครงการลำลูกกา คลอง 6 และโครงการเสนา)" และข้อมูลดังต่อไปนี้เป็นสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอน ที่แตกต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส สำหรับโครงการรังสิต-นครนายก และโครงการบางปู

(ก) **โครงการรังสิต-นครนายก**

ผู้ให้เช่า	บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
รายละเอียดทรัพย์สิน	บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เลขที่ดิน 200 เนื้อที่ดินที่เช่า 33 ไร่ 2 งาน (เนื้อที่ดินทั้งหมด จำนวน 33 ไร่ 2 งาน 71.5 ตารางวา)

ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่า ที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส)	ตั้งอยู่ ณ ตำบลบึงยี่โก อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี <u>ระยะเวลาเช่า</u> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 7 กันยายน 2548 จนถึงวันที่ 6 กันยายน 2578 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ห้ามมิให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าแก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน¹³ - ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่านี้ หรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดตลอดอายุของสัญญานี้ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิของผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ <u>การให้เช่าช่วงที่ดิน</u> - ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินได้ไม่เกิน 2 ไร่ของเนื้อที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าเป็นหนังสือ <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</u> - ข้อกำหนดเกี่ยวกับการต่ออายุการเช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ - ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ตกลงต่ออายุการเช่าตามที่ผู้เช่าเสนอ ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินออกให้เช่าแก่บุคคลอื่นโดยมีเงื่อนไขด้อยไปกว่าข้อเสนอของผู้เช่า" - ภายใต้เงื่อนไขว่า ผู้เช่าไม่ปฏิบัติผิดสัญญา และผู้เช่าเสนอเงื่อนไขการเช่าไม่ด้อยกว่าบุคคลอื่น ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไปอีก เว้นแต่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจของตนเอง

¹³ ในปัจจุบัน ผู้ให้เช่าได้ตกลงยินยอมเป็นหนังสือให้เอสไอ โกลด์ส ในฐานะผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาให้แก่กองทุนรวมได้

	● ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการปฏิเสธก่อน สำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่ามาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดสัญญามาตรฐานที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่า จะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่คุณเช่าเสนอซื้อ และในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่คุณเช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า" ● เนื่องจากผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งตั้งอยู่ด้านหลังที่ดินที่เช่า ผู้เช่าตกลงให้ความร่วมมือแก่ผู้ให้เช่าในการดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อไม่ให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว ดังนี้ - ก่อสร้างกำแพงสูง 3 เมตร สำหรับด้านที่ติดกับหมู่บ้านจัดสรร และปลูกต้นไม้ตามแนวกำแพงดังกล่าว - ป้องกันมิให้มีเสียง และกลิ่นจากบริเวณที่เก็บขยะของผู้เช่า อันเป็นการรบกวนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร และ - ดำเนินการใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าจะร้องขอตามสมควร เพื่อวัตถุประสงค์ในการลดเสียง และกลิ่นอันเกิดจากการประกอบกิจการของผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องดำเนินการใด ๆ หรืองดเว้นการดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งตามความเห็นของผู้เช่า และผู้ให้เช่าจะเป็นการทำให้เกิดความเสียหาย หรือเป็นการทำให้เกิดการหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ● ในระหว่างระยะเวลาการเช่า หากผู้เช่ามีความประสงค์จะแก้ไข ตกแต่ง ต่อเติม ซ่อมแซม หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ผู้เช่าจะต้องขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า ในกรณีที่การแก้ไข ตกแต่ง ต่อเติม ซ่อมแซม หรือก่อสร้างเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของบุคคลอื่นผู้อยู่อาศัยข้างเคียงของที่ดินที่เช่า ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว ● ผู้ให้เช่ารับรองว่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียน ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครอง ยึดถือ และใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวน ขัดสิทธิ หรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือ และเข้าเป็นคู่ความ (หากผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติ

	หรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด หากผู้ให้เช่ามีส่วนในการทำให้เกิดคดีดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดคดีดังกล่าวขึ้น ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวฝ่ายเดียว ● ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับทรัพย์สิน เหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา และการดำเนินการภายหลังการบอกเลิกสัญญา กำหนดไว้ดังนี้ ความสูญเสีย หรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง ● ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัย จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ ให้แก่บุคคล / หรือนิติบุคคลอื่นใดที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบเพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่า หรือบอกเลิกสัญญา โดยการบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดตามสัญญาอีก ● ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญานี้ โดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และเงื่อนไขอื่น ๆ เหมือนกับที่ระบุในสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือ และอำนวยความสะดวก ตลอดจนลงนามในเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าตามที่ได้รับการร้องขอโดยมิชักช้า และไม่คิดค่าใช้จ่าย ● ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามความในวรรคก่อน ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้น ภายใน 15 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพที่ดินที่เช่าตามที่ระบุข้างต้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้มีสภาพพร้อมดำเนินธุรกิจตามปกติต่อไป โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องทำภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความ

	สูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ● ในกรณีที่ความสูญหาย หรือเสียหายที่เกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินที่เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อกระทำการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ต่อไป ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้กลับสู่สภาพพร้อมดำเนินธุรกิจภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น การเวนคืน ● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าได้ชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือ อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าว จะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ ● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยสัญญานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน โดยในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และ

	ระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าว จะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา นี้ ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า นั้น ๆ และอัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการเวนคืน ● ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าตามที่กล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า ข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจ ● ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายกฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้าม หรือจำกัดการใช้พื้นที่ หรือการประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่า อันส่งผลกระทบต่อผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา นี้ได้ โดยในกรณีดังกล่าวนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา นี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า นั้น ๆ ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ● ในกรณีที่การห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่ มีผลใช้บังคับกับบางส่วนของที่ดินที่เช่า และผู้เช่ายังประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกข้อจำกัด หรือข้อห้ามดังกล่าวต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินเฉพาะส่วนที่ถูกข้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้ดังกล่าว โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา นี้ ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิก และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า นั้น ๆ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ออกจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า อัตราค่าเช่าจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการหักเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกข้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่ หมายเหตุ: ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินค่าเช่า หรือเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า

	ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า โดยไม่รวมเงินที่เป็นเงินหักภาษีหัก ณ ที่จ่าย ที่ผู้เช่าหักไว้ตามที่กำหนดในสัญญา กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา ● ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่า และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญาเช่านี้ ทั้งนี้ ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวรวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่า ค่าทำความสะอาด และค่าปรับสภาพบริเวณที่ดินที่เช่า ● ในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่าภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบ กรณีผู้เช่าผิดสัญญา ข้อกำหนดเกี่ยวกับกรณีผู้เช่าผิดสัญญาเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส หากแต่มีข้อกำหนดเพิ่มเติมว่า ● ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา หรือคำรับรองข้อหนึ่งข้อใด และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว หากแต่ผู้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้ให้เช่ามีสิทธิแก้ไขความผิดนั้นเอง โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปจริงสำหรับการแก้ไขความผิดนั้น ● ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระ และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี สำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก ● เมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้และเครื่องจักรใด ๆ ออกจากที่ดินที่เช่าภายใน 120 วัน นับแต่วันที่

	สัญญาสิ้นสุด ผู้เช่ามีหน้าที่จัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับปรุงสภาพที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิเช่นนั้นผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญานี้จะครบกำหนด หรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติหน้าที่เสร็จสิ้น ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไป ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาจะสิ้นสุดลง

(ข) โครงการบางปู

ผู้ให้เช่า	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เลขที่ดิน 144 เนื้อที่ดินที่เช่า 55 ไร่ 80 ตารางวา ตั้งอยู่ ณ ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่า ที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<u>ระยะเวลาเช่า</u> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 5 ตุลาคม 2550 จนถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในเครือ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่น¹⁴ ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร โดยผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือถึงความประสงค์ในการโอนสิทธิดังกล่าว และผู้ให้เช่าตกลงแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือว่า ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิดังกล่าวหรือไม่ภายใน 15 วัน เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า หรือในกรณีการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่า ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ และจะส่งมอบหลักฐานการตกลงดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนการโอนดังกล่าว ผู้เช่าและผู้รับโอนของผู้เช่าตกลง

¹⁴ ในปัจจุบัน ผู้ให้เช่าได้ตกลงยินยอมเป็นหนังสือให้เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาให้แก่กองทุนรวมได้

	รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดในการดำเนินการโอนสิทธิการเช่า - นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญาจะสิ้นสุด ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะโอนสิทธิและหน้าที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินภายใต้เงื่อนไข และข้อกำหนดของสัญญานี้ หรือมีสิทธิในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (ทั้งหมด หรือบางส่วน) ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขสิทธิในการเสนอซื้อก่อนโดยผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ และจะส่งมอบหลักฐานการตกลงดังกล่าวให้ผู้เช่าก่อนการโอนดังกล่าว การให้เช่าช่วงที่ดิน ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครอง และใช้ที่ดินที่เช่า เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์โดยไม่ขัดต่อสัญญานี้ และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวการให้เช่าช่วงดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนการให้เช่าช่วง และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในการดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าช่วง ซึ่งทำให้ผู้ให้เช่าเสียหาย หรือกระทบต่อสิทธิในที่ดินของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ และไม่ว่าการเช่าช่วงดังกล่าวเป็นเหตุปลดปล่อยความรับผิดชอบของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เมื่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงทั้งหมดของผู้เช่าออกจากที่ดินที่เช่าก่อนส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือกับผู้เช่าในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การเช่าช่วงดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ตามที่ผู้เช่าได้ตกลงกับผู้เช่าช่วงภายในขอบเขตของสัญญานี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่น - ข้อกำหนดเกี่ยวกับภาระหน้าที่ของผู้เช่าในเรื่องภาษีเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ในสัญญานี้ระบุว่า "ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบชำระภาษีที่เกี่ยวข้องกับอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งผู้เช่าปลูกสร้างขึ้น" - ผู้ให้เช่ารับรองว่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียน ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครอง ยึดถือ และใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวน ขัดสิทธิ หรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณี

	ดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือ และเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (หากผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติ หรือถึงที่สุด โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด ● การแก้ไข ดัดแปลง ต่อเติม ซ่อมแซม หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญา หากเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแบบแปลน แผนผังสำหรับการดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด ตลอดจนค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่า (ถ้ามี) อันเนื่องมาจากการแก้ไข ดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะต้องเป็นอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่อการดำเนินการตามวัตถุประสงค์การเช่าตามสัญญา ● ตลอดอายุสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่ผู้ให้เช่า หรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิครอบครอง ซึ่งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่เช่า (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ได้แก่ บางส่วนของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 28881 นอกเหนือจากที่ดินที่เช่าตามสัญญา และที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 28806 ไปขาย หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการซึ่งดำเนินธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดใกล้เคียงกับขนาดธุรกิจของผู้เช่าที่อยู่บนที่ดินที่เช่า หรือธุรกิจใกล้เคียงกับธุรกิจของผู้เช่าอันเป็นการแข่งขันกับผู้เช่า ● เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า หรือสัญญาลิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้ หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนที่ดินที่เช่า รวมทั้งทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล และปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่จะสามารถทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 120 วัน นับแต่วันที่สัญญาครบกำหนด หรือสิ้นสุดลง หากผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้เช่าต้องเสียค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับจำนวนเงินสองเท่าของอัตราค่าเช่าอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาจะครบกำหนด หรือสิ้นสุดลง จนกว่าการรื้อถอนจะเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าทำการรื้อถอนแทนผู้เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน ก่อนวันที่ผู้ให้เช่าจะทำการรื้อถอน พร้อมระบุวันที่ผู้ให้เช่าจะเข้าทำการรื้อถอน ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่า

	จะต้องชดใช้ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปจริงตามสมควรให้แก่ผู้ให้เช่า ภายหลังจากที่ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบใบเสร็จรับเงินสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเพื่อเป็นหลักฐานการเบิกจ่าย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงว่า จะดำเนินการให้การรื้อถอนเสร็จสิ้นภายในกำหนดระยะเวลาอันสมควรตามที่บุคคลผู้ประกอบวิชาชีพดังกล่าวพึงกระทำโดยสุจริต • ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับทรัพย์สิน เหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา และการดำเนินการภายหลังการบอกเลิกสัญญา กำหนดไว้ดังนี้ ความสูญเสีย หรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง • ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัย จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดตามสัญญาอีก • ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามความในวรรคก่อน ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้น ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพที่ดินที่เช่าตามที่ระบุข้างต้นเป็นที่เรียบร้อย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าได้ชำระตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าแต่อย่างใด หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้มีสภาพพร้อมดำเนินธุรกิจตามปกติต่อไป โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องทำภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหายหรือเสียหายเกิดขึ้น

	● ในกรณีที่ความสูญหาย หรือเสียหายที่เกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินที่เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อกระทำการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ต่อไป ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้กลับสู่สภาพพร้อมดำเนินการธุรกิจภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ● ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายที่เกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินที่เช่า จนส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถกระทำการดำเนินกิจการตามปกติได้ หากแต่ผู้เช่าเลือกที่จะทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้าง และได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าไม่สามารถประกอบธุรกิจได้ตามปกติ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่าจะได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนก่อนสัญญาสิ้นสุดว่าผู้เช่าไม่ประสงค์ที่จะต่อระยะเวลาการเช่า โดยอัตราค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ขยายออกไปนี้ จะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา การเวนคืน ● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าได้ชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือ อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ

	● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยสัญญานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน โดยในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ และอัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการเวนคืน ● ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าตามที่กล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า ข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจ ● ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมาย กฎระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้าม หรือจำกัดการใช้พื้นที่ หรือการประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่า อันส่งผลกระทบให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยในกรณีดังกล่าวนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา ● ในกรณีที่การห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่ มีผลใช้บังคับกับบางส่วน ของที่ดินที่เช่า และผู้เช่ายังประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกข้อจำกัด หรือข้อห้ามดังกล่าวต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินเฉพาะส่วนที่ถูกข้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้ดังกล่าว โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิก และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดิน

	ที่เช่าในส่วนดังกล่าว อัตราค่าเช่าจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการหักเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกข้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่ กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา ● ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือคำรับรองข้อหนึ่งข้อใด เป็นเหตุให้ผู้เช่าได้รับความเสียหาย หรือเสียประโยชน์ และผู้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าแก้ไขเหตุแห่งความผิดนั้นภายในกำหนดระยะเวลา 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากแต่ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และ/หรือเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนสำหรับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร และค่าเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวก ค่ากำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพที่ดินที่เช่า โดยในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ และค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา กรณีผู้เช่าผิดสัญญา ● ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาข้างต้น ซึ่งระบุให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชดเชยค่าปรับรายวัน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดิน และปรับปรุงสภาพที่ดินให้กลับสู่สภาพเดิมให้แก่ผู้ให้เช่าได้ภายในกำหนดระยะเวลา และผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างโดยผู้เช่ารับผิดชอบค่าใช้จ่าย ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือคำรับรองข้อหนึ่งข้อใด เป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย หรือเสียประโยชน์ และผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าแก้ไขเหตุแห่งความผิดนั้นภายในกำหนดระยะเวลา 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากแต่ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และ/หรือเรียกร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิด หรือการเลิกสัญญานี้ เท่ากับจำนวนค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ นับจากวันที่บอกเลิกสัญญา รวมทั้งค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร และค่าเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่

	เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวก ค่ากำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล และค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพที่ดินที่เช่า ตลอดจน ค่าใช้จ่ายในการเรียกเก็บเงิน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี พร้อม ดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นอกเหนือจากสิทธิในการเรียกร้อง ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวข้างต้น ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิก สัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิรับเงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่า ณ เวลาที่ผู้ให้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้แก่ผู้เช่า และเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวข้างต้น โดยให้ถือว่าเงินที่ผู้ให้เช่ารับไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหาย
	• ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน ผู้ให้เช่าตกลงแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนด ระยะเวลา 60 วัน โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าส่วนที่ค้างชำระ และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันที่ค่าเช่าถึงกำหนด ชำระ จนถึงวันที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้างชำระ พร้อมดอกเบี้ยให้ผู้ให้เช่า ครบถ้วน ประเด็นที่เกี่ยวกับสะพาน และการใช้ที่ดินที่ราชพัสดุเพื่อเป็น ทางเข้า-ออกโครงการ • ผู้เช่าตกลงดำเนินการพัฒนาที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 28881 (ปัจจุบัน เปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 292264) เพื่อใช้เป็นถนนเพื่อการสัญจร ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า • นับจากวันที่ของสัญญา ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าผ่านเข้า และทำการ พัฒนาที่ดินตามที่กล่าวข้างต้น โดยไม่มีค่าตอบแทน และจะถือว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า • เมื่อการดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ เป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าตกลงยกที่ดินที่ได้รับการพัฒนาดังกล่าว ซึ่งมี เนื้อที่ทั้งสิ้น 6 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา ให้แก่สาธารณะเพื่อใช้เป็นถนน ผู้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงที่จะกำหนดวันเพื่อการดำเนินการดังกล่าว ร่วมกัน โดยผู้ให้เช่าจะส่งมอบเอกสารการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ ผู้เช่าภายหลังการดำเนินการแล้วเสร็จ • ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ความร่วมมือกันในการขอรับใบอนุญาต ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างถนนสาธารณะ (ขนาดประมาณ 40 x 258 เมตร) โดยผู้เช่ารับผิดชอบค่าใช้จ่าย

	● กรมธนารักษ์ได้อนุญาตให้เจ้าของที่ดินเดิมใช้ที่ราชพัสดุพื้นที่โดยประมาณ 2 งาน 31.2 ตารางวา ซึ่งอยู่ในการกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ เพื่อก่อสร้างสะพานข้ามคลองสาธารณะ (คลองชายทะเล) เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่ชุมชนฝั่งทิศเหนือ¹⁵ รวมทั้งทรัพย์สินส่วนโครงการบางปูกับถนนสุขุมวิท โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาการใช้ที่ดินภายใต้เงื่อนไขว่าจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในสะพานดังกล่าวให้แก่กระทรวงการคลังเมื่อก่อสร้างสะพานดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว¹⁶ ● เจ้าของที่ดินปัจจุบันได้ชำระค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดินให้แก่กรมธนารักษ์สำหรับการใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวแล้ว และมีภาระหน้าที่ต่อกรมธนารักษ์ในการดูแลรักษาสะพานข้ามคลองดังกล่าว ● ภายหลังจากที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมจะมีภาระหน้าที่ในการดูแลรักษาสะพานข้ามคลองดังกล่าวตามที่ได้กำหนดไว้ในบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งจะมีการจดทะเบียนบันทึกฉบับดังกล่าวกับสำนักงานที่ดินในวันโอนกรรมสิทธิ์

4.5.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

กองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่า ตกลงให้เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า เช่าทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุน โดยข้อตกลงในสัญญาเช่าหลักแต่ละฉบับเหมือนกัน (เว้นแต่ส่วนที่มีการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินที่อาคารตั้งอยู่)

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุ	สัญญาเช่าหลักมีระยะเวลาการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่อสัญญาเช่าหลักได้ 2 คราว ๆ ละ 10 ปี) โดยอัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี โดยจะเริ่มมีผลสำหรับค่าเช่าในปีที่ 4 (หลังจากนั้นในปีที่ 7 และปีที่ 10 และระยะเวลาการเช่าที่มีการต่ออายุในปีที่ 3 และปีที่ 6 เป็นต้น) ในกรณีที่กองทุนรวมหรือเทสโก้ โลตัส เห็นว่า (ซึ่งพิจารณาจากการ

15 คลองสาธารณะ (คลองชายทะเล) ดังกล่าว คั่นระหว่างชุมชนทางฝั่งทิศเหนือของคลองและถนนสุขุมวิท โดยประชาชนที่อาศัยในชุมชนดังกล่าวต้องเดินทางเข้าออกระหว่างชุมชนและถนนสุขุมวิทโดยอาศัยสิทธิการใช้สะพานซึ่งเป็นทางเข้าออกที่สำคัญเพื่อข้ามคลองตามจุดต่าง ๆ ในลักษณะเช่นเดียวกันกับสิทธิที่กองทุนรวมจะได้รับในการเข้าออกทรัพย์สินส่วนโครงการบางปู

16 เทสโก้ โลตัส (ในฐานะผู้ก่อสร้างสะพาน) จะได้โอนกรรมสิทธิ์ในสะพานข้ามคลองให้แก่กระทรวงการคลังภายในเดือนพฤศจิกายน 2555

	ประเมินของผู้ประเมินอิสระ) อัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าตามราคาตลาดอย่างมีนัยสำคัญอีกต่อไป กองทุนรวม หรือเทสโก้ โลตัส อาจส่งคำบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนเริ่มระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าหลักนั้น ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมกับเทสโก้ โลตัส จะเจรจาต่อรองกันโดยสุจริตเพื่อกำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ถ้ากองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ไม่สามารถตกลงเรื่องอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าหลักนั้นได้ก่อนระยะเวลา 3 เดือน ก่อนเริ่มระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ให้ส่งเรื่องให้ผู้เชี่ยวชาญเป็นผู้ประเมินอัตราค่าเช่าในปีแรกของการต่ออายุสัญญา (การประเมินดังกล่าวไม่มีผลผูกพัน) เมื่อได้รับผลการประเมินดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาจะต้องเจรจาต่อรองกันโดยสุจริตเพื่อกำหนดอัตราค่าเช่า แต่หากยังไม่สามารถตกลงร่วมกันได้ก่อนวันที่การต่ออายุสัญญาเช่าหลักจะเริ่มมีผลให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลง ณ วันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม
ค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่งให้เป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาเช่าหลัก (เว้นแต่จะมีการพิจารณาอัตราค่าเช่าใหม่สำหรับช่วงระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าหลักตามที่ระบุไว้ข้างต้น) นอกเหนือจากค่าเช่าแล้ว เทสโก้ โลตัส ต้องชำระค่าภาษีโรงเรือน ภาษีป้าย และที่ดินสำหรับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม
ข้อตกลงของเทสโก้ โลตัส	เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า ตกลงจะกระทำหรืองดเว้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ข้อตกลงดังกล่าวรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม การรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี การปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (ตามที่เทสโก้ โลตัส เห็นสมควร) ไม่ทำการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของทรัพย์สิน และใช้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น (รวมถึงการดำเนินธุรกิจโดยเทสโก้ โลตัส) ดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมเปิดทำการในช่วงเวลาทำการปกติในปัจจุบันของเทสโก้ โลตัส รวมทั้งปฏิบัติตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ต่าง ๆ รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า และต้องย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและส่งมอบคืนทรัพย์สินในสภาพเดิมให้กองทุนรวม เป็นต้น
ข้อตกลงของกองทุนรวม	กองทุนรวมตกลงที่จะดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส ซึ่งรวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก การให้เทสโก้ โลตัส ได้ใช้

	ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว ให้ความช่วยเหลือในการขอรับใบอนุญาต (ด้วยค่าใช้จ่ายของเทสโก้ โลตัส) ซ่อมแซมโครงสร้างของทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และ/หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนที่เกี่ยวข้อง จัดให้มีสถานที่จอดรถ จัดให้มีสถานที่จัดเก็บรถเข็น จัดให้มีช่องทางเข้าออกศูนย์การค้าและพื้นที่สำหรับรับส่งของ จัดให้เวลาทำการของศูนย์การค้าเป็นไปตามเวลาทำการของเทสโก้ โลตัส รักษาความหลากหลายของผู้เช่าในศูนย์การค้า (เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากเทสโก้ โลตัส ซึ่งเทสโก้ โลตัส ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร) และต้องไม่อนุญาตให้มีการดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะคล้ายกับธุรกิจของเทสโก้ โลตัส ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น
สิทธิและหน้าที่อื่นของ เทสโก้ โลตัสและ กองทุนรวม	กองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส มีสิทธิและหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก สิทธิดังกล่าวรวมถึงการที่เทสโก้ โลตัส สามารถใช้พื้นที่ส่วนกลางเพื่อทำการแจกจ่ายใบปลิวประชาสัมพันธ์และจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายในแต่ละปี และกองทุนรวมต้องรักษาบริเวณภายนอกศูนย์การค้าและพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี นอกจากนี้ กองทุนรวมต้องใช้ความพยายามตามสมควรในการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคในทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และอนุญาตให้เทสโก้ โลตัส ติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์รอบบริเวณศูนย์การค้าได้
การโอนสิทธิเรียกร้องตาม สัญญาเช่าหลัก	เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วง ตามสัญญาเช่าหลักให้กับบุคคลอื่น แต่อาจโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงให้แก่บริษัทอื่นซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของเทสโก้ โลตัส (หรือให้แก่บุคคลภายนอกโดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร) อย่างไรก็ตาม เทสโก้ โลตัส สามารถให้เช่าช่วง (1) พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมที่สามารถให้เช่าช่วงได้อยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญาเช่าหลัก (2) พื้นที่ซึ่งให้บริษัท เทสโก้ การ์ด เซอร์วิสเชส จำกัด เช่าช่วงอยู่ และ (3) พื้นที่ใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ซึ่งสามารถเข้าใช้ประโยชน์แยกต่างหากเป็นส่วนต่างจากส่วนอื่นได้ หรือกรณีอื่น ๆ ตามที่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทุนรวม นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส สามารถให้สิทธิแก่บุคคลอื่นในการประกอบกิจการใด ๆ ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ซึ่งการให้สิทธิดังกล่าวต้องไม่เป็นการให้เช่า โดยเทสโก้ โลตัส ต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเกี่ยวกับ การโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ภายใน

	10 วัน นับจากวันที่มี การโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงดังกล่าว
ประกันภัยและการ ซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุง ทรัพย์สิน	กองทุนรวมต้องจัดให้มีการเอาประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณชน (Public Liability Insurance) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่จัดให้มีการเอาประกันภัยดังกล่าว เทสโก้ โลตัส อาจจัดให้มีการเอาประกันภัยดังกล่าวและเรียกร้องให้กองทุนรวมชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ชำระค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวภายใน 10 วัน เทสโก้ โลตัส อาจหักค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวออกจากค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมได้ นอกจากนั้น กองทุนรวมต้องทำการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส ในบริเวณศูนย์การค้าซึ่งเสียหายหรือถูกทำลายให้อยู่ในสภาพเดิม ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส อาจไม่ชำระค่าเช่าหรือลดค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่สามารถใช้งานได้จนกว่าจะมีการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงจนแล้วเสร็จ ในกรณีที่ไม่มี การซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวและ/หรือศูนย์การค้าภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหายหรือถูกทำลาย เทสโก้ โลตัส อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลักได้ ทั้งนี้ ถ้ากองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าได้ เนื่องจากความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูงเกินกว่าที่กองทุนรวมจะยอมรับได้ หรือกองทุนรวมไม่สามารถเข้าไปยังทรัพย์สินที่เช่าหรือการซ่อมแซมหรือปรับปรุงไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากเหตุใด ๆ ซึ่งอยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจไม่ซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้า นอกจากนี้ หากค่าสินไหมทดแทน (จำนวนก่อนการหักค่าเสียหายส่วนแรก (deductible) ที่กองทุนรวมต้องจ่าย) ที่กองทุนรวมได้รับ มีจำนวนน้อยกว่าค่าซ่อมแซมบูรณะทรัพย์สินที่เช่า และกองทุนรวมไม่มีเงินเพียงพอสำหรับเงินจำนวนที่ขาดดังกล่าว กองทุนรวมต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการหาเงินทุนเพิ่มเติมเท่ากับจำนวนเงินที่ขาดดังกล่าว (ซึ่งรวมถึงการดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือเรียกประชุมผู้ถือหุ้นขายลงทุนเพื่อเสนอให้พิจารณาการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาเงินดังกล่าว กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะเจรจาโดยสุจริตเพื่อหาทางออกซึ่งเป็นที่ยอมรับของทั้งสองฝ่าย ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส จะไม่มีหน้าที่ต้องจัดหาเงินทุนสำหรับเงินส่วนที่ขาดดังกล่าว หากกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ไม่สามารถหาทางออกที่ตกลงกันได้ เทสโก้ โลตัส มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าหลัก และกองทุนรวมจะไม่ผิดสัญญา

	หากกองทุนรวมได้ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าหลักแล้ว
การเวนคืนทรัพย์สิน	ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์บางส่วนหรือทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าถูกเวนคืน และการเวนคืนดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจของเทสโก้ โลตัส อันทำให้เทสโก้ โลตัส ไม่สามารถดำเนินกิจการที่ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมต่อไปได้ เทสโก้ โลตัส อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลักได้ แต่ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าเฉพาะบางส่วน และการเวนคืนดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของเทสโก้ โลตัส ในการดำเนินกิจการที่ทรัพย์สินที่เช่าต่อไป เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าหลัก แต่ต้องมีการลดอัตราค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืนดังกล่าว
เหตุผิดนัดและการเลิกสัญญา	ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของเทสโก้ โลตัส กองทุนรวมอาจกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส (ทั้งหมดหรือบางส่วน ของทรัพย์สินดังกล่าว) หรือมีหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาถึงเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งจะทำให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลง ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของกองทุนรวม หรือในกรณีที่เทสโก้ โลตัส มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าหลักภายหลังจากเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้า หรือทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้าถูกทำลายหรือถูกเวนคืน เทสโก้ โลตัส อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลักได้ เหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง (“คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัด”) หมายถึง (ก) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดไม่ชำระเงินจำนวนใด ๆ ตามสัญญาเช่าหลักที่ถึงกำหนดชำระและมีการค้างชำระเงินจำนวนดังกล่าวเป็นระยะเวลา 25 วันทำการ นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ (ไม่ว่าจะมีการเรียกร้องให้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวหรือไม่ก็ตาม) หรือ (ข) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดปฏิบัติผิดข้อตกลงหรือหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่าหลักซึ่งคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอาจแก้ไขได้แต่ไม่ทำการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่ได้มีการระบุไว้ในหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งได้แจ้งถึงการปฏิบัติผิดข้อตกลงและเรียกร้องให้มีการแก้ไข หรือ (ค) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอยู่ภายใต้กระบวนการล้มละลาย เลิกกิจการ พินิจทรัพย์ ฟันฟูกิจการ การจัดการทรัพย์สิน ข้อตกลง

	กับเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการจัดการหนี้สิน การหยุดพักชำระหนี้ชั่วคราว หรืออยู่ภายใต้วิธีการชั่วคราวของศาลหรือตัวแทนที่ศาลตั้งขึ้น ซึ่งเกิดขึ้นในประเทศไทย ไม่ว่ากระบวนการดังกล่าวจะมีขึ้นในหรือนอกศาล ทั้งนี้ การเลิกสัญญาเช่าหลักโดยกองทุนรวมหรือโดยเทสโก้ โลตัส ไม่กระทบถึงสิทธิหรือข้อเรียกร้องใด ๆ ที่มีขึ้นก่อนการเลิกสัญญาดังกล่าว
กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	สัญญาขึ้นอยู่กับบังคับของกฎหมายไทย ข้อพิพาทใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญานี้ต้องเสนอต่ออนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

กองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่า ตกลงจะให้เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า เช่าทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุน โดยข้อตกลงในสัญญาเช่าหลักแต่ละฉบับ จะเหมือนกับสัญญาเช่าหลักระหว่างกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส สำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม (เว้นแต่ส่วนที่มีการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินที่อาคารตั้งอยู่)

4.5.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาการให้บริการระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

กองทุนรวมเข้าทำสัญญาการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งกับเทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมมีฐานะเป็นผู้ให้บริการ และ เทสโก้ โลตัส มีฐานะเป็นผู้รับบริการ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
อายุสัญญา	อายุของสัญญาการให้บริการแต่ละฉบับจะเป็นไปตามระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าหลักที่เกี่ยวข้อง
ขอบเขตของการให้บริการ	กองทุนรวมจะต้องจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการเพื่อการใช้ประโยชน์ส่วนกลางร่วมกัน ซึ่งรวมถึงบริการจัดการงานธุรการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง ระบบระบายอากาศและปรับอากาศ บริการรักษาความสะอาดและบริการดูแลรักษาทั่วไป

ค่าบริการและ ค่าบำรุงรักษา	ค่าบริการเป็นอัตราที่กำหนดคงที่ และจะต้องชำระเป็นรายเดือน นอกเหนือจากค่าบริการแล้ว เทสโก้ โลตัส ต้องชำระค่าบำรุงรักษาเป็นจำนวนร้อยละ 70 โดยเป็นค่าบำรุงรักษาอุปกรณ์ดังต่อไปนี้ อุปกรณ์ทำความเย็น เครื่องจำหน่ายไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้า ตู้สวิตช์บอร์ดสำหรับระบบไฟฟ้า (Main Distribution Board) เครื่องกำจัดน้ำเสีย เครื่องสูบน้ำ (CDP, CHP, water booster pump) และ ระบบป้องกันอัคคีภัย (Fm200/Vesda)
กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	สัญญานี้จะอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ข้อพิพาทใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญานี้ต้องเสนอต่ออนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่งกับเทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวม มีฐานะเป็นผู้ให้บริการ และเทสโก้ โลตัส มีฐานะผู้รับบริการ โดยข้อตกลงในสัญญาให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละฉบับจะเหมือนกับสัญญาให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

4.5.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมแต่งตั้งเทสโก้ โลตัส ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนทุกแห่ง (ซึ่งรวมถึง อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แล้วเสร็จ กองทุนรวมจะส่งหนังสือแจ้งรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่จะอยู่ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เทสโก้ โลตัส

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	กองทุนรวมแต่งตั้งเทสโก้ โลตัส เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรับผิดชอบในการบริหารจัดการและควบคุมดูแลทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงลดจนการให้บริการด้านต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ การจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ

	การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตลอดอายุของสัญญาและตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ เอสไอ โกลด์ส จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ ในส่วนของการให้บริการด้านต่าง ๆ เอสไอ โกลด์ส อาจเข้าทำสัญญากับผู้ให้บริการอื่นที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามที่ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติจากกองทุนรวม
วันเริ่มมีผลใช้บังคับ และระยะเวลาของสัญญา	กองทุนรวม และเอสไอ โกลด์ส เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีผลใช้บังคับต่อเมื่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งได้โอนให้กับกองทุนรวมในฐานะผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จสมบูรณ์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ จะมีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 15 ปี และจะมีการต่ออายุสัญญาออกไปโดยอัตโนมัติอีก 15 ปี เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่นหรือได้มีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อกำหนดของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เอสไอ โกลด์ส ตกลงดำเนินการ ดังต่อไปนี้ (ก) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักการบริหารจัดการที่ดีทั้งในส่วนของการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่า สัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิ และสัญญาบริการ โดยเอสไอ โกลด์ส จะยึดถือตามแผนผังโครงสร้างองค์กร และขั้นตอนการรายงานตามสายอำนาจที่ได้ตกลงไว้กับกองทุนรวม และจะปฏิบัติตามคำสั่งที่มีเหตุผลอันสมควร ของกองทุนรวมที่อาจมีเป็นคราว ๆ ไป (ข) ปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมเกี่ยวกับกฎหมายที่กองทุนรวมต้องปฏิบัติตามในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากหน้าที่ในการดำเนินการตาม (ก) และ(ข) ข้างต้น และอำนาจ

	หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามวิธีปฏิบัติทางการค้าในการเป็นตัวแทนดำเนินการต่าง ๆ ในการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการเกี่ยวกับผู้เช่า และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แล้ว เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีอำนาจและหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้ การบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการ การจัดการเกี่ยวกับการประเมินต่าง ๆ โดยการจัดทำงบประมาณ การประมาณการและการวางแผนทางธุรกิจ การส่งมอบและการรับมอบพื้นที่เช่า การเข้าตักแต่งพื้นที่ของผู้เช่า การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่า การจัดการซ่อมบำรุง การบริหารจัดการที่จอดรถ การบริหารจัดการสัญญาต่าง ๆ การบริหารจัดการงานธุรการทั่วไป การดำเนินการเกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร การบริหารค่าใช้จ่าย และการบริหารทางการเงิน การตลาด การจัดทำแผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปี การเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ การบริหารจัดการบัญชีธนาคาร และหน้าที่อื่นที่กองทุนรวมอาจกำหนดเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ โดยมีเหตุผลอันควร
ค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ดังนี้ (ก) ค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระเป็นประจำ (Recurring Fees) (1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน (Net Property Revenue) ("ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า") โดย "รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์" หมายถึง รายได้รวม (2) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้นหารด้วย 12 ("ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์") โดยจะชำระเป็นรายเดือน¹⁷ และ (3) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 1.5 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)

¹⁷ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส มีแผนที่จะเข้าลงนามในสัญญาเพื่อแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นดังนี้ "ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์มีอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้นหารด้วยจำนวนวันทั้งหมดในรอบปีบัญชีนั้น ๆ และคูณด้วยจำนวนวันทั้งหมดในเดือนนั้น"

	("ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ") (ข) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ จะชำระให้แก่เอสไอ โกลด์ส ตามข้อกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินตามที่กล่าวต่อไป ภายใน 30 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือนตามใบแจ้งหนี้ที่เอสไอ โกลด์ส จะได้ส่งให้กับกองทุนรวม (ค) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจจะมีการพิจารณาทบทวนและทำความตกลงร่วมกันระหว่างกองทุนรวม และเอสไอ โกลด์ส ก่อนที่จะต่ออายุสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือกฎหมายหรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ง) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ซึ่งจะถือเป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (ไม่ว่าจะมีการชำระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าวเป็นเงินสดหรือในรูปแบบทรัพย์สินอื่นใด) จะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมในการออกแบบ ค่าธรรมเนียมสำหรับที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่าง ๆ (จ) ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) ในส่วนของการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้ โดยค่าคอมมิชชั่นจะคำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน (1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปี ดังกล่าว (2) ในกรณีทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า

	- ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปี ดังกล่าว - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1.5 เดือน (3) ในกรณีที่เทสโก้ โลตัส ว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อดำเนินการจัดหาผู้เช่า เทสโก้ โลตัส จะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าธรรมเนียมให้กับบุคคลภายนอก แต่เทสโก้ โลตัสยังคงมีสิทธิได้รับชำระค่าคอมมิชชั่นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ง) ค่าคอมมิชชั่น ทั้งกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ และการต่ออายุสัญญาเช่า จะชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ภายใน 30 วัน นับจากวันที่เช่าทำหรือต่ออายุสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าวตามจำนวนที่ปรากฏในใบแจ้งหนี้ที่เทสโก้ โลตัส ได้ส่งให้กับกองทุนรวม ในกรณีที่ค่าเช่าหรือค่าบริการมีจำนวนไม่คงที่ การกำหนดอัตราค่าคอมมิชชั่นกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าจะเป็นไปตามค่าเช่า และ/หรือค่าบริการรายเดือนเฉลี่ยในช่วงสามเดือนแรกภายหลังที่ได้มีการเช่าทำหรือต่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าว โดยจะต้องชำระภายใน 30 วัน นับจากวันที่มีการกำหนดค่าคอมมิชชั่นนั้น ๆ ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการและค่าใช้จ่ายที่จะกล่าวข้างล่างนี้ (ข) ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราดังต่อไปนี้ - ร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม - ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ค) ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์จะชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้มีการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไข

	ของการชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการและค่าใช้จ่ายที่จะกล่าวต่อไป ตามจำนวนที่ปรากฏในใบแจ้งหนี้ที่เทสโก้ โลตัส จะได้ส่งให้กับกองทุนรวม (ณ) คู่สัญญาตกลงยกเว้นค่าคอมมิชชั่น ทั้งกรณีการเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ และการต่ออายุสัญญาเช่าซึ่งรวมถึงกรณีที่เทสโก้ โลตัสว่าจ้างบุคคลภายนอกดำเนินการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์การค้า ซึ่งเทสโก้ โลตัส ชำระให้แก่กองทุนรวมจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ค่าธรรมเนียมแต่ละประเภทภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นค่าธรรมเนียมที่ยังไม่รวมภาษีใด ๆ (รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม) และการกล่าวถึงค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ดังกล่าวให้หมายความถึงค่าธรรมเนียมนั้น ประกอบกับภาษีใด ๆ ที่คิดบนค่าธรรมเนียมดังกล่าวด้วย การชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และค่าใช้จ่าย กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของบุคคลภายนอก ค่าใช้จ่ายที่ได้สำรองจ่ายไปก่อน หรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพใด ๆ ทั้งหมดที่เทสโก้ โลตัส ได้ชำระไป
สาธารณูปโภค	(ก) เพื่อตอบแทนการที่เทสโก้ โลตัส ตกลงรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภคอื่นได้แก่ ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า ("สาธารณูปโภค") ที่ใช้ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้กับหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว กองทุนรวมจึงตกลงให้สิทธิเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่า โดยมีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) จะต้องรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภคทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวด้วยตนเองแต่เพียงผู้เดียว (2) มีสิทธิเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคที่ใช้โดยผู้เช่าจากผู้เช่าด้วยตนเองเพื่อเข้าบัญชีของเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง

	(3) จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่าตามอัตราที่เคยมีการเรียกเก็บก่อนที่จะมีการทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (4) จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากกองทุนรวมที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ส่วนอื่นของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่ยังไม่มีผู้ใดเช่าครอบครองในอัตราเดียวกับที่เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว (5) สามารถปรับขึ้นอัตราค่าบริการที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่าได้ตามการปรับขึ้นอัตราค่าบริการของหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว (6) จะต้องไม่เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่ารายใหม่ในอัตราที่สูงเกินเหตุอันควร (ข) เมื่อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง เทสโก้ โลตัส จะต้องใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อกระทำการดังต่อไปนี้โดยเร็วที่สุดเท่าที่จะสามารถทำได้ (1) โอนอุปกรณ์มีเตอร์ทั้งหมดที่ใช้ในการให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่าให้กับกองทุนรวม (หรือบุคคลอื่นใดตามที่กองทุนรวมจะกำหนด) และ (2) โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาทั้งหมดที่เช่าทำกับเช่าเกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภคให้กับกองทุนรวม (หรือบุคคลอื่นใดตามที่กองทุนรวมจะกำหนด)
การโอนสิทธิและเสนอชื่อบุคคลอื่นเพื่อดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	กองทุนรวม หรือเทสโก้ โลตัส อาจโอนสิทธิ ผลประโยชน์ ส่วนได้เสีย หรือภาระหน้าที่ทั้งหมดหรือบางส่วนภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากคู่สัญญาอีกฝ่าย ทั้งนี้ หากเทสโก้ โลตัส เป็นผู้โอนสิทธิ ผลประโยชน์ ส่วนได้เสีย หรือภาระหน้าที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทย่อยที่เทสโก้ โลตัส ถือหุ้นร้อยละ 100 (ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม) การโอนดังกล่าวไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวม ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้อง

	สามารถบริหารจัดการทรัพย์สินได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมีหน้าที่ คุณสมบัติและลักษณะรวมทั้งมีความเชี่ยวชาญ ความน่าเชื่อถือ และประสบการณ์เฉพาะตัวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามกฎหมายหรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
การผิดสัญญาและการเลิกสัญญา	(ก) การเลิกสัญญาเนื่องจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์เสียหายหรือถูกทำลาย กรณีที่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุน – กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะทำการแจ้งให้เอสไอ โกลด์ส ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์เอสไอ โกลด์ส จะไม่ทำการเรียกร้องใด ๆ กับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว กรณีที่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่เพียงบางส่วน หรือสัญญาเช่าที่ดินซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่สิ้นสุดลงหรือหมดอายุ – การดำเนินการตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เช่าดังกล่าว จะสิ้นสุดโดยอัตโนมัติในวันที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกขายหรือวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดหรือหมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ในทั้งสองกรณิดังกล่าวข้างต้น หากไม่มีข้อห้ามตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ว่ากองทุนรวมได้ลงนามในสัญญาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว รวมถึงการแจ้งวันที่กำหนดเป็นวันจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายและไม่สามารถซ่อมแซมแก้ไขได้ และคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ การดำเนินการตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายจะสิ้นสุดโดยอัตโนมัติเมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่า

	ระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าหลักตามที่ได้กล่าวมานั้น (ข) การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาหรือการล้มละลาย สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะสิ้นสุดลง เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา หากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาดังกล่าวนั้น (1) ไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อที่เป็นสาระสำคัญหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดใด ๆ ในสัญญาดังกล่าวมาอย่างต่อเนื่อง และไม่ได้ทำการแก้ไขให้ให้เหตุดังกล่าวหมดไป (ในกรณีที่สามารรถแก้ไขได้) ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ดำเนินการแก้ไข (2) ในกรณีที่ • เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 และ • รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue) ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของอัตราที่กำหนดในงบประมาณและแผนธุรกิจประจำปีเป็นเวลามากกว่า 3 เดือนติดต่อกัน ให้ถือว่าเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา ทั้งนี้ สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดความหมายของคำว่า "อัตราการเช่าพื้นที่" ไว้โดยหมายถึง อัตราร้อยละของพื้นที่ที่มีการเช่าจริงที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวที่คำนวณตามพื้นที่ให้เช่ารวม (ไม่รวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหารที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส) หารด้วยจำนวนพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ยกเว้นพื้นที่ที่ไม่อาจให้เช่าได้ในเวลาหนึ่งเนื่องจากเหตุสุดวิสัย อยู่ระหว่างการซ่อมแซม ปรับปรุง ตกแต่งภายในพื้นที่นั้น ในกรณีที่ไม่ปรากฏข้อผิดพลาดโดยชัดแจ้ง ให้รายงานประจำเดือนที่เกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ซึ่งจัดเตรียมโดยเทสโก้ โลตัส ถือเป็นข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ที่เป็นที่สุด

	(3) เป็นผู้ที่ขาดคุณสมบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติดังกล่าวให้ถูกต้องได้ภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญา อีกฝ่ายหนึ่งให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ทั้งนี้ หากผู้ละเมิดข้อสัญญาเป็นเทสโก้ โลตัส เทสโก้ โลตัส สามารถเสนอบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและเป็นไปตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับการเสนอชื่อดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบโดยมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยภายหลังจากที่เทสโก้ โลตัส ได้เสนอชื่อบุคคลดังกล่าวจะต้องจัดให้มีการประชุมขึ้นในทันทีที่จะกระทำได้ และเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงข้อสงสัยที่อาจเกิดขึ้น การประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อเห็นชอบในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องได้รับอนุมัติภายใน 90 วัน นับจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ละเมิดข้อสัญญาได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายให้ดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีเช่นนั้น สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะยังมีผลใช้บังคับต่อไป (4) กองทุนรวมหรือเทสโก้ โลตัส (แล้วแต่กรณี) ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย (ค) การตกลงเลิกสัญญาโดยคู่สัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอาจตกลงเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อใดก็ได้ โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร (ง) เงื่อนไขการเลิกสัญญา กองทุนรวมจะใช้สิทธิเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยเหตุภายใต้หัวข้อ "การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาหรือการล้มละลาย" ตามข้อ (ข)(1) หรือ (2) ข้างต้น ได้ต่อเมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน มีมติอนุมัติให้ยกเลิกการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในกรณี (1) ที่เทสโก้ โลตัส เป็นฝ่ายผิด

	สัญญา ในข้อสัญญาอันเป็นสาระสำคัญภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์และไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด และการทำผิดข้อสัญญานั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ หรือ (2) อัตราการเช่าพื้นที่และรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue) ลดลงต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้เป็นเวลาเกินกว่า 3 เดือนติดต่อกันและถ้าเอสไอ โกลด์ส เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ด้วยแล้ว เอสไอ โกลด์ส ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติให้ยกเลิกสัญญาว่าจ้างอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว (จ) การเลิกสัญญาเนื่องจากการเลิกกองทุนรวม ในกรณีที่กองทุนรวมถูกเลิกตามเงื่อนไขที่กำหนดในโครงการสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะถูกยกเลิกในทันทีเมื่อเอสไอ โกลด์ส แจ้งให้กองทุนทราบเป็นหนังสือ ในกรณีที่กองทุนรวมถูกเลิกเนื่องจากความผิดของกองทุนรวมเอง เอสไอ โกลด์ส สงวนสิทธิที่จะดำเนินการเรียกร้องให้กองทุนรวมชำระเบี้ยปรับตามที่กำหนดในข้อ (ข) ด้านล่างนี้ (ฉ) ในกรณีที่เอสไอ โกลด์ส ถูกถอดถอนหรือมีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างอสังหาริมทรัพย์ โดยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในข้อ (ง) ดังกล่าวข้างต้น โดยเอสไอ โกลด์ส มิได้ผิดสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เอสไอ โกลด์ส จะได้รับเงินชดเชยจากกองทุนรวมและกองทุนรวมมีหน้าที่ต้องชำระเงินชดเชยดังกล่าวให้เอสไอ โกลด์ส ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ช) การเลิกสัญญาเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการควบคุมจัดการของกองทุนรวม ในเวลาใดก็ตามหลังจากวันที่ของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (1) หากบุคคลหนึ่งบุคคลใด หรือบุคคลที่กระทำการร่วมกันเข้าเป็นเจ้าของหรือควบคุมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในการถือหุ้นรายใหญ่ของกองทุนรวม เอสไอ โกลด์ส มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ โดยการส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า 6 เดือน ไปยังกองทุนรวม หรือ (2) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่ได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อีกต่อไป เอสไอ โกลด์ส มีสิทธิที่จะบอกเลิก

	สัญญาฉบับนี้ โดยส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า 30 วัน ไปยังกองทุนรวม (ข) ผลของการเลิกสัญญา หากกองทุนรวมเป็นผู้เลิกสัญญาโดยเทสโก้ โลตัส มิได้เป็นผู้ผิดนัดหรือผิดสัญญา กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบชำระเบี้ยปรับให้แก่เทสโก้ โลตัส เป็นจำนวนเท่ากับค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่กองทุนรวมชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ก่อนหน้านั้น โดยในกรณีดังกล่าว จะไม่นำข้อตกลงยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่ระบุในข้อ (ณ) ภายใต้หัวข้อ "ค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" ดังกล่าวข้างต้น มาใช้บังคับ
กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	สัญญานี้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ข้อพิพาทใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญานี้ต้องเสนอต่ออนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย

4.5.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกันระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม

กองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส ตกลงเข้าทำสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
อายุสัญญา	สัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่เทสโก้ โลตัส ดำเนินการโอนที่ดิน อาคาร และสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเสร็จสมบูรณ์ และจะสิ้นสุดโดยพลันโดยไม่ต้องบอกกล่าวเมื่อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง
คำจำกัดความ	ในสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกันนี้ "ศูนย์การค้า" หมายถึง ไฮเปอร์มาร์เก็ต หรือร้านค้าปลีกประเภทอื่น หรือศูนย์การค้าที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป "ศูนย์การค้าที่แข่งขัน" หมายถึง ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในระยะห่างไม่เกิน 500 เมตรจากศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่ง (ในกรณีที่เป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร) หรือไม่เกิน 2 กิโลเมตรจากศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่ง (ในกรณีที่เป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในจังหวัดอื่นนอกเขตกรุงเทพมหานคร)

ข้อตกลงเรื่อง "สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)"	หากกองทุนรวมประสงค์ที่จะขาย โอนหรือจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคาร หรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บุคคลใด ๆ หรือให้เช่าที่ดินหรืออาคารแก่ผู้เช่าหลักอื่นที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส กองทุนรวม จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังเทสโก้ โลตัส โดยระบุข้อกำหนด และเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวของกองทุนรวม เพื่อให้เทสโก้ โลตัส พิจารณารับข้อเสนอดังกล่าวก่อน ทั้งนี้ กองทุนรวมไม่สามารถขาย โอน จำหน่าย หรือให้เช่าที่ดินและอาคารแก่ผู้อื่นโดยเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่า เงื่อนไขที่ได้เสนอให้เทสโก้ โลตัส การดำเนินการตามสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน ดังกล่าวต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการจำหน่าย ทรัพย์สินของกองทุนรวม นอกจากนี้ หากเทสโก้ โลตัส ประสงค์ที่จะขาย โอน หรือจำหน่าย กรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บุคคลใด ๆ (ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตาราง เมตรขึ้นไป) เทสโก้ โลตัส จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทุน รวม โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ กองทุนรวมพิจารณารับข้อเสนอก่อน ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส ไม่สามารถขาย โอน หรือจำหน่ายไป หรือให้เช่าที่ดิน หรืออาคารบนเงื่อนไขที่ดีกว่าที่ได้มี การเสนอให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับ เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของ กองทุนรวม
ข้อตกลงเรื่อง "ข้อห้ามการ ลงทุนในทรัพย์สินที่มี ลักษณะเป็นการประกอบ ธุรกิจแข่งขัน"	เทสโก้ โลตัส ตกลงว่าจะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้า ของกองทุนรวม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก กองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความ ยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร กองทุนรวมตกลงว่าจะไม่ลงทุนในศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าที่ เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของ หรือที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของโดยมีเทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลัก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก เทสโก้ โลตัส โดยเทสโก้ โลตัส ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความ ยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร
ข้อตกลงเรื่อง "การละเว้น ไม่ดำเนินการแข่งขันใน ฐานะผู้บริหาร"	เทสโก้ โลตัส ตกลงว่าจะไม่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่มีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นศูนย์การค้า และจะดำเนินการมิให้บริษัท

อสังหาริมทรัพย์"	ย่อยเข้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังกล่าวเช่นกัน โดยข้อตกลงนี้มีผลใช้บังคับจนกว่าสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะครบกำหนดหรือสิ้นสุด
ข้อตกลงเรื่อง "การห้ามโอนขายหน่วยลงทุน"	เทสโก้ โลตัส ตกลงว่าจะไม่ขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนที่เทสโก้ โลตัส ถืออยู่ ในช่วงระยะเวลา 180 วัน นับแต่วันที่การโอนตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเสร็จสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม เทสโก้ โลตัส อาจขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทในกลุ่มของเทสโก้ โลตัส หรือ (2) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อน ซึ่งระยะเวลาห้ามโอนขายหน่วยลงทุนสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลงในวันที่ 10 กันยายน 2555 โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อตกลงการห้ามโอนขายหน่วยลงทุนของเทสโก้ โลตัส สำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ใน "ข้อ 23.3 ข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุน"
ข้อตกลงเรื่อง "การอนุญาตให้ใช้สิทธิเครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการ"	เทสโก้ โลตัสตกลงว่าจะให้สิทธิและให้ช่วงสิทธิโดยมิใช้สิทธิขาดแต่เพียงผู้เดียวแก่กองทุนรวมในการใช้เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการบางเครื่องหมาย ได้แก่ เครื่องหมาย "เทสโก้ (Tesco)" และ "โลตัส (Lotus)" และ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)" เครื่องหมายทั้งสองเพื่อการดำเนินกิจการของกองทุนรวมในประเทศไทย โดยไม่รวมถึงการใช้เครื่องหมายการค้าดังกล่าวกับศูนย์การค้าใด ๆ โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าที่กองทุนรวมจะเข้าทำกับเทสโก้ โลตัส ทุกประการ โปรดพิจารณารายละเอียดในข้อ 4.5.7 "สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม"

4.5.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม

เทสโก้ โลตัส ตกลงให้สิทธิและให้ช่วงสิทธิ (แล้วแต่กรณี) แก่กองทุนรวมเพื่อใช้เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการบางเครื่องหมาย ได้แก่ เครื่องหมาย "เทสโก้ (Tesco)" "โลตัส (Lotus)" และ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)" เพื่อการดำเนินกิจการของกองทุนรวมในประเทศไทย โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการ	คำว่า "เทสโก้ (Tesco)" "โลตัส (Lotus)" และ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)"
การอนุญาตให้สิทธิ	เทสโก้ โลตัส ตกลงให้สิทธิและให้ช่วงสิทธิ (แล้วแต่กรณี) แก่กองทุนรวมในเครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการบางเครื่องหมาย ได้แก่ เครื่องหมาย "เทสโก้ (Tesco)" "โลตัส (Lotus)" และ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)" เพื่อ (1) เป็นชื่อของกองทุนรวม (ซึ่งรวมถึงการใช้ในเอกสารอื่นๆ ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม) และ (2) ใช้ในการดำเนินกิจการของกองทุนรวมในประเทศไทย ซึ่งได้แก่การเป็นเจ้าของและการจัดการ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่บางส่วน ศูนย์การค้า หรือการให้บริการเกี่ยวกับศูนย์การค้าดังกล่าว (ซึ่งรวมถึงการประชาสัมพันธ์ศูนย์การค้า) หรือการดำเนินธุรกิจอื่นตามที่ระบุในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แต่ไม่รวมถึงการนำเครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า หรือเครื่องหมายบริการไปใช้เป็นชื่อศูนย์การค้า ที่ดิน หรืออาคารใด ๆ ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของ ผู้เช่า หรือผู้ให้เช่า
การเลิกสัญญา	สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าจะสิ้นสุดเมื่อ (1) สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุด (2) ในกรณีที่เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิใช้เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการ "เทสโก้ (Tesco)" อีกต่อไป (3) ในกรณีที่เทสโก้ โลตัส ไม่ได้เป็นผู้เช่าหลักในศูนย์การค้าส่วนใหญ่ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของ หรือเป็นผู้ให้เช่า
ขอบเขตการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้า และค่าสิทธิ	กองทุนรวมมีสิทธิใช้เครื่องหมายการค้าโดยไม่ต้องชำระค่าสิทธิแต่เพียงในประเทศไทยเท่านั้น และการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้านี้มีได้เป็นการให้อนุญาตให้กองทุนรวมใช้สิทธิแต่เพียงผู้เดียว

4.6 การประกันภัย

กรรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่จะมีการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ซึ่ง เทสโก้ โลตัส ได้เอาประกันภัยไว้ั้นประกอบด้วยประกันภัยดังต่อไปนี้ (ก) การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) (ข) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Third Party Liability Insurance) และ

(ค) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) (ง) การประกันภัยการก่อการร้าย (Terrorism Insurance) โดยที่ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท เอสไอ โกลด์ส จะได้รับความคุ้มครองต่อความสูญเสียและความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่น ๆ ที่สำคัญ ในส่วนของกรมธรรม์การประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบบุคคลภายนอกจะครอบคลุมความรับผิดชอบทางกฎหมายและทางนิติกรรมสัญญาของเอสไอ โกลด์ส ต่อบุคคลอื่นอันเกิดจากการทำให้ผู้อื่นได้รับบาดเจ็บหรือเสียชีวิต และการก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของผู้อื่น ทั้งนี้ จำนวนค่าเสียหายส่วนแรกที่เอสไอ โกลด์ส จะต้องรับผิดชอบ (deductible amounts) ภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าวมิได้เป็นจำนวนเงินที่มีนัยสำคัญหรือสูงเกินปกติ

หลังจากกองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว บริษัทจัดการมีหน้าที่ดำเนินการให้มีการเอาประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์

ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการให้มีการเอาประกันภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญา (โดยกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย) ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามหน้าที่ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิม (โดยกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย) เพื่อให้กองทุนรวมได้รับ (ก) ความคุ้มครองสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท ยกเว้นสำหรับโครงการพระราม 1 ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะซ่อมแซมความเสียหาย สำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ตามกฎหมายจะโอนค่าสินไหมใด ๆ ที่ได้รับมาให้แก่กองทุนรวมเพื่อใช้ในการซ่อมแซมความเสียหาย (ข) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (ค) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (ง) การประกันภัยการก่อการร้าย และ (จ) การประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าสำหรับโครงการพระราม 1 ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์

4.7 กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

กลยุทธ์หลักของบริษัทจัดการที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนรวม คือ การลงทุนระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยเป็นหลักโดยจะลงทุนทั้งในรูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์ และการถือครองสิทธิการเช่า

วัตถุประสงค์หลักของบริษัทจัดการในการบริหารจัดการกองทุนรวมคือ การดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้ที่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นรายละทบได้สม่ำเสมอในระยะยาว และการดำเนินการให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเติบโตที่ยั่งยืนในระยะยาว ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายละทบได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่น่าพอใจ (competitive rate of return) บริษัทจัดการจะใช้กลยุทธ์ในการลงทุนดังต่อไปนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์หลักดังกล่าวข้างต้น

การเติบโตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

กำหนดและติดตามโอกาสในการลงทุนที่น่าสนใจอย่างต่อเนื่องโดยมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในกิจการค้าปลีกเป็นหลัก โดยที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนจะต้องสามารถก่อให้เกิดรายได้และให้ผลตอบแทนการลงทุนในอัตราที่น่าพอใจเพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยอยู่ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อสนับสนุนกลยุทธ์ในการเติบโตของกองทุนรวมด้วยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เทสโก้ โลตัส ตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) หากเทสโก้ โลตัส จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหรือเกี่ยวกับศูนย์การค้าใด ๆ ในประเทศไทย ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและอนาคต โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.5 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน - 4.5.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกันระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม"

การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องเหมาะสมกับสภาพการณ์และการเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

เพิ่มศักยภาพให้อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีประสิทธิภาพในการแข่งขันสูงโดยอาศัยความได้เปรียบจากชื่อแบรนด์ของเทสโก้ โลตัส ตลอดจนประสบการณ์และความสำเร็จที่ผ่านมาจากผลงานในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของเทสโก้ โลตัส และดำเนินกลยุทธ์ต่าง ๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูงที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ รวมทั้งจัดการให้มีลักษณะและความหลากหลายของผู้เช่า รายรับจากค่าเช่าและขนาดพื้นที่เช่าให้เหมาะสมที่สุด ตลอดจนเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบการและลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนการลงทุนของกองทุนรวม

การใช้มาตรการที่เคร่งครัดในการบริหารเงินทุนและความเสี่ยง

สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือการลงทุนหรือดำเนินการใด ๆ บริษัทจัดการจะใช้งบประมาณที่มีสัดส่วนหนี้สินและทุนที่เหมาะสม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้รับผลตอบแทนสูงสุดตามความเสี่ยงที่ลงทุนอย่างเหมาะสม โดยจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการ หนังสือชี้ชวน และกฎหมายหลักทรัพย์

4.7.1 การเติบโตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

บริษัทจัดการจะอาศัยความได้เปรียบจากเครือข่ายของเทสโก้ โลตัส ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การเติบโตด้วยวิธีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการหาโอกาสการลงทุนโดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม โดยเชื่อว่าจะทำให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสดและให้ผลตอบแทนที่น่าสนใจ เพื่อการเติบโตของรายได้และเงินทุน

ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส ตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) หากเทสโก้ โลตัส เสนอขายกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าในประเทศไทยที่มีขนาด

พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป เมื่อเอสไอ โกลด์ส ประสงค์ที่จะจำหน่าย อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของ อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในการลงทุนเพิ่มเติม เช่น ระดับผลตอบแทนที่จะได้รับ ทำเลที่ตั้ง อัตราการเช่าพื้นที่ค่าเช่า สัญญาเช่า รายละเอียดของผู้เช่า ความหลากหลายของผู้เช่า โอกาสในการเพิ่มศักยภาพให้กับทรัพย์สิน ที่ดิน อาคาร ระบบวิศวกรรม รายละเอียดต่าง ๆ ของระบบ และ สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ตลอดจนรายงานการประเมินจากผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับมูลค่าการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ

ในการประเมินการการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะให้ความสำคัญต่อหลักเกณฑ์การลงทุนดังต่อไปนี้

- *ระดับผลตอบแทนคุ้มค่ากับความเสี่ยงในการลงทุน (risk-adjusted return thresholds) และการรักษาหรือเพิ่มผลตอบแทนจากเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน* – บริษัทจัดการจะลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่าต้นทุนของเงินทุนถัวเฉลี่ยความเสี่ยงของกองทุนรวม (risk-adjusted weighted average cost of capital) และสามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ไม่ด้อยกว่าเดิม
- *ทำเลที่ตั้ง* – บริษัทจัดการจะพิจารณามูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการให้บริการลูกค้า (potential catchment areas) สภาพการแข่งขันในบริเวณดังกล่าว การเชื่อมต่อถนนสายหลัก และระบบขนส่งสาธารณะ
- *ความหลากหลายของผู้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่* – บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีโอกาสในการเพิ่มรายได้ค่าเช่าและปรับปรุง อัตราการรักษาสถานผู้เช่าเมื่อเทียบกับธุรกิจที่แข่งขันกันและตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนนั้น ควรเป็น อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ดี หรือมีศักยภาพที่จะ พัฒนาให้เป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ดีประกอบ กับมีผู้เช่าที่มีสถานะการเงินที่มั่นคง เพื่อลดอัตราการผิมนัดชำระค่าเช่า และลดอัตราการ เปลี่ยนแปลงผู้เช่าอันเกิดจากการเลิกสัญญาเช่า
- *โอกาสในการเพิ่มมูลค่าและศักยภาพให้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์* – บริษัทจัดการจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีโอกาสในการ เพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่รวมทั้งใช้มาตรการใหม่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้กับทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการพิจารณาโอกาสในการเพิ่มมูลค่าด้วยการปรับปรุงหรือตกแต่งทรัพย์สินที่มีอยู่แล้ว ด้วยเช่นกัน

- คุณสมบัติของอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ – บริษัทจัดการจะลงทุนในอาคารที่มีคุณภาพ และมีการก่อสร้างถูกต้องตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ว่าด้วยการควบคุมอาคารและผังเมือง โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาถึงขนาดและอายุของอาคารเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้เชี่ยวชาญอิสระจะประเมินอาคารเพื่อพิจารณาถึงความจำเป็นในการซ่อมบำรุง และรายจ่ายลงทุนที่จะต้องใช้จ่ายในระยะสั้นและระยะกลาง

กองทุนรวมประสงค์ที่จะถือครองอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในระยะยาว อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มีการพัฒนาจนเต็มที่แล้วและมีข้อจำกัดในการพัฒนาต่อไปและ/หรือเมื่อมีโอกาสในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจพิจารณาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะใช้เงินจากการจำหน่ายดังกล่าวลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งมีศักยภาพในการเติบโตที่ดีกว่า

ทั้งนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะเป็นไปตามหลักการที่ได้กล่าวถึงไว้แล้ว และกองทุนรวมจะปฏิบัติตามให้เป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

อนึ่ง ตามที่กองทุนรวมได้เคยคาดการณ์ไว้เมื่อครั้งเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรกว่า กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการนวนครและโครงการศาลายา ภายในปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 นั้น โดยกองทุนรวมจะลงทุนในโครงการศาลายาภายหลังการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ในส่วนของโครงการนวนคร เนื่องจากโครงการนวนครได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมในช่วงปลายปี 2554 และอยู่ระหว่างการดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ในโครงการดังกล่าว ซึ่งทำให้การประเมินค่าทรัพย์สินดำเนินการได้โดยยาก ดังนั้น กองทุนรวมจึงจะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 และเงินที่กองทุนรวมอาจทำการกู้ยืมเพื่อไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ซึ่งในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ครั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่มีการลงทุนในโครงการนวนคร ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง

4.7.2 การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอย่างต่อเนื่องเหมาะสมกับสภาพการณ์และการเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ดำเนินมาตรการเชิงรุกเพื่อเพิ่มผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด โดยอาศัยความได้เปรียบจากแบรนด์ของเอสไอ โกลด์ส ตลอดจนประสบการณ์และความสำเร็จที่ผ่านมาในด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะดำเนินการตามมาตรการเชิงรุกต่าง ๆ เพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนจาก

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ทั้งในส่วนที่กองทุนรวมมีอยู่แล้วในปัจจุบันและที่จะเข้าลงทุนในอนาคต ซึ่งอาจรวมถึงมาตรการต่าง ๆ ดังนี้

- ทำการเพิ่มเติม ดัดแปลง และปรับปรุงตกแต่งต่าง ๆ รวมถึง การจัดสรรและกำหนดบริเวณพื้นที่เช่า (re-zoning) การใช้ประโยชน์จากจำนวนพื้นที่ให้เช่ารวมให้มากที่สุด การเพิ่มจุดเด่นในการแข่งขันให้กับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการปรับปรุงพื้นที่ค้าปลีกให้มีคุณภาพดีขึ้น เพื่อให้สามารถเรียกเก็บอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นได้
- กำหนดเป้าหมายและวางแผนการตลาดเพื่อให้ได้กลุ่มผู้เช่าซึ่งมีลักษณะหลากหลายและเหมาะสมกับศูนย์การค้าเพื่อสร้างกำไรสูงสุด
- ยกระดับกิจกรรมทางการตลาดที่ดำเนินการอยู่ให้ดีขึ้นเพื่อดึงดูดจำนวนลูกค้าให้มากขึ้นเพื่อให้ความต้องการการเช่าพื้นที่ที่สูงขึ้น
- ประเมินความเหมาะสมของประเภทผู้เช่าอย่างสม่ำเสมอเพื่อปรับให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคและกระแสในตลาดธุรกิจค้าปลีกที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา
- บริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าให้ดีเพื่อรักษารฐานผู้เช่าให้คงอยู่ในระดับสูง และลดอัตราการว่างของพื้นที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- จัดให้มีข้อตกลงในสัญญาเช่าเกี่ยวกับการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าให้เหมาะสม
- เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานให้อยู่ภายในงบประมาณที่กำหนด

การเพิ่มอัตราผลตอบแทนจากค่าเช่า

บริษัทจัดการจะใช้ข้อได้เปรียบจากความต้องการในการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีมากในปัจจุบัน เพื่อเพิ่มอัตราค่าเช่า และรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้คงไว้ในระดับเดิม อย่างไรก็ตาม แม้ว่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับสูงอยู่แล้วก็ตาม บริษัทจัดการจะบริหารจัดการในเชิงรุกเพื่อให้มีการต่ออายุสัญญาเช่า และการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนสัญญาเช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเพื่อลดระยะเวลาการว่างของพื้นที่เช่า ตลอดจนเพิ่มรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีดังต่อไปนี้ (ก) เจรจาสัญญาเช่าล่วงหน้ากับผู้เช่าที่สัญญาเช่าใกล้จะครบกำหนดอายุสัญญา (ข) กำหนดและแก้ไขอัตราค่าเช่าในรายชื่ออัตราค่าเช่าต่ำกว่าราคาตลาด (ค) ทำการตลาดเชิงรุกเพื่อหาผู้เช่ารายใหม่ในพื้นที่ที่สัญญาจะสิ้นสุดลง และ (ง) บริหารจัดการค่าเช่าค้างชำระเพื่อลดโอกาสในการเกิดหนี้เสีย

ลดค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการจะดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่จะไม่ลดคุณภาพของการให้บริการ บริษัทจัดการมุ่งที่จะทำให้กองทุนรวมมีกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มมากขึ้น

4.7.3 การใช้มาตรการที่เคร่งครัดในการบริหารเงินทุนและความเสี่ยง

กองทุนรวมตั้งเป้าหมายที่จะมีโครงสร้างเงินทุนที่มีประสิทธิภาพและมีต้นทุนของเงินทุนที่ต่ำ โดยอยู่ภายใต้ข้อจำกัดการกู้ยืมที่ได้รับอนุญาตตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด โดยกองทุนรวมจะใช้เงินลงทุนที่ผสมผสานระหว่างหนี้และทุนเพื่อเป็นเงินทุนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต และดำเนินการตามมาตรการเพิ่มศักยภาพให้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเพื่อการพัฒนาอื่น ๆ อย่างไรก็ดี กองทุนรวมจะใช้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่เหมาะสมที่สุดภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายหลักทรัพย์ และจะดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่เหมาะสมเพื่อสร้างความแข็งแกร่งให้กับฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

หลักการสำคัญของกลยุทธ์บริหารเงินทุนและความเสี่ยง มีดังนี้

การรักษาสัดส่วนเงินกู้ยืมโดยรวมให้อยู่ภายในขอบเขตที่ได้รับอนุญาต

กองทุนรวมจะรักษาสัดส่วนเงินกู้ยืมโดยรวม ภายใต้เพดานการกู้ยืมที่ได้รับอนุญาตตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด นอกจากนี้ การรักษ้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่เหมาะสม จะเป็นการลดต้นทุนของเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน และก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนให้มากที่สุด

การบริหารจัดการอัตราดอกเบี้ยในเชิงรุก

บริษัทจัดการจะใช้กลยุทธ์ในเชิงรุกเพื่อบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในอนาคต โดยในขณะเดียวกันจะดำเนินการให้ต้นทุนของเงินกู้ยืมอยู่ในระดับที่แข่งขันได้

กองทุนรวมจะมีความเสี่ยงที่เกิดจากการกู้ยืม รวมถึงข้อจำกัดการก่อหนี้ตามกฎหมายหลักทรัพย์ ซึ่งกรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน และค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 5 "การกู้ยืมเงิน" ของเอกสารฉบับนี้

4.8 วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน มีดังนี้

(ก) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะช่วยเพิ่มเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย

บริษัทจัดการมีความสามารถอันเป็นที่ยอมรับในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจค้าปลีก และ/หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจค้าปลีกที่ให้ผลตอบแทนในระดับที่น่าพอใจ มีศักยภาพในการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน และมีการเติบโตในระยะยาว อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ได้ผ่านการคัดเลือกและวิเคราะห์ประเมินค่าอย่างเหมาะสมแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ได้มีการวิเคราะห์ถึงองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เช่น ระดับผลตอบแทนที่คุ้มค่ากับความเสี่ยงในการลงทุน (risk-adjusted return threshold) ทำเลที่ตั้ง (locations) ความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สิน (tenant mix) ลักษณะเฉพาะของอัตราการเช่าพื้นที่ (occupancy characteristics) โอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่ม คุณสมบัติของอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก ศักยภาพในการเพิ่มมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และผลการวิเคราะห์ประเมินผลโดยผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับรายจ่ายลงทุนที่อาจนำมาใช้

บริษัทจัดการจะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะช่วยให้เงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่สูงขึ้นกว่าเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยก่อนการลงทุน

**ตาราง 4.8.1 – ตารางแสดงการวิเคราะห์ความสามารถของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ในการ
จ่ายเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน⁽⁴⁾**

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุน รวมจะเข้าลงทุน ต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾ (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
จำนวนเงินทุนทั้งหมดที่จะใช้สำหรับการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ล้านบาท)⁽²⁾	6,885	7,017	7,149	7,281	7,413	7,545
กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนจาก การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการ ใหม่ (ล้านบาท)	409	408	406	405	404	402
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุน จดทะเบียนจากการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ล้าน บาท)	64	65	66	67	68	69
รวมเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน (ล้านบาท)	473	473	472	472	471	471
อัตราเงินกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปัน ส่วนแบ่งกำไร (อัตราการปันส่วนแบ่ง กำไรร้อยละ 100) (ร้อยละ)	5.9	5.8	5.7	5.6	5.4	5.3
อัตราสภาพคล่องส่วนเกินจากการลด เงินทุนจดทะเบียน (ร้อยละ)	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (Implied Acquisition Distribution) (ร้อยละ)⁽³⁾	6.9	6.7	6.6	6.5	6.4	6.2

หมายเหตุ

ข้อมูลที่ปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณการอัตราเงินจ่ายคืนสุทธิ ทั้งในรูปของเงินปันผล และเงินคืนทุน สำหรับการเข้าลงทุน
เพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ของกองทุนรวม

- (1) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
อิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ธีรารัตน์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (2) จำนวนเงินทุนทั้งหมดที่จะใช้สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ รวมถึง ราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
เงินสำรองเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (Capital Expenditure Reserves) และค่าใช้จ่ายในการ
ทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
- (3) อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (Implied Acquisition Distribution) จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากจำนวนเงินทุนทั้งหมดที่จะใช้
สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และจำนวนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับจาก
อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ซึ่งคำนวณจากผลต่างระหว่าง (ก) จำนวนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับ
อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ (ข) จำนวนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ตามที่
ปรากฏในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ทั้งนี้ ในการคำนวณอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ณ ราคาซื้อ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โกลด์ส รีเทล โกรท

อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามจำนวนต่าง ๆ กันดังกล่าวแล้วด้วย ทั้งนี้ จำนวนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน ประกอบด้วยเงินปันผล และเงินคืนทุนที่ได้รับจากการลดเงินทุนจดทะเบียน

- (4) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากอัตราการให้เข้าพื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

ทั้งนี้ ผลตอบแทน (yield) ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะขึ้นอยู่กับราคาต้นทุนในการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยรายนั้น ๆ เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีราคาต้นทุนในการซื้อหน่วยลงทุนที่แตกต่างกัน และการคำนวณต้องคำนวณจากต้นทุนที่แท้จริงของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย ดังนั้น เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจึงได้จัดทำประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยลงทุน (Projected DPU) แทน โดยอ้างอิงกับรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ตาราง 4.8.2 - ตารางตัวอย่างแสดงผลประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Projected DPU) (ในกรณีเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่ราคา 14.0 บาท ต่อหน่วยลงทุน ซึ่งเป็นราคาปิด ณ วันประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 1/2555 ในวันที่ 3 กันยายน 2555)

	รอบปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557		
	อสังหาริมทรัพย์ โครงการเดิม	อสังหาริมทรัพย์โครงการ ใหม่	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด
เงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน (Net Cash Distribution) (ล้านบาท)	1,242.9	473.1	1,716.0
จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขาย (ล้านหน่วย)	1,770.0	491.8	2,261.8
เงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.702 ⁽¹⁾	N/A	0.759 ⁽¹⁾

หมายเหตุ

- (1) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ 14.0 บาทต่อหน่วย และอัตราการให้เข้าพื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

โดยตัวอย่างข้างต้น มีสมมติฐานและวิธีการคำนวณดังต่อไปนี้

1. ราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอัตราร้อยละ 100 ของราคาประเมินต่ำสุด ซึ่งเงินที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมมีจำนวนประมาณ 6,885 ล้านบาท

2. จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

= เงินที่กองทุนรวมได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม / ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม

= 6,885 ล้านบาท / 14.0 บาท

= 491.8 ล้านหน่วย

3. เงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

= ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด / จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายแล้วและที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้

= 1,716.0 ล้านบาท / (1,770.0 + 491.8) ล้านหน่วย

= 0.759 บาทต่อหน่วย

จากที่กล่าวข้างต้น ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 0.702 บาทต่อหน่วย ภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Projected DPU) จะเพิ่มเป็น 0.759 บาทต่อหน่วยตามสมมติฐานข้างต้น

ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยสำหรับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนต่างๆ และราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต่างๆ จะเป็นไปตามที่แสดงตามตารางต่อไปนี้

ตาราง 4.8.3 - ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Projected DPU) (บาท)⁽³⁾

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย) ⁽¹⁾	12.00	0.732	0.729	0.725	0.721	0.718
	12.10	0.734	0.730	0.726	0.723	0.719
	12.20	0.735	0.732	0.728	0.724	0.721
	12.30	0.737	0.733	0.729	0.726	0.722
	12.40	0.738	0.734	0.731	0.727	0.724
	12.50	0.739	0.736	0.732	0.729	0.725
	12.60	0.741	0.737	0.734	0.730	0.727
	12.70	0.742	0.739	0.735	0.732	0.728
	12.80	0.744	0.740	0.737	0.733	0.730
	12.90	0.745	0.741	0.738	0.734	0.731
	13.00	0.746	0.743	0.739	0.736	0.732
	13.10	0.748	0.744	0.741	0.737	0.734
	13.20	0.749	0.745	0.742	0.739	0.735
	13.30	0.750	0.747	0.743	0.740	0.737
	13.40	0.751	0.748	0.745	0.741	0.738
	13.50	0.753	0.749	0.746	0.742	0.739
	13.60	0.754	0.750	0.747	0.744	0.740
	13.70	0.755	0.752	0.748	0.745	0.742
	13.80	0.756	0.753	0.750	0.746	0.743
	13.90	0.758	0.754	0.751	0.748	0.744
	14.00	0.759	0.755	0.752	0.749	0.745
	14.10	0.760	0.757	0.753	0.750	0.747
	14.20	0.761	0.758	0.754	0.751	0.748
	14.30	0.762	0.759	0.756	0.752	0.749
	14.40	0.763	0.760	0.757	0.753	0.750

หมายเหตุ

ข้อมูลที่ปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Projected DPU) ทั้งในรูปของเงินปันผล และเงินคืนทุน ซึ่งเป็นผลมาจากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ของกองทุนรวม และการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มตามราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ใด ๆ ดังที่ระบุไว้ข้างต้น สำหรับรอบปีบัญชีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนี้อ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น

- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้พื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

ตารางต่อไปนี้ แสดงการวิเคราะห์อัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นของเงินจ่ายคืนสิทธิต่อหน่วย (DPU Accretion) ภายหลังการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เทียบกับประมาณการเงินจ่ายคืนสิทธิต่อหน่วยลงทุนก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ซึ่งอยู่ที่ 0.702 บาทต่อหน่วย

ตัวอย่างเช่น ที่ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนที่ 14.0 บาทต่อหน่วย และเพิ่มทุนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 6,885 ล้านบาท เงินจ่ายคืนสิทธิต่อหน่วยภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่จะเป็น 0.759 บาท เพิ่มขึ้นจากประมาณการเงินจ่ายคืนสิทธิต่อหน่วยลงทุนก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่ 0.702 บาท ประมาณร้อยละ 8.1

ตาราง 4.8.4 - ประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (DPU Accretion) (ร้อยละ)

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน (1)(2) (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
12.00	4.27	3.76	3.25	2.74	2.24	1.74
12.10	4.48	3.97	3.46	2.96	2.46	1.96
12.20	4.69	4.18	3.67	3.17	2.67	2.18
12.30	4.90	4.39	3.88	3.38	2.89	2.40
12.40	5.10	4.59	4.09	3.59	3.10	2.61
12.50	5.30	4.80	4.30	3.80	3.31	2.82
12.60	5.50	5.00	4.50	4.00	3.51	3.03
12.70	5.70	5.20	4.70	4.21	3.72	3.23
12.80	5.89	5.39	4.90	4.40	3.92	3.43
12.90	6.08	5.59	5.09	4.60	4.12	3.64
13.00	6.27	5.78	5.28	4.80	4.31	3.83
13.10	6.46	5.97	5.48	4.99	4.51	4.03
13.20	6.65	6.15	5.66	5.18	4.70	4.22
13.30	6.83	6.34	5.85	5.37	4.89	4.42
13.40	7.01	6.52	6.03	5.55	5.08	4.61
13.50	7.19	6.70	6.22	5.74	5.26	4.79
13.60	7.36	6.88	6.40	5.92	5.45	4.98
13.70	7.54	7.05	6.58	6.10	5.63	5.16
13.80	7.71	7.23	6.75	6.28	5.81	5.34
13.90	7.88	7.40	6.93	6.45	5.99	5.52
14.00	8.05	7.57	7.10	6.63	6.16	5.70
14.10	8.22	7.74	7.27	6.80	6.33	5.87
14.20	8.38	7.91	7.44	6.97	6.51	6.05
14.30	8.55	8.07	7.60	7.14	6.68	6.22
14.40	8.71	8.24	7.77	7.30	6.84	6.39

หมายเหตุ

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

อนึ่ง มีข้อสังเกตว่ายิ่งราคาเสนอขายหน่วยลงทุนยิ่งสูง จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายจะมีจำนวนลดลง จึงทำให้เงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยลงทุนเพิ่มสูงขึ้น

ทั้งนี้ ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยประกอบด้วยผลรวมของเงินปันผลสุทธิต่อหน่วยและเงินลดทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกิน ซึ่งแยกได้ดังนี้

ตาราง 4.8.5 - ประมาณการเงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (บาท)⁽³⁾

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย) ⁽¹⁾	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)						
		100	102	104	106	108	110
	12.00	0.656	0.652	0.648	0.645	0.641	0.638
	12.10	0.657	0.653	0.650	0.646	0.643	0.639
	12.20	0.658	0.655	0.651	0.648	0.644	0.641
	12.30	0.660	0.656	0.652	0.649	0.645	0.642
	12.40	0.661	0.657	0.654	0.650	0.647	0.643
	12.50	0.662	0.659	0.655	0.652	0.648	0.645
	12.60	0.663	0.660	0.656	0.653	0.649	0.646
	12.70	0.665	0.661	0.658	0.654	0.651	0.647
	12.80	0.666	0.662	0.659	0.655	0.652	0.649
	12.90	0.667	0.664	0.660	0.657	0.653	0.650
	13.00	0.668	0.665	0.661	0.658	0.654	0.651
	13.10	0.669	0.666	0.662	0.659	0.656	0.652
	13.20	0.671	0.667	0.664	0.660	0.657	0.653
	13.30	0.672	0.668	0.665	0.661	0.658	0.655
	13.40	0.673	0.669	0.666	0.663	0.659	0.656
	13.50	0.674	0.671	0.667	0.664	0.660	0.657
	13.60	0.675	0.672	0.668	0.665	0.662	0.658
	13.70	0.676	0.673	0.669	0.666	0.663	0.659
	13.80	0.677	0.674	0.670	0.667	0.664	0.660
	13.90	0.678	0.675	0.672	0.668	0.665	0.662
	14.00	0.679	0.676	0.673	0.669	0.666	0.663
	14.10	0.680	0.677	0.674	0.670	0.667	0.664
	14.20	0.682	0.678	0.675	0.671	0.668	0.665
	14.30	0.683	0.679	0.676	0.673	0.669	0.666
14.40	0.684	0.680	0.677	0.674	0.670	0.667	

หมายเหตุ

ข้อมูลปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณการเงินปันผลสุทธิต่อหน่วย สำหรับรอบปีบัญชีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนับอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินล่าสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ธีชาร์ด เฮลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้พื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

ตาราง 4.8.6 - ประมาณการเงินลงทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินต่อหน่วย (บาท)⁽³⁾

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย) ⁽¹⁾	12.00	0.077	0.077	0.077	0.077	0.077
	12.10	0.077	0.077	0.077	0.077	0.077
	12.20	0.077	0.077	0.077	0.077	0.077
	12.30	0.077	0.077	0.077	0.077	0.077
	12.40	0.077	0.077	0.077	0.077	0.077
	12.50	0.077	0.077	0.077	0.077	0.077
	12.60	0.077	0.077	0.077	0.077	0.077
	12.70	0.078	0.078	0.078	0.078	0.078
	12.80	0.078	0.078	0.078	0.078	0.078
	12.90	0.078	0.078	0.078	0.078	0.078
	13.00	0.078	0.078	0.078	0.078	0.078
	13.10	0.078	0.078	0.078	0.078	0.078
	13.20	0.078	0.078	0.078	0.078	0.078
	13.30	0.078	0.078	0.078	0.078	0.079
	13.40	0.079	0.079	0.079	0.079	0.079
	13.50	0.079	0.079	0.079	0.079	0.079
	13.60	0.079	0.079	0.079	0.079	0.079
	13.70	0.079	0.079	0.079	0.079	0.079
	13.80	0.079	0.079	0.079	0.079	0.079
	13.90	0.079	0.079	0.079	0.079	0.079
	14.00	0.079	0.079	0.079	0.079	0.079
	14.10	0.079	0.079	0.079	0.080	0.080
	14.20	0.080	0.080	0.080	0.080	0.080
	14.30	0.080	0.080	0.080	0.080	0.080
	14.40	0.080	0.080	0.080	0.080	0.080

หมายเหตุ

ข้อมูลที่ปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณการสภาพคล่องส่วนเกินจากการลดทุนจดทะเบียนต่อหน่วย สำหรับรอบบัญชีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนี้อ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้พื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

จะสังเกตได้ว่าทั้งนี้ ผลรวมของตาราง 4.8.5 และตาราง 4.8.6 จะเท่ากับ ตาราง 4.8.3

เนื่องจากผลตอบแทน (yield) ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะขึ้นอยู่กับราคาต้นทุนในการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยรายนั้น ๆ เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีราคาต้นทุนในการซื้อหน่วยลงทุนที่แตกต่างกัน และการคำนวณต้องคำนวณจากต้นทุนที่แท้จริงของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย อย่างไรก็ตามตารางข้างล่างนี้เป็นการแสดงอัตราการจ่ายเงินปันผลสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีต้นทุนเฉลี่ยที่ราคา 12.0 – 14.4 บาทต่อหน่วย

ตาราง 4.8.7 – ประมาณการอัตราการจ่ายเงินปันผลต่อหน่วยสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีต้นทุนเฉลี่ยเท่ากับราคาเสนอขาย (ร้อยละ)⁽³⁾

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย) ⁽¹⁾	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)						
		100	102	104	106	108	110
	12.00	5.46	5.43	5.40	5.37	5.34	5.32
	12.10	5.43	5.40	5.37	5.34	5.31	5.28
	12.20	5.40	5.37	5.34	5.31	5.28	5.25
	12.30	5.36	5.33	5.30	5.28	5.25	5.22
	12.40	5.33	5.30	5.27	5.24	5.22	5.19
	12.50	5.30	5.27	5.24	5.21	5.18	5.16
	12.60	5.27	5.24	5.21	5.18	5.15	5.13
	12.70	5.23	5.21	5.18	5.15	5.12	5.10
	12.80	5.20	5.17	5.15	5.12	5.09	5.07
	12.90	5.17	5.14	5.12	5.09	5.06	5.04
	13.00	5.14	5.11	5.09	5.06	5.03	5.01
	13.10	5.11	5.08	5.06	5.03	5.00	4.98
	13.20	5.08	5.05	5.03	5.00	4.98	4.95
	13.30	5.05	5.02	5.00	4.97	4.95	4.92
	13.40	5.02	5.00	4.97	4.94	4.92	4.89
	13.50	4.99	4.97	4.94	4.92	4.89	4.87
	13.60	4.96	4.94	4.91	4.89	4.86	4.84
	13.70	4.94	4.91	4.89	4.86	4.84	4.81
	13.80	4.91	4.88	4.86	4.83	4.81	4.79
	13.90	4.88	4.86	4.83	4.81	4.78	4.76
	14.00	4.85	4.83	4.80	4.78	4.76	4.73
	14.10	4.83	4.80	4.78	4.75	4.73	4.71
	14.20	4.80	4.78	4.75	4.73	4.71	4.68
14.30	4.77	4.75	4.73	4.70	4.68	4.66	
14.40	4.75	4.72	4.70	4.68	4.65	4.63	

หมายเหตุ

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี รัชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

และสามารถคำนวณอัตราเงินลงทุนจดทะเบียน เนื่องจากสภาพคล่องส่วนเกินตามสมมติฐานข้างต้นได้
ดังนี้

**ตาราง 4.8.8 – ประมาณการอัตราเงินลงทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินสำหรับผู้ถือ
หน่วยลงทุนที่มีต้นทุนเฉลี่ยเท่ากับราคาเสนอขาย (ร้อยละ)⁽³⁾**

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย) ⁽¹⁾	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)						
		100	102	104	106	108	110
	12.00	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
	12.10	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
	12.20	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
	12.30	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
	12.40	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
	12.50	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
	12.60	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
	12.70	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
	12.80	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
	12.90	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	13.00	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	13.10	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
	13.20	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
	13.30	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
	13.40	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
	13.50	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
	13.60	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
	13.70	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
	13.80	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
	13.90	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
	14.00	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
	14.10	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
	14.20	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
14.30	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	
14.40	0.55	0.55	0.55	0.55	0.56	0.56	

หมายเหตุ

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

กรณีสมมติที่เกิดการลดลงของราคาประเมินของทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง ตามอายุสิทธิการเช่า (มีการรับรู้ unrealized loss ในทางสมมติ)

จากข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นหลายกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินทั้งหมด สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ลงทุน พบว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมดังกล่าวยังไม่ได้รับผลกระทบจากการที่มูลค่าสิทธิการเช่าลดลงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่า (ซึ่งการลดลงดังกล่าวเป็นไปตามธรรมชาติของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่า) เนื่องจากราคาประเมินของสิทธิการเช่าสิ้นงวดไม่น้อยกว่ามูลค่าสิทธิการเช่าต้นงวด ทำให้กองทุนรวมไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (unrealized loss)

อย่างไรก็ดี ในกรณีสมมติที่ศูนย์การค้าที่มีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าสิ้นงวดลดลงแบบเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่า (มีการรับรู้ unrealized loss ในทางสมมติ) จากสมมติฐานดังกล่าว ถ้าสิทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร และอัตราเงินปันผลจะเป็นไปตามตารางข้างล่าง อย่างไรก็ดี unrealized loss จากกรณีสมมติดังกล่าวไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายเป็นเงินสด ทำให้ TLGF ยังคงมีสภาพคล่องส่วนเกินที่จะจ่ายคืนแก่นักลงทุนได้ด้วยการลดเงินอุดหนุน ซึ่งจะทำให้ผู้ลงทุนได้รับเงินจ่ายคืนทั้งหมดซึ่งรวมถึงเงินปันผลในจำนวนเท่าเดิมตามที่ได้เสนอข้างต้น

ตามหลักการทางบัญชีและในทางปฏิบัติ มูลค่าสิทธิการเช่าปลายงวดจะขึ้นกับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จึงอาจไม่เกิด unrealized loss เช่นเดียวกันกับกองทุนอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ตามที่กล่าวมาเบื้องต้น การทดลองคำนวณ unrealized loss ด้วยวิธีเส้นตรงข้างต้นเป็นเพียงตัวอย่างหนึ่งในการแสดงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นเท่านั้น

ทั้งนี้ ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยประกอบด้วยผลรวมของเงินปันผลสุทธิต่อหน่วยและเงินลดทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินใหม่ ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินราคาทรัพย์สิน (Unrealized loss) จะแยกได้ดังนี้

ตาราง 4.8.9 - ประมาณการเงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (บาท) ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่า (Unrealized loss)⁽³⁾

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย) ⁽¹⁾	12.00	0.555	0.552	0.549	0.546	0.543
	12.10	0.556	0.553	0.550	0.547	0.544
	12.20	0.557	0.554	0.551	0.548	0.545
	12.30	0.559	0.555	0.552	0.549	0.546
	12.40	0.560	0.556	0.553	0.550	0.547
	12.50	0.561	0.558	0.554	0.551	0.548
	12.60	0.562	0.559	0.556	0.553	0.550
	12.70	0.563	0.560	0.557	0.554	0.551
	12.80	0.564	0.561	0.558	0.555	0.552
	12.90	0.565	0.562	0.559	0.556	0.553
	13.00	0.566	0.563	0.560	0.557	0.554
	13.10	0.567	0.564	0.561	0.558	0.555
	13.20	0.568	0.565	0.562	0.559	0.556
	13.30	0.569	0.566	0.563	0.560	0.557
	13.40	0.570	0.567	0.564	0.561	0.558
	13.50	0.571	0.568	0.565	0.562	0.559
	13.60	0.572	0.569	0.566	0.563	0.560
	13.70	0.573	0.570	0.567	0.564	0.561
	13.80	0.573	0.571	0.568	0.565	0.562
	13.90	0.574	0.571	0.568	0.566	0.563
	14.00	0.575	0.572	0.569	0.566	0.564
	14.10	0.576	0.573	0.570	0.567	0.564
	14.20	0.577	0.574	0.571	0.568	0.565
	14.30	0.578	0.575	0.572	0.569	0.566
	14.40	0.579	0.576	0.573	0.570	0.567

หมายเหตุ

ข้อมูลที่ปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณการเงินปันผลสุทธิต่อหน่วย สำหรับรอบปีบัญชีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (Unrealized loss)

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขว้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

ตาราง 4.8.10 - ประมาณการเงินลงทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินต่อหน่วย (บาท) ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลง จากการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่า (Unrealized loss)⁽³⁾

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย) ⁽¹⁾	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)						
		100	102	104	106	108	110
	12.00	0.177	0.177	0.176	0.176	0.175	0.175
	12.10	0.177	0.177	0.176	0.176	0.176	0.175
	12.20	0.178	0.177	0.177	0.176	0.176	0.175
	12.30	0.178	0.178	0.177	0.177	0.176	0.176
	12.40	0.178	0.178	0.178	0.177	0.177	0.176
	12.50	0.179	0.178	0.178	0.177	0.177	0.177
	12.60	0.179	0.179	0.178	0.178	0.177	0.177
	12.70	0.179	0.179	0.179	0.178	0.178	0.177
	12.80	0.180	0.179	0.179	0.178	0.178	0.178
	12.90	0.180	0.180	0.179	0.179	0.178	0.178
	13.00	0.180	0.180	0.180	0.179	0.179	0.178
	13.10	0.181	0.180	0.180	0.179	0.179	0.179
	13.20	0.181	0.181	0.180	0.180	0.179	0.179
	13.30	0.181	0.181	0.181	0.180	0.180	0.179
	13.40	0.182	0.181	0.181	0.180	0.180	0.180
	13.50	0.182	0.182	0.181	0.181	0.180	0.180
	13.60	0.182	0.182	0.181	0.181	0.181	0.180
	13.70	0.183	0.182	0.182	0.181	0.181	0.181
	13.80	0.183	0.182	0.182	0.182	0.181	0.181
	13.90	0.183	0.183	0.182	0.182	0.182	0.181
	14.00	0.183	0.183	0.183	0.182	0.182	0.181
	14.10	0.184	0.183	0.183	0.183	0.182	0.182
	14.20	0.184	0.184	0.183	0.183	0.182	0.182
14.30	0.184	0.184	0.183	0.183	0.183	0.182	
14.40	0.185	0.184	0.184	0.183	0.183	0.183	

หมายเหตุ

ข้อมูลที่ปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณเงินลงทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินต่อหน่วย สำหรับรอบบัญชีปีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนับอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์

โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น

- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี รัชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการให้เข้าพื้นที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

เนื่องจากผลตอบแทน (yield) ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะขึ้นอยู่กับราคาต้นทุนในการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยรายนั้น ๆ เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีราคาต้นทุนในการซื้อหน่วยลงทุนที่แตกต่างกัน และการคำนวณต้องคำนวณจากต้นทุนที่แท้จริงของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย อย่างไรก็ตามตารางข้างล่างนี้เป็นการแสดงอัตราการจ่ายเงินปันผลสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีต้นทุนเฉลี่ยที่ราคา 12.0 – 14.4 บาทต่อหน่วย ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินราคาทรัพย์สิน (Unrealized loss)

ตาราง 4.8.11 – ประมาณการอัตราเงินปันผลต่อหน่วย (ร้อยละ) สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีต้นทุนเฉลี่ยเท่ากับราคาเสนอขาย ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่า (Unrealized loss)⁽³⁾

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
12.00	4.63	4.60	4.57	4.55	4.52	4.50
12.10	4.60	4.57	4.55	4.52	4.50	4.47
12.20	4.57	4.54	4.52	4.49	4.47	4.44
12.30	4.54	4.52	4.49	4.47	4.44	4.42
12.40	4.51	4.49	4.46	4.44	4.41	4.39
12.50	4.49	4.46	4.44	4.41	4.39	4.36
12.60	4.46	4.43	4.41	4.39	4.36	4.34
12.70	4.43	4.41	4.38	4.36	4.34	4.31
12.80	4.40	4.38	4.36	4.33	4.31	4.29
12.90	4.38	4.35	4.33	4.31	4.28	4.26
13.00	4.35	4.33	4.31	4.28	4.26	4.24
13.10	4.33	4.30	4.28	4.26	4.24	4.21
13.20	4.30	4.28	4.26	4.23	4.21	4.19
13.30	4.28	4.25	4.23	4.21	4.19	4.16
13.40	4.25	4.23	4.21	4.18	4.16	4.14
13.50	4.23	4.21	4.18	4.16	4.14	4.12
13.60	4.20	4.18	4.16	4.14	4.12	4.09
13.70	4.18	4.16	4.14	4.11	4.09	4.07
13.80	4.16	4.13	4.11	4.09	4.07	4.05
13.90	4.13	4.11	4.09	4.07	4.05	4.03
14.00	4.11	4.09	4.07	4.05	4.03	4.00
14.10	4.09	4.07	4.04	4.02	4.00	3.98
14.20	4.06	4.04	4.02	4.00	3.98	3.96
14.30	4.04	4.02	4.00	3.98	3.96	3.94
14.40	4.02	4.00	3.98	3.96	3.94	3.92

หมายเหตุ

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขว้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี วิชาการ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

และสามารถคำนวณอัตราเงินลงทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินตามสมมติฐานข้างต้นได้ดังนี้

ตาราง 4.8.12 - ประมาณการอัตราเงินลงทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกิน (ร้อยละ) สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีต้นทุนเฉลี่ยเท่ากับราคาเสนอขาย ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่า (Unrealized loss)⁽³⁾

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
12.00	1.47	1.47	1.47	1.46	1.46	1.46
12.10	1.47	1.46	1.46	1.45	1.45	1.45
12.20	1.46	1.45	1.45	1.45	1.44	1.44
12.30	1.45	1.44	1.44	1.44	1.43	1.43
12.40	1.44	1.44	1.43	1.43	1.42	1.42
12.50	1.43	1.43	1.42	1.42	1.42	1.41
12.60	1.42	1.42	1.41	1.41	1.41	1.40
12.70	1.41	1.41	1.41	1.40	1.40	1.40
12.80	1.40	1.40	1.40	1.39	1.39	1.39
12.90	1.40	1.39	1.39	1.39	1.38	1.38
13.00	1.39	1.38	1.38	1.38	1.37	1.37
13.10	1.38	1.38	1.37	1.37	1.37	1.36
13.20	1.37	1.37	1.37	1.36	1.36	1.36
13.30	1.36	1.36	1.36	1.35	1.35	1.35
13.40	1.36	1.35	1.35	1.35	1.34	1.34
13.50	1.35	1.34	1.34	1.34	1.34	1.33
13.60	1.34	1.34	1.33	1.33	1.33	1.33
13.70	1.33	1.33	1.33	1.32	1.32	1.32
13.80	1.32	1.32	1.32	1.32	1.31	1.31
13.90	1.32	1.31	1.31	1.31	1.31	1.30
14.00	1.31	1.31	1.30	1.30	1.30	1.30
14.10	1.30	1.30	1.30	1.29	1.29	1.29
14.20	1.30	1.29	1.29	1.29	1.28	1.28
14.30	1.29	1.29	1.28	1.28	1.28	1.28
14.40	1.28	1.28	1.28	1.27	1.27	1.27

หมายเหตุ

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนับอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น

- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้พื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

ทั้งนี้ผลรวมของ ตาราง 4.8.7 และตาราง 4.8.8 จะเท่ากับผลรวมของตาราง 4.8.11 และตาราง 4.8.12 กล่าวคืออัตราการจ่ายเงินต่อผู้ถือหน่วยลงทุนจะเท่ากันในกรณีสมมติฐานที่มี Unrealized Loss และกรณีที่ไม่มี Unrealized Loss เนื่องจากการลดของอัตราจ่ายเงินปันผลจะทำให้มีสภาพคล่องส่วนเกินที่ทำให้ลดทุนได้มากขึ้น

- (ข) การเสริมสร้างความเป็นผู้นำตลาดในฐานะกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ใหญ่ที่สุด ควบคู่กับการขยายโครงข่ายกิจการค้าปลีก

บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ จะช่วยขยายโครงข่ายกิจการค้าปลีกในประเทศไทยของกองทุนรวมให้ครอบคลุมกว้างขวางยิ่งขึ้น ทั้งยังจะช่วยเสริมสร้างการเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศอีกด้วย ในปัจจุบัน กองทุนรวมเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นศูนย์การค้าทั้งสิ้น 17 แห่งทั่วประเทศ โดยภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นศูนย์การค้ารวมทั้งสิ้น 22 แห่งทั่วประเทศ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในจังหวัดใหม่ เช่น จังหวัดนครศรีธรรมราช และภูเก็ต การก้าวอย่างเข้าสู่ทำเลใหม่ที่มีศักยภาพการเติบโตสูงจะช่วยเสริมความแข็งแกร่งให้แก่ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยของกองทุนรวม

4.9 จุดเด่นในการลงทุน (Key Investment Highlights)

4.9.1 คุณภาพของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทำเลที่ดี (Prime Location) และหลากหลาย

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนประกอบด้วยศูนย์การค้าที่มีคุณภาพซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทั่วประเทศไทย ทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามเมืองที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว และใจกลางเมืองต่างจังหวัด บริษัทจัดการเชื่อว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่เหมาะสมต่อธุรกิจค้าปลีก (Strategic Location) ซึ่งทำให้ศูนย์การค้าสามารถรักษาผู้เช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน และดึงดูดผู้เช่าใหม่ที่จะเช่าพื้นที่ได้มากขึ้น ส่งผลให้มีลูกค้ามาใช้บริการที่ศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้น นอกจากทำเลที่ดีแล้วอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งยังมีคุณสมบัติที่สำคัญอื่น ๆ กล่าวคือ มีศักยภาพในการให้บริการลูกค้าจำนวนมาก (large catchment area) เป็นที่ตั้งเก๋ง่าย สามารถเข้าถึงถนนหลักและการคมนาคมสาธารณะโดยสะดวก มีที่จอดรถเพียงพอและมีโครงสร้างพื้นฐานที่ดี นอกจากนี้ ศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุนเป็นศูนย์การค้าที่มีผลการดำเนินงานที่พิสูจน์แล้ว และมีผลประกอบการที่มั่นคง โดยมีอายุการดำเนินงานเฉลี่ยประมาณ 8 ปี (โดยสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม มีอายุการดำเนินงานเฉลี่ยประมาณ 7 ปี และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ มีอายุการ

ดำเนินงานเฉลี่ยประมาณ 9 ปี ตามลำดับ) มีลูกค้ามาใช้บริการเฉลี่ยเดือนละมากกว่า 3.1 ล้านคน (2.3 ล้านคน สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 0.8 ล้านคน สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) และในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม คิดเป็นร้อยละ 99.3 ร้อยละ 99.0 และร้อยละ 98.8 และสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ คิดเป็นร้อยละ 99.0 ร้อยละ 99.8 และร้อยละ 99.8 ตามลำดับ) บริษัทจัดการเชื่อว่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเป็นที่ดินที่หาได้ยากในปัจจุบันเนื่องจากกฎเกณฑ์ที่เข้มงวด ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ซึ่งทำให้กองทุนรวมได้เปรียบในการแข่งขันกับผู้ประกอบกิจการรายอื่นที่ไม่สามารถสร้างศูนย์การค้าได้ในทำเลเดียวกัน

4.9.2 กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินที่กองทุนรวมลงทุนเป็นส่วนใหญ่

กองทุนรวมจะสามารถหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งเป็นแหล่งรายได้ที่มั่นคงและชัดเจนจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ทั้งนี้ กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินร้อยละ 75 และร้อยละ 25 ตามลำดับ ของมูลค่าประเมินของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนและที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นี้ (คำนวณโดยตัวเฉลี่ยมูลค่าประเมินกับสัดส่วนพื้นที่ดินที่กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ และสัดส่วนพื้นที่ดินที่กองทุนรวมจะถือสิทธิการเช่า) ที่ดินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าอยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเหลืออยู่โดยเฉลี่ยประมาณ 25 ปี (25 ปี สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและ 24 ปีสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) นอกจากนี้ กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนต่อไปในอสังหาริมทรัพย์โดยการถือกรรมสิทธิ์ของอาคารศูนย์การค้าทุกแห่ง ยกเว้นโครงการพระราม 1 (ซึ่งอาคารศูนย์การค้าเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ) การที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นส่วนใหญ่ จะทำให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในอนาคตมากกว่ากองทุนรวมที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอย่างเดียว

4.9.3 กองทุนรวมอยู่ในฐานะที่จะได้รับประโยชน์จากศักยภาพในการเจริญเติบโตด้านเศรษฐกิจของประเทศไทย

ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเผยว่าอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศไทยที่แท้จริงในปี 2553 และ 2554 อยู่ที่ร้อยละ 7.8 และร้อยละ 0.1 ตามลำดับ ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดว่าอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศไทยที่แท้จริงของปี 2555 จะกลับขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 4.8 ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ดีทั่วประเทศ ซึ่งประกอบด้วย (1) อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี (prime location) ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 9 แห่ง ซึ่งได้รับประโยชน์จากการมีฐานลูกค้าร้านค้าปลีกที่มั่นคงซึ่งมีอำนาจซื้อมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ ในประเทศไทย (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเมืองท่องเที่ยว จำนวน 4 แห่ง ได้แก่ ปราณบุรี เกาะสมุย จังหวัดกระบี่ และ

จังหวัดภูเก็ต ซึ่งได้รับประโยชน์จากการเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวทั่วโลก และ (3) อสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดในทำเลที่เข้าถึงได้ง่ายอีกจำนวน 9 แห่ง ซึ่งมีศักยภาพในการเติบโตจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของผู้ซื้อในบริเวณดังกล่าว

บริษัทจัดการเชื่อว่าความหลากหลายทางภูมิภาที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนในครั้งนี้ จะทำให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากตลาดภูมิภาคที่มีลักษณะเฉพาะหลายแห่งในประเทศไทย โดยกองทุนรวมจะอยู่ในฐานะที่สามารถให้บริการลูกค้าได้ทุกกลุ่มรายได้ทั่วประเทศอันนำไปสู่รายได้ในอนาคตที่มั่นคงมากยิ่งขึ้นในสภาวะแวดล้อมของการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและการใช้จ่ายของผู้บริโภคที่เพิ่มสูงขึ้น

4.9.4 เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตสูงเนื่องจากมีแผนการลงทุนต่อเนื่อง

เอสไอ โกลด์ส และกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน ซึ่งรวมถึงข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) ว่าต่างฝ่ายจะมีสิทธิที่จะได้รับข้อเสนอให้ซื้อที่ดิน อาคาร หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่อีกฝ่ายประสงค์จะขายก่อน ("สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน") อันจะทำให้กองทุนรวมมีแผนการลงทุนที่แน่นอนเพื่อการเจริญเติบโตในอนาคต ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เอสไอ โกลด์ส เป็นผู้ประกอบธุรกิจร้านค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตจำนวนมากถึง 138 แห่ง (รวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิมและโครงการใหม่ด้วย) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีทั่วประเทศไทย โดยภายใต้เงื่อนไขของสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน กองทุนรวมจะได้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนในการลงทุนในศูนย์การค้าของเอสไอ โกลด์ส ที่มีพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไปทุกแห่ง

บริษัทจัดการตั้งใจที่จะดำเนินการตามกลยุทธ์ขยายธุรกิจด้วยการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยการใช้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) หากทรัพย์สินดังกล่าวมีคุณสมบัติที่ผ่านเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวม โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.7 "กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน" และข้อ 20 "เอสไอ โกลด์ส"

4.9.5 ชื่อเสียงของแบรนด์เอสไอ โกลด์ส เป็นที่ยอมรับทั่วไปและมีจุดยืนทางการตลาดอันโดดเด่น

เอสไอ โกลด์ส เป็นผู้บุกเบิกและผู้นำด้านธุรกิจค้าปลีกและได้สร้างชื่อเสียงอันโดดเด่นในตลาดธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เอสไอ โกลด์ส มีร้านค้าปลีกกว่า 1,000 แห่ง ให้บริการลูกค้ามากกว่า 11 ล้านคนต่อสัปดาห์ รวมถึงมีสมาชิก "Tesco Clubcard" มากกว่า 9 ล้านคน ศูนย์การค้าของเอสไอ โกลด์ส ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่นำเสนอประสบการณ์ในการจับจ่ายซื้อของครบวงจรที่ลูกค้าพึงพอใจ โดยรวมไฮเปอร์มาร์เก็ตของเอสไอ โกลด์ส เข้ากับร้านอาหาร ร้านค้าปลีก และสถานที่ให้ความบันเทิงไว้ในศูนย์การค้า โดยที่สินค้าต่าง ๆ ที่นำเสนอสามารถรองรับความต้องการของฐานลูกค้าที่กว้างขวางและเหมาะสมกับประชากรทุกประเภทมาไว้ในที่เดียวกัน

นอกจากนี้ ชื่อ "เอสไอ โกลด์" เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการที่แข็งแกร่งและเป็นที่รู้จักมากที่สุดในประเทศไทย การที่มีเอสไอ โกลด์ เป็นผู้เช่าหลักจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนได้รับประโยชน์จากแบรนด์ของเอสไอ โกลด์ ที่เป็นที่ยอมรับในกลุ่มลูกค้า และชื่อเสียงที่ยาวนานในแหล่งชุมชนที่เอสไอ โกลด์ ให้บริการ ทำให้สามารถคงไว้ซึ่งความหลากหลายของผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน โดยมีทั้งผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการในระดับท้องถิ่น ระดับประเทศ และระดับสากล อีกทั้งแบรนด์เอสไอ โกลด์ ยังจะช่วยดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ ซึ่งจะส่งผลให้มีลูกค้ามาใช้บริการมากยิ่งขึ้น และทำให้กองทุนรวมมีผลประกอบการที่ดี

4.9.6 สัดส่วนที่เหมาะสมของรายได้ค่าเช่าอัตราคงที่ที่มั่นคงในระยะยาว (Fixed Rent Security) และประโยชน์จากรายได้เพิ่มเติมที่มาจากอัตราค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent Growth)

การมีเอสไอ โกลด์ ซึ่งเป็นผู้ประกอบการไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์การค้าชั้นนำในประเทศไทย เป็นผู้เช่าหลักโดยเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนในครั้งนี้ จะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้รายได้ของกองทุนรวมมีความมั่นคงมากยิ่งขึ้นอันเป็นผลมาจากค่าเช่าคงที่ระยะยาวที่ได้รับจากเอสไอ โกลด์ อนึ่ง ธุรกิจการค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตมีเสถียรภาพทางรายได้มากกว่าเมื่อเทียบกับกิจการค้าปลีกรูปแบบอื่น เนื่องจากไฮเปอร์มาร์เก็ตเป็นแหล่งรวมสินค้าอุปโภคและบริโภคพื้นฐานที่จำเป็นต่อครัวเรือนไม่ใช่สินค้าฟุ่มเฟือย ลูกค้าจึงสามารถจ่ายซื้อของที่จำเป็นสำหรับครัวเรือนของตนในทีเดียว ลักษณะดังกล่าวช่วยดึงดูดลูกค้าและผลักดันให้ผู้มาจ่ายซื้อของมากยิ่งขึ้นในศูนย์การค้า

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ มีผู้เช่าซึ่งจ่ายค่าเช่าแบบแปรผันกับรายได้ของผู้เช่า (Variable Rent) ซึ่งจะเติบโตตามรายได้ของผู้เช่าและตามการเติบโตของการบริโภคในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งจัดเป็นรายได้ส่วนที่มีโอกาสเติบโตสูงของกองทุนรวม อนึ่ง ผู้เช่าประเภทนี้มีหลากหลายรวมถึงสาขาของร้านที่มีชื่อเสียง (chains) ของผู้ประกอบการทั้งระดับประเทศและระดับนานาชาติซึ่งเป็นที่รู้จักกันดี และมีการประกอบกิจการในธุรกิจหลายแขนง เช่น ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ธุรกิจบริการด้านความบันเทิง เป็นต้น

กองทุนรวมจึงมีรายได้ค่าเช่าอัตราคงที่ที่มั่นคงและค่าเช่าประเภทที่มีโอกาสเติบโตสูงในสัดส่วนที่เหมาะสม

4.9.7 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์สูง

กองทุนรวมได้ประโยชน์จากเอสไอ โกลด์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มากด้วยประสบการณ์จากผลงานที่ผ่านมาในการบริหารธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบของศูนย์การค้าในประเทศไทย เอสไอ โกลด์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะหาโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงการจัดให้มีการมีความหลากหลายของผู้เช่าที่เหมาะสม ความสัมพันธ์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีกับผู้เช่ารายใหญ่ในศูนย์การค้าต่าง ๆ จะเป็นปัจจัยที่ช่วยให้สามารถปล่อยเช่าพื้นที่ว่างในศูนย์การค้าได้เร็วยิ่งขึ้น นอกจากนี้ การที่เอสไอ โกลด์ มีจำนวนศูนย์การค้าอยู่มาก ประกอบกับความสัมพันธ์อันดีทางธุรกิจที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีกับผู้ให้บริการในด้านต่าง ๆ เช่น การบริการทำความสะอาดและรักษาความปลอดภัย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถใช้ประโยชน์จากการประหยัด

จากขนาดของธุรกิจ (economies of scale) เพื่อต่อรองราคาค่าบริการให้ได้รับราคาค่าบริการจากผู้ให้บริการในราคาที่น่าพึงพอใจ นอกจากนี้ การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญด้านการปรับปรุงและซ่อมแซมศูนย์การค้า จะทำให้การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากกว่าคู่แข่งที่ไม่มี ความเชี่ยวชาญดังกล่าว

4.10 ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนตามรายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกซึ่งจัดทำโดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด มีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก

ภาพรวมเศรษฐกิจภายในประเทศ

เศรษฐกิจของประเทศไทยกำลังอยู่ในช่วงฟื้นตัวอย่างรวดเร็วในรูปแบบ วี-เชป (การลดลงและปรับขึ้นอย่างรวดเร็ว) ภายหลังเหตุการณ์น้ำท่วมในช่วงปลายปี 2554 บรรดาร้านค้าปลีกที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมกลับมาเปิดทำการอีกครั้ง รายได้หลังหักภาษีของประชาชนทั่วประเทศยังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคเพิ่มมากขึ้น ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ทั้งในกรุงเทพมหานคร และในพื้นที่อื่น ๆ ทั่วประเทศไทยล้วนได้รับประโยชน์จากการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคที่เพิ่มขึ้นนี้

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2555 เศรษฐกิจของประเทศไทยได้ขยายตัวเท่ากับร้อยละ 0.3 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับตัวของสถานะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจในภูมิภาค รวมทั้งการขยายตัวของสถานะเศรษฐกิจภายในประเทศในด้านต่าง ๆ เช่น การเจริญเติบโตในภาคการผลิตและการลงทุนภาคเอกชน การเพิ่มขึ้นของการบริโภคในภาคเอกชน การลงทุนในเครื่องจักร และการฟื้นตัวของสินค้าภาคอุตสาหกรรม และการท่องเที่ยว นอกจากนี้ การที่ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อยนั้นยังเป็นการแสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจของประเทศไทยเริ่มฟื้นตัวจากเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ที่เกิดขึ้นเมื่อช่วงปลายปีที่แล้วแล้ว

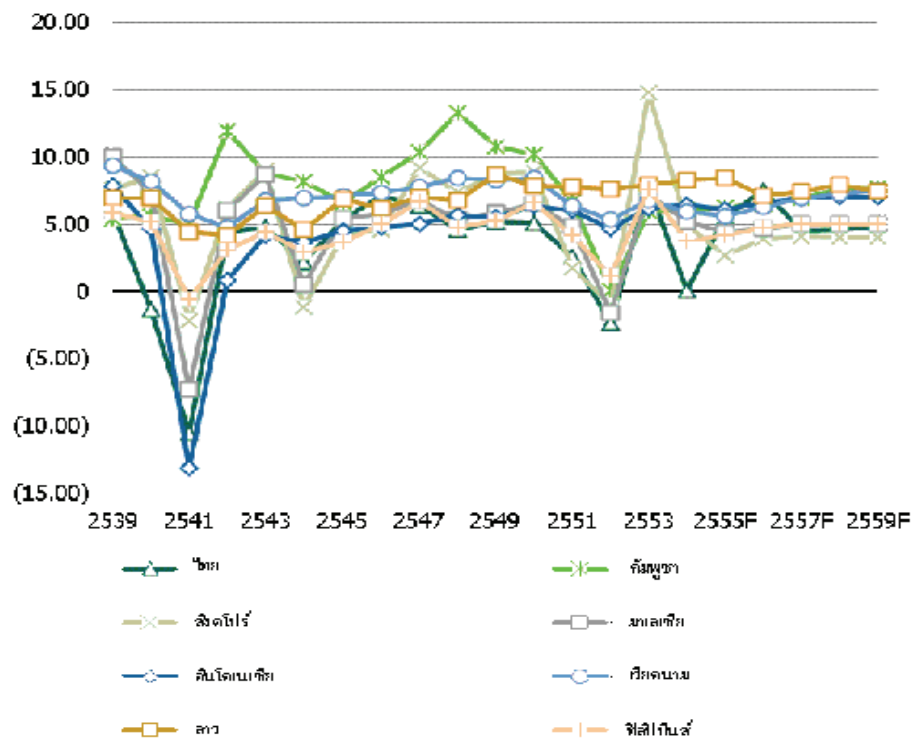
อย่างไรก็ดี แม้เหตุการณ์น้ำท่วมและการปิดชั่วคราวของโรงงานต่าง ๆ รวมถึงการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) จะทำให้เกิดผลกระทบในด้านลบต่อการจ้างงานในระยะสั้น แต่อย่างไรก็ตาม อัตราการว่างงานในระยะยาวยังคงอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.7 สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2555 ซึ่งจัดว่าเป็นหนึ่งในประเทศที่มีอัตราการว่างงานต่ำที่สุดในโลก

ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดว่ากิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศไทยจะมีการฟื้นตัวกลับสู่ภาวะปกติเหมือนก่อนเกิดเหตุการณ์น้ำท่วม ภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2555 โดยเป็นผลมาจากการบริโภคภายในประเทศที่ปรับตัวสูงขึ้น แม้ว่าการส่งออกจะชะลอตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจโลกก็ตาม นอกจากนี้ กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF)

คาดว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของไทยจะเติบโตด้วยอัตรา ร้อยละ 4.79 ในปี 2555 และ ร้อยละ 4.8 ในปี 2556

แผนภูมิที่ 1:

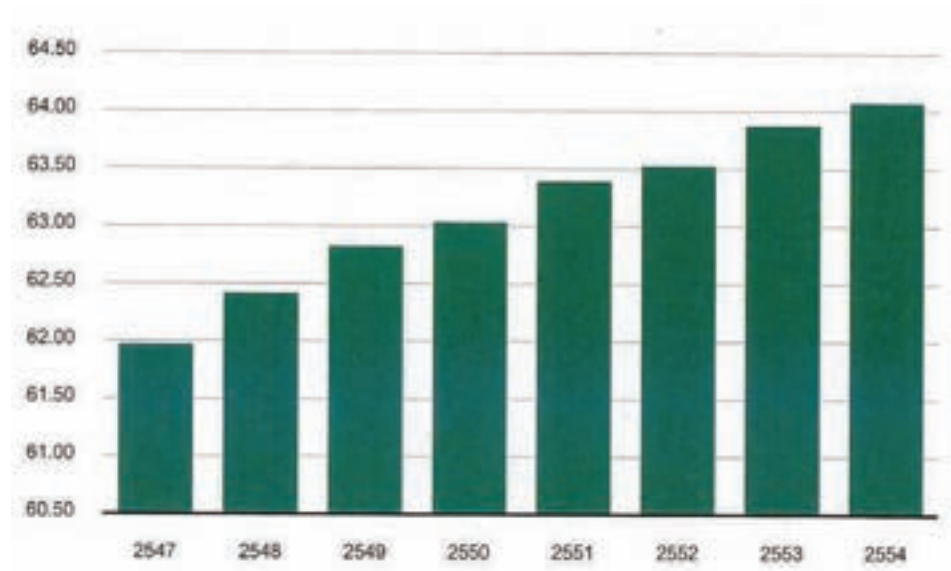
อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้
ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539 ถึง ค.ศ. 2559
(ร้อยละ)



ที่มา: กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555)

นอกจากนี้ จำนวนประชากรของประเทศไทยก็มีส่วนสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจการค้าปลีก โดย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้พยากรณ์จำนวนประชากรในประเทศโดยคาดว่าจะมีจำนวน 64 ล้านคน ภายในสิ้นปี 2554 และตั้งแต่ปี 2547 ถึงปี 2554 จำนวนประชากรในประเทศไทยเพิ่มขึ้นประมาณ 2 ล้านคน ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 3.4

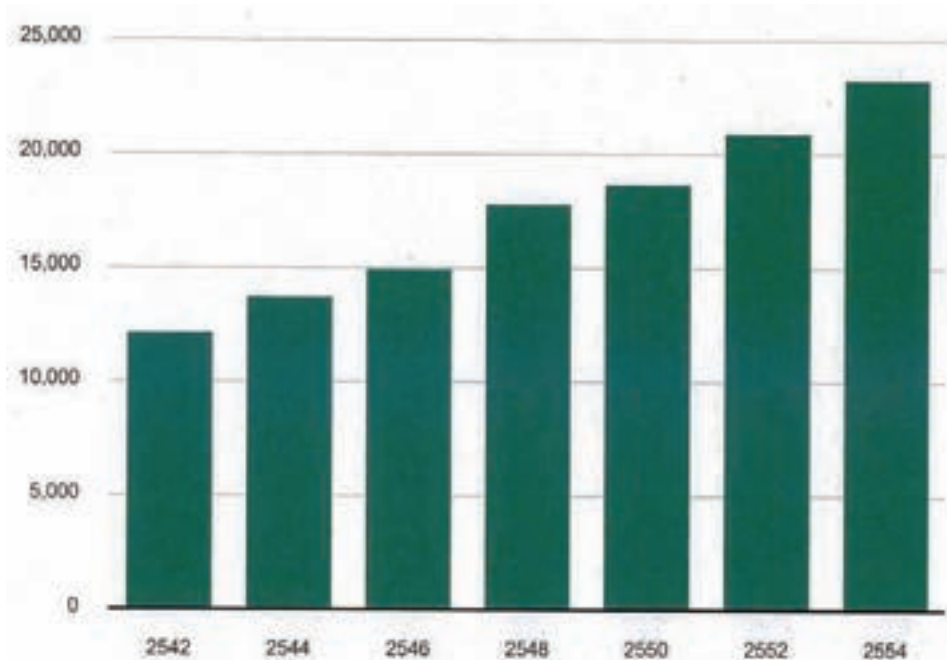
แผนภูมิที่ 2: การประมาณการจำนวนประชากรของประเทศไทย ปี 2547 – ปี 2554
(ล้านคน)



ที่มา: รายงานสถิติรายปีของประเทศไทย ในปี 2554 โดย สำนักงานสถิติแห่งชาติ(ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555)

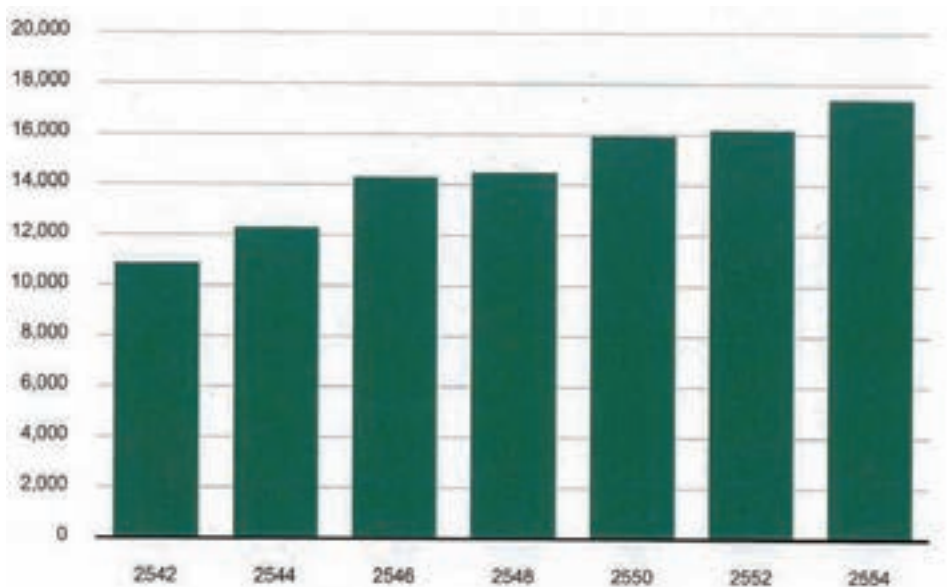
การใช้จ่ายของภาคครัวเรือนมีจำนวนเพิ่มขึ้นทั่วทั้งประเทศ ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ของภาคครัวเรือน โดยในปี 2542 ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนมีจำนวน 10,889 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็น 17,403 บาทต่อเดือนในปี 2554 หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 60 ซึ่งค่าใช้จ่ายของภาคครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สนับสนุนการเติบโตในธุรกิจการค้าปลีก

แผนภูมิที่ 3: รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนของประเทศไทย ปี 2542 - ปี 2554
(บาทต่อเดือน)



ที่มา: รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจสังคมของครัวเรือน ในปี 2554 โดย สำนักงานสถิติแห่งชาติ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555)

แผนภูมิที่ 4: รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนของประเทศไทย ปี 2542 - ปี 2554
(บาทต่อเดือน)



ที่มา: รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจสังคมของครัวเรือน ในปี 2554 โดย สำนักงานสถิติแห่งชาติ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555)

จากภาพรวมรายได้ของประชากรภายในประเทศ ในปี 2554 พบว่า ประชากรมากกว่าร้อยละ 25 มีรายได้น้อยกว่า 4,500 บาทต่อเดือน และประชากรส่วนใหญ่ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 53 มีรายได้ระหว่าง 4,501 บาทถึง 10,000 บาท

ต่อเดือน นอกจากนี้ ประชากรจำนวนร้อยละ 13 มีรายได้ระหว่าง 10,001 บาท ถึง 20,000 บาทต่อเดือน และมีประชากรเพียงร้อยละ 4 ที่มีรายได้มากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน

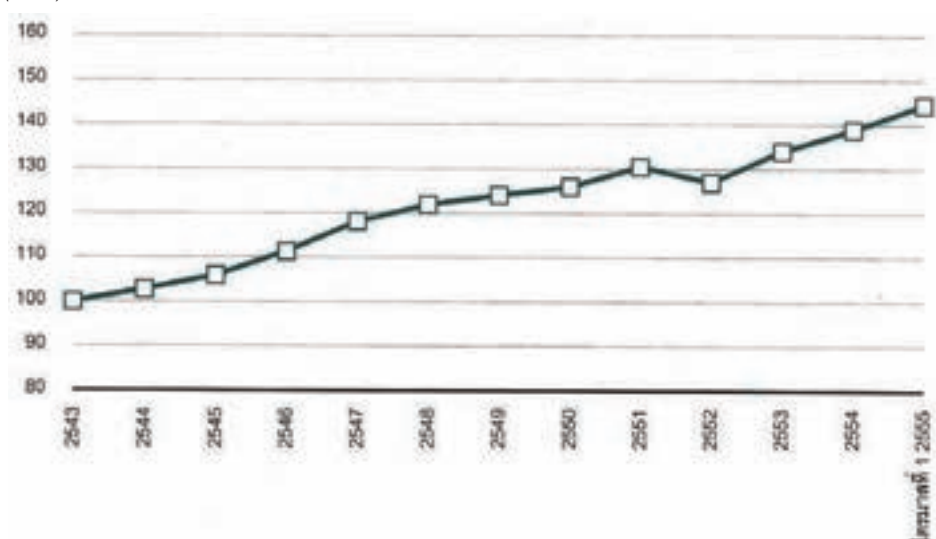
รัฐบาลพยายามเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยการลดภาษีนิติบุคคลจากเดิมร้อยละ 30 ในปี 2554 เหลือเพียงร้อยละ 23 ในปี 2555 และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป ภาษีนิติบุคคลจะลดเหลือเพียงร้อยละ 20 นอกจากนี้ รัฐบาลยังกระตุ้นอุปสงค์ภายในประเทศด้วยการประกาศขึ้นค่าแรงขั้นต่ำสำหรับแรงงานในประเทศ อย่างไรก็ดี เป็นที่คาดการณ์กันว่านโยบายการขึ้นค่าแรงขั้นต่ำดังกล่าวจะส่งผลให้อัตรากារว่างงานของแรงงานไร้ฝีมือที่มีอายุตั้งแต่ 15 ปีถึง 24 ปี และมีระดับการศึกษาไม่เกินมัธยมศึกษาตอนปลายเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.1 เป็นร้อยละ 5.0 และจะส่งผลให้ตลาดแรงงานนอกระบบขยายตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว

ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย

ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยได้มีการพัฒนาจากรูปแบบธุรกิจค้าปลีกแบบดั้งเดิม มาเป็นร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ที่ทันสมัย เช่น ศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์การค้าชุมชน ซึ่งนำเสนอความหลากหลายของสินค้าและบริการ พร้อมทั้งให้ความคุ้มค่าและความสะดวกสบายกับผู้บริโภค

ในปัจจุบัน ผลประกอบการของภาคธุรกิจค้าปลีกเป็นไปในทิศทางที่ดี ประกอบกับดัชนีการค้าปลีกยังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องหลังจากที่ปรับลดลงในปีที่แล้วอันมีสาเหตุมาจากเหตุการณ์น้ำท่วม ทั้งนี้ ดัชนีการค้าปลีกในเดือนเมษายน 2555 เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 14.08 เมื่อเทียบกับช่วงเดือนเมษายน 2554 อนึ่ง ผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นและการบริโภคของภาคครัวเรือนยังคงปรับตัวสูง โดยการใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิตในไตรมาสแรกของปี 2555 เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 23.85 เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2554

แผนภูมิที่ 5: ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ปี 2543 - ไตรมาสที่ 1 ปี 2555 (ฐานปี 2543 เท่ากับ 100) (ดัชนี)

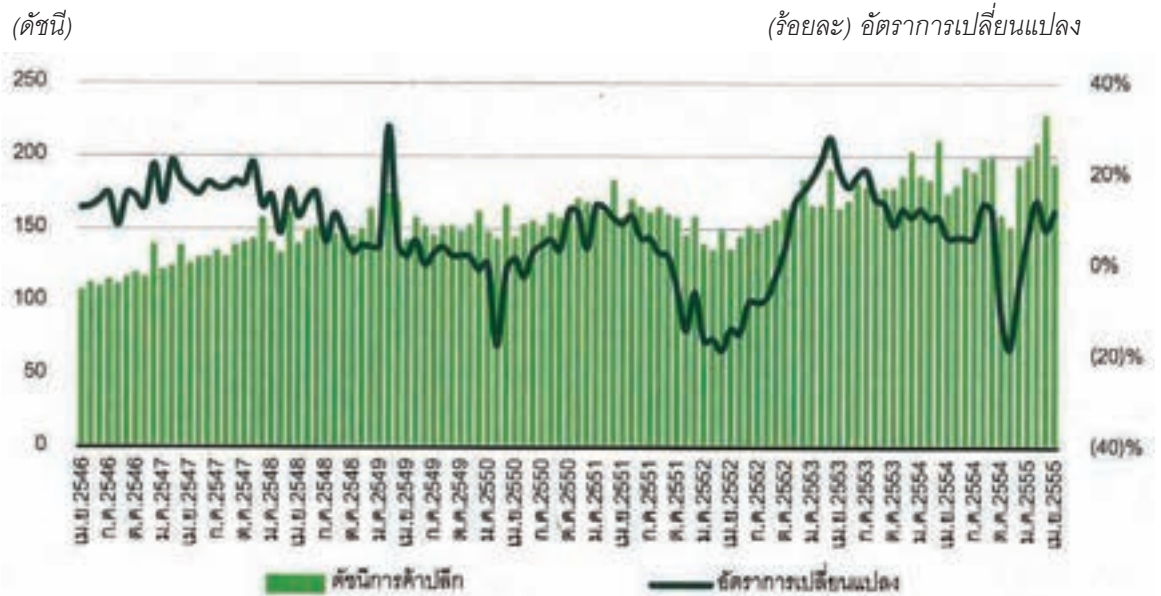


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี รัชาร์ด เอลลิส (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555)

ในปัจจุบัน ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในประเทศประกอบไปด้วยการเสนอพื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบที่หลากหลายมากขึ้น ซึ่งรวมถึง สยามพารากอน ที่เป็นศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทยมีพื้นที่ 200,000 ตารางเมตร เอสไอ โกลด์ส ซึ่งเป็นศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตที่มีจำนวนสาขาว่า 130 แห่ง และร้านสะดวกซื้อขนาดเล็กจำนวนมาก เช่น เซเว่น อีเลฟเว่น จำนวน 6,665 สาขา นอกจากนั้นยังรวมไปถึงร้านขายสินค้าเฉพาะทาง เช่น โยมิโปร และอินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ จำนวน 768 สาขา เป็นต้น ธุรกิจค้าปลีกโดยรวมได้รับผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญจากปัจจัยที่กล่าว มาข้างต้น การปรับรูปแบบการค้าปลีกในต่างจังหวัดให้ทันสมัยมากขึ้น รวมทั้งการที่ผู้ประกอบการค้าปลีกรายใหม่ ๆ นำเสนอสินค้าและทางเลือกพิเศษให้แก่ผู้บริโภค โดยบริษัท ซีบี ธีรารัตน์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่าแนวโน้ม ของธุรกิจค้าปลีกจะยังคงดำเนินไปในทิศทางนี้

บริษัท ซีบี ธีรารัตน์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่าความเชื่อมั่นและการใช้จ่ายของผู้บริโภคจะยังเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจต่าง ๆ ของรัฐบาล เช่น การประกาศเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำในเดือนเมษายน 2555 อีกด้วย

แผนภูมิที่ 6: ดัชนีการค้าปลีกของประเทศไทย เมษายน 2546 - เมษายน 2555



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ธีรารัตน์ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555)

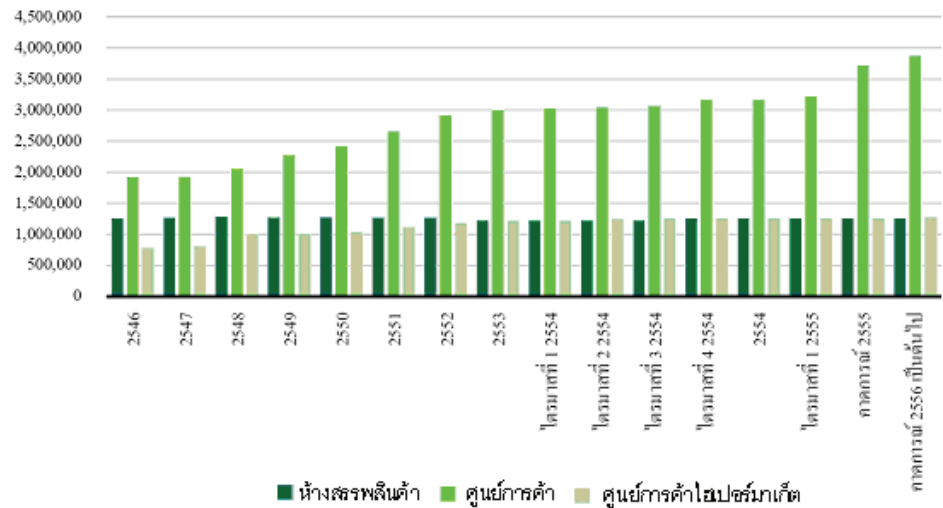
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก - กรุงเทพมหานคร

ธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพมหานครฟื้นตัวจากเหตุการณ์น้ำท่วมเมื่อปลายปี 2554 แล้ว โดยมียอดขายรับจากการค้าปลีกที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2555 ธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพมหานครมีอุปทานพื้นที่ค้าปลีกทั้งสิ้นเพิ่มขึ้นเป็น 5,758,259 ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1 จากไตรมาสที่ 4 ปี 2554 และร้อยละ 5 จากไตรมาสที่ 1 ปี 2554 พื้นที่ค้าปลีกที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากจำนวนศูนย์การค้าชุมชนที่เพิ่มขึ้น โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2555 พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครแบ่งเป็นพื้นที่เช่าค้าปลีกในศูนย์การค้า (Mall Retail Space) ร้อยละ 56 พื้นที่ห้างสรรพสินค้า จำนวนร้อยละ 22 และพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตจำนวนร้อยละ 22

แผนภูมิที่ 7:

อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกแยกตามรูปแบบในกรุงเทพมหานคร ปี 2546 - ปี 2556

(ตารางเมตร)



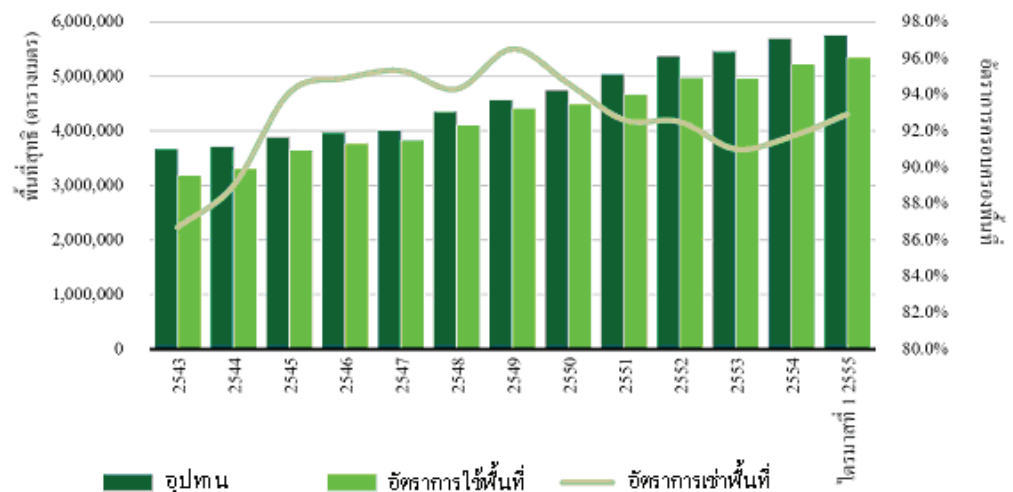
*จากโครงการที่ได้ประกาศแล้ว

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2555)

แผนภูมิที่ 8:

อุปทาน อัตราการใช้พื้นที่ และอัตราการใช้พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ปี 2543 - ไตรมาสที่ 1 ปี 2555



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2555)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก - ต่างจังหวัด

แนวโน้มสำคัญสองประการของธุรกิจค้าปลีก คือ กระแสการพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมิวนิตี มอลล์ และการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกในต่างจังหวัด โดยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายเล็กมีแนวโน้มที่จะยังคงเดินหน้าพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนในกรุงเทพมหานคร ในขณะที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่มุ่งเน้นที่จะขยายการพัฒนาศูนย์การค้าในต่างจังหวัด ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2555 มีศูนย์การค้าชุมชนใหม่เปิดตัวถึง 4 แห่ง และคาดว่าจะมีการเปิดตัวอีก 15 แห่งภายในปี 2555 ซึ่งบริษัท ซีพี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัดแนวโน้มดังกล่าวจะพัฒนาเพิ่มขึ้นต่อไป

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ประกอบการศูนย์การค้ารายใหญ่ของประเทศ มีโครงการที่จะเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่จำนวน 5 แห่งในต่างจังหวัด ภายในสิ้นปี 2555 ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล พลาซ่า สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัล พลาซ่า ลำปาง โครงการเซ็นทรัล เฟสติวัล หาดใหญ่ โครงการเซ็นทรัล เฟสติวัล เชียงใหม่ และโครงการเซ็นทรัล พลาซ่า อุบลราชธานี

นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2554 โครงการเมกะบางนา ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างอิกเกียและบริษัทสยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีพื้นที่ศูนย์การค้าประมาณ 180,000 ตารางเมตร ได้เปิดดำเนินการแล้ว

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก - ภาคเหนือ

รูปแบบตลาดค้าปลีกในจังหวัดเชียงใหม่มีหลายรูปแบบ ประกอบด้วย ศูนย์การค้า ร้านค้าเฉพาะ ศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ต และซอปปิงพลาซ่า ในปัจจุบัน จังหวัดเชียงใหม่มีศูนย์การค้าหลัก 3 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล พลาซ่า เชียงใหม่แอร์พอร์ต กาดสวนแก้ว และพันธุ์ทิพย์พลาซ่า นอกจากนี้ ยังมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่สองแห่งอีก 2 แห่งที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2556 ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัลเชียงใหม่ และพรอมเมนาดา รวมทั้งศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่ง ได้แก่ เดอะ พลาซ่า (ซึ่งไม่ใช่ที่เดียวกับพันธุ์ทิพย์พลาซ่า) กำลังอยู่ระหว่างการปรับปรุงและจะเปิดให้บริการอีกครั้งในช่วงปลายปี 2555 ส่วนร้านค้าเฉพาะที่มีการปรับปรุงอยู่ในขณะนี้ คือ กาดฝรั่ง ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการอีกครั้งในช่วงปลายปี 2555 เช่นเดียวกัน

ธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ประเภทที่มีผู้เช่าหลักประกอบกิจการศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตในจังหวัดเชียงใหม่เติบโตขึ้นอย่างมาก อาทิ เอสไอ โกลด์ส แม็คโคร และบิ๊กซี นอกเหนือจากแม็คโคร เอสไอ โกลด์ส และบิ๊กซี ต่างก็เสนอพื้นที่ภายในศูนย์การค้าให้ผู้เช่ารายย่อย โดยมีอัตราค่าเช่าในระดับที่สูงมากอยู่เสมอ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก – ภาคใต้

ธุรกิจค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทยมีลักษณะต่างกันไปในแต่ละจังหวัด จังหวัดภูเก็ตเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญของประเทศไทย ซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นตัวชี้วัดแนวโน้มของตลาดค้าปลีกสำหรับแหล่งท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี โดยในส่วนของอำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช ซึ่งเป็นหนึ่งในเมืองที่เก่าแก่ที่สุดในประเทศไทย ตลาดค้าปลีกจะเน้นไปที่ฐานลูกค้าซึ่งเป็นคนท้องถิ่น

รูปแบบร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิม เช่น ร้านค้าอาคารพาณิชย์ และตลาดสด จะยังคงอยู่และเป็นที่ยอมรับในพื้นที่ภาคใต้ต่อไป เนื่องจากอุปทานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกสมัยใหม่ยังมีน้อย อย่างไรก็ตาม ศูนย์การค้าและศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตในจังหวัดภูเก็ตและอำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกสมัยใหม่ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าสูงที่สุด

ในจังหวัดภูเก็ต มีผู้ประกอบการค้าปลีกทั้งสิ้น 22 ราย ส่วนในอำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราชมีผู้ประกอบการค้าปลีกเพียง 8 ราย โดยส่วนมากตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการ คูขวาง ทั้งนี้ ศูนย์การค้าและศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตในจังหวัดภูเก็ตเป็นธุรกิจค้าปลีกแบบสมัยใหม่ที่มีผลประกอบการดี ดังจะเห็นได้จากอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ โดยมีการเช่าใช้พื้นที่ในศูนย์การค้าและศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตดังกล่าวเกือบเต็มพื้นที่ และมีพื้นที่ว่างอยู่เพียงไม่มาก อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าที่ดำเนินกิจการมานานกว่า 10 ปี และมีรูปแบบล้ำสมัยมักมีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่ต่ำกว่าศูนย์การค้าอื่น ๆ

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 3 "รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก"

4.11 ข้อมูลเพิ่มเติมอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

4.11.1 การดำเนินการทางกฎหมาย

บริษัทจัดการ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใด ๆ ที่สำคัญ และตามที่บริษัทจัดการทราบโดยใช้ความรู้ที่ดีที่สุดของตนนั้น ไม่ปรากฏว่ามีแนวโน้มที่จะมีการดำเนินคดีที่สำคัญใด ๆ ต่อบริษัทจัดการ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่

4.11.2 การปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ

นอกจากกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายซึ่งรวมถึงพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร") และประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประมวลกฎหมายที่ดิน") หากกองทุนรวมต้องการรื้อถอน ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน กองทุนรวมจะต้องยื่นเรื่องต่อหน่วยงานราชการเพื่อขออนุญาตล่วงหน้าก่อนเริ่มดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร นอกจากนี้ ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่ง กองทุนรวมต้องยื่นขออนุญาตล่วงหน้าเพิ่มเติมจาก หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องก่อนการดำเนินการ ตัวอย่างเช่น การขออนุญาตก่อสร้างอาคารในบางเขตพื้นที่ที่อยู่ในความควบคุมของกฎหมายหรือระเบียบ กฎเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นเป็นเฉพาะ เช่น เขตรักษาความปลอดภัยทางทหาร หรือเขตการบินอากาศยาน เป็นต้น นอกจากนี้ กฎเกณฑ์ และระเบียบที่ออกตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ยังกำหนดให้เจ้าของอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย ซึ่งติดตั้งอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าใด ๆ เป็นผู้มีหน้าที่ดูแล จัดให้มีการติดตั้งหรืออุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยดังกล่าวอยู่ในสภาพที่พร้อมทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ตลอดเวลาและจะต้องดำเนินการให้มีการตรวจสอบประสิทธิภาพการทำงานของอุปกรณ์ดังกล่าวตามที่กำหนดไว้ในระเบียบกฎเกณฑ์นั้น ๆ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 40.3 "สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายที่ดินของไทย" และข้อ 40.4 "สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายอาคารในไทย"

4.11.3 สิ่งแวดล้อม

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายสิ่งแวดล้อม ในอดีตที่ผ่านมา การจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบว่าด้วยสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด โดยหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบว่าด้วยสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องต่อไป ซึ่งรวมถึงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำจัดขยะ การควบคุมมลพิษทางน้ำ การควบคุมมลพิษทางอากาศและการควบคุมเสียง ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส ไม่เคยถูกปรับหรือได้รับโทษใด ๆ ที่มีนัยสำคัญเนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบด้านสิ่งแวดล้อมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 40.4 "สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายอาคารในไทย"

4.11.4 ทรัพย์สินทางปัญญา

กองทุนรวมไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินทางปัญญาที่ได้จดทะเบียนแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้รับช่วงสิทธิ (sub-licence) และได้รับสิทธิ (licence) ที่มีใช้สิทธิเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว (non-exclusive) ในการใช้เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการ "เทสโก้ (Tesco)" "โลตัส (Lotus)" และ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)" จากเทสโก้ โลตัส ตามสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้า โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.5 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน - ข้อ 4.5.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม" สัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลงเมื่อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดอายุสัญญา หรือมีการเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือเทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการดังกล่าวอีกต่อไป

4.11.5 การแข่งขัน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก (retail property sector) ในประเทศไทยเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขัน ปัจจุบันการแข่งขันหลักประกอบด้วยอัตราค่าเช่า คุณภาพทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน และความสามารถในการจัดหาพื้นที่เพื่อการประกอบธุรกิจค้าปลีกที่ใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ มีคุณสมบัติที่ถือเป็นจุดแข็งในสภาพตลาดที่มีการแข่งขันในปัจจุบันและในอนาคตต่อไป

- ส่วนผู้เช่าหลักที่มั่นคง
- ทำเลที่ตั้งในจุดยุทธศาสตร์ที่ดี
- การบริหารจัดการโดยคณะผู้บริหารมืออาชีพ และ
- ส่วนผู้เช่าที่หลากหลายและมีคุณภาพซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมต้องแข่งขันกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของและผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกหลายรายในการหาผู้เช่า ซึ่งรวมถึง บิ๊กซี เซ็นทรัลพัฒนา สยามฟิวเจอร์ และเดอะมอลล์กรุ๊ป ทั้งนี้ ด้วยการทำงานอย่างใกล้ชิดและอาศัยประสบการณ์ และผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้มาตรการเชิงรุกเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

4.12 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนดังกล่าว มีลักษณะเป็นการซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของหรือผู้เช่าอยู่แล้วก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยกองทุนรวมได้แต่งตั้งให้ เทสโก้ โลตัส ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงข้อตกลงเกี่ยวกับการที่กองทุนรวมให้สิทธิในการให้บริการระบบสาธารณูปโภคแก่เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิมแล้วเสร็จ โดยสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวมกับเทสโก้ โลตัส มีการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและค่าตอบแทนที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้แก่เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นทั่วไป

นอกจากนี้ ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรกของกองทุนรวมเสร็จสิ้น เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม โดยถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ซึ่งเทสโก้ โลตัส และเจ้าของทรัพย์สินที่มีใช้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับเทสโก้ โลตัส รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ในส่วนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม) และภายหลังจากที่เทสโก้ โลตัส โอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิมแก่กองทุนรวมแล้ว เทสโก้ โลตัส ได้เข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการกับกองทุนรวม และเป็นหนึ่งในผู้เช่าหลักในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิม ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการระหว่างกองทุนรวมกับเทสโก้ โลตัส ดังกล่าว มีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เทสโก้ โลตัส จ่ายให้กองทุนรวมในอัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้เช่าระยะยาวที่เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ที่มีได้เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน (at arm's length transaction)

ทั้งนี้ หลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิม และตลอดระยะเวลาที่เอสโก โลดส์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม การทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน (ซึ่งรวมถึงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ครั้งนี้) หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนระหว่างกองทุนรวมและเอสโก โลดส์ จะทำได้ต่อเมื่อมีลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ และดำเนินการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 29/2549

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมภายใต้ข้อ 6.1 "การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์"

อนึ่ง กองทุนรวมได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 29/2549 สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แล้ว ทั้งนี้ ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555

4.13 ความเสี่ยงในการลงทุน

การลงทุนในหน่วยลงทุนมีความเสี่ยง นอกเหนือจากข้อมูลอื่น ๆ ในเอกสารฉบับนี้ ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณของตนเองและพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่จะกล่าวต่อไปนี้ ด้วยความรอบคอบ ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน เอกสารฉบับนี้มีข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ซึ่งมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และอยู่บนสมมติฐานที่กำหนด ผลประกอบการของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์ในอนาคตอาจมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญอันเป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ รวมถึงปัจจัยความเสี่ยงดังที่จะกล่าวต่อไปนี้ และปัจจัยอื่น ๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้ หากความเสี่ยงทั้งหลายที่กล่าวถึงเหล่านี้เกิดขึ้นจริง การดำเนินงาน โอกาสทางธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบ ราคาซื้อขายหน่วยลงทุน อาจลดลง และผู้ลงทุนอาจได้รับผลเสียหายต่อเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด

เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในเอกสารฉบับนี้ กองทุนรวมหรือบริษัทจัดการต่างไม่อยู่ในสถานะที่จะสามารถคำนวณผลกระทบทางการเงิน หรือผลกระทบในด้านอื่นของปัจจัยความเสี่ยงที่แสดงไว้ในส่วนนี้ นอกจากนี้ ปัจจัยความเสี่ยงต่าง ๆ ที่ระบุในเอกสารนี้อาจไม่ใช่ปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมด โดยอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งกองทุนรวมอาจไม่ทราบในขณะนี้ หรือเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่อาจถือว่าไม่สำคัญในปัจจุบันแต่อาจกลายเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญในอนาคต ที่อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน โอกาสทางธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลหรือราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

นักลงทุนควรตระหนักว่าราคาซื้อขายหน่วยลงทุนอาจมีความผันผวน ผู้ลงทุนควรรับทราบว่าผู้ลงทุนอาจไม่สามารถได้คืนเงินลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

4.13.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทุนรวมหรือการดำเนินงานของกองทุนรวม

กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่งได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อไม่นานมานี้ และมีผลการดำเนินงานในอดีตที่จำกัดที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

กองทุนรวมเพิ่งได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555 และมีผลการดำเนินงานในอดีตที่จำกัดสำหรับการแสดงผลประกอบการในอดีตเพื่อให้นักลงทุนใช้ตัดสินใจและอาจเป็นการยากสำหรับนักลงทุนที่จะประเมินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทุนรวม นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนและที่จะได้ลงทุนในครั้งนี้ได้เปิดดำเนินการมาแล้วเป็นระยะเวลา 8 ปี โดยเฉลี่ย แต่ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่ารายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับหรือค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ จะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีตที่แสดงในข้อ 4.15 "ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานที่สำคัญ" สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม หรือจะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีต และข้อมูลที่แสดงในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ตามข้อ 4.14 "รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน" สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทุนรวมจะมีผลการดำเนินงานหรือสามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามอัตราที่ระบุไว้ในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานดังกล่าว

บริษัทจัดการอาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จได้

ความสามารถของบริษัทจัดการในการดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวม และการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะสามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จ หรือจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม นอกจากนี้ การตัดสินใจโดยบริษัทจัดการอาจส่งผลให้กองทุนรวมขาดทุน หรือไม่สามารถใช้โอกาสทางธุรกิจให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามปกติธุระ (day-to-day management) หรือควบคุมการดำเนินธุรกิจของกองทุนรวมภายใต้การควบคุมดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทจัดการเกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทจัดการนำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทุนรวม ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม และราคาของหน่วยลงทุนที่อาจลดลง

ความสำเร็จของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินงานและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

บริษัทจัดการเป็นผู้บริหารจัดการกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามปกติธุระ (day-to-day management) ดังนั้น บริษัทจัดการจึงต้องพึ่งพาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่าง ๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทจัดการ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ได้แก่ การจัดการการเช่า การทำการตลาดพื้นที่ให้เช่า การบำรุงรักษา ความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงิน ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือรายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวมควรจะได้รับ และประกอบกับการที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งรวมถึงหนี้ตามสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของบริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเป็นอุปสรรคขัดขวางความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการกองทุนรวม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้นอกจากนี้ หาก เทสโก้ โลตัส ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพเช่นเดียวกับ เทสโก้ โลตัส หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

รายได้ของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับภาวะทางเศรษฐกิจของผู้เช่า

ฐานะการเงินของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับภาระค่าเช่าจากผู้เช่ามาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างต่อเนื่องบนเงื่อนไขทางการค้าที่ดี เนื่องจากรายได้ของกองทุนรวมจะประกอบด้วยค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้จากลูกค้ากลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก กองทุนรวมจึงตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนี้ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงจากของอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าจากกลุ่มลูกค้าในธุรกิจค้าปลีกที่อาจลดลงได้ ดังนั้น ฐานะการเงินที่ด้อยลงของผู้เช่าราย

สำคัญรายได้รายหนึ่งหรือหลายรายหรือผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

นอกจากนี้ การบอกเลิกหรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักรายได้รายหนึ่งหรือหลายราย ซึ่งรวมถึงเอสเคไอ โกลด์ส บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็มเคเรสโตรองด์ จำกัด บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภายใต้ชื่อ KFC ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่ารายอื่นหรือของลูกค้าได้

ในอนาคต กองทุนรวมอาจต้องหาแหล่งเงินทุนจากภายนอก ซึ่งอาจมีเงื่อนไขที่ไม่เป็นที่ยอมรับได้ หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนดังกล่าวได้

กองทุนรวมอาจจำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายเป็นครั้งคราวเพื่อการลงทุนสำหรับการตกแต่ง และ/หรือซ่อมแซมเพื่อรักษาสภาพในการแข่งขัน และคงความสามารถในการสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจต้องการเงินจำนวนมากเพื่อใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์ หากกองทุนรวมมีกำไรสุทธิในปีใด กองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยในอัตราร้อยละ 90 (หรือในอัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรในปีดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม อาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวได้ โดยกำไรสุทธิและกำไรสะสมนั้นจะไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะทำได้เมื่อไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 7 "ข้อกำหนด นโยบาย และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน" เนื่องจากเงื่อนไขเรื่องการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้น ประกอบกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กองทุนรวมกำหนดไว้ว่าจะจ่ายไม่น้อยกว่าอัตราร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร ดังนั้น กองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพื่อใช้เป็นเงินทุนในอนาคต หรือเพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้

กองทุนรวมอาจไม่สามารถกักเก็บเพิ่มเติมหรือระดมทุนได้ตามระยะเวลาที่ต้องการ หรือภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ ทั้งนี้ กองทุนรวมสามารถกักเก็บได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามที่ระบุไว้ในโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากมีการกักเก็บ กองทุนรวมจะมีหน้าที่ในการชำระหนี้โดยหน้าที่ในการชำระหนี้ที่อาจเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ เนื่องจากกองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรในแต่ละปี ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจไม่มีเงินสดเพียงพอต่อการชำระหนี้ ซึ่งหากกองทุนรวมไม่

สามารถชำระคืนหนี้ได้ หรือไม่สามารถปฏิบัติตามคำรับรอง ข้อตกลง หรือภาระผูกพันของตนภายใต้ สัญญาสินเชื่อ ส่งผลให้อาจมีการยกเลิกวงเงินสินเชื่อบางส่วนหรือทั้งหมด หรืออาจถือเป็นการปฏิบัติผิด สัญญาอื่น (cross default) ที่อาจต้องชำระค่าปรับ หรืออาจมีการเรียกให้ชำระหนี้ก่อนถึงกำหนดชำระ ซึ่ง หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ว่าจะเกิดขึ้นบางส่วนหรือทั้งหมด อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมแก่ ผู้ถือหน่วยลงทุน

ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เข้าพื้นที่เพื่อการค้าปลีกและการเพิ่มขึ้นของ ต้นทุนในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายเพื่อลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวม ลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับผลกระทบหาก ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพิ่มขึ้นโดยไม่สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ นอกเหนือจากปัจจัยอื่น ๆ ที่กล่าวถึงในเอกสารฉบับนี้ ปัจจัยที่อาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงาน และ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มสูงขึ้น รวมถึง แต่ไม่จำกัดเฉพาะเรื่องดังต่อไปนี้

- การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือนโยบายของรัฐบาลที่ทำให้มีค่าใช้จ่าย เพิ่มขึ้นในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายที่เปลี่ยนแปลงไปดังกล่าว
- การยกเลิกการยกเว้นการเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลของกองทุนรวม ซึ่งคิดจากรายได้ของ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
- การเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมที่ต้องจ่ายให้แก่บริษัทจัดการ (ซึ่งต้อง ไม่เกินอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี และร้อยละ 0.16 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ตามลำดับ) และ
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน การซ่อมแซม และการบำรุงรักษา

นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่มีได้เกิดขึ้นตามปกติ เนื่องมาจากการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูง และอาจเกิดค่าใช้จ่าย ที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้า ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและระยะเวลาที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทุนรวม หากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การชำระหนี้ และค่าใช้จ่าย เพื่อการลงทุน หรือเพียงพอต่อการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ไม่สามารถ เรียกเก็บจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว รายได้และ ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยทั้งหลายเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตลอดจนรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสุทธิที่จะได้รับจาก

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะสะท้อนถึงปัจจัยดังกล่าว ดังนั้นมูลค่าที่ได้จากการประเมินดังกล่าวอาจผันผวนในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

กองทุนรวมจะต้องพึงพิงเทสโก้ โลตัส ในการใช้ชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคตภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)

กองทุนรวมตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์จากประสบการณ์และผลประกอบการที่เป็นที่ยอมรับอันยาวนานของเทสโก้ โลตัส ในด้านการบริหารจัดการและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" ในการดึงดูดผู้เช่าที่มีชื่อเสียง การรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่า และการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาในห้างตลอดจนการบำรุงรักษาและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและการแสวงหาโอกาสในการลงทุน กองทุนรวมอาจเลือกที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส ภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) ตามที่เทสโก้ โลตัส ได้ตกลงไว้กับกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมจะพึงพิงสิทธิที่จะใช้ชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" ซึ่งเป็นชื่อที่รู้จักกันดีในธุรกิจค้าปลีกและการรักษาความสัมพันธ์กับเทสโก้ โลตัส อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ สืบเนื่องจากการตรวจสอบบริษัทต่าง ๆ กว่า 15 บริษัท นับตั้งแต่ปี 2550 หน่วยงานที่มีอำนาจได้ดำเนินการตรวจสอบ เทสโก้ โลตัส ว่ามีการประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ("พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว") ในเรื่องการถือหุ้นแทนคนต่างด้าว อย่างไรก็ตาม เทสโก้ โลตัส เชื่อว่าเทสโก้ โลตัส ได้ปฏิบัติตามและยังคงปฏิบัติตาม พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว นอกจากนี้เท่าที่เทสโก้ โลตัส ทราบ ยังไม่มีองค์กรกำกับดูแลใด (ซึ่งรวมถึงกระทรวงพาณิชย์) ประกาศกำหนดแนวทางการพิจารณาเกี่ยวกับพฤติการณ์ที่ถือเป็นการถือหุ้นแทนคนต่างด้าวตาม พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีการนำเรื่องดังกล่าวขึ้นสู่การพิจารณาของศาลและหากเทสโก้ โลตัส ถูกพิจารณาโดยคำพิพากษาของศาลว่าประกอบธุรกิจโดยฝ่าฝืน พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวแล้ว อาจมีผลกระทบต่อเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และอาจส่งผลให้กองทุนรวมไม่ได้รับประโยชน์ต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) และสิทธิในการใช้ชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" ซึ่งหากกองทุนรวมไม่สามารถใช้ชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" หรือหากเทสโก้ โลตัส ไม่สามารถให้การสนับสนุนในเรื่องต่าง ๆ ที่กองทุนรวมต้องการในอนาคต ผลการดำเนินงาน และโอกาสในการเติบโตในอนาคตของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น เทสโก้ โลตัส เห็นว่าโอกาสที่จะเกิดผลกระทบดังกล่าวอาจเป็นไปได้ไม่มาก

4.13.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมและผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้า ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางค้าปลีกอื่น ๆ

ศูนย์การค้า และไฮเปอร์มาร์เก็ตมีการแข่งขันกันอย่างสูงเพื่อดึงดูดลูกค้า ส่วนศูนย์การค้าปลีกประเภทอื่นก็มีการแข่งขันกับผู้เช่าของกองทุนรวมเพื่อแย่งชิงลูกค้า ซึ่งส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของผู้เช่าของกองทุนรวม และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ค้าปลีกของตนอย่างดี หรือประสบความสำเร็จในการดึงดูดผู้ซื้อมากกว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากนี้ ผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ของกองทุนรวมต้องเผชิญกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง และการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการค้าปลีกในรูปแบบอื่น ๆ เช่น การขายแบบส่ง (warehouse sale) การซื้อขายผ่านอินเทอร์เน็ต และการขายผ่านทางโทรทัศน์ นอกจากนี้ ความสามารถในการชำระเงินค่าเช่าบางส่วนของผู้เช่าจะขึ้นอยู่กับรายได้จากการขายของผู้เช่า หากรายได้จากการขายของผู้เช่าลดลงเนื่องจากผู้เช่าเหล่านี้ประสบกับภาวะการแข่งขัน อัตราค่าเช่าที่จ่ายอาจลดลงและกระแสเงินสดของกองทุนรวมจะลดลงตามไปด้วย

นอกจากนี้ รายได้และราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าอื่น ๆ

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งอาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน จำนวนของสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุและการคำนวณค่าเช่าเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม ซึ่งในช่วงตลาดขาลง การที่สัญญาเช่าจำนวนมากครบกำหนดอายุอาจนำไปสู่อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ลดลง ซึ่งจะทำให้รายได้จากค่าเช่าลดต่ำลงและจะส่งผลให้รายได้ของกองทุนรวมลดลง นอกจากนี้ ด้วยสถานะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุหรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุการเช่า บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดสัญญาเช่าของกองทุนรวมที่จะหมดอายุ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 4.2.6 "วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า" ในเอกสารฉบับนี้

ผลกระทบโดยรวมจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยในปี 2554 ยังไม่เป็นที่แน่ชัด และเหตุการณ์น้ำท่วมดังกล่าวหรือเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในอนาคต อาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

เหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เริ่มตั้งแต่เดือนกันยายน 2554 ส่งผลกระทบแผ่ขยายไปยังหลายพื้นที่ในประเทศไทย รวมถึงพื้นที่อันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนบางแห่ง โดยพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบส่วนใหญ่อยู่บริเวณภาคเหนือและภาคกลางของประเทศ นอกจากนี้ ยังเกิดความเสียหายต่อระบบการคมนาคมขนส่งที่ใช้ในการลำเลียงขนส่งสินค้าให้กับผู้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนด้วย โครงการรังสิต คลอง 7 และโครงการลำลูกกา คลอง 6 ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิมได้รับความเสียหายจากน้ำท่วมในบริเวณที่เป็นพื้นที่ลานจอดรถและส่วนของผนังด้านนอก แต่ทั้งสองโครงการก็เปิดให้บริการตามปกติตลอดช่วงเวลาที่เกิดน้ำท่วม โดยการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่อสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งได้ดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2555 และมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทั้งหมดประมาณ 2.9 ล้านบาท ซึ่งได้รับการคุ้มครองเต็มจำนวนจากการประกันภัยที่จ่ายชดเชยให้แก่เอสไอ โกลด์ส เนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วม ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิมบางรายประสบปัญหาชำระค่าเช่าล่าช้า นอกจากนี้ ยังมีผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวบางรายที่ไม่ต่ออายุสัญญาภายหลังจากการเกิดเหตุน้ำท่วม หากผู้เช่ารายใดไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ภายในเวลาที่กำหนดอันเนื่องมาจากภัยพิบัติใด ๆ รวมถึงเหตุน้ำท่วมที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต เหตุการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

นอกจากนี้ ผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิมบางแห่ง ได้แก่ โครงการรังสิต คลอง 7 โครงการลำลูกกา คลอง 6 โครงการพิษณุโลก โครงการสิงห์บุรี โครงการเสนา และโครงการประชาชื่น และโครงการศาลายาสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่เชื่อว่าเป็นลูกค้าศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมเมื่อปี 2554 ดังกล่าว มีความสามารถในการจ่ายใช้สอยลดลง เนื่องจากมีภาระค่าใช้จ่ายซ่อมแซมพื้นที่ที่พักอาศัยและสถานประกอบการ หรือประสบปัญหาภาวะตกงานในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม แม้ว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นกับศูนย์การค้าจากเหตุการณ์น้ำท่วมในปี 2554 จะเป็นความเสียหายที่เล็กน้อย แต่บริหารจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่า เหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในอนาคตจะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายประกันภัย

กองทุนรวมได้จัดให้มีและจะจัดให้มีกรรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมทั้งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และความรับผิดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยบริษัทจัดการเชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันของกองทุนรวมเป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์ เงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมอาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนรวมจะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหาภายใต้เงื่อนไขของอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออุปกรณ์หรือความบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจทำให้กองทุนรวมต้องลงทุนเพิ่มเติม มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่น ๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ นอกจากนี้ กองทุนรวมมีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ที่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน การที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามเงื่อนไขการเช่าได้ และการที่กองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติตามหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่น ๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่า หรือบุคคลภายนอกได้ อนึ่ง ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระบาดของโรคติดต่อ หรือความสูญเสียใด ๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทุนรวมอาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกฎหมายประกันภัยที่กองทุนรวมมีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้อง หรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาของทดแทน (replacement cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทุนรวมหรือของผู้เช่าที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทุนรวมอาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนรวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน แต่ทั้งนี้กองทุนรวมอาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

นอกจากนี้ กรรมธรรม์ประกันภัยของกองทุนรวมและเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอาจมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงิน

ปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับกรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมในข้อ 4.6 "การประกันภัย"

เบี้ยประกันภัยที่กองทุนรวมต้องชำระในการเอาประกันภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจเพิ่มขึ้นเนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยและอาจเพิ่มขึ้นในอนาคต หากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติอื่น ๆ

เบี้ยประกันภัยสำหรับการเอาประกันภัยคุ้มครองอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีแนวโน้มว่าจะปรับสูงขึ้นเนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เกิดขึ้นในประเทศไทยในช่วงเดือนกันยายนถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 และอาจเพิ่มขึ้นในอนาคต หากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม หากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติอื่น ๆ ในอนาคต บริษัทจัดการไม่สามารถระบุได้ว่าจะมีการปรับเบี้ยประกันภัยขึ้นเมื่อไร หรือในอัตราเท่าไร และการปรับอัตราเบี้ยประกันภัยดังกล่าวจะมีผลใช้กับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วน หรือจะมีผลใช้กับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งอื่นที่กองทุนรวมมีแผนที่จะลงทุนเพิ่มเติมหรือไม่ นอกจากนี้ บริษัทจัดการไม่อาจยืนยันได้ว่าจะสามารถถ่ายโอนภาระในค่าใช้จ่ายที่จะเพิ่มขึ้นดังกล่าวไปยังผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว บริษัทจัดการไม่พบว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือที่จะลงทุนในครั้งนี้มีมีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งอาจต้องมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น หรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ การดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทุนรวมมีภาระ หนี้ และความเสี่ยง ซึ่งรวมถึงหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานที่กำกับดูแล ต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้

กระแสเงินสดและการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

รายงานของผู้เชี่ยวชาญที่บริษัทจัดการใช้ในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงรายงานของที่ปรึกษาทางเทคนิคและรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีการจำกัดขอบเขตการทำงาน และรายงานดังกล่าวอาจมีความคลาดเคลื่อนและมีข้อบกพร่องได้ ซึ่งอาจเป็นเพราะความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องบางอย่างของอาคารเป็นที่ยากหรือเป็นไปไม่ได้ที่จะตรวจสอบให้แน่ชัดภายใต้ข้อจำกัดขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยี หรือเทคนิคที่ใช้ และปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบใช้ที่เทสโก้ โลตัส และเจ้าของทรัพย์สินที่มีผู้ใช้ที่เกี่ยวข้องกับเทสโก้ โลตัส ให้ไว้แก่กองทุนรวมอยู่ภายใต้ข้อจำกัดเกี่ยวกับขอบเขต จำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จะสามารถกระทำได้ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบใช้ใด ๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหาย ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่กำลังดำเนินการอยู่หรือที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรืออาจดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และรัฐอาจเรียกคืนสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐ เช่น ทางเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้

สาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เช่น สถานีรถไฟฟ้ามหานคร และสถานีรถไฟฟ้ามหานคร จุดเปลี่ยนรถประจำทาง ทางด่วน และถนนเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งสร้างความสะดวกในการเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางโครงการตั้งอยู่บนที่ดินของรัฐ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้มีสิทธิใช้ที่ดินของรัฐดังกล่าวโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมดังกล่าวจะไม่ถูกปิด ย้าย หรือการก่อสร้างการปรับปรุงจะไม่ล่าช้าหรือเสร็จสมบูรณ์ตามแผน หรือจะไม่เกิดขบวนการจราจรในบริเวณดังกล่าว หรือรัฐจะไม่เรียกสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐคืน ทั้งนี้ การปิด การย้าย ความล่าช้า ดำเนินการไม่แล้วเสร็จ การกีดขวางหรือสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐที่ถูกเรียกคืน อาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรืออาจส่งผลให้ไม่สามารถปรับปรุง หรือต้องจัดหาทางเข้า-ออกอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้า ความน่าสนใจ และจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่

กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่า ตลอดจนการเดินทางเข้าถึงโครงการ และอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้ความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงได้

นอกจากนี้ บริษัทจัดการไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะไม่ถูกรื้อถอน พัฒนาใหม่ หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่น และไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่ หรือการพัฒนาที่ดินใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเป็นครั้งคราว การพัฒนาพื้นที่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดิน (ซึ่งอาจทำให้ต้องมีการปิดทางผ่านหรือถนนเป็นการชั่วคราว) ใด ๆ อาจลดจำนวนผู้ครอบครอง ผู้เช่า หรือผู้มาใช้บริการในบริเวณอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับผลกระทบ และทำให้รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในส่วนที่ได้รับผลกระทบดังกล่าวลดน้อยลง ด้วยเหตุนี้ การพัฒนาใหม่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

การที่ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เป็นที่ดินไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าสำหรับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้คัดค้านการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการใหม่ หรือความล่าช้าในการจดทะเบียนดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทุนรวมต้องลดเงินทุนจดทะเบียน และคืนเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนนี้บางแห่งเป็นสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างผู้ให้เช่าที่ดินกับเทสโก้ โลตัส แม้ว่าเทสโก้ โลตัส จะได้รับความยินยอมภายใต้ข้อตกลงที่มีผลผูกพันจากผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแต่ละรายในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวม และ/หรือจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ที่ทำขึ้นกับกองทุนรวมภายหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นี้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว แต่บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะปฏิบัติตามข้อตกลงที่จะจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้กับกองทุนรวม และ/หรือจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ที่ทำขึ้นกับกองทุนรวม นอกจากนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ตั้งอยู่บนอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนในครั้งนี้นี้ให้แก่กองทุนรวมต้องมีการประกาศตามที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ของกรมที่ดิน ดังนั้น การที่ผู้ให้เช่าที่ดินรายใดไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการโอนสิทธิการเช่า หรือหากมีคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น จะส่งผลให้ไม่สามารถจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดิน และ/หรือจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารให้แก่กองทุนรวมได้

ทั้งนี้ กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดว่าภายในระยะเวลาหกเดือนนับจากวันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการต้องลงทุนและดำรงอัตราส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ

75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว บริษัทจัดการอาจพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียน และคืนเงินลงทุนให้กับผู้ถือหุ้นรายละย่งทุน เหตุการณ์ดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน สถานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.2 "การลงทุนของกองทุนรวม"

ผู้เช่าบางรายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนในครั้งนี้ อาจไม่ให้ความยินยอมหรืออาจเพิกถอนการให้ความยินยอมในการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวม

ปัจจุบัน เทสโก้ โลตัส อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เพื่อให้มั่นใจว่าจะได้รับความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายใหม่ภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เทสโก้ โลตัส จะให้คำรับรองว่า ภายหลังจากที่มีการขายอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ให้แก่กองทุนรวม เรียบร้อยแล้ว เทสโก้ โลตัส จะยังคงดำเนินการเพื่อให้กองทุนรวมได้รับความยินยอมเกี่ยวกับการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้เช่าที่เหลืออยู่ หลังจากที่มีการโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ จะส่งมอบเงินค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้เช่าบางรายดังกล่าวที่ได้ให้ความยินยอมไว้แล้วจะไม่เพิกถอนการให้ความยินยอมดังกล่าวหรือผู้เช่าส่วนที่เหลือจะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาเป็นกองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายใหม่ หากมีการเพิกถอนการให้ความยินยอมหรือกองทุนรวมไม่ได้รับความยินยอมเกี่ยวกับการเปลี่ยนตัวคู่สัญญา การเช่าของผู้เช่ารายดังกล่าวจะยังคงอยู่กับเทสโก้ โลตัส จนกว่าจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ซึ่งมีผลทำให้ไม่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากเทสโก้ โลตัส ให้แก่กองทุนรวม ในกรณีดังกล่าวหากเทสโก้ โลตัส ไม่ปฏิบัติตามคำรับรองดังกล่าวข้างต้น อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน สถานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทุนรวม

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและบริเวณต่าง ๆ ที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมาก อาจส่งผลให้มีการจับจ่ายใช้สอยและการท่องเที่ยวลดลงและส่งผลกระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการค้าขายลดลง ตัวอย่างเช่น น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างเดือนกันยายนถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 ได้ส่งผลกระทบต่อทางลบต่ออสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่บางแห่งรวมถึงพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบบริเวณอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนสร้างความเสียหายให้กับอาคารบ้านเรือน ส่งผลให้การลำเลียงขนส่งสินค้าหยุดชะงัก และการชำระค่าเช่าล่าช้าเกินกำหนด นอกจากนี้ สงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วงของพลเรือน และความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการข่มขู่ไว้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อผลดำเนินงาน เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้ อาจทำให้อุปสงค์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือรายได้ของกองทุนรวมที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าต้องปิดชั่วคราวและส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่เป็นครั้งคราวเพื่อให้ทันสมัยสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้า และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างสม่ำเสมอ การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปไม่ควรมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม แต่การซ่อมแซม หรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลให้ผู้สูญเสียรายได้ค่าเช่าในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทุนรวมขายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือต่ำกว่าราคาที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กำหนดให้ทรัพย์สินทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทุนรวมต้องลงบัญชีโดยใช้มูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในมูลค่ายุติธรรมต้องบันทึกในกำไรขาดทุนของกองทุนรวม ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมที่ลดลงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับเอสเคไอ โกลด์ รีเทล เกี่ยวกับการซื้อและการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เอสเคไอ โกลด์ รีเทล บริษัทย่อย และบริษัทร่วมของเอสเคไอ โกลด์ รีเทล ประกอบธุรกิจลงทุน และพัฒนา บริหารจัดการ และให้เช่าพื้นที่สำหรับการค้าปลีกในประเทศไทยและที่อื่น ๆ ด้วยเหตุดังกล่าวอาจมีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวม และเอสเคไอ โกลด์ รีเทล (หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมของเอสเคไอ โกลด์ รีเทล) เกี่ยวกับการซื้อหรือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม แม้เอสเคไอ โกลด์ รีเทล จะได้ตกลงที่จะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าของกองทุนรวม ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน ในอนาคต เอสเคไอ โกลด์ รีเทล อาจลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและเอสเคไอ โกลด์ รีเทล ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะไม่ขัดแย้งหรือต่ำกว่าผลประโยชน์ของเอสเคไอ โกลด์ รีเทล ในสถานการณ์ดังกล่าว

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งเป็นสิทธิการเช่าที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ และอสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทุนรวมได้ลงทุนซึ่งกองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับ มีความไม่แน่นอน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ หรืออสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทุนรวมได้ลงทุนซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนซึ่งประกอบด้วยสัญญาเช่าฉบับเดียวหรือหลายฉบับโดยมีผู้ให้เช่าหลายราย หากสิทธิการเช่าฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับสิ้นสุดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาจะมีผลกระทบต่อนิติในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบ

4.13.3 ความเสี่ยงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปมีความเสี่ยง

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ (3) ฐานะทางการเงินของผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) การเปลี่ยนแปลงของแหล่งเงินกู้หรือเงินทุน ซึ่งอาจส่งผลให้ไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขที่ดี หรืออาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนได้เลย (5) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงในกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการเงิน (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่า (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปจนความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าในตลาดใด ๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท (11) การแข่งขันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการหาผู้เช่าซึ่งอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างหรือพื้นที่ที่ไม่สามารถนำออกให้เช่าภายใต้เงื่อนไขที่ดีได้ (12) การกระทำของผู้เช่าที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของผู้ให้เช่า (13) ความไม่สามารถในการต่ออายุสัญญาเช่า หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า (14) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ (15) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่มีหรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (16) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดการให้บริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่น ๆ ได้อย่างพอเพียง (17) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (18) สภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (19) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (20) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษี (21) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะทำการตรวจสอบ (22) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่น ๆ และ (23) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ทางด้านภาษีและด้านอื่น ๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการใช้พื้นที่ (occupancy rates) อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าประจำปีของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม

ลงทุนอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตการณ์อย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและเมืองหรือจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งมีอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงเช่นที่กองทุนรวมได้ลงทุนและประสงค์ที่จะเข้าลงทุนจะไม่ค่อยมีสภาพคล่อง การไม่มีสภาพคล่องดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (investment portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ เช่น กองทุนรวมอาจไม่สามารถขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกกดดันให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันทั่วทั้งที่และภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้นั้นเนื่องจากสภาวะการแข่งขัน อายุ ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ โดยทั่วไปแล้ว การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะต้องมีการลงทุนเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

กลยุทธ์ของกองทุนรวมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกจะทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตการณ์หรือเหตุการณ์ในทางลบของธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย วิกฤตการณ์ดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราการใช้พื้นที่ (occupancy rates) ของอสังหาริมทรัพย์

และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีอยู่ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนเงินปันผลที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือจะลงทุนอาจถูกเวนคืน

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือจะลงทุนมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ ค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนอาจน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทุนรวม ดังนั้น การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

4.13.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน

มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการซื้อขายและการส่งมอบหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์โดยเร็วภายหลังจากการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในห้าวันทำการ นับจากวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นี้ อนึ่ง แม้บริษัทจัดการคาดว่า ตลาดหลักทรัพย์จะอนุมัติคำขอจดทะเบียนรับหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนโดยเร็ว หลังจากที่ได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แต่ตลาดหลักทรัพย์มีสิทธิพิจารณาคำขอจดทะเบียนเป็นเวลา 7 วัน หลังจากวันที่ได้รับคำขอ ดังนั้น จนกว่าตลาดหลักทรัพย์จะอนุมัติคำขอจดทะเบียนรับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน หน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้นี้ จะยังไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้ และผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่สามารถขายหน่วยลงทุนดังกล่าวในราคาเสนอซื้อ ณ ขณะนั้นในตลาดหลักทรัพย์ หรือไม่สามารถจำหน่ายจ่ายโอนหน่วยลงทุนดังกล่าวได้เลย ทั้งนี้ การซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกและจำหน่ายแล้วซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นี้ จะยังคงดำเนินต่อไปในช่วงระยะเวลาระหว่างการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้นี้ และเมื่อหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้นี้สามารถซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์

นอกจากนี้ เนื่องจากตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้น เป็นตลาดใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งอาจทำให้การซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่มีสภาพคล่องและขาดอุปสงค์โดยทั่วไปของนักลงทุน รวมทั้งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนไม่สะท้อนผลประกอบการที่แท้จริงของกองทุนรวม และทำให้ไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนรวมโดยการเปรียบเทียบกับกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ทั้งในประเทศไทยหรือต่างประเทศได้ บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า ตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจะมีการพัฒนาเป็นตลาดที่มีสภาพคล่องสูงสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุน

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้

คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ ตามวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน (Book-building) โดยพิจารณาจากราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน สภาวะตลาดโดยรวม และกระแสการตอบรับจากผู้ลงทุน โดยคณะกรรมการลงทุนและบริษัทจัดการ จะหารือร่วมกับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) และผู้จัดการการจัดจำหน่าย เพื่อกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยลงทุนที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ อาจมีการซื้อขายกัน ในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเสนอขายในครั้งนี้

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป
- ราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
- ความน่าสนใจของหน่วยลงทุนเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ รวมถึงหน่วยลงทุนอื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยลงทุน
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยลงทุนจำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยลงทุน
- ขนาดและสภาพคล่องในขนาดของตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้างหลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไปและโดยเฉพาะในกรณีที่เกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- การที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- ความผันผวนของตลาด ซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุน และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมมากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในกรณีที่ไม่มีการกันเงินกำไรไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและเงินปันผลอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

หน่วยลงทุนไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการยกเลิกกองทุนรวมหรือมีการชำระบัญชีกองทุนรวมนั้น มีความเป็นไปได้ที่นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยลงทุน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมอาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลในหน่วยลงทุนหรือไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่กองทุนรวมอาจได้มาหรือถือครองในภายหลังไม่สามารถสร้างรายได้เพียงพอ และกองทุนรวมไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้ภายในเวลาและด้วยต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมแล้ว จะทำให้รายได้ กระแสเงินสด และความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลได้รับผลกระทบในทางลบ

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทุนรวมจะมีความสามารถจ่ายเงินปันผลหรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายเงินปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าระดับของเงินปันผลจะเพิ่มขึ้นในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะเพิ่มสูงขึ้น หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีให้เช่าจะสามารถให้เช่าได้อีก หรือรายรับจากค่าเช่าในส่วนของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขยาย หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มา

ในอนาคตนั้นจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนรวมซึ่งอาจนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดการได้

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน (กองทุนปิด) ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนของตนให้แก่บริษัทจัดการได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ออหน่วยลงทุนมา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนโดยกระทำผ่านตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น

มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุนก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม

ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ กองทุนรวมอาจออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยมีราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุน ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุนก่อนการเสนอขายนั้น อาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนลดลง

การขายหน่วยลงทุนในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

ผลกระทบ (ถ้ามี) ต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุนจากการขายหน่วยลงทุนในอนาคต หรือการมีหน่วยลงทุนเพื่อขายในอนาคตเป็นสิ่งที่ไม่สามารถคาดเดาได้ ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ เทสโก้ โลตัส จะถือหน่วยลงทุนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ซึ่งเทสโก้ โลตัส และเจ้าของทรัพย์สินที่มีผู้ใช้ที่เกี่ยวข้องกับเทสโก้ โลตัส รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวสามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ในส่วนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม) ถึงแม้ว่าสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน (Purchase Agreement) และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) มีข้อตกลงเรื่องการห้ามการขายหน่วยลงทุนของเทสโก้ โลตัส แต่ไม่มีหลักประกันว่าจะไม่มีการขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญโดยบุคคลอื่นๆ หรือว่าเทสโก้ โลตัส (หรือบริษัทย่อยของเทสโก้ โลตัส) จะไม่จำหน่ายหน่วยลงทุนเมื่อข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุนดังกล่าวสิ้นสุดลง

การขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ โดยเทสโก้ โลตัส หรือผู้ถือหน่วยลงทุนอื่นใด ๆ หรือมีความเข้าใจว่าจะมีการขายดังกล่าวเกิดขึ้นนั้น อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

การจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนอาจไม่ประสบความสำเร็จ

ในกรณีที่มีเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายเหตุการณ์ดังต่อไปนี้เกิดขึ้น อาจทำให้การจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนไม่ประสบความสำเร็จ

- ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Joint International Bookrunners) หรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย ใช้สิทธิของตนตามสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน (Purchase Agreement) และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) เพื่อยกเลิกภาระหน้าที่ทั้งหลายของตนภายใต้สัญญาดังกล่าว หรือ
- จำนวนเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ ไม่เพียงพอต่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

เมื่อมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น และบริษัทจัดการอาจไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนได้และต้องดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งจำนวนโดยไม่มีดอกเบี้ย

สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ

ประมาณการตามที่ระบุในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรนั้น รวมถึงการคาดการณ์ผลประกอบการและการปันส่วนแบ่งผลกำไรของกองทุนรวม ในงวดประมาณการสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ซึ่งประมาณการทางการเงินของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานดังกล่าว แม้ว่าบริษัทจัดการได้จัดทำประมาณการดังกล่าวด้วยความตั้งใจและความระมัดระวัง ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน และอาจเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญได้ ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนดังกล่าวหลายประการอยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม นอกจากนี้ รายได้ของกองทุนรวมจะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่อาจลดลงด้วยสาเหตุหลายประการ เช่น การเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าที่ลดลง ความไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือความล่าช้าในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 4.13.1 "ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทุนรวมหรือการดำเนินงานของกองทุนรวม" ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการมีผลการประกอบการและความสามารถจ่ายเงินปันผลตามที่ประมาณการไว้ เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดไว้ ดังนั้นบริษัทจัดการจึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นและกองทุนรวมจะสามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามที่ประมาณการไว้ หากผลประกอบการของกองทุนรวมไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กองทุนรวมจะไม่สามารถจ่ายเงินปันผลตามที่ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้หน่วยลงทุนมีมูลค่าทางตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายหลักทรัพย์ในอนาคตเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Investment Trust: REIT) อาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการออกกฎหมายหลักทรัพย์ใหม่ หรือการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในขณะนี้ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน อยู่ในระหว่างการพิจารณาการร่างประกาศหรือกฎเกณฑ์เพื่อการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ("กองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์") ในประเทศไทย หากมีการประกาศใช้บังคับกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประกาศ หรือกฎเกณฑ์นั้น อาจมีแนวทางที่สนับสนุนให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงกองทุนรวมแปรสภาพเป็นกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ ในกรณีนี้ บริษัทจัดการไม่สามารถรับรองได้ว่าเงื่อนไขเกี่ยวกับการแปรสภาพดังกล่าวจะเป็นคุณประโยชน์ต่อกองทุนรวม หรือระบียบ และกฎเกณฑ์ที่ใช้บังคับกับกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์จะมีความเข้มงวดน้อยกว่าระบียบและกฎเกณฑ์ที่ใช้บังคับกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน หรือสิทธิประโยชน์ที่ให้แก่กองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์จะดีกว่าสิทธิประโยชน์ที่ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทจัดการไม่อาจให้หลักประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายหลักทรัพย์ดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อความสามารถของบริษัทจัดการในการปฏิบัติตามนโยบายด้านการลงทุน การดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

นอกจากนี้ หากกองทุนรวมแปรสภาพเป็นกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโอนไปยังกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ด้วย ซึ่งบริษัทจัดการไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจะให้ความยินยอม และหากผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ยินยอม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่โอนไปยังกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวมภายหลังการแปรสภาพเป็นกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์แล้ว

4.14 รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

รายงานดังต่อไปนี้เป็นรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ¹⁸ พันบาท	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ¹⁹ พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,729,990	2,354,881
ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร	562,077	775,234
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่	610,306	792,768
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่า		
แบบแปรผัน	323,094	451,231
ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว	225,609	323,470
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	8,904	12,178
รายได้อื่น	12,574	16,917
รายได้รวม	1,742,564	2,371,798
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	335,182	440,149
ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า	-	-
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	25,202	34,106
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	275,915	357,254
ค่าเช่าที่ดิน	34,065	48,789
กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์	1,407,382	1,931,649
รายได้ดอกเบี้ย	1,095	1,049

¹⁸ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 2

¹⁹ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 2

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ²⁰ พันบาท	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ²¹ พันบาท
ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม		
ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม	14,820	15,538
ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน	59,407	80,941
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	21,684	29,795
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,980	2,698
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	2,971	4,047
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทุนรวม	11,238	11,238
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยลงทุนตัดจ่าย	168,512	251,700
กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน	1,127,865	1,536,741
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการ ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยลงทุน ²²	168,512	251,700
ค่าเช่าที่ดินตัดจำหน่าย ²³	9,430	14,412

²⁰ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

²¹ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

²² ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ กองทุนรวมจะจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนโดยทำการลดเงินทุนจดทะเบียน

²³ รายการดังกล่าวมีวิธีการลงบัญชีตามมาตรฐานบัญชี ซึ่งทำให้เกิดส่วนต่างระหว่างรายได้หรือรายจ่ายที่ลงบัญชี และเงินสดที่ได้รับจริง (กรณีของรายได้) หรือ เงินสดที่จ่ายออกจริง (กรณีของรายจ่าย) การนำส่วนต่างดังกล่าวมาคำนวณเพิ่มเติมตามตารางข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนเห็นภาพรวมว่ากองทุนรวมมีเงินสดที่สามารถจ่ายคืนให้แก่นักลงทุนเป็นจำนวนเท่าไร

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ²⁴ พันบาท	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ²⁵ พันบาท
หักออก รายได้ค่าเช่าผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์การค้าที่มีได้จ่ายชำระ เป็นเงินสดจริง ²³	(62,941)	(86,810)
เงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน	1,242,866	1,716,043
จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	1,770,000,000	2,261,780,470 ²⁶

เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน:

กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร

ต่อหน่วยลงทุน (อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร

ร้อยละ 100) (บาทต่อหน่วยลงทุน)²⁷

0.64

0.68

²⁴ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 2

²⁵ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 2

²⁶ จำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด 491.8 ล้านหน่วย คำนวณจากเงินที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมประมาณ 6,885 ล้านบาท ซึ่งคำนวณจากราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอัตราร้อยละ 100 ของราคาประเมินต่ำสุด ประมาณการเงินทุนสำรองเป็นเงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (Capital Expenditure Reserves) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และที่ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน 14.0 บาท ต่อหน่วยลงทุน

²⁷ จากข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นหลายกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ลงทุนพบว่า มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมดังกล่าวยังไม่ได้รับผลกระทบจากการที่มูลค่าสิทธิการเช่าลดลงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่า เนื่องจากราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดไม่น้อยกว่ามูลค่าสิทธิการเช่าต้นงวด ทำให้กองทุนรวมไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (unrealized loss)

เพื่อให้เห็นตัวอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว บริษัทจัดการจึงทดลองคำนวณกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรในประมาณการงบกำไรขาดทุนของ TLGF สำหรับงวดวันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2557 ในกรณีสมมติ ที่ราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดลดลงแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่า มีการรับรู้ unrealized loss ในทางสมมติ (จากสมมติฐานในกรณีดังกล่าวนี้ กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุนจะลดลงจากสมมติฐานเดิมเหลือ 0.53 บาทต่อหน่วย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม และ 0.58 บาทต่อหน่วย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม unrealized loss จากกรณีสมมติดังกล่าวไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายเป็นเงินสด ทำให้ TLGF ยังคงมีสภาพคล่องส่วนเกินที่สามารถจ่ายคืนให้

	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ²⁸ พันบาท	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ²⁹ พันบาท
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน (บาทต่อหน่วยลงทุน)	0.06	0.08
รวมจ่ายคืนต่อหน่วยลงทุน	0.70	0.76

ในกรณีที่กองทุนรวมคืนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 95 ถึงร้อยละ 100 อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 จะคิดเป็น 0.72 บาท ถึง 0.76 บาทต่อหน่วยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ข้างต้น ประมาณการรายได้รวมของกองทุนรวมเป็นจำนวน 1,742.6 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 2,371.8 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ทั้งนี้ โครงสร้างรายได้ของกองทุนรวมในช่วงเวลาดังกล่าวเป็นดังต่อไปนี้

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราคงที่จาก เอสโก โลดส์ (สำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร) เป็นจำนวน 562.1 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 775.2 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 32 และร้อยละ 33 ของรายได้รวมตามลำดับ รายได้ดังกล่าวส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้ระยะยาวที่มั่นคง เนื่องจากสัญญาเช่าหลักระหว่าง เอสโก โลดส์ และกองทุนรวมมีอายุสัญญา 10 ปี ต่อได้อีกสองคราว ๆ ละ 10 ปี ทั้งนี้ จะมีการปรับค่าเช่าและค่าบริการขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี เพื่อการเติบโตอย่างสม่ำเสมอของค่าเช่า

ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ด้วยการลดเงินทุนจดทะเบียน ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินจากการปันส่วนแบ่งกำไรและจากการลดเงินทุนจดทะเบียน รวมเป็น 0.70 บาทต่อหน่วย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม และ 0.76 บาทต่อหน่วย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ตามสมมติฐานเดิม

ตามหลักการทางบัญชีและในทางปฏิบัติ มูลค่าสิทธิการเช่าปลายงวดจะขึ้นกับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จึงอาจไม่เกิด unrealized loss เช่นเดียวกับกองทุนอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ตามที่กล่าวมาเบื้องต้น การทดลองคำนวณ unrealized loss ด้วยวิธีเส้นตรงข้างต้นเป็นเพียงตัวอย่างหนึ่งในการแสดงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นเท่านั้น

²⁸ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 2

²⁹ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 2

และค่าบริการและลดความเสี่ยงจากค่าเงินเฟ้อ นอกจากนี้ คู่สัญญาอาจพิจารณาทบทวนค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด 10 ปี เพื่อให้มั่นใจว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราคงที่จากผู้เช่าระยะยาวเป็นจำนวน 610.3 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 792.8 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 35 และร้อยละ 33 ของรายได้รวมตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะมีการปรับเพิ่มอย่างต่อเนื่อง
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราแปรผันจากผู้เช่าระยะยาวเป็นจำนวน 323.1 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 451.2 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 19 และร้อยละ 19 ของรายได้รวมตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนนี้จะแปรผันตามยอดขายของผู้เช่า และจะส่งผลให้กองทุนรวมได้รับส่วนแบ่งจากยอดขายที่เติบโตขึ้นของผู้เช่าที่น่าเชื่อถือและมีคุณภาพ
- รายได้ค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวเป็นจำนวน 225.6 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 323.5 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 13 และร้อยละ 14 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยพื้นที่ให้บริการชั่วคราวเป็นพื้นที่ที่คิดอัตราค่าให้บริการสูง อันเนื่องมาจากระยะเวลาเช่าที่สั้นและพื้นที่เช่าที่มีขนาดเล็ก นอกจากนี้ กองทุนรวมมีความยืดหยุ่นสูงในการปรับค่าบริการ และความหลากหลายของผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว รวมทั้งสามารถใช้เป็นพื้นที่ดังกล่าวในการจัดแคมเปญสนับสนุนการขายต่าง ๆ ได้ด้วย
- รายได้อื่น ๆ ซึ่งรวมถึงรายได้จากสัญญาบริการป้ายโฆษณา และรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ เป็นจำนวน 21.5 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 29.1 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 1 และร้อยละ 1 ของรายได้รวมตามลำดับ

นอกจากนี้ ตามข้อกำหนดสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่คิดค่าหน้าหน้าจัดหาผู้เช่าสำหรับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งตามสมมติฐานข้างต้น จึงไม่ได้รวมค่านายหน้าและค่าธรรมเนียมที่ถูกยกเว้นดังกล่าว ทั้งนี้ ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าและค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่ถูกยกเว้นสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2557 จะมีมูลค่าประมาณ 48.2 ล้านบาท³⁰ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หรือประมาณร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก 2 "รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรขาดทุนตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557" โดยบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด ซึ่งประมาณการรายได้ค่าเช่าตามที่ปรากฏในรายงานประมาณการดังกล่าวได้รับการรับรองจากบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

³⁰ คำนวณจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2557

4.15 ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานที่สำคัญ

ตารางต่อไปนี้ แสดงบทสรุปข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานที่สำคัญของกองทุนรวม สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555

งบกำไรขาดทุน

	ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 13 มีนาคม 2555 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ⁽¹⁾ บาท
รายได้จากการลงทุน	
รายได้ค่าเช่าและบริการ ⁽²⁾	770,886,381
รายได้ดอกเบี้ย	7,391,880
รายได้อื่น	5,067,220
รวมรายได้	783,345,481
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	6,989,506
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	745,836
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,408,314
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	49,304,240
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	535,977
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	101,305,522
ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนตัดจ่าย	75,764,481
ค่าเช่าที่ดิน	15,215,476
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,397,150
รวมค่าใช้จ่าย	252,666,502
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	530,678,979
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(1,023,608)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(1,023,608)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	529,655,371

(1) บริษัทจัดการได้จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในวันที่ 13 มีนาคม 2555 ดังนั้น รอบบัญชีแรกของกองทุนรวมจึงเริ่มตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555

(2) เทสโก้ โลตัสเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมจากกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2555 รายได้ค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารที่กองทุนรวมได้รับจากเทสโก้ โลตัสสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555 คิดเป็นจำนวน 262.6 ล้านบาท

งบดุล

	ยังไม่ได้ตรวจสอบ 31 สิงหาคม 2555 ⁽¹⁾ บาท
สินทรัพย์	
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 : 18,050 ล้านบาท)	18,050,547,906
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	468,631,605
ลูกหนี้ค่าเช่า	122,077,116
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	420,049,328
สินทรัพย์อื่น	3,058,506
รวมสินทรัพย์	19,064,364,461
หนี้สิน	
เจ้าหนี้อื่น	82,083,590
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	75,843,582
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	139,443,800
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	89,368,760
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ	6,531,358
รวมหนี้สิน	393,271,090
สินทรัพย์สุทธิ	18,671,093,371
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	1,770,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.5486

งบกระแสเงินสด

ยังไม่ได้ตรวจสอบ
สำหรับงวดตั้งแต่
วันที่ 13 มีนาคม 2555 ถึง
วันที่ 31 สิงหาคม 2555⁽¹⁾
บาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	529,655,371
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	
ให้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(17,784,010,383)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,922,184,456)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,659,000,000
ลูกหนี้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น	(122,762,516)
ค่าใช้จ่ายรูดบัตรเครดิตเพิ่มขึ้น	(420,049,328)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(3,058,506)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	82,083,590
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	75,843,582
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น	139,443,800
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	89,368,760
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระเพิ่มขึ้น	6,531,358
หนี้สงสัยจะสูญ	685,400
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(3,230,696)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(122,371)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(17,672,806,395)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ทุนที่ได้จากผู้ถือหุ้น	18,408,000,000
จ่ายเงินปันผล	(28,320,000)
จ่ายเงินปันผล	(238,242,000)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	18,141,438,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	468,631,605
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	468,631,605

(1) บริษัทจัดการได้จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในวันที่ 13 มีนาคม 2555 ดังนั้น รอบปีบัญชีแรกของกองทุนรวมจึงเริ่มตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555

5. การกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทุนรวม กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือ
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตามที่ระบุในข้อ (1) ข้างต้น บริษัทจัดการต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ
- (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

6. หลักเกณฑ์การลงทุน

6.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

- 6.1.1 ต้องวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน รวมทั้งตรวจสอบและสอบถาม (การทำ due diligence) แล้ว และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) มีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป
- (2) มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงอื่นจะทำให้เปลี่ยนลักษณะการใช้งาน เป็นประการอื่นได้ยาก และไม่มีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงรายใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการเห็นของบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา
- (3) มีเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมาย และเพียงพอต่อการที่ กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้

6.1.2 อสังหาริมทรัพย์ต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย

6.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ หรือ ในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของ มูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุมัติให้บริษัทจัดการจัดตั้งและจัดการกองทุน รวม กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก หรือ ณ วันที่ กองทุนรวมลงทุน กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นำมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้า ของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

6.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิใน อสังหาริมทรัพย์นั้น

6.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินของบุคคลภายนอกหรือ มีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.

6.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้ แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

6.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่ มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วงเว้นแต่ได้รับการ ผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้

- (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่า เป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว

- (2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิมีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นนั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประโยชน์ของการลงทุนรวม หากผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มิมีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- 6.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน สำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
 - (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
- (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวม อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดชอบเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิดชอบ
 - (3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

6.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

- (1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จะลงทุนซึ่งระบุไว้ในโครงการสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผย และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ และในกรณีที่ราคาที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลงทุนต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะแสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลงทุนในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ (2) จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนวันลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่

6.1.12 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)
- (2) ในการลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการหรือกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุน นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการ

ลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไป
ที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)

- 6.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่
ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์หรือโดยวิธีการอื่นทำนองเดียวกันตาม
หลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบการ
กิจการโรงแรมเท่านั้น
 - (2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น
เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์
ตกแต่งที่เกี่ยวข้องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว
เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จาก
การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ
 - (ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคารให้
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 60 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
 - (ค) หากกองทุนรวมมีรายได้ไม่น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้
ผู้ประกอบการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่าย
อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ภายใน
60 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ
ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ
- 6.1.14 ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่จัดหาผลประโยชน์จาก
อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคล
ดังกล่าว เว้นแต่เป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญและได้ระบุในโครงการ
- 6.1.15 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของ
รายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้
- (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นสุดอายุโครงการ หรือ
 - (2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.16 ในกรณีที่กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์
จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม บริษัทจัดการต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจาก

เจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

- 6.1.17 ในกรณีกองทุนรวมลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ มูลค่าของโครงการแต่ละแห่งในเวลาที่กองทุนรวมลงทุน ต้องไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหลายแห่ง กองทุนรวมอาจลงทุนในโครงการที่มีมูลค่าไม่ถึง 500 ล้านบาทก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 250 ล้านบาท และมูลค่าเงินลงทุนในโครงการดังกล่าวเมื่อรวมกันทุกโครงการต้องไม่เกินร้อยละ 15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

โครงการตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า โครงการ (project) ของอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ แล้วแต่กรณี

- 6.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตัวเงินคลัง
- (3) พันธบัตร หรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (6) ตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)
 - (ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีใช้ราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนึ่ง สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย และ
- (11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีใช่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตาม (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) และ (11) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สกลหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย ผู้ค้ำประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (ก) ภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- (ข) ช่วงระยะเวลา 60 วัน ก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ
- (ค) ช่วงระยะเวลา 1 ปี ก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง ไม่นับรวมตัวแลกเงินหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สกลหลัง ผู้ค้ำประกันโดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสกลหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

6.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

ในกรณีที่กองทุนรวมนำอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าแก่บริษัทใด ๆ เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ โดยบริษัทนั้นตกลงจ่ายค่าเช่าแก่กองทุนรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า กองทุนรวมอาจลงทุนในหุ้นที่

ออกโดยบริษัทดังกล่าวไม่เกิน 1 หุ้น โดยหุ้นนั้นให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของบริษัทนั้น ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว

7. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

7.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่จะมีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิได้รับเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนของตน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยจะจ่ายเป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องดังนี้

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (หรือในอัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

กำไรสุทธิและกำไรสะสม (1) และ (2) จะไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี หรือในกรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ภายใน 90 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี ตามวิธีการและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัท

จัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นแล้วจึงจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนได้ให้ความยินยอมแล้ว

7.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ภายใต้บังคับของข้อกำหนดตามข้อ 8

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสิทธิการถือครองหน่วยลงทุนซึ่งเป็นผู้ที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามลำดับก่อนหลังของการบันทึกการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 8.1(1)

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสิทธิการถือครองหน่วยลงทุนซึ่งเป็นผู้ที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามลำดับก่อนหลังของการบันทึกการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 8.1(2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

- (4) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย

(ก) ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ

- (ข) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ
- (ค) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียน ผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์
- (5) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแจ้งต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนครั้งล่าสุด หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุน ดราฟท์ หรือตัวแลกเงินโดยส่งทางไปรษณีย์ ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการหักค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากเงินโอนนั้น
- บริษัทจัดการจะทำการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือในอัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดสำหรับเงินปันผลที่จ่ายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นบุคคลธรรมดาซึ่งได้แสดงความประสงค์ให้บริษัทจัดการดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายไว้ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังบริษัทจัดการให้ดำเนินการเป็นอย่างอื่นภายใน 5 วัน หลังจากปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
- (6) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- (7) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ เนื่องจากการถือหน่วยลงทุนเกินกว่าที่กำหนดตามข้อ 7.2 และข้อ 8 กองทุนรวมจะดำเนินการให้เงินปันผลส่วนที่ไม่สามารถจ่ายได้ให้เป็นของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว
- ในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมิได้ดำเนินการให้เงินปันผลส่วนที่ไม่สามารถจ่ายได้ให้เป็นของแผ่นดินตามที่กำหนดไว้ในวรรคแรก บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

8. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใด (รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันใด) จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- 8.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
- (1) เป็นบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันดังต่อไปนี้ ซึ่งถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
- (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (2) เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- 8.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 8.3 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 8.1 และข้อ 8.2 ให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552
- 8.4 ภายใต้บังคับข้อ 8.5 และข้อ 8.6 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

8.5 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 8.1(1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
- (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

8.6 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 8.1(2) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

นอกจากนี้ ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่า บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 8.1(2) หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เมื่อพ้นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 8.4 โดยอนุโลม

8.7 เนื่องจากกองทุนรวมนี้เป็นกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้ กองทุนรวมจะมีผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

- (2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ดังนั้น ในการโอนหน่วยลงทุนภายหลังโดยผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ลงทุนต่างด้าวจะไม่สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าร้อยละ 49 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- 8.8 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด แล้วแต่กรณี บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 8.4 โดยอนุโลม
- 8.9 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยให้ปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม และตามหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เกี่ยวกับการควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง มิให้ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยนายทะเบียนจะดำเนินการให้มีหนังสือถึงบริษัทหลักทรัพย์ทุกแห่งทราบถึงเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว และขอให้บริษัทหลักทรัพย์มีหนังสือแจ้งให้บริษัทจัดการและนายทะเบียนทราบในวันทำการถัดไปทุกครั้งหากมีผู้ลงทุนต่างด้าวซื้อหรือขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้บริษัทจัดการและนายทะเบียนทราบสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวเมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงเป็นรายวัน นอกจากนี้ การโอนหน่วยลงทุนระหว่างผู้ลงทุนไทยให้ผู้ลงทุนต่างด้าวหรือผู้ลงทุนต่างด้าวโอนให้แก่ผู้ลงทุนไทย หรือระหว่างผู้ลงทุนต่างด้าวด้วยกัน จะต้องดำเนินการโอนหน่วยลงทุนที่นายทะเบียน เพื่อให้นายทะเบียนทราบสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวเช่นกัน ทั้งนี้ นายทะเบียนจะปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะมีผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยพิจารณาให้สิทธิการถือครองหน่วยลงทุนตามลำดับก่อนหลังของการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว
- 8.10 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 8.4(3) ข้อ 8.5(3) ข้อ 8.6 วรรคท้าย และข้อ 8.8 บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

9. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการได้ดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม สำหรับหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ บริษัทจัดการจะยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เสนอขายเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเพิ่มเติมในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเนื่องจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้

เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์

10. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน เว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 8 และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

วิธีการขอโอนหน่วยลงทุน

10.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนจะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยลงทุนไปยังนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในใบสำคัญการโอนหน่วยลงทุนที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน พร้อมทั้งแนบเอกสารการโอนหน่วยลงทุนตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะกำหนด การโอนหน่วยลงทุนให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกการซื้อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

10.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุนจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

11. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิดนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมีใช่หลักประกันเพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุน ดังนี้

11.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่า ในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

11.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ดังนี้

- (1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้
- (2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้

ในกรณีที่มูลค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

12. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการเห็นสมควร บริษัทจัดการอาจพิจารณาจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (Investment Committee) โดยคณะกรรมการลงทุนจะมีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

12.1 องค์ประกอบคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะประกอบด้วยกรรมการ จำนวนไม่เกิน 6 คน ดังต่อไปนี้

- (1) กรรมการซึ่งเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ จำนวนไม่เกิน 3 คน
- (2) กรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน จำนวนไม่เกิน 3 คน ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาคัดเลือกจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากเทสโก้ โลตัส จำนวนไม่เกิน 2 คน โดยมีเงื่อนไขว่า เทสโก้ โลตัส และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเทสโก้ โลตัส ต้องเป็นผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม และจากผู้ถือหน่วยลงทุนรายอื่น ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม อีกไม่เกิน 1 คน

ในกรณีที่เทสโก้ โลตัส และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเทสโก้ โลตัส ถือหน่วยลงทุนรวมกันน้อยกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม กรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน จะมีจำนวนไม่เกิน 3 คน ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาคัดเลือกจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากเทสโก้ โลตัส จำนวนไม่เกิน 1 คน และจากผู้ถือหน่วยลงทุนรายอื่น ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม อีกไม่เกิน 2 คน

ในกรณีที่เทสโก้ โลตัส และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเทสโก้ โลตัส ถือหน่วยลงทุนรวมกันน้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม กรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน จะมีจำนวนไม่เกิน 3 คน ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาคัดเลือกจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ทั้งนี้ กรรมการจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด เป้าประสงค์ของกรรมการให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการ

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ และพิจารณาถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการดังกล่าวมีการกระทำหรือพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม หรือมีการกระทำที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงจำนวนกรรมการตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยหากมีการถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถเสนอชื่อบุคคลใหม่ตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 12.1(2) ได้อีก

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ จะต้องไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

โดย ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2555 ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการที่บริษัทจัดการได้แต่งตั้งเพื่อเป็นคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม มีรายละเอียดดังนี้

	ชื่อ	อายุ (ปี)	ได้รับการเสนอชื่อจาก
1.	นายสมชัย บุญนาศิริ	58	บริษัทจัดการ
2.	นางชวินดา หาญรัตนกุล	50	บริษัทจัดการ
3.	นายไพรัช มิคะเสน	41	บริษัทจัดการ
4.	นายสุนทร อรุณานนท์ชัย	70	เทสโก้ โลตัส
5.	นายสมพงษ์ รุ่งนิรัติศัย	47	เทสโก้ โลตัส
6.	นายธีระพงษ์ นิลวรสกุล	43	ผู้ถือหน่วยลงทุนรายอื่น

12.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่

กรณีให้แก่วรรณการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการ ก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉิน ไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมด้วยวิธีการใด ๆ ตามความเหมาะสมรวมถึงการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) หรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำการขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้ จะแยกส่งชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และต้องมีกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเข้าร่วมประชุมด้วย จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาลงมติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากจำนวนกรรมการที่เข้าประชุมทั้งหมด ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำการขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบร่วมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการ ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ หากมติเสียงข้างมากดังกล่าวหรือการดำเนินการตามมติดังกล่าวอาจเป็นการขัดต่อกฎหมาย หลักทรัพย์ ระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนคำสั่งใด ๆ ตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้เกิดความเสียหาย หรือขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ ของกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิใช้สิทธิยับยั้งพิเศษ (veto right) และให้ถือว่ามติของคณะกรรมการลงทุนดังกล่าวไม่มีผลผูกพันกับบริษัทจัดการ

การลงมติของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใด ๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมใน จำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธาน กรรมการ และทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการ ประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บ รักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและ เวลาทำการของบริษัทจัดการ

12.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

- (1) พิจารณาตัดสินใจลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่ เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (3) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้ บุคคลใด ๆ ทราบ และ/หรือใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่ไม่ใช่ประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่จะมีกฎหมาย กำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (4) คณะกรรมการลงทุนจะต้องพิจารณาตัดสินใจในเรื่องใด ๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐาน ของโครงการและการปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมี ขึ้นในภายหน้า

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

13.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ

ที่อยู่ : เลขที่ 986 อาคารอื้อจือเหลียง ถนนพระราม 4 แขวงสาทร
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ : 02 614 4000

โทรสาร : 02 632 4818

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วย
คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อเกิดเหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแล
ผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญายกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
ไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบ
ตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดย
บอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญในโครงการจัดการกองทุนรวม เนื่องจากการแก้ไข
เปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์
ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับกฎหมาย
หลักทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแล
ผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ
บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์
อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่ง
ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแล
ผลประโยชน์

- (5) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือ ปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

- (6) หากผู้ดูแลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโยชน์ได้โดยทันที
- (7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่าง ๆ
- (8) เมื่อหน่วยงาน หรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการหรือประกาศเป็นการทั่วไป และ
- (9) เมื่อผู้ชำระบัญชีได้จดทะเบียนเลิกกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน เนื่องจากกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลประโยชน์ ผู้ดูแลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

13.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ
 ที่อยู่ : เลขที่ 986 อาคารอ็อบจ็อบเฮลียิง ถนนพระราม 4 แขวงสาทร
 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
 โทรศัพท์ : 02 614 4000
 โทรสาร : 02 632 4818

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์จะแจ้งให้บริษัทจัดการทราบถึงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทันที หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือตามที่บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตกลงไว้เป็นอย่างอื่น

14. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นางอุณกร พงษ์ธาดา แห่งบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 14
 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
 โทรศัพท์ : 02 344 1000
 โทรสาร : 02 286 5050

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

15. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ : เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10
 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
 โทรศัพท์ : 02 670 4900
 โทรสาร : 02 679 1824

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

16. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย (Underwriter) และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

16.1 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย (Underwriter)

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 นี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยจะมีหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) ให้คำปรึกษาในการวิเคราะห์มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ (2) ให้คำปรึกษาและดำเนินการเกี่ยวกับกลยุทธ์ทางการตลาดที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ (3) ช่วยจัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 นี้ ซึ่งรวมถึงหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนในประเทศไทยและในต่างประเทศ (4) ร่วมกับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศในการให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการลงทุนและบริษัทจัดการ ในการกำหนดราคาเสนอขายสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ (5) จัดจำหน่ายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันในประเทศ และ (6) ดำเนินกิจกรรมทางการตลาดในประเทศที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 6, 8-11 อาคารสำนักงานเมืองไทย-ภัทร 1
เลขที่ 252/6 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ : 02 305 9000

โทรสาร : 02 693 2537

นอกจากนี้ บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยเมื่อมีการแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายเพิ่มเติมแล้ว บริษัทจัดการจะระบุข้อมูลของผู้จัดจำหน่ายในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ และแจ้งการแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบและจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

16.2 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 นี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง Merrill Lynch Far East Ltd., Citigroup Global Markets Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited,

Singapore Branch และ CIMB Bank (L) Limited เป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ โดยจะมีหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) ให้คำปรึกษาในการวิเคราะห์มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ (2) ให้คำปรึกษาและดำเนินการเกี่ยวกับกลยุทธ์ทางการตลาดที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ (3) ช่วยจัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนในต่างประเทศ (4) ร่วมกับผู้จัดการการจัดจำหน่ายในการให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการลงทุนและบริษัทจัดการ ในการกำหนดราคาเสนอขายสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ และ (5) จัดจำหน่ายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรในต่างประเทศ

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ

ชื่อ : Merrill Lynch Far East Ltd.

ที่อยู่ : 15/F Citibank Tower
3 Garden Road Central
Hong Kong

โทรศัพท์ : +852 2536 3888

โทรสาร : +852 2536 3281

ชื่อ : Citigroup Global Markets Limited

ที่อยู่ : Citigroup Centre
Canada Square
Canary Wharf, London E14 5LB
United Kingdom

โทรศัพท์ : +44 20 7986 2885

โทรสาร : +44 20 7986 2908

ชื่อ : The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch

ที่อยู่ : 21 Collyer Quay
#09-02 HSBC Building
Singapore 049320

โทรศัพท์ : +65 6472 2669

โทรสาร : +65 6222 5881

ชื่อ : CIMB Bank (L) Limited

ที่อยู่ : Commercial Square
Jalan Semantan
Damansara Heights
50490 Kuala Lumpur
Malaysia

โทรศัพท์ : +603 2084 8888

โทรสาร : +603 2093 8112

17. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายของกองทุนรวม และเมื่อมีการแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแล้ว บริษัทจัดการจะระบุข้อมูลของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ และแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบและจะตีพิมพ์ประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

18. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

18.1 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและโครงการใหม่

ชื่อ : บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 87/2 ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 46
ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02 654 1111

โทรสาร : 02 685 3301

ชื่อ : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 121 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์ ชั้น 8 ห้อง 36 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงห้วยขวาง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ : 02 641 3800

โทรสาร : 02 641 3801

18.2 การประเมินค่าทรัพย์สินสำหรับการลงทุนภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและโครงการใหม่

- (1) บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งต่อไป ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด โดยบริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง
- (2) ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน

19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

19.1 ที่ปรึกษาซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า หรือหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกที่ปรึกษาของกองทุนรวมโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งที่ปรึกษาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

19.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้ง การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุนให้กับกองทุนรวม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

19.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม หรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อ : บริษัท อัลเลน แอนด์ โอเวอร์ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 130-132 อาคารสินธร 3 ชั้น 22 ถนนวิบูลย์
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02 236 7600

โทรสาร : 02 263 7699

20. เทสโก้ โลตัส

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์การค้าชั้นนำในประเทศไทย มีชื่อเสียงในด้านการมีสินค้าหลากหลายประเภทที่คุ้มค่าเงินและมีราคาที่น่าพึงพอใจ ภายใต้ชื่อ "เทสโก้ โลตัส" โดยเป็นผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกที่มีประเภทของรูปแบบของร้านค้าปลีกที่มากที่สุดในประเทศไทย ซึ่งรวมถึงรูปแบบศูนย์การค้า คอมมูนิตีมอลล์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านสะดวกซื้อ (top-up convenience stores) ซึ่งดึงดูดลูกค้าทุกเพศทุกวัย โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เทสโก้ โลตัส มีร้านค้าปลีกในรูปแบบต่าง ๆ มากกว่า 1,000 แห่ง โดยในจำนวนดังกล่าว ประกอบไปด้วยร้านค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตจำนวน 138 แห่ง (ซึ่งรวมถึงศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม) ซึ่งตั้งอยู่ในทุกภูมิภาคทั่วประเทศ โดยเป็นร้านค้าปลีกในเขตกรุงเทพมหานครและเมืองท่องเที่ยว ตลอดจนในจังหวัดต่าง ๆ ด้วยขนาดของเครือข่ายร้านค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส ทำให้เทสโก้ โลตัส ได้ประโยชน์จากการประหยัดจากขนาดของธุรกิจ (economies of scale) ทั้งด้านการจัดจ้างผู้ให้บริการและการจัดให้มีระบบการกระจายสินค้า (distribution platform) ที่มีประสิทธิภาพ

เทสโก้ โลตัส มีสินค้าจำเป็นจำหน่ายหลากหลายประเภทซึ่งรวมถึง อาหารสด สินค้าอุปโภคบริโภค เครื่องใช้ไฟฟ้า สินค้าที่เกี่ยวกับความบันเทิง และเครื่องใช้ในครัวเรือน ตลอดจนเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มที่มีราคาคุ้มค่า จากการที่เทสโก้ โลตัส มีสินค้าหลากหลายประเภทประกอบกับการให้บริการที่เป็นเลิศ เทสโก้ โลตัส จึงเป็นแหล่งจับจ่ายซื้อของที่พึงพอใจของลูกค้าทุกระดับ เทสโก้ โลตัส ให้บริการลูกค้าจำนวนมากกว่า 11 ล้านคน ต่อสัปดาห์ และมีพนักงานมากกว่า 42,000 คน ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีจำนวนผู้เข้าพื้นที่ร้านค้ามากกว่า 14,000 ราย โดยมีหลายรายที่เป็นลูกค้ากันมายาวนาน และมีเครือข่ายผู้จำหน่ายสินค้า (Supplier) จำนวนมากกว่า 9,000 ราย ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นบริษัทในประเทศไทย นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินโครงการบัตรสมาชิกในประเทศไทย ภายใต้ชื่อ "Tesco Clubcard" โดยมีจำนวนสมาชิกผู้ถือบัตรมากกว่า 9 ล้านคน ซึ่งทำให้เทสโก้ โลตัส มีความเข้าใจความต้องการ และการจับจ่ายใช้สอยของลูกค้าอย่างลึกซึ้ง และสามารถปรับปรุงประเภทสินค้าเพื่อตอบสนองลูกค้าได้อย่างเหมาะสมต่อไป

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รายได้รวมของเทสโก้ โลตัส ได้ปรับเปลี่ยนสูงขึ้นอย่างมากจากประมาณ 17,000 ล้านบาทในปี 2541 เป็นประมาณ 158,000 ล้านบาท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555

เทสโก้ โลตัส มุ่งมั่นที่จะเติบโตไปพร้อม ๆ กับการพัฒนาชุมชนที่มีศูนย์การค้าตั้งอยู่ โดยได้เข้าร่วมโครงการเพื่อสนับสนุนการพัฒนาของชุมชนต่าง ๆ ดังจะเห็นได้จากการมีส่วนร่วมในกิจการของชุมชนที่ส่งเสริมการสร้างนิสัยสุขอนามัยที่ดีให้กับประชาชนในการดำเนินชีวิต ด้านการศึกษา และการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม อาทิเช่น โครงการ "Get Healthy" ที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อช่วยให้ผู้เข้าร่วมโครงการที่มีจำนวนมากกว่า 16 ล้านคน ให้มีการเสริมสร้างนิสัยสุขอนามัยในการดำเนินชีวิตที่ดียิ่งขึ้น หรือโครงการส่งเสริมให้พนักงานในองค์กรมีส่วนร่วมในชุมชนของตนเอง เช่น โครงการ "One Million Hours Project" ซึ่งพนักงานได้สละเวลากว่า 2.3 ล้านชั่วโมงในการทำความสะอาดตึกอาคารในชุมชน และการอนุรักษ์พันธุ์สัตว์ป่าหายาก

ข้อมูลตามตารางดังต่อไปนี้แสดงสถิติที่สำคัญของเทสโก้ โลตัส สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันสุดท้ายของเดือนกุมภาพันธ์ของปี 2550 2551 2552 2553 2554 และ 2555

	รอบระยะบัญชี สิ้นสุดวันสุดท้ายของเดือนกุมภาพันธ์ของปีตามที่ระบุ					
	2550	2551	2552	2553	2554	2555
รายได้รวม (พันล้านบาท)	92	108	124	127	137	158
จำนวนพนักงาน (คน)	29,538	35,269	38,166	34,775	38,395	42,996

เหตุการณ์ที่สำคัญของเทสโก้ โลตัส

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
2537	เปิดกิจการร้านค้าปลีกประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ตแห่งแรกของบริษัทในประเทศไทย
2544	เปิดเทสโก้ โลตัส เอ็กซ์เพรส สาขาแรก ที่สถานีบริการน้ำมันเอสโซ่ในกรุงเทพมหานคร
2546	เปิดซูเปอร์มาร์เก็ต (ตลาดโลตัส) แห่งแรก เปิดเทสโก้ โลตัส เอ็กซ์เพรส ในกรุงเทพมหานคร และคอมแพ็ค ไฮเปอร์มาร์เก็ตแห่งแรกที่จังหวัดร้อยเอ็ด
2551	เปิดคอมมูนิตี้มอลล์ แห่งแรกบนถนนสามัคคี กรุงเทพมหานคร
2552	เริ่มโครงการ "Tesco Clubcard" เปิดศูนย์การค้าในรูปแบบ "พลัส ซุปเปอร์ มอลล์" แห่งแรกบนถนนศรีนครินทร์ จังหวัดสมุทรปราการ
2554	เปิดเทสโก้ โลตัส เอ็กซ์ตร้า ซึ่งเป็นรูปแบบร้านค้าปลีกที่ใหญ่ที่สุดของเทสโก้ โลตัส และเป็นศูนย์การค้าปลีกระดับโลกซึ่งเปิดในประเทศไทย
2555	เปิดเทสโก้ สโตร์ ไร์คาร์บอน (Zero Carbon) แห่งแรกในประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียที่บางพระ จังหวัดชลบุรี

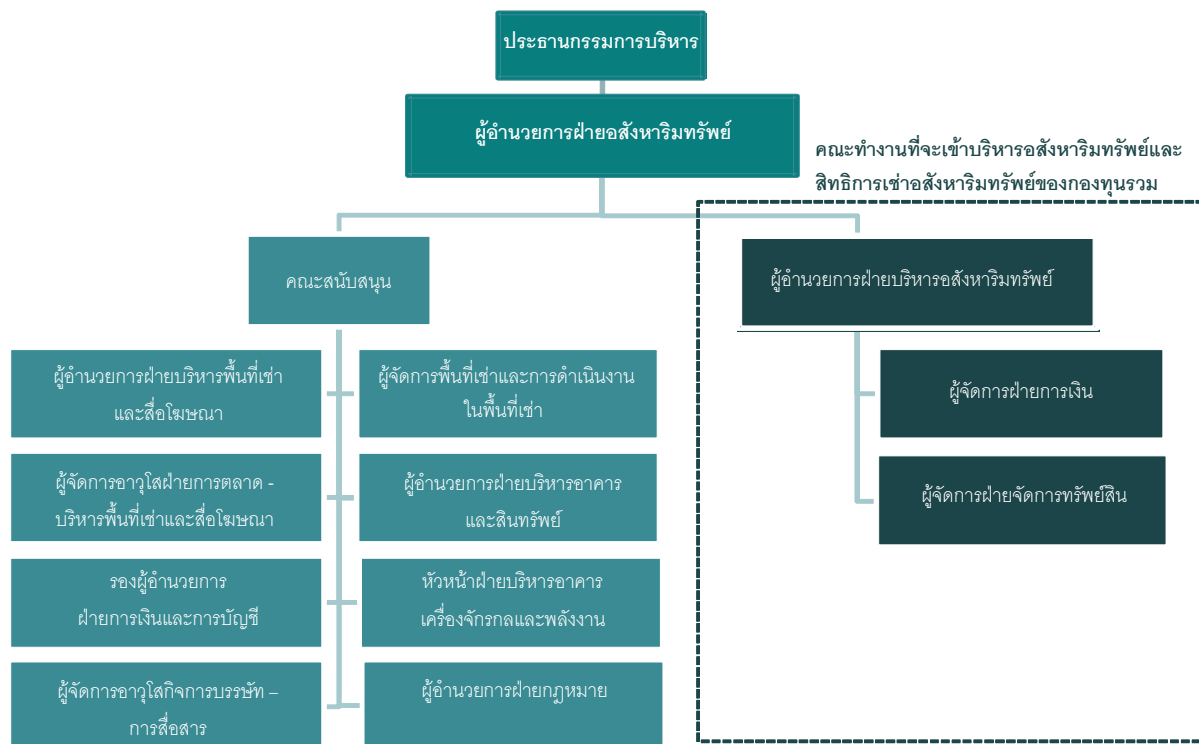
21. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	:	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ที่อยู่	:	เลขที่ 629/1 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	02 797 9000
โทรสาร	:	02 797 9829

ข้อมูลเบื้องต้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เอสไอ โกลด์ส ได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยเอสไอ โกลด์ส ตั้งคณะทำงานขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งได้รับความสนับสนุนจากเอสไอ โกลด์ส บริษัทจัดการเชื่อว่าคณะทำงานนี้มีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการพื้นที่ของศูนย์การค้า การตลาด การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าและการบริหารพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนการบริหารรายรับ-รายจ่าย ซึ่งความเชี่ยวชาญดังกล่าวนี้เกิดจากประสบการณ์การทำงานให้กับเอสไอ โกลด์ส และ/หรือจากประสบการณ์การทำงานในธุรกิจด้านนี้เป็นระยะเวลานาน นอกจากนี้ คณะทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งทำงานอย่างใกล้ชิดกับเอสไอ โกลด์ส ยังได้รับประโยชน์จากความรู้ความสามารถ และความเข้าใจในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจากบุคลากรอื่นของเอสไอ โกลด์ส อีกทั้งบุคลากรในคณะทำงานดังกล่าวทุกคนต่างมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

โครงสร้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับประสบการณ์การทำงานของบุคลากรหลักในคณะทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2555 ที่เข้าบริหารอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ในภาคผนวก 6 "ประสบการณ์การทำงานของบุคลากรหลักในคณะทำงานของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์"

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยที่นิติบุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่

เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมคำรับรองว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อนึ่ง เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง หรือกระทำผิดหน้าที่หรือข้อกำหนดในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ถอดถอน

ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มีการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

22. การเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนั้น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นำประสบความสำเร็จสูงสุด

อนึ่ง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมหรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะมีผลให้กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับอื่นใดเพิ่มเติมนอกเหนือไปจากกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามกฎหมายไทยที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามอยู่แล้ว

ตารางเวลาที่คาดหมายเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุน

วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อกำหนด วันที่ 6 พฤศจิกายน 2555
รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อ
หน่วยลงทุนที่เพิ่มที่จะเสนอขายในครั้งนี้ ("ผู้ถือ
หน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ")

วันที่บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือยืนยันสิทธิในการจอง วันที่ 12 พฤศจิกายน 2555
ซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มี
สิทธิจองซื้อซึ่งมีที่อยู่ในประเทศไทย

วันที่กำหนดและประกาศราคาเสนอขายต่อหน่วย
ลงทุน¹ รวมถึงจำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่จะเสนอขาย
ในครั้งนี้ และอัตราส่วนหน่วยลงทุนเดิมต่อหน่วย
ลงทุนที่เพิ่มสำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ถือ
หน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

วันที่ 23 พฤศจิกายน 2555

ระยะเวลาขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วย
ลงทุน สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

อย่างรวดเร็วตั้งแต่วันที่ 19 พฤศจิกายน 2555 ถึงวันที่ 28
พฤศจิกายน 2555 ภายในเวลาทำการของบริษัทจัดการ
สำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขาย
หน่วยลงทุน และในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 ระหว่าง
เวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานใหญ่และ
แต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึง
เวลา 12.00 น.

ระยะเวลาจองซื้อสำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งเป็น
ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2555 ถึงวันที่ 28
พฤศจิกายน 2555 ภายในเวลาทำการของบริษัทจัดการ
สำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขาย
หน่วยลงทุน และในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 ระหว่าง
เวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานใหญ่และ
แต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึง
เวลา 12.00 น. ยกเว้นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์
(custodian) ที่ได้รับมอบอำนาจให้ดำเนินการจองซื้อ
แทน หรือเทสโก้ โลตัส สามารถจองซื้อได้ถึงเวลา
17.00 น. ของวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555

วันประกาศผลการจัดสรรสำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

วันที่ 30 พฤศจิกายน 2555

¹ คาดว่าราคาเสนอขายต่อหน่วยลงทุนซึ่งคณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะกำหนดตามวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการ
ซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน (Book-building) โดยพิจารณาจากราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์
ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน สภาวะตลาดโดยรวม และกระแสการ
ตอบรับจากผู้ลงทุน โดยคณะกรรมการลงทุน และบริษัทจัดการ จะหารือร่วมกับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นใน
ต่างประเทศ (Initial Purchaser) เพื่อกำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งคาดว่าจะประกาศในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555 ทั้งนี้ หลังจาก
การกำหนดราคาเสนอขายต่อหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการประกาศราคาเสนอขายต่อหน่วยลงทุน โดยคาดว่าจะดำเนินการผ่านสื่อ
อิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ ในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555 และผ่านสื่อสิ่งพิมพ์ สื่อวิทยุ สื่อโทรทัศน์ (เท่าที่จะสามารถดำเนินการได้)
สำนักงานของบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และสำนักงานใหญ่และสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตามที่ระบุไว้ใน
หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ รวมทั้งผ่านทาง website www.ktam.co.th และ www.tlgf-fund.com หรือโทรศัพท์สอบถามได้ที่บริษัท
จัดการ หมายเลขโทรศัพท์ 02 670 4900 หรือ KTB Call Center หมายเลขโทรศัพท์ 1551 หรือธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย หมายเลขโทรศัพท์
02 626 7777 ภายในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555

ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ระยะเวลาขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยลงทุน และระยะเวลาจองซื้อหน่วยลงทุน สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ (ซึ่งเป็นผู้ลงทุนสถาบันตามประเภทที่กำหนดไว้ในข้อ 22.1.1) และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน 2555 จนถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2555 ภายในเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่าย (สำหรับผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ) และบริษัทจัดการ (สำหรับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser))

ระยะเวลาจองซื้อหน่วยลงทุน สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ (ซึ่งเป็นผู้ลงทุนสถาบันตามประเภทที่กำหนดไว้ในข้อ 22.1.1) และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2555 จนถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2555 ภายในเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่าย (สำหรับผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ) และบริษัทจัดการ (สำหรับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser))

22.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยลงทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

22.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

บริษัทจัดการได้ดำเนินการจัดส่งหนังสือยืนยันสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่จะเสนอขายในครั้งนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2555

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน และใบจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่และสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตามรายชื่อที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ได้อย่างเร็วตั้งแต่วันที่ 19 พฤศจิกายน 2555 ถึงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ภายในเวลาทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 ระหว่างเวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 12.00 น. และสามารถดาวน์โหลดเอกสารดังกล่าวได้จากเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ (www.ktam.co.th) และเว็บไซต์ของกองทุนรวม (www.tlgf-fund.com)

สำหรับผู้จองซื้อประเภทผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งมีลักษณะเฉพาะตามที่กำหนดไว้ข้างล่างนี้ และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ("ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน") ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันซึ่งเป็นผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน และใบจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน และใบจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่สำนักงานของบริษัทจัดการ ตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน 2555 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2555 ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือบริษัทจัดการ (แล้วแต่กรณี)

"ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน" ได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

1. ธนาคารพาณิชย์
2. บริษัทเงินทุน
3. บริษัทหลักทรัพย์เพื่อเป็นทรัพย์สินของตนเอง หรือเพื่อการบริหารกองทุนส่วนบุคคล หรือเพื่อการจัดการโครงการลงทุนที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
4. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
5. บริษัทประกันภัย
6. ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีงบประมาณ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
7. ธนาคารแห่งประเทศไทย
8. สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
9. กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนากระบบสถาบันการเงิน
10. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
11. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
12. กองทุนรวม

13. กองทุนประกันสังคม

14. ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตามข้อ 1. ถึง ข้อ 13. โดยอนุโลม ซึ่งรวมถึงผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

22.1.2 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2555 ถึง วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ภายในเวลาทำการของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 ระหว่างเวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึงเวลา 12.00 น. ยกเว้นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์ (custodian) ที่ได้รับมอบอำนาจให้ดำเนินการจองซื้อแทน หรือเทสโก้ โลตัส สามารถจองซื้อได้ถึงเวลา 17.00 น.

สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2555 ถึง วันที่ 6 ธันวาคม 2555 ภายในเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่ายสำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ และภายในเวลาทำการของบริษัทจัดการ สำหรับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

22.2 การกำหนดราคาและวิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

22.2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ และผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งคณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะกำหนดตามวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน (Book-building) โดยพิจารณาจากราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน สภาวะตลาดโดยรวม และกระแสการตอบรับจากผู้ลงทุน โดยคณะกรรมการลงทุนและบริษัทจัดการ จะหารือร่วมกับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) เพื่อกำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งคาดว่าจะประกาศในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555

22.2.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

(1) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ สามารถแสดงความจำนงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้อย่างเต็มที่ เกินกว่าสิทธิ หรือน้อยกว่าสิทธิของตน หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ได้ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริหารจัดการ หรือสำนักงานใหญ่และสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้ตามวันและเวลาที่ระบุไว้ในข้อ 22.1.2

(2) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ ซึ่งจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้จะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในวันจองซื้อ ให้แก่บริหารจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยจะหักกลบลบหนี้กับบริหารจัดการไม่ได้ พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่าง ๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน และยื่นเอกสารประกอบตามที่ระบุในข้อ 22.6 ให้ครบถ้วน

ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อรายใดกรอกรายละเอียดในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องครบถ้วน หรือไม่สอดคล้องกับข้อมูลที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2555 บริหารจัดการขอสงวนสิทธิในการดำเนินการต่าง ๆ โดยยึดถือข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ ตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2555

(3) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

(4) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้อย่างเต็มที่เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น ในการจองซื้อ ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อจะต้องระบุในใบจองซื้อ แจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อสามารถเลือกดำเนินการดังต่อไปนี้

- ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งบริหารจัดการจะดำเนินการให้หน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น ๆ หรือ
- ฝากไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุน (ซึ่งปัจจุบันนี้ บริหารจัดการทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนด้วย) โดยกำหนดให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการออกไป

หน่วยลงทุน และจัดส่งใบหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อภายใน 30 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาจองซื้อ

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อไม่ระบุแจ้งความประสงค์เกี่ยวกับการนำฝากหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรในใบจองซื้อหน่วยลงทุน หรือข้อความที่ระบุไว้ไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน ไม่ชัดเจน หรือขาดข้อมูลต้องแจ้งในสาระสำคัญ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการฝากหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้ออย่างดังกล่าวไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยจะกำหนดให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการออกใบหน่วยลงทุน และจัดส่งใบหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้ออย่างดังกล่าวต่อไป

สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน ในกรณีที่เพิ่มหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ในการจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน ให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านบริษัทจัดการ โดยต้องนำส่งใบจองซื้อที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน (ใบจองซื้อสำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน) ให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือบริษัทจัดการ (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อที่ราคาเสนอขายสุดท้าย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือบริษัทจัดการ (แล้วแต่กรณี) จะได้มีการกำหนดต่อไป

22.3 การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มในครั้งนี้ การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อในวันที่จองซื้อที่ราคาเสนอขายสุดท้ายต่อหน่วยลงทุน ณ สถานที่จองซื้อหน่วยลงทุน ภายในระยะเวลาและวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนด ดังนี้

กรณีชำระด้วยเงินสด: ให้ชำระได้ที่บริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ในวันที่ 26, 27 และ 28 พฤศจิกายน 2555 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึงเวลา 12.00 น.

กรณีชำระด้วยเงินโอน: ให้โอนเงินโดยทำการหักบัญชีธนาคารผ่านเคาน์เตอร์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (โดยในกรณีจองซื้อผ่านบริษัทจัดการ หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะรับเฉพาะเงินโอนจากบัญชีที่เปิดกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เท่านั้น และกรณีจองซื้อผ่านธนาคารธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) จะรับเฉพาะเงินโอนจากบัญชีที่เปิดกับธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) เท่านั้น) ในวันที่ 26, 27 และ 28 พฤศจิกายน 2555 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึงเวลา 12.00 น. โดยให้หักบัญชีธนาคารเพื่อโอนเงินไปยังบัญชีจองซื้อหน่วยลงทุน ดังต่อไปนี้

- กรณีจองซื้อผ่านบริษัทจัดการ ชื่อบัญชี "บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท" เลขที่ 153-6-10706-9 ประเภทบัญชีกระแสรายวัน ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสนามมะลิ
- กรณีจองซื้อผ่านธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ชื่อบัญชี "บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท" เลขที่ 981-1-87323-2 ประเภทบัญชีกระแสรายวัน ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานนาเหนือ
- กรณีจองซื้อผ่านธนาคารธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ชื่อบัญชี "บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท" เลขที่ 800-0-20784-3 ประเภทบัญชีกระแสรายวัน ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ (หลังสวน)

สำหรับเทสโก้ โลตัส สามารถชำระเงินโดยโอนเงินเข้าบัญชีรักษาทรัพย์สินสำหรับเงินค่าจองซื้อที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มในครั้งนี ตามวิธีการและเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

กรณีชำระด้วยเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค: ให้ขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่าย "บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท" โดยเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวต้องสามารถเรียกเก็บได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันได้ภายในวันทำการถัดจากวันที่จองซื้อ และลงวันที่ที่จองซื้อ โดยจะต้องไม่เกินวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 พร้อมระบุชื่อ นามสกุล ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ไว้ด้านหลังเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าว นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อจะต้องส่งจ่ายเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คเพียง 1 ฉบับ ต่อใบจองซื้อหน่วยลงทุน 1 ใบ ต่อหมายเลขแจ้งสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนเท่านั้น

การชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าว สามารถดำเนินการได้ในวันที่ 26 และ 27 พฤศจิกายน 2555 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึงเวลา 12.00 น.

หรือภายในเวลาเรียกเก็บเงิน (clearing) ของสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

กรณีชำระด้วยการโอนเงินในรูปแบบ BAHTNET (เฉพาะที่กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิของซื้อมอบอำนาจให้ผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์ (custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน หรือ เทสโก้ โลตัส: โอนเงินในรูปแบบ BAHTNET ตามวิธีการที่บริหารจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนกำหนด ในวันที่ 26, 27 และ 28 พฤศจิกายน 2555 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการของสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึงเวลา 17.00 น.

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่บริหารจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายกำหนด อาจมีความแตกต่างกันบ้าง ขอให้ผู้จองซื้อทั่วไปปฏิบัติตามเงื่อนไขที่บริหารจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายจะกำหนด

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิของซื้อที่มีหมายเลขแจ้งสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนมากกว่า 1 หมายเลข ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิของซื้อจะต้องแยกใบจองซื้อหน่วยลงทุน 1 ใบต่อ 1 หมายเลข แจ้งสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิของซื้อจะสามารถเลือกวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้เพียง 1 วิธีต่อใบจองซื้อหน่วยลงทุน 1 ใบ

- (2) หลังจากบริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนได้รับใบจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและเอกสารประกอบการจองซื้อจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิของซื้อแล้ว บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิของซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิของซื้อชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่ทำการถัดจากวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิของซื้อทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันที่ทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวันและ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิของซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิของซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิของซื้อรายนั้น

- (4) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว จะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (5) บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และชำระค่าจองซื้อตามจำนวน วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย ส่วนผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านบริษัทจัดการ และชำระค่าจองซื้อตามจำนวน วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยบริษัทจัดการ

22.4 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน

- (1) ในระหว่างระยะเวลาก่อนปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มในครั้งนี้ หากมีเหตุอันควรให้ยกเลิกการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และบริษัทจัดการได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) และเอสไอ โกลด์ส บริษัทจัดการสามารถยกเลิกการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มในครั้งนี้ได้ โดยยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบถึงการยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้น

- (2) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันในจำนวนที่อาจเป็นเหตุให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ข) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันในจำนวนที่อาจเป็นเหตุให้เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือ

กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (ค) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างด้าวจองซื้อหน่วยลงทุนในจำนวนที่อาจเป็นเหตุให้ผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (ง) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงหรือไม่ครบถ้วน หรือผู้จองซื้อหน่วยลงทุนปฏิบัติผิดเงื่อนไขการจองซื้อหน่วยลงทุน หรือเนื่องจากไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อตามเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คที่ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้
- (จ) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (ฉ) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวมหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบตามกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก
- (ช) อนึ่ง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมหรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะมีผลให้กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับอื่นใดเพิ่มเติมนอกเหนือไปจากกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามกฎหมายไทยที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามอยู่แล้ว

22.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านตน และดำเนินการให้ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย ในกรณีต่าง ๆ ภายใต้งบเงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อและไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเนื่องจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนปฏิบัติผิดเงื่อนไขการจองซื้อหน่วยลงทุน หรือไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อตามเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คที่ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้ หรือได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ครบตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อ

- (2) กรณีที่เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.2 ของโครงการ
- (3) กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เพิกถอนการให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมในครั้งนั้น
- (4) กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มในครั้งนั้นตามเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารฉบับนี้ และได้ยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบการยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้น

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านตน และดำเนินการให้ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยจะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งจองซื้อผ่านบริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ หรือภายใน 14 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเกี่ยวกับการยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนตาม ข้อ 22.5(4) โดยไม่มีดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายใด ๆ ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายใดไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อ ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายเอง บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย (แล้วแต่กรณี) จะชำระดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ชำระเงินค่าจองซื้อดังกล่าวจนครบถ้วน

ไม่ว่าในกรณีใด ๆ หากมีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรายนั้น ๆ ได้รับคืนเงินค่าจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว และไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายใด ๆ ทั้งนี้ ผู้จองซื้อที่ได้รับเงินค่าจองซื้อคืนในรูปแบบของเช็คจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการเรียกเก็บเงินตามเช็คดังกล่าว (ถ้ามี)

22.6 เอกสารหลักฐานในการจองซื้อ

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณี ๆ ไป โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุน

1. กรณีบุคคลธรรมดา

- ใบจองซื้อหน่วยลงทุน
- หนังสือยืนยันสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (เฉพาะกรณีชาวต่างประเทศ)
- สำเนาสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนคืน โดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร
- เงินค่าจองซื้อ หรือ หลักฐานการชำระเงินค่าจองซื้อ และ
- แบบประเมินความเสี่ยง (เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ ไม่เคยจัดทำแบบประเมินความเสี่ยงไว้กับบริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่ตนเข้าดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้)

2. กรณีนิติบุคคล

- ใบจองซื้อหน่วยลงทุน
- หนังสือยืนยันสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (ถ้ามี)
- สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ อายุไม่เกิน 3 เดือน นับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาถูกต้องและประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี)
- สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาถูกต้องและประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี)
- ข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาถูกต้องและประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- หนังสือมอบอำนาจกระทำการ กรณีที่นิติบุคคลมีการมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทน พร้อมสำเนาบัตรประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล และผู้รับมอบอำนาจรับรองสำเนาถูกต้อง อนึ่ง หากหนังสือมอบอำนาจกระทำการเป็นฉบับสำเนา เอกสารฉบับสำเนาดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบอำนาจด้วย โดยในกรณีผู้จองซื้อ

มอบอำนาจให้ผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์ (custodian) ดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุนแทน ผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์ (custodian) สามารถนำส่งหนังสือมอบอำนาจที่ตนมอบหมายให้ผู้อื่นกระทำการแทน จำนวน 1 ฉบับ

- บัตรตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม (ถ้ามี)
- สำเนาสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนคืน โดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร
- เงินค่าจองซื้อ หรือ หลักฐานการชำระเงินค่าจองซื้อ และ
- แบบประเมินความเสี่ยง (เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ ไม่เคยจัดทำแบบประเมินความเสี่ยงไว้กับบริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่ตนเข้าดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้)

3. กรณีนิติบุคคลต่างด้าว

- ใบจองซื้อหน่วยลงทุน
- หนังสือยืนยันสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (ถ้ามี)
- เอกสารหลักฐานการแสดงสถานภาพการเป็นต่างด้าว และถิ่นที่อยู่ และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร เช่น หลักฐานการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล เป็นต้น
- เงินค่าจองซื้อ หรือ หลักฐานการชำระเงินค่าจองซื้อ และ
- แบบประเมินความเสี่ยง (เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ ไม่เคยจัดทำแบบประเมินความเสี่ยงไว้กับบริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่ตนเข้าดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้)

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคล
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลง และข้อกำหนดต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่าง ๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ด. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

22.7 การจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 7 วัน นับแต่วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

22.8 วัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้

ตารางด้านล่างนี้แสดงรายละเอียดของวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 นี้ ตามแผนงานและประมาณการรายจ่ายปัจจุบันของกองทุนรวม โดยคาดว่ากองทุนรวมจะได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ที่ 6,885,000,000 บาท – 7,545,000,000 บาท ซึ่งเป็นเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มจำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย โดยคณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะกำหนดราคาเสนอขายสุดท้ายตามวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน (Book-building) โดยคณะกรรมการลงทุน และบริษัทจัดการ จะหารือร่วมกับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) เพื่อกำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย และคาดว่าจะประกาศในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555 ในการนี้ บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ ไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในตารางด้านล่างนี้

	ประมาณการจำนวนเงินที่จะใช้ (หน่วย: ล้านบาท) ⁽¹⁾
ประมาณการค่าตอบแทนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ ⁽²⁾	6,475 – 7,123
ประมาณการเงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียน และค่าใช้จ่ายในการลงทุน	148
ประมาณการค่าใช้จ่ายรวมในการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ⁽³⁾ และค่าจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เพิ่มเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ⁽⁴⁾	262 - 274
รวมทั้งสิ้น	6,885 – 7,545

หมายเหตุ

- (1) ตัวเลขตามประมาณการจำนวนเงินที่จะใช้ในการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ โดยหากค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น จะมีผลทำให้ประมาณการเงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการลงทุนลดลง ในขณะที่ หากค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องลดลง จะมีผลทำให้ประมาณการเงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้น
- (2) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะอยู่ภายในช่วงราคาในการเข้าลงทุน และจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555

- (3) ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการลงทุน เช่น ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า
- (4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาวิชาชีพรวมถึงค่าธรรมเนียมสำหรับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาด

แผนการใช้จ่ายที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น เป็นไปตามประมาณการที่จัดทำอย่างดีที่สุดของบริษัทจัดการตามแผนงานและประมาณการรายจ่ายปัจจุบัน บริษัทจัดการจะใช้จ่ายที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ ตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 4.2 "การลงทุนของกองทุนรวม" และข้อ 4.2.2 "รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน" นอกจากนี้เงินที่จะได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 นี้ บริษัทจัดการอาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เพื่อนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ด้วย

นอกจากนี้ ในปี 2554 เทสโก้ โลตัส ได้นำเสนอรูปแบบศูนย์การค้า "Extra" ซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่จำหน่ายสินค้าหลากหลายประเภทมากขึ้น รวมถึงสินค้าที่มีคุณภาพสูง โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางจนถึงระดับสูง ในการนี้ บริษัทจัดการมีแผนจะปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการภูเก็ต ให้เป็นศูนย์การค้ารูปแบบ "Extra" ซึ่งคาดว่าจะมีการปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวในระหว่างช่วงเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนพฤษภาคม 2556 ทั้งนี้ ในส่วนโครงการพระราม 1 บริษัทจัดการมีแผนจะปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการพระราม 1 โดยการปรับปรุงพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและสับเปลี่ยนพื้นที่ผู้เช่า ซึ่งบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ร่วมกันพิจารณาและตรวจสอบพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตของโครงการพระราม 1 ประกอบกับการพิจารณาถึงความต้องการของลูกค้าแล้ว จึงตัดสินใจที่จะดำเนินการปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการพระราม 1 ด้วยวิธีการดังกล่าว แทนการปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าให้เป็น "Extra" ดังที่ได้วางแผนไว้เมื่อครั้งเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก โดยคาดว่าจะมีการปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวในระหว่างช่วงเดือนธันวาคม 2555 ถึงเดือนมกราคม 2556 โดยในทั้งสองโครงการดังกล่าว เทสโก้ โลตัส จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนเกี่ยวกับการปรับปรุงรูปแบบดังกล่าว สำหรับส่วนของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร (หรือพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส) และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับพื้นที่ที่เหลือนอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว การดำเนินการปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวจะแบ่งดำเนินการที่ละพื้นที่และในช่วงเวลาต่าง ๆ กัน โดยศูนย์การค้าจะยังคงเปิดให้บริการในระหว่างที่มีการปรับปรุงรูปแบบ แต่อาจมีการปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าตามระยะเวลาที่กำหนดเพื่อการดำเนินการปรับเปลี่ยนรูปแบบดังกล่าว โดยการปรับเปลี่ยนรูปแบบดังกล่าวจะทำให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยมากขึ้นและสามารถดึงดูดลูกค้าได้ดีขึ้น เนื่องจากการดำเนินการปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวจะยังไม่เริ่มดำเนินการหรือจะยังไม่แล้วเสร็จก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการภูเก็ตและโครงการพระราม 1 ดังนั้น บริษัทจัดการจึงจะจัดสรรเงินจำนวน 100.0 ล้านบาท และได้จัดสรรเงิน จำนวน 20.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในเงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับการดำเนินการปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าโครงการภูเก็ต และโครงการพระราม 1 (ตามลำดับ)

อนึ่ง ภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวมนั้น กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนหรือการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายในงบกำไรขาดทุน โดยค่าใช้จ่ายตัดจ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่มี การจ่ายกระแสเงินสดจริง (non-cash) แต่ทำให้กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงซึ่งจะลดทอนความสามารถ ในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมและทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินได้ ดังนั้น ในช่วงเวลาที่มีค่าใช้จ่าย ตัดจ่ายดังกล่าว บริษัทจัดการอาจดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามระยะเวลาที่เห็นสมควร เพื่อ จ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ควบคู่ไปกับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

23. การจัดสรรหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ใน ข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่ จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนั้น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมี ปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียด การจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นำประสบความสำเร็จสูงสุด

อนึ่ง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมหรือ ผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมายหรือ กฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะมีผลให้กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหรือ กฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับอื่นใดเพิ่มเติมนอกเหนือไปจากกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยลงทุนตามกฎหมายไทยที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามอยู่แล้ว

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อและได้ชำระ เงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุน ไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

23.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้อย่างแบ่งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มเป็น 3 ส่วน และ เป็นการจัดสรรให้แก่

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ จำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย โดยจะจัดสรรตามสัดส่วนการถือ หน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อแต่ละราย ในอัตราส่วนหน่วยลงทุนเดิมต่อหน่วยลงทุน ที่เพิ่มที่จะได้ประกาศให้ทราบ ในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555 ซึ่งเป็นวันที่จะกำหนดและประกาศราคาเสนอ ขายสุดท้ายต่อหน่วย โดยในกรณีที่พิเศษของหน่วยลงทุนให้ปิดทิ้ง

- (2) ในกรณีที่หน่วยลงทุนที่เหลือจากการเสนอขายและการจัดสรรตามข้อ 23(1) แล้ว บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อที่ได้แสดงความจำนงในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มเกินกว่าสิทธิของตน ตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนจนกว่าหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เหลือดังกล่าวจะหมด หรือจนกว่าผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อทุกรายได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนที่จองซื้อครบจำนวนแล้ว
- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน ในกรณีที่เพิ่มหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อตามข้อ 23(1) และ ข้อ 23(2) แล้ว โดยจะเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวในประเทศผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และจะเสนอขายในต่างประเทศให้แก่ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

ไม่ว่ากรณีใด ๆ จำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มทั้งหมดที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายจะมีสิทธิได้รับจัดสรร จะไม่เกินจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุน และบริษัทจัดการได้รับชำระค่าจองซื้อโดยถูกต้องครบถ้วนแล้ว

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการรักษามูลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม หรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

23.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดรวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- (1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนในลักษณะที่เป็นผลให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

- (1.1) เป็นการถือครองหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบุคคลใดบุคคลหนึ่ง (รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกัน) ดังต่อไปนี้
- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือ กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็น และสมควร
- (1.2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญา รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกัน) จะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- อย่างไรก็ตาม ข้อยกเว้นของการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลที่ระบุไว้ในข้อ (1.1) หรือข้อ (1.2) ข้างต้น จะไม่ใช่บังคับในกรณีที่บุคคลตามข้อ (1.1) หรือข้อ (1.2) ข้างต้น เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน
- (2) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนในลักษณะที่เป็นผลให้เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนในลักษณะที่เป็นผลให้ผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

23.3 ข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุน

อนึ่ง ภายหลังการปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ และการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว เทสโก้ โลตัส จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด² โดย เทสโก้ โลตัส ได้ตกลงว่าจะไม่ขายหรือโอนหน่วยลงทุนที่เทสโก้ โลตัส ถืออยู่ทั้งหมด ในช่วงระยะเวลา 180 วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์รับหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่เป็นกรณีได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

² เทสโก้ โลตัส และเจ้าของทรัพย์สินรายอื่น รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้เป็นจำนวนไม่เกินสัดส่วนตามที่กำหนดในกฎหมาย ประกาศ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ สัดส่วนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

24. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

24.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

24.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการปฏิบัติดังนี้

(1) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำการโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม

(ข) ในกรณีที่การขอมติกระทำการโดยการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม

(2) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

24.3 ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 24.2 บริษัทจัดการจะระบุข้อมูลเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร (แล้วแต่กรณี)

24.4 ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงตามข้อ 24.2(1) บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นเจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์

- (3) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง
- (4) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ
- (5) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (1) (2) (3) หรือ (4) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่ดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

24.5 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 24.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยต้องระบุข้อมูลตามข้อ 24.3 พร้อมทั้งจัดส่งร่างโครงการที่จะแก้ไขเพิ่มเติมและร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา
- (2) เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามข้อ 24.5(1) แล้วบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - (ข) จัดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้การให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

24.6 กรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมดังกล่าว หรือบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ และบริษัทจัดการยังไม่ได้ยื่นขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นจากเงินค่าจองซื้อที่ได้รับให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยวิธีการโอนหรือออกเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ (ถ้ามี) ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระ

ดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

- 24.7 กรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาเสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 24.8 จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้นในแต่ละครั้งอาจมีจำนวนและมูลค่าไม่เกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เพิ่ม บริษัทจัดการจะกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่สะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติม โดยคำนึงถึงปัจจัยหลายประการ เช่น มูลค่าที่ซื้อขายของหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมที่ประเมินโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภาวะตลาดโดยรวม และความสนใจของผู้ลงทุน เป็นต้น

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

- เนื่องจากตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กองทุนรวมจะเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าเพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะให้ผลตอบแทนเท่านั้น ดังนั้น ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมได้ตามที่เห็นสมควร
- สำหรับเงื่อนไขของการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

25. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

- 25.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการจะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเท่านั้น

- (1) กองทุนรวมมีเงินลงทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมกำไร)
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายในบัญชีกำไรขาดทุน

25.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าของหน่วยลงทุนและปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- (1) ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนและคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนดังกล่าว
- (2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ (Web Site) ของบริษัทจัดการและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยมีข้อมูลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับเงื่อนไขของการลดเงินทุนจดทะเบียนข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

26. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

26.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless) ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจร้องขอต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการเพื่อให้ออกใบหน่วยลงทุน ตามข้อ 26.2(4)(ง)

26.2 เงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

- (1) กองทุนรวมจะใช้ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless) โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการบันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว เป็นผู้ถือ

หน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามรายละเอียดใน "ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน" และ "ใบจองซื้อหน่วยลงทุน" เมื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครบถ้วนแล้ว

- (2) นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหรือของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ ที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแสดงความจำนงไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน
- (3) ในกรณีของการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อนั้น นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นผู้ออกหลักฐานต่าง ๆ เพื่อแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งจะเป็นไปตามระบบงานของแต่ละแห่ง
- (4) นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเฉพาะในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอให้ออกใบหน่วยลงทุน โดยผู้ร้องขอจะต้องดำเนินการ ดังนี้
 - (ก) กรอกรายละเอียดในใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุน ซึ่งขอรับได้จากนายทะเบียนหน่วยลงทุน
 - (ข) ยื่นใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุนพร้อมชำระค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนต่อ นายทะเบียนหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในข้อ 28 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และกองทุนรวม"
 - (ค) นายทะเบียนหน่วยลงทุนโดยได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกในใบคำขอ สำหรับกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกจำนวนหน่วยลงทุนในใบคำขอมากกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะให้ออกใบหน่วยลงทุนสำหรับหน่วยลงทุนจำนวนเท่าที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุนนั้น
 - (ง) ใบหน่วยลงทุนที่ออกให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดซึ่งจะระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน โดยในใบหน่วยลงทุนจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและประทับตราสำคัญ หรือจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือใช้เครื่องจักรประทับ หรือโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์จะอนุญาตให้ทำได้ จึงจะถือว่าใบหน่วยลงทุนถูกต้องและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

27. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

27.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

27.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

- (1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อกำหนดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่าง ๆ ได้ทำขึ้น
- (2) สงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่การโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้
- (3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการตามข้อ 27.1.1(5) และข้อ 27.1.3(3)
- (4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการดำเนินการหรือตัดสินใจใด ๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงมติใด ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- (5) สิทธิในการดำเนินการจัดการในกรณีต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
 - สิทธิที่จะเลิกโครงการและ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการให้แก่กองทุนรวมตามกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา
 - สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ
 - สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือหน่วยงานอื่นใด

ที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

- สิทธิที่จะดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควรในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง
 - ในกรณีที่สัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิเครื่องหมายการค้าของเทสโก้ โลตัสสิ้นสุดลง ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้เครื่องหมายการค้า "เทสโก้ (Tesco)" "โลตัส (Lotus)" หรือ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)" ได้อีกต่อไป บริษัทจัดการสามารถเปลี่ยนชื่อกองทุนรวมได้ โดยถือว่าเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงการ ที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว
 - สิทธิในการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด
- (7) บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวมจากกองทุนรวม
- (8) สิทธิอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์

27.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- (1) การบริหารกองทุนรวม
 - (ก) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด
 - (ข) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวนที่ผ่านการพิจารณาอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (ค) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์ และวิธีการดังต่อไปนี้
- ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ ก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และจะจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
 - ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องหรือดำเนินการให้บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจัดส่งหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญพร้อมทั้งใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจลงทุนและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ในช่วงระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน
 - เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนจนถึงก่อนการเลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดให้มีรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์และผู้ถือหน่วยลงทุนโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี
- (ง) ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่เป็นกลุ่มบุคคลกลุ่มเดียวกันกับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน
- (จ) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยการซื้อ เช่า โอน จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดย

จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์ด้วย

- (ฉ) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ช) ดำเนินการเพิ่มหรือลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด
- (ซ) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (ฌ) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (ญ) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (ฎ) จัดให้มีการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (ฏ) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
 - บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
 - ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (ฐ) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
- (ฑ) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวิธีจัดการกองทุนรวมตามข้อกำหนดเงื่อนไข หลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการ

- (ตม) กระทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย
- (ณ) ปฏิบัติหรือดำเนินการอื่น ๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (ด) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- (2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม
- จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- (3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้ เพื่อการจัดการกองทุนรวม
- (ก) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)
- (ข) บุคคลที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังต่อไปนี้
- ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 6.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม
- ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท
- (ค) ผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผู้ดูแลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (ง) นายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ

ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการจะแต่งตั้งต้องสามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

- (จ) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (ฉ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - (ช) ที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม
 - (ซ) ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และผู้สอบบัญชีอื่นที่มีความสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
 - (ฌ) ผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อเลิกกองทุนรวม
 - (ญ) บุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- (4) การดำเนินการอื่น ๆ
- (ก) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ปิดการขายเสนอขายหน่วยลงทุน
 - (ข) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

- (ค) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
- (ง) ดำเนินการแยกทรัสต์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัสต์สินของบริษัทจัดการและนำทรัสต์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และ/หรือบุคคลอื่นซึ่งเห็นชอบโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เว้นแต่ในกรณีที่ไมอาจดำเนินการได้เนื่องจากสภาพหรือลักษณะของทรัสต์สิน
- (จ) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- (ฉ) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ช) คำนวณมูลค่าทรัสต์สิน มูลค่าทรัสต์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ซ) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัสต์สิน มูลค่าทรัสต์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (ซ) ข้างต้น อันมีผลกระทบต่อทรัสต์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (ฌ) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีบัญชี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นปีบัญชี
- (ญ) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- (ฎ) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- กรณีการซื้ออสังหาริมทรัพย์ เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
- กรณีการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขาย
- กรณีการเช่า เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่า (แล้วแต่กรณี) สัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง หรือสัญญาที่แสดงถึงการโอนสิทธิการเช่า

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่เข้าครอบครองทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนด้วย

(ฎ) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

- สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
- สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

(จ) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่าง ๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่จำเป็นต้องรับรอง และ/หรือรับผิดชอบต่อความถูกต้องของข้อมูลที่จัดเตรียมโดยหรือต่อการกระทำใด ๆ ของบุคคลดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงข้อผิดพลาดในรายงาน และ/หรือการดำเนินการที่ผิดพลาดของบุคคลดังกล่าว ให้บริษัทจัดการแจ้งบุคคลเช่นนั้น เพื่อให้แก้ไขข้อผิดพลาดหรือการดำเนินการที่ผิดพลาดนั้นโดยทันที

(ข) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่าย

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

- (ค) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร
- (ง) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

27.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่
- (2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป โดยบริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนด ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดภายใน 180 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (3) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะบริษัทจัดการต่อไปได้

- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วย ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคล เดียวกัน ในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิใน การไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยบริษัทจัดการจะ นำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนด ต่อผู้ถือ หน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมาย กำหนด เพื่อจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการเดิม ภายใน 180 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (5) ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตาม หน้าที่ตามกฎหมายหลักทรัพย์

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวัน สิ้นสุดของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ดี หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอก กล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือข้อ (4) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน ในกรณีที่ผู้ถือ หน่วยลงทุนไม่อนุมัติการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ตามที่เสนอ กองทุนรวม และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ สามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 180 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำ การบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิดำเนินการขอความเห็นชอบต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวม โดยในกรณีดังกล่าวถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

27.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับคำตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง ผู้ดูแล ผลประโยชน์ที่เข้าทำกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตาม ให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามกฎหมายหลักทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) ดำเนินการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์จะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุน ชื่อ เจ้า จำหน่าย หรืออินทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) พิจารณาให้ความเห็นชอบในวิธีการจำหน่ายทรัพย์สิน หรือวิธีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ผู้ดูแลประโยชน์ให้ความเห็นชอบ
- (10) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (11) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

- (12) ดำเนินการรับและจ่ายเงินจากบัญชีของกองทุนรวมภายในกำหนดและตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
 - (13) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
 - (14) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (15) เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวมแยกต่างหากจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือทรัพย์สินของบุคคลอื่นที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ดูแลรักษาอยู่ และ
 - (16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์
- 27.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)
- (1) ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบเกี่ยวกับกองทุนรวมดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่าย หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
 - (2) ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบเกี่ยวกับกองทุนรวมดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน รวมถึงการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน (หากได้รับเลือกเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน)
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
 - (3) ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบเกี่ยวกับกองทุนรวมดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

27.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นดังนี้

บริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ("**สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์**") ภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยภายใต้สัญญาดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ในด้านต่าง ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะหน้าที่ดังนี้

- การบริหารการเช่า การให้เช่า และการให้ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวใช้บริการพื้นที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- การบริหารจัดการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- การจัดทำรายงานทางการเงิน และผลการดำเนินการ
- งานด้านการตลาด

สัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มีกำหนดระยะเวลา 15 ปี โดยให้มีการต่อระยะเวลาออกไปโดยอัตโนมัติอีก 15 ปี เว้นแต่คู่สัญญาจะบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด หรือตามที่คู่สัญญาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตกลงกันเป็นอย่างอื่นโปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วน "ข้อ 4.5.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์"

27.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

- (1) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
- (2) ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน
- (3) หน้าทีอื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

28. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

28.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้ถือหรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

- (1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน

ไม่มี

(2) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน

ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) ซึ่งจะหักจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้น

(3) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน

ไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน โดยปัจจุบันไม่เรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ

(4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด โดยปัจจุบันไม่เรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ

(5) อื่น ๆ

(ก) ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

(ข) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 28.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

(1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

(2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าว ไม่รวมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (Out of Pocket Expenses) ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังต่อไปนี้ (ก) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในเขตกรุงเทพมหานคร ในอัตราครั้งละ 3,000 บาท นอกเขตกรุงเทพมหานคร ในอัตราครั้งละ 5,000 บาท (ข) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึง

แต่ไม่จำกัดเฉพาะ ค่าพาหนะสำหรับการเดินทาง ค่าน้ำมัน ค่าที่พัก ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากร เป็นต้น โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมตามที่เกิดขึ้นจริงและตามสมควร

(3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้ดูแลผลประโยชน์จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน โดยจะต้องชำระภายใน 5 วันทำการ นับแต่ได้รับใบแจ้งหนี้ค่าธรรมเนียมการจัดการ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดไป ภายหลังจากที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

การคำนวณค่าธรรมเนียมของผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนดังกล่าว จะใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมของวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานการคำนวณ อย่างไรก็ตาม ในระหว่างเดือนที่กองทุนรวมเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนหรือลดเงินทุนจดทะเบียน หรือจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมดังกล่าวโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในช่วงเวลาก่อนหรือหลังการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนหรือลดเงินทุนจดทะเบียน หรือการจ่ายเงินปันผลโดยใช้ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเป็นรายวัน

(4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

(ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้รับค่าตอบแทนตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น

- ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน (Net Property Revenue)
- ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้นหารด้วย 12 โดยจะชำระเป็นรายเดือน
- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) รายเดือน

- ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fees) จากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

คำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ

 - (1) ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า
 - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครั้งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครั้งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปี ดังกล่าว
 - (2) ในกรณีที่ทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า
 - ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการไม่เกิน ครั้งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปี ดังกล่าว
 - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการไม่เกิน 1 เดือน
 - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการไม่เกิน 1.5 เดือน
- ค่าธรรมเนียมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราดังต่อไปนี้
 - (1) ไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่มเติม
 - (2) ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม
 - (ก) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
 - (ข) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติมกรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ครั้ง

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง

(ค) ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้าง และ/หรือประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง

(6) ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงินสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

(7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย

ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย ซึ่งจะ เป็นไปตามอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน สัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน และ สัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ระหว่างบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นใน ต่างประเทศ และเอสไอ โกลด์ส

(8) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน

ในอัตราไม่เกิน 20,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน

(9) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย

ในการเสนอขายครั้งแรก: ไม่เกิน 65 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดใน ทำนองเดียวกัน)

ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก: เมื่อกองทุนรวมมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา บัญชีของปีก่อนหน้านั้น (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดใน ทำนองเดียวกัน)

(10) อื่น ๆ

(ก) ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของจำนวนเงินที่ได้รับจากการ จำหน่ายหน่วยลงทุน

(ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับกองทุนรวม (ซึ่งไม่รวมค่าธรรมเนียมตามข้อ (ก))

- (1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งกองทุนรวม และจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน
- (2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีตามที่ตกลงกันโดยบริษัทจัดการและผู้สอบบัญชี
- (4) ค่านายหน้าในการลงทุน จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย
- (5) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์ การศึกษาความเป็นไปได้ และความเหมาะสมในการซื้อเช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การโอนหรือรับการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักทรัสต์ของกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนธุรกรรม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น
- (6) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัสต์ ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัสต์เมื่อมีการซื้อหลักทรัสต์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัสต์เมื่อมีการขายหลักทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัสต์สิน ตามที่ตกลงกันโดยบริษัทจัดการและบริษัทประเมินค่าทรัสต์สิน
- (8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย
- (9) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น

- (10) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนรวมลงทุนไว้หรือมีไว้
- (11) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแล และ/หรือเก็บรักษาอสังหาริมทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนรวมลงทุนไว้หรือมีไว้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประกันวินาศภัย เป็นต้น
- (12) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น
- (13) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
- (14) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสถานะของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการ
- (15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมเช็คสำหรับคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน
- (16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียม พิมพ์ การเปลี่ยนหนังสือชี้ชวน คำขอจัดตั้งกองทุนรวม เอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนหน่วยลงทุน รายงานผู้ถือหน่วยลงทุน รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
- (18) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่าง ๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เป็นต้น และ/หรือข่าวสารถึงผู้ถือหน่วยลงทุน
- (19) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น

- (20) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มเงินทุนจดทะเบียน และ/หรือ ลดเงินทุนจดทะเบียน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- (21) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การลงโฆษณาหนังสือพิมพ์ เป็นต้น
- (22) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเตรียมทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (23) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนรวมหรือเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ เช่น ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (24) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน สำนักงาน เครื่องใช้สำนักงาน การจัดเตรียมระบบการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการดำเนินการ ค่าธรรมเนียมการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุง ต่อเติม สาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและการประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่คล้ายคลึงกัน
- (25) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจากการทำหน้าที่ของบริหารจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (26) ค่าใช้จ่ายสำหรับการตรวจสอบทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน
- (27) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม

อัตราค่าธรรมเนียมข้อ 28.2 เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง และเป็นอัตราโดยเฉลี่ยที่เรียกเก็บทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุนรวม หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน จะถือเป็นภาระของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมข้อ 28.2(1) ถึง (3) ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ และจะเรียกเก็บจากกองทุนรวมโดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนรวมเป็นรายเดือน หรือตามระยะเวลาที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

บริษัทจัดการอาจจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในข้อ 28.2(4) ถึง (10) ในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามระยะเวลาตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทุนรวม จะเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดไว้โดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

28.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

(1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

กรณีเพิ่มเติมอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเมื่อได้รับมติแล้วจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) ประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับเป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน และ

(2) ติดประกาศไว้ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการทุกแห่ง

โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการเรียกค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ได้รับมติภายใน 60 วัน นับจากวันที่แจ้งมติดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยลงทุน

(2) กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืนที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงข้างต้น บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

29. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

29.1 บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

การคำนวณและประกาศมูลค่าตามข้อ 29.1 บริษัทจัดการจะดำเนินการดังนี้

- (1) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการพิเศษทศนิยมตามหลักสากล
- (2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีพิเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่ง โดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่ผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

29.2 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 29.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อประเภทและที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือรายละเอียดอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

29.3 ในกรณีที่เหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 29.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 29.2 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 29.2 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

29.4 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี (กองทุนรวมจะไม่รับรู้ค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายของการลงทุนดังกล่าวในงบดุลหรืองบกำไรขาดทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับการลงทุนโดยกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน) เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน
- (2) ในกรณีทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 29 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

30. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

30.1 รายงานของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวอย่างน้อยต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังต่อไปนี้

- (1) รายการแสดงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน ทั้งนี้ หากเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกันแต่ในสาระสำคัญเป็นเครื่องมือทางการเงินที่แตกต่างกัน หรือมีความเสี่ยงของตราสารที่แตกต่างกันเนื่องจากมีสินค้าหรือตัวแปรที่แตกต่างกัน ให้แยกแสดงรายการออกจากกันด้วย เช่น อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พันธบัตรรัฐบาล หุ้นกู้ทั่วไป ตัวเงินทั่วไป ตัวแลกเปลี่ยนที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุน อ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เงินฝาก บัตรเงินฝากทั่วไป บัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือ การชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เป็นต้น พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม พร้อมอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี
- (2) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกรายการ โดยแยกตามทรัพย์สินซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุการเช่าหรือได้สิทธิ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และภาระผูกพันต่าง ๆ เป็นต้น
- (3) รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน แล้วแต่กรณี
 - (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น และ
 - (ค) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้รับจากการรายงานการประเมินค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
 - (ค) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
 - (ง) ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย
- (5) ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดสัญญากู้ยืมเงิน
 - (ข) จำนวนเงินกู้ยืม ณ วันทำสัญญา จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี และสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม
 - (ค) หลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน (ถ้ามี)
- (6) รายงานของบริษัทจัดการที่แสดงถึงภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว
- (7) ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึง ชื่อ และที่อยู่ของผู้รับประกันรายได้ และสาระสำคัญของการประกันรายได้
- (8) งบดุลและงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบ และแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี
- (9) ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการเรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม ซึ่งต้องมีรายละเอียดตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (10) ความเห็นของผู้ดูแลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา
- (11) ข้อมูลการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

- (12) ชื่อและที่อยู่ของที่ปรึกษา และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมทุกราย (ถ้ามี) และ
- (13) รายการอื่นที่ระบุโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

30.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนใน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

30.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

กรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จเพิ่มเติมตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างทุกกรอบระยะเวลา 6 เดือน นับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ครบระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ (Web Site) ของบริษัทจัดการด้วย

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์ด้วย

31. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

31.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย เพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

31.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ทุก 2 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความเสี่ยงหรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์
- 31.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว
- 31.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันที่กองทุนรวมลงทุนติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้
- 31.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันและให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว ในกรณีที่ตลาดหลักทรัพย์รับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว บริษัทจัดการจะต้องเปิดเผยรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ด้วย
32. **รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม**
- วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันสุดท้ายของเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี โดยวันสิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรกคือ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556
33. **สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน**
- 33.1 สิทธิในการรับเงินปันผล
- ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อการจ่ายเงินปันผลมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ
- 33.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ
- ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการโดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ
- ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามข้อ 34 “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”
- 33.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ
- ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี เพื่อทำการจำหน่ายทรัพย์สินและชำระหนี้

ของกองทุนรวม และจำหน่ายเงิน และ/หรือทรัพย์สินอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

33.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

33.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

(1) สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะจำหน่ายหน่วยลงทุนจะต้องนำใบหน่วยลงทุนมาแสดง และยื่นคำขอออกไปหน่วยลงทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายที่บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุน สำหรับการดำเนินการออกไปหน่วยลงทุนที่จะใช้ในการจำหน่าย

นายทะเบียนหน่วยลงทุนอาจจะรับการซื้อขายหน่วยลงทุนไว้จนกว่าจะได้มีการจดทะเบียนการจำหน่ายแล้ว

(2) สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติในเรื่องดังต่อไปนี้

- การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ
- เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 24 “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม”
- การแต่งตั้งหรือถอดถอน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการ หรือผู้ดูแลผลประโยชน์
- การควบรวมกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- การเลิกกองทุนรวม
- เรื่องอื่น ๆ เกี่ยวกับการดำเนินงาน หรือการบริหารจัดการกองทุนรวม

เมื่อมีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติในเรื่องต่อไปนี้ โดย (เว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นตามโครงการนี้ หรือกฎหมายหลักทรัพย์) ต้องได้รับมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

- การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจัดการ
- พิจารณาเรื่องอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหรือบริษัทจัดการเห็นสมควร

หากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยลงทุนมีส่วนได้เสียพิเศษในเรื่องใด บริษัทจัดการต้องไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นในการนับคะแนนเสียงในการขอมติ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุมดังกล่าวต้องถือหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมจะต้องเข้าประชุมจึงจะเป็นองค์ประชุม

(3) สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนจดทะเบียน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนจดทะเบียนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

34. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

34.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในการดำเนินการและบริหารจัดการใด ๆ ของกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการและหนังสือชี้ชวน

อย่างไรก็ตามในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือ เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน และ บริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้เป็นกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามที่เห็นสมควรเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผันที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว โดยกระบวนการแก้ไขโครงการดังกล่าวจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด

34.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่น ๆ

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวิธีการจัดการกองทุนรวมเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทุนรวม และผู้ถือหน่วยลงทุน ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวม โดยหากมิได้กระทำโดยมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มติดังกล่าวของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อ 27 “สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน” หรือเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 28 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม การดำเนินการตามมตินั้น ๆ อาจไม่ประสบผลสำเร็จหากไม่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ การดำเนินการตามมติความเห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือข้อตกลงประโยชน์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม ได้กระทำโดยมีมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มีมติให้แก้ไข

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและตลาดหลักทรัพย์ และจะประกาศทางหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติแก้ไข แล้วแต่กรณี

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ให้สามารถกระทำได้เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม หรือต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใด ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณ หรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุนรวม

การนับมติในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามข้อนี้ อยู่ภายใต้บังคับความในข้อ 8 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน”

35. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

- 35.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว
- 35.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนโดยเลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 35.3 เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในโครงการ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือไม่สามารถดำเนินการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวได้ตามเงื่อนไขข้อ 24.6 และข้อ 24.7 (แล้วแต่กรณี)
- 35.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
- 35.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ในกรณีที่โครงการมีกำหนดอายุ)
- 35.6 ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้วเมื่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมเนื่องจาก
 - (1) บริษัทจัดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยไม่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (2) บริษัทจัดการเสนอขาย จำหน่าย และจัดสรรหน่วยลงทุนโดยฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องการจัดสรรหน่วยลงทุนครั้งแรกให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป หรือให้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งได้แก่ เอสไอ โกลด์ส และเจ้าของทรัพย์สินที่มีผู้ใช้ที่เกี่ยวข้องกับเอสไอ โกลด์ส หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว หรือผู้ลงทุนต่างดาว หรือเป็นการฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องการจัดสรรหน่วยลงทุนในกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน
 - (3) ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
 - (4) เมื่อมีกรณีเป็นที่สงสัยว่า กองทุนรวมอาจถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อแสวงหาผลประโยชน์จากการลงทุนโดยบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดโดยเฉพาะหรือเพื่อเป็นเครื่องมือในการบริหารทรัพย์สินของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดโดยบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่สามารถทำการชี้แจง แสดงเหตุผลข้อเท็จจริงและหลักฐาน หรือชี้แจงแล้วแต่ไม่อาจพิสูจน์หรือทำให้เชื่อได้ว่าการจัดตั้งกองทุนรวมดังกล่าวเป็นการจัดตั้งกองทุนรวมที่มี

การเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง หรือบริหารจัดการไม่สามารถทำการแก้ไขหรือดำเนินการใดภายในระยะเวลาตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดเพื่อให้กองทุนรวมนั้นมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง

- (5) บริษัทยุติการกระทำหรือไม่กระทำใด ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม

เงื่อนไขเพิ่มเติมของการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม:

- เมื่อเกิดกรณีต่าง ๆ จนเป็นเหตุให้มีการเลิกกองทุนรวม ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.2(1) และข้อ 4.2(2) (แล้วแต่กรณี)
- บริษัทยุติการลาออกและไม่สามารถหาบริษัทจัดการอื่นมารับหน้าที่แทนได้ภายในระยะเวลา 180 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการตามที่ระบุในข้อ 27.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ” และ/หรือในกรณีที่หากปรากฏเหตุการณ์ตามข้อ 27.1.1 “สิทธิของบริษัทจัดการ” หรือข้อ 27.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ” เป็นต้น
- ในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม จากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคำสั่งศาล เป็นต้น

36. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดโดยบริษัทจัดการ รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้างอยู่ ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

อนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ

37. การระบับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

ไม่มี

38. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนและการทำประกันภัยความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนรวมแทนด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายใน 15 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรืออาจรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่จะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีที่มูลค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

39. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ในการจัดให้มีประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการ ดังนี้

39.1 เหตุในการจัดให้มีการประชุม

(1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควร

ในกรณีที่การบริหารจัดการกองทุนรวมในเรื่องใด ๆ ที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน

(2) เมื่อมีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

39.2 วิธีการในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการอาจจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติก็ได้

สำหรับองค์ประชุม วิธีการลงมติ และผลการนับมติ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการหรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

40. อื่น ๆ

40.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอื่นเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจ และต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายหลักทรัพย์
- (2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

40.2 การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.1 ข้อ 6.2

โดยในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้นั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่าง ๆ ดังกล่าวได้ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ และ/หรือเพื่อการจำหน่าย จ่าย โอน ทั้งโครงการ และ/หรือเพื่อการแบ่งจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้กับบุคคลทั่วไป นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการขอหรือรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง หรือใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เป็นต้น ดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่บริษัทจัดการ หรือคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

40.3 สรุปลักษณะสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายที่ดินของไทย

การถือกรรมสิทธิ์และการครอบครองที่ดินในประเทศไทยอยู่ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ("ประมวลกฎหมายที่ดิน") และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ("ประมวลกฎหมายแพ่งฯ") ที่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิทธิอื่นที่

เกี่ยวข้องกับที่ดิน อย่างไรก็ตาม ประมวลกฎหมายที่ดินเป็นกฎหมายหลักของประเทศที่กำกับดูแลการบริหารจัดการที่ดิน เช่น การแบ่งประเภทและการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินหรือที่เกี่ยวข้องที่ดิน ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับการถือครองที่ดินในประเทศของบุคคลต่างด้าว

(1) ประเภทของที่ดิน

ที่ดินในประเทศไทยแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก ๆ ดังนี้

(ก) ที่ดินของรัฐ

ที่ดินโดยส่วนใหญ่ในประเทศไทยเป็นของรัฐ และมีหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ควบคุมดูแล รวมถึงที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อให้ประชาชนใช้ร่วมกัน (เช่น ถนน แม่น้ำ) ที่ดินที่ปล่อยให้รกร้างว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ ที่ดินที่รัฐใช้เพื่อประโยชน์ทางราชการ และที่ดินที่รัฐสงวนไว้เพื่อการสำรวจทรัพยากรธรรมชาติและการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

(ข) ที่ดินของเอกชน

ที่ดินของเอกชนสามารถแบ่งออกได้เป็นสองประเภท คือ ที่ดินที่เอกชนมีกรรมสิทธิ์กับที่ดินที่เอกชนมีสิทธิครอบครอง ที่ดินทั้งสองประเภททั้งที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองสามารถโอนขาย จำน่ายและจำนองได้ รวมถึงสิทธิบางประการในที่ดิน (เช่น ภาระจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์) นิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดิน (ยกเว้นสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกินสามปี) จะต้องจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

- ที่ดินที่เอกชนมีกรรมสิทธิ์: ที่ดินที่เอกชนเป็นเจ้าของโดยมีโฉนดที่ดินเป็นเอกสารแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นเอกสารสิทธิที่ซื้อขายได้ การออกโฉนดที่ดินจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดเท่านั้น
- ที่ดินที่เอกชนมีสิทธิครอบครอง: ที่ดินประเภทนี้จะแสดงสิทธิโดยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ("น.ส. 3 ก." และ "น.ส. 3") ความแตกต่างระหว่าง น.ส. 3 ก. กับ น.ส. 3 คือวิธีการออกเอกสารสิทธิ เจ้าของที่ดินที่ถือเอกสารสิทธิได้รับอนุญาตให้ใช้หรือครอบครองที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะและภายใต้เงื่อนไขบางประการที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยทั่วไปเอกสารสิทธิประเภทนี้สามารถซื้อขายได้และมีสิทธิประโยชน์เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน และสามารถขอแปลงเป็นโฉนดที่ดินได้

(2) การจัดหาที่ดินของภาครัฐ

ในการจัดหาที่ดิน (ทั้งที่ดินของรัฐและที่ดินของเอกชน) เพื่อนำไปใช้ในงานราชการของรัฐสามารถกระทำได้หลายวิธีขึ้นอยู่กับหน่วยงานของรัฐที่ประสงค์จะใช้ที่ดิน และประเภทของที่ดินที่ต้องการใช้

(ก) การจัดหาที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดกลไกไว้หลายวิธีให้รัฐสามารถจัดหาที่ดินเพื่อใช้ในทางราชการได้ ดังนี้

- การยกเลิกสถานะของที่ดินที่เป็น "ที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อให้ประชาชนใช้ร่วมกัน" โดยการออกพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกาว่าที่ดินดังกล่าวไม่ใช่ที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อให้ประโยชน์ใช้ร่วมกันอีกต่อไป ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบและเป็นการดำเนินการโดยรัฐ และ
- การยกเลิกสถานะที่ดินที่กำหนดให้ใช้เป็นการโดยเฉพาะ หรือที่สงวนโดยหน่วยงานของรัฐ โดยการออกพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา และโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบและเป็นการดำเนินการโดยรัฐ

(ข) การจัดหาที่ดินโดยการเวนคืน

ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รัฐเป็นผู้มีอำนาจในการเวนคืนที่ดินที่จำเป็นเพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยในทางปฏิบัติ เมื่อหน่วยงานของรัฐ (เช่น กรมทางหลวง การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นต้น) ประสงค์จะเวนคืนที่ดินใด ๆ หน่วยงานดังกล่าวจะต้องดำเนินการตามที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์กำหนด

(3) สิทธิเกี่ยวกับที่ดิน

ประมวลกฎหมายแพ่งฯ มีบทบัญญัติที่ได้จำแนกประเภทของสิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินไว้ ดังนี้

(ก) ทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหรือสิทธิเหนือทรัพย์สิน หมายถึง สิทธิเกี่ยวกับที่ดินที่ยังคงติดอยู่กับที่ดินแม้จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปยังบุคคลอื่นแล้วก็ตาม โดยทั่วไป การบังคับ ใถ่ถอน หรือปลดปล่อยทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน โดยทั่วไป ทรัพย์สินได้มีการกำหนดและเป็นไปตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งฯ ดังนี้

- ภาระจำยอม: ที่ดินแปลงหนึ่ง (ภาระทรัพย์สิน) มีภาระติดพันเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินอีกแปลงหนึ่ง (สามทรัพย์สิน) เช่น ทางเข้า-ออกถนนสู่ถนนสาธารณะ เป็นต้น
- สิทธิเหนือพื้นดิน: เจ้าของที่ดินให้สิทธิผู้อื่นเป็นเจ้าของอาคารซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินของตน

- สิทธิเก็บกิน: เจ้าของที่ดินให้สิทธิผู้อื่นครอบครองหรือเก็บเกี่ยวผลประโยชน์จากที่ดินของตน
- ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์: ที่ดินมีภาระติดพันซึ่งให้สิทธิแก่ผู้รับผลประโยชน์อื่นที่จะใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ที่กำหนด หรือเพื่อดำเนินการตามที่กำหนดหรือเพื่อผลประโยชน์ต่าง ๆ

(ข) สิทธิการเช่า

มาตรา 540 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งฯ กำหนดว่าบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลสามารถให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ไม่เกิน 30 ปี

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเช่าเกินสามปีต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดินเพื่อให้การเช่านั้นมีผลบังคับตามกฎหมาย หากไม่ได้จดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน การเช่านั้นจะมีผลบังคับเพียงแค่สามปีและไม่สามารถใช้กล่าวอ้างสิทธิกับผู้รับโอนสิทธิของผู้ให้เช่าได้ (กล่าวคือ การเช่าดังกล่าวเป็นบุคคลสิทธิระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า มิใช่ทรัพย์สิน) หากมีการจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน และผู้ให้เช่าขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้แก่บุคคลภายนอก การเช่าดังกล่าวจะมีผลผูกพันผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวด้วย ผู้รับโอนจะต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของผู้ให้เช่า และกลายเป็นผู้ให้เช่ารายใหม่แทนผู้ให้เช่าเดิม

คู่สัญญาอาจตกลงกันให้ขยายอายุการเช่าออกไปได้อีกสูงสุดไม่เกิน 30 ปี นับแต่วันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเดิม คู่สัญญายังอาจกำหนดระยะเวลาการเช่าให้เริ่มมีผลเป็นวันใดวันหนึ่งในอนาคตได้อีกด้วย อย่างไรก็ตาม ข้อตกลงเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน (หรือการซื้อที่ดินในอนาคต) ไม่ถือเป็นสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายไทย และไม่สามารถนำไปจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดินได้

การเช่าที่จดทะเบียนสามารถโอนสิทธิ (กรณีการโอนสิทธิโดยผู้เช่า) แปลงหนี้ใหม่ (กรณีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา) และให้เช่าช่วงได้เท่าที่สัญญาเช่ากำหนดให้ทำได้เท่านั้น หากสัญญาเช่าไม่ได้กำหนดข้อสัญญาเรื่องการโอนหรือให้เช่าช่วง ผู้เช่าไม่สามารถโอนหรือให้เช่าช่วงได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน

(ค) การจำนอง

ประมวลกฎหมายแพ่งฯ มีบทบัญญัติที่ใช้บังคับกับการจำนอง การจำนองจะยังคงติดอยู่กับทรัพย์สินแม้จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นให้แก่บุคคลภายนอกแล้วก็ตาม การบังคับหรือไถ่ถอนจำนองจะต้องจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน

(4) ข้อจำกัดการถือครองที่ดินในประเทศไทยโดยคนต่างด้าว

หากไม่มีบทบัญญัติอื่นใดในประมวลกฎหมายที่ดินอนุญาตให้คนต่างด้าวเป็นเจ้าของที่ดิน คนต่างด้าวจะได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินหรือเป็นเจ้าของที่ดินในประเทศไทยได้ 3 กรณี กล่าวคือ (ก) กรณีคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมภายใต้ประมวลกฎหมายที่ดิน โดยกำหนดว่าจำนวนที่ดินทั้งหมดที่จะได้มาหรือเป็นเจ้าของ (เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้วและที่ยังมิได้รับมา) จะต้องไม่เกิน 1 ไร่ และต้องใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น (ข) กรณีคนต่างด้าวนำเงินเข้ามาลงทุนในประเทศไทยไม่น้อยกว่า 40 ล้านบาท ตามกฎเกณฑ์ที่ออกตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด โดยกำหนดว่าที่ดินที่จะได้มาจะต้องมีจำนวนไม่เกิน 1 ไร่ และต้องใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้นและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยด้วย และ (ค) กรณีคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

การกำหนดว่า นิติบุคคลใดถือเป็นคนต่างด้าวนั้น สำนักงานที่ดินได้มีการออกประกาศหลายฉบับภายใต้ประมวลประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และแนวทาง ทั้งนี้ ประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดว่านิติบุคคลที่มีโครงสร้างการเป็นเจ้าของดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็น "นิติบุคคลต่างด้าว"

บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน และเป็นบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีจำนวนผู้ถือหุ้นต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ถือหุ้น (บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือหุ้นให้ถือว่าใบหุ้นนั้นถือโดยผู้ถือหุ้นต่างด้าว เพื่อประโยชน์ในการตีความการเป็นเจ้าของตามประมวลกฎหมายที่ดิน)

ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียนที่มีคนต่างด้าวลงทุนมากกว่าร้อยละ 49 ของทุนทั้งหมด หรือหุ้นส่วนมากกว่าครึ่งหนึ่งเป็นคนต่างด้าว

สมาคม (รวมถึงสหกรณ์) ที่มีสมาชิกเกินกว่าครึ่งหนึ่งเป็นคนต่างด้าว หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าวโดยเฉพาะหรือเป็นส่วนใหญ่ หรือ

มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์โดยส่วนใหญ่เพื่อประโยชน์คนต่างด้าว

40.4 สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายอาคารในประเทศไทย

(1) กรรมสิทธิ์ในอาคาร

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 144 และ 146 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งฯ อาคารที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินของผู้ใด ให้ถือว่าเจ้าของที่ดินผู้นั้นเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นด้วย เว้นแต่การปลูกสร้างอาคารโดยบุคคลอื่นได้กระทำโดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน ในทางปฏิบัติ การถือใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสามารถใช้เป็นหลักฐานเบื้องต้นอันแสดงถึงการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าว นอกจากนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งฯ การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงอาคาร) จะต้องทำเป็นหนังสือ

และจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน ดังนั้น สัญญาซื้อขายอาคารที่ได้จดทะเบียนกับสำนักงานที่ดินก็ถือได้ว่าเป็นหลักฐานเบื้องต้นที่แสดงถึงการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารกรณีเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กันในภายหลัง

นอกจากนี้ ตามกฎหมายไทย จะไม่มีการออกเอกสารแสดงการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารแต่อย่างใด และไม่มีทะเบียนส่วนกลางของทางราชการที่รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ซึ่งแตกต่างกับการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) อย่างไรก็ตาม สำนักงานที่ดินอาจตรวจสอบภาระผูกพันหรือการทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวกับอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดิน (เช่น การจดทะเบียนโอน เช่า หรือจำนองอาคาร) ได้ หากมีการจดทะเบียนภาระผูกพันหรือนิติกรรมที่เกี่ยวกับอาคารดังกล่าวไว้กับสำนักงานที่ดิน

(2) การก่อสร้างอาคาร

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารรวมถึงกฎระเบียบและข้อบังคับที่ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร เป็นกฎหมายหลักที่ใช้ควบคุมการก่อสร้างอาคาร โดยกำหนดแนวทางสำหรับการก่อสร้างอาคารในประเทศ ทั้งนี้ กฎระเบียบข้อบังคับดังกล่าวได้วางข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดในเชิงสถาปัตยกรรม ความมั่นคงปลอดภัยของอาคาร และปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

นอกจากนี้ หน่วยงานราชการส่วนท้องถิ่นยังมีอำนาจในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารบางประเภทด้วย ดังนั้น เงื่อนไขเกี่ยวกับการควบคุมอาจแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับเขตที่ตั้งของอาคารที่จะก่อสร้าง รวมถึงวัตถุประสงค์ในการใช้อาคาร เนื่องจากการก่อสร้างอาคารบางประเภทจะอยู่ภายใต้กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร และนอกจาก พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร แล้ว การก่อสร้างยังอาจต้องดำเนินการตามกฎหมายอื่นด้วย

กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายการผังเมือง และกฎกระทรวงที่ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ได้กำหนดข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในบางเขตพื้นที่ตามที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกำหนด เช่น เขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม เขตควบคุมมลพิษ หรือเขตอื่นใดที่ห้ามมิให้ทำการก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร เป็นต้น

นอกจากนี้ ในการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคาร ผู้ยื่นคำขอจะต้องคำนึงถึงข้อกำหนดตามกฎหมายเฉพาะอื่นที่ใช้บังคับภายในเขตพื้นที่นั้น ๆ ด้วย เนื่องจากบางกรณีกฎหมายอาจกำหนดให้ผู้ขออนุญาตต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องก่อนการยื่นขอใบอนุญาตตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร เช่น หากการก่อสร้างอาคารจะเกิดขึ้นภายในเขตรักษาความปลอดภัยของทหาร เขตพื้นที่ราชพัสดุ หรือเขตรักษาความปลอดภัยด้านการบิน ก็จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

(3) ผังเมือง

โดยทั่วไป พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร จะใช้บังคับเฉพาะในพื้นที่ที่ได้ประกาศไว้ในพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร เท่านั้น อย่างไรก็ตาม หากพื้นที่ใดตกอยู่ภายใต้บังคับของประกาศผังเมือง

รวม ก็จะต้องนำเงื่อนไขตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารมาปรับใช้ในพื้นที่ดังกล่าวด้วย โดยไม่ต้องพิจารณาว่า ได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาสำหรับพื้นที่ดังกล่าวหรือไม่ นอกจากนี้ หากกฎหมายการผังเมืองมี บทบัญญัติใดที่ขัดกับกฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตรา 8 แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร หรือข้อบัญญัติ ท้องถิ่นใดที่ออกตามความในมาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคารให้นำบทบัญญัติตาม กฎหมายการผังเมืองมาบังคับใช้

ผังเมืองรวมจะมีผลบังคับใช้หลังจากที่ได้ประกาศในกฎกระทรวง โดยผังเมืองรวมแต่ละฉบับจะมี ระยะเวลาการบังคับได้ไม่เกินห้าปี กฎกระทรวงว่าด้วยการผังเมืองรวมจะระบุข้อจำกัดสิทธิในการใช้ที่ดิน โดยจะแบ่งเขตที่ดินออกเป็นประเภทต่าง ๆ ตามความในกฎหมายควบคุมอาคาร เช่น ข้อห้ามไม่ให้ ก่อสร้างอาคารบางประเภท ในบางเขตพื้นที่ (เช่น อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง ตึกแถว ห้องแถว ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น) หรือข้อห้ามไม่ให้ก่อสร้างอาคารเพื่อใช้ในกิจกรรมบางประเภท โดยพิจารณาตาม วัตถุประสงค์ในการใช้งาน (เช่น โรงงาน อาคารพาณิชย์ตามประเภทที่กำหนด โรงแรม เป็นต้น) และใน ส่วนท้ายของกฎกระทรวงว่าด้วยการผังเมืองรวมแต่ละฉบับจะกำหนดให้มีหน่วยงานที่มีอำนาจรับผิดชอบ ควบคุมหรือพิจารณาอนุญาตเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร หรือการประกอบกิจการบนที่ดินเพื่อให้เป็นไป ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ตามกฎหมายดังกล่าว ดังนั้น บุคคลใดที่ประสงค์จะใช้ที่ดินโดยก่อสร้างอาคารลงบน ที่ดินจึงต้องพิจารณาถึงหน่วยงานที่มีอำนาจรับผิดชอบควบคุมตามกฎหมายและจะต้องปฏิบัติตาม กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องด้วย โดยในการขออนุญาตก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคาร มีเงื่อนไขที่ต้องพิจารณา โดยสรุปดังนี้

- (ก) ที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่อยู่ภายใต้บังคับของกฎกระทรวงว่าด้วยการผังเมืองรวมหรือไม่
- (ข) ที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท (เขตสี)ใดและจะต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่ เกี่ยวข้องหรือไม่
- (ค) มีข้อกำหนดหรือข้อจำกัดใด ๆ เกี่ยวกับประเภทของอาคารหรือการใช้อาคารในเขตพื้นที่ดังกล่าว หรือไม่

ภาคผนวก

1. รายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมได้ลงทุน
2. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 โดยบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด
3. รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก โดยบริษัท ซีพี รัชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 24 สิงหาคม 2555
4. รายงานสรุปการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ซีพี รัชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
5. รายงานสรุปการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
6. ประสิทธิภาพการทำงานของบุคลากรหลักในคณะทำงานของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2555

ภาคผนวก 1

รายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1
และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมได้ลงทุน

รายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุน และโครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุน

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

1. โครงการภูเก็ต

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการภูเก็ต ตั้งอยู่ที่เลขที่ 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ดินรวม 44 ไร่ 2 งาน หรือ 71,200 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่เลียบทางหลวง หมายเลข 402 ในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นจังหวัดชายฝั่งทะเลทางภาคใต้ และห่างจากตัวเมืองภูเก็ต ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือเป็นระยะทาง 4 กิโลเมตร และห่างจากหาดป่าตองเป็นระยะทาง 10 กิโลเมตร นอกจากนี้ ที่ตั้งของโครงการภูเก็ตยังเป็นศูนย์กลางทางการค้าสำหรับลูกค้าในระดับท้องถิ่นและระดับภูมิภาค กองทุนรวมจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับโครงการภูเก็ต

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการภูเก็ตนี้ มีอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ที่เอสไอเอส รีเทล เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวน 1 หลัง ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการภูเก็ต ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2542 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 2 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 1 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์ กองทุนรวมจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการภูเก็ต

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการภูเก็ตมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 10,871 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 22,299 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 79 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 5,750 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 50 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.6 และร้อยละ 98.4 ตามลำดับ

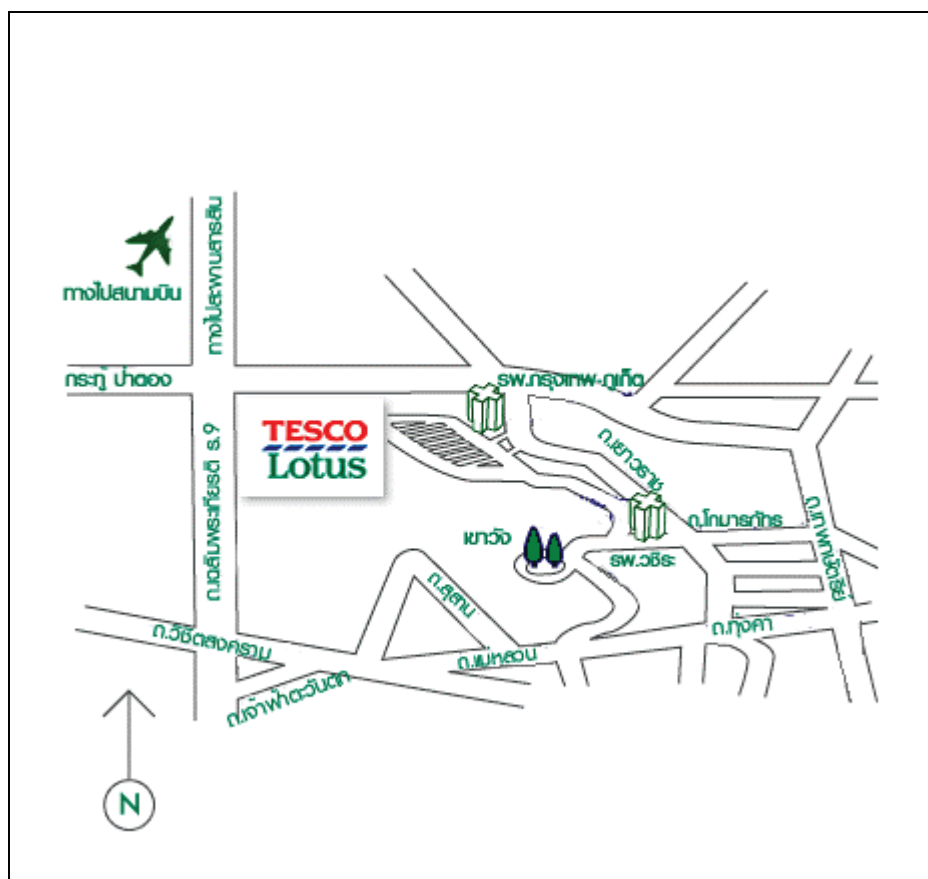
อนึ่ง บริษัทจัดการมีแผนจะปรับรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการภูเก็ต ให้เป็นศูนย์การค้ารูปแบบ "Extra" ซึ่งคาดว่าจะมีการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนพฤษภาคม 2556 โดยเอสไอเอส รีเทล จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนเกี่ยวกับการปรับรูปแบบดังกล่าวสำหรับส่วนของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร (หรือพื้นที่ให้เช่า

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอเอส รีเทล

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

แก่เทสโก้ โลตัส) และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับพื้นที่ที่เหลือ นอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว การดำเนินการปรับปรุงแบบศูนย์การค้าดังกล่าวจะแบ่งดำเนินการเป็นพื้นที่และในช่วงเวลาต่าง ๆ กัน โดยศูนย์การค้าจะยังคงเปิดให้บริการในระหว่างที่มีการปรับปรุงแบบ แต่อาจมีการปิดพื้นที่บางส่วน ของศูนย์การค้าตามระยะเวลาที่กำหนดเพื่อการดำเนินการปรับเปลี่ยนรูปแบบดังกล่าว บริษัท จัดการคาดว่า การปรับปรุงแบบศูนย์การค้าที่โครงการภูเก็ต เป็น "Extra" นั้น จะทำให้ศูนย์การค้า มีความทันสมัยมากขึ้นและสามารถดึงดูดลูกค้าได้ดีขึ้น เนื่องจากการดำเนินการปรับปรุงแบบ ศูนย์การค้าดังกล่าวจะยังไม่เริ่มดำเนินการในวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โครงการภูเก็ต ดังนั้น บริษัทจัดการจึงจะจัดสรรเงินจำนวน 100.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งใน เงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการ ลงทุนสำหรับการดำเนินการปรับปรุงแบบศูนย์การค้าดังกล่าว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการภูเก็ตที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	44 ไร่ 2 งาน หรือ 71,200 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 402
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 13 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	ปี 2551
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	10,547 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	881 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	10,871 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	4,011 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	4,952 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	0 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	31,262 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	10,871 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	22,299 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	107.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 122.3 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 136.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 68.2 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	79 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 994 คัน รถจักรยานยนต์ 674 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	2,718 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 2,613 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาสูงสุดในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (ล้านบาท)	2,874.3

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปี ขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปี ขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการลงทุนของกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ
- (6) ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	63204	43 (981)	3842	34-0-68.2	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
2.	63206	46 (983)	3844	10-1-31.8	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เทสโก้ โลตัส จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมกับสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการภูเก็ต สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	95.8	97.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.9	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.6	99.8
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	98.4	99.2

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) **ลักษณะของผู้เช่า**

โครงการภูเก็ตรมมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 79 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการภูเก็ตรมที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไมเนอร์ ฟู้ด กรุ๊ป จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่าและสัดส่วนการเช่าของผู้เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	HOME PRO	สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	5,750	52.9
บริษัท ไมเนอร์ ฟู้ด กรุ๊ป จำกัด	The Pizza Company	อาหารและเครื่องดื่ม	310	2.9
บริษัท แกล็คซี่ เอ็ดดูไฮเทค จำกัด	Galaxy Etc.	บริการด้านความบันเทิง	292	2.7
บริษัท ฟิวเจอร์ เอ.วี. จำกัด	FUTURE AV	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	249	2.3
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองด์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	242	2.2
บริษัท แมคไทย จำกัด	Mc Donald's	อาหารและเครื่องดื่ม	236	2.2
บริษัท ฟีน่า เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	PENA HOUSE	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	215	2.0
บริษัท ซูกิชิ อินเตอร์ กรุ๊ป จำกัด	Sukishi	อาหารและเครื่องดื่ม	200	1.8
บริษัท ยัม เรสเทอรองด์ อินเทอร์เน็ต เนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	192	1.8
บริษัท เล้งโฮ ภูเก็ต จำกัด	ร้านหนังสือเล้งโฮ	บริการต่าง ๆ	158	1.5

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการที่เกิดขึ้นสำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	47.3
อาหารและเครื่องดื่ม	15.9	11.7
บริการด้านความบันเทิง	4.6	2.3
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	7.0	3.4
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	8.2	4.0
สินค้าสุขภาพและความงาม	5.2	2.5
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	57.8	28.2
พื้นที่ว่าง	1.2	0.6
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ
- (2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลดส์ ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 513 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการภูเก็ต ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	20	806	7.4	3.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	23	1,534	14.1	6.9

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	22	1,126	10.4	5.0
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	14	7,276	66.9	32.6
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	11,428	0.0	51.2
พื้นที่ว่าง	3	129	1.2	0.6
รวม	83	22,299	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ทุ 10 ปี) (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

2. โครงการศาลายา

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการศาลายาตั้งอยู่ที่เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม มีเนื้อที่รวม 38 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา หรือ 62,396 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่บนทางหลวงหมายเลข 338 (ถนนบรมราชชนนี) ซึ่งเป็นถนน 10 ช่องทางเดินรถ ในอำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม พื้นที่โดยรอบเทศบาลตำบลศาลายาขยายตัวขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ส่วนหนึ่งมาจากการก่อตั้งมหาวิทยาลัยขนาดใหญ่ 2 แห่งและศูนย์สุขภาพ โดยเฉพาะมหาวิทยาลัยมหิดล (วิทยาเขตศาลายา) ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากศูนย์การค้าไปทางทิศตะวันออกประมาณ 2.5 กิโลเมตร ทั้งนี้ พื้นที่บริเวณใกล้เคียงศูนย์การค้าที่กำลังขยายตัว เป็นผลมาจากการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่อุตสาหกรรมจำนวนมาก โดยที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการศาลายาบางส่วน (ส่วนพื้นที่ลานจอดรถ) เป็นกรรมสิทธิ์ของนางละออ นิมอนงค์ (เจ้าของที่ดิน) และบางส่วนเป็นกรรมสิทธิ์ของเทสโก้ โลตัส (ส่วนที่ตั้งอาคารศูนย์การค้า) ทั้งนี้ กองทุนรวมจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดดังกล่าวสำหรับโครงการศาลายา

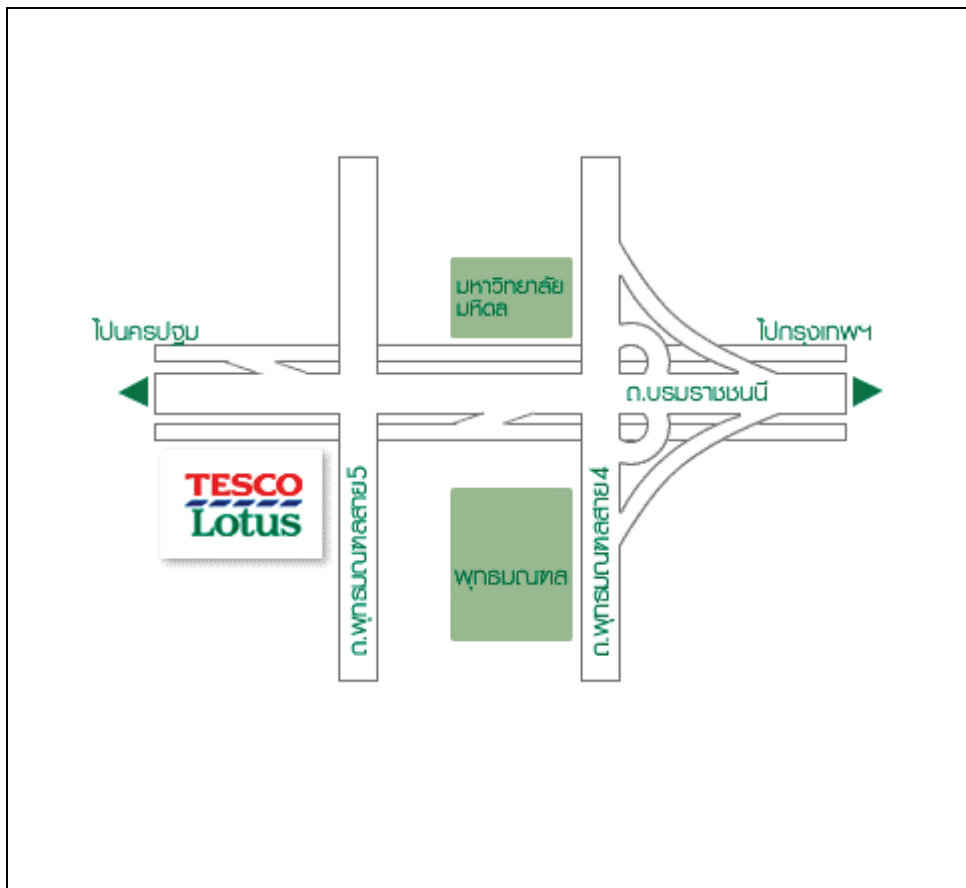
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการศาลายานี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 2 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น และ (2) อาคารอนุรักษ์พลังงาน อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการศาลายา ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์ กองทุนรวมจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการศาลายา

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการศาลายา มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 8,396 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 17,471 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 87 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 2,546 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 46 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.5 และร้อยละ 100.0 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการสาขาที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	38 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา หรือ 62,396 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 338
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 5 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,090 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	985 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	8,396 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	4,740 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,554 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	0 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	25,765 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	8,396 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	17,471 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	84.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 90.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 78.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 56.3 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	87 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 1,096 คัน รถจักรยานยนต์ 380 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,776 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิ) และ 1,615 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิ) และ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการสาขาที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาสูงสุดในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (ล้านบาท)	1,776.5

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการลงทุนของกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ
- (6) ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	3772	375	173	21-0-29	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
2.	3773	376	174	1-2-88	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
3.	6034	13	440	12-3-25	นางละออ นิมมนงค์
4.	6036	17	442	3-1-57	นางละออ นิมมนงค์

หลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว กองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวจากนางละออ นิมมนงค์โดยตรง และภายหลังการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว กองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส จะดำเนินการจดทะเบียนเลิกสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 6034 และ 6036 ซึ่งเทสโก้ โลตัส มีอยู่เดิมกับนางละออ นิมมนงค์

นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัสจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวม

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการศาลายา สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.2	99.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.8	99.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.5	99.8
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการศาลายา มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 87 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการศาลายาที่ไม่ใช่เทสโก้ โลดส์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท วี.เอ็ม.วี.เค .เซอร์วิส จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า ของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	2,546	30.3
บริษัท วี.เอ็ม.วี.เค .เซอร์วิส จำกัด	Z-Zone	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	535	6.4
นางสาวศรี ตรีสิริสัตยวงศ์	โรงเรียนดนตรีสยามกลการศาลายา	บริการต่าง ๆ	469	5.6

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท อีราชัยมาเสะ จำกัด	อีราชัยมาเสะ	อาหารและเครื่องดื่ม	230	2.7
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	217	2.6
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER, Mother & Child by His & Her	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	212	2.5
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	210	2.5
บริษัท เดอะ บาร์บีคิว พลาซ่า จำกัด	Bar-B-Q Plaza & Joom Zap Hut	อาหารและเครื่องดื่ม	195	2.3
นายอมฤต ปานกลาง	Echo KARAOKE & GAME	บริการด้านความบันเทิง	170	2.0
นายวิรัช ต่อเทียนชัย	ECC	บริการต่าง ๆ	162	1.9

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการศาลายา สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	46.3
อาหารและเครื่องดื่ม	20.6	15.6
บริการด้านความบันเทิง	34.5	16.6
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	14.4	6.9
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	22.2	10.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	5.1	2.4
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	3.2	1.5

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ
- (2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 255 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการศาลายา ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	11	473	5.6	2.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	59	4,627	55.1	26.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	10	365	4.3	2.1
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	7	2,931	34.9	16.8
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	9,075	0.0	51.9
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	88	17,471	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี) (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

3. โครงการนครศรีธรรมราช

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการนครศรีธรรมราช ตั้งอยู่ที่เลขที่ 15 ถนนพัฒนาการ-คูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช มีเนื้อที่ดินรวม 26 ไร่ 33.6 ตารางวา หรือ 41,734 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางหลวงหมายเลข 4012 (ถนนพัฒนาการคูขวาง) ในสายหลักของจังหวัดนครศรีธรรมราช ซึ่งเป็นจังหวัดชายฝั่งทะเลทางภาคใต้ของประเทศไทย โดยที่ตั้งของโครงการนครศรีธรรมราชตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของตัวเมืองนครศรีธรรมราช นอกจากนี้ ที่ตั้งของโครงการนครศรีธรรมราชยังเป็นศูนย์กลางทางการค้าสำหรับลูกค้าในระดับท้องถิ่นและระดับภูมิภาค กองทุนรวมจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับโครงการนครศรีธรรมราช

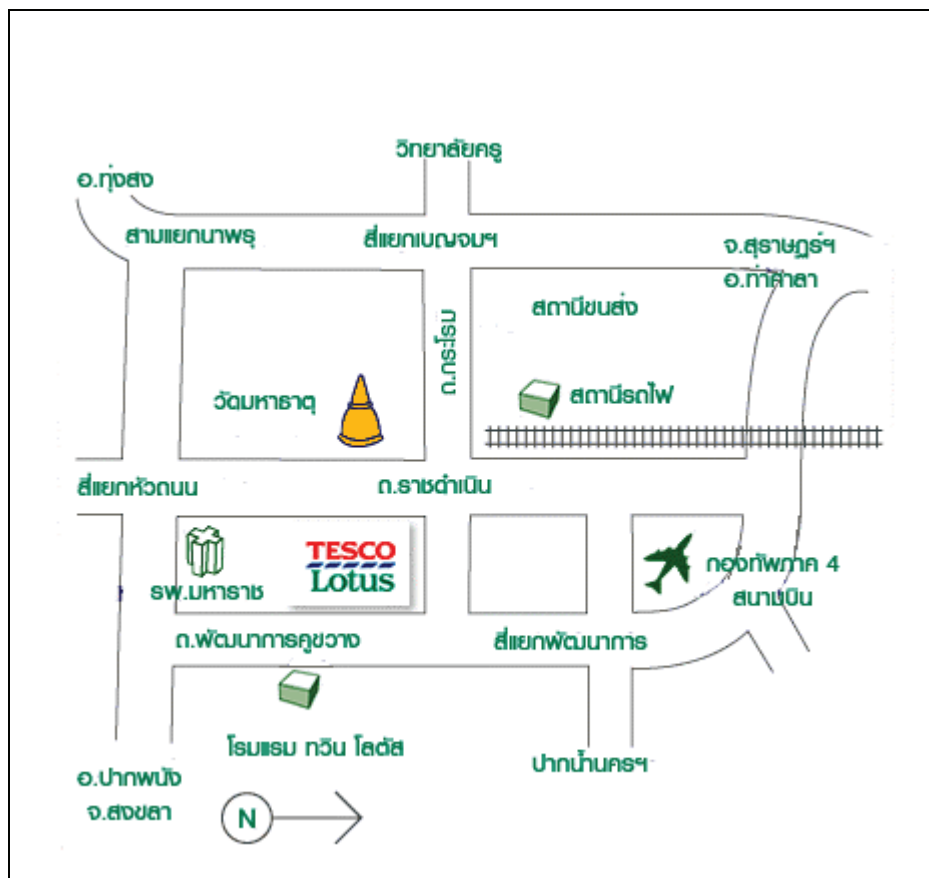
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการนครศรีธรรมราชนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น และยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลัง ที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าจากเทสโก้ โลตัส ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการนครศรีธรรมราช ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2540 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 4 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์ กองทุนรวมจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการนครศรีธรรมราช

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการนครศรีธรรมราชมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 2,885 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 15,106 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 40 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 460 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 59 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 100 และร้อยละ 100 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการนครศรีธรรมราชที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	26 ไร่ 33.6 ตารางวา หรือ 41,734 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 4012 (ถนนพัฒนาการคูขวาง)
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 15 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	11,557 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	664 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	2,711 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,838 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	4,454 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	0 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	21,225 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	2,885 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	15,106 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	31.9 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 34.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 36.6 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 21.0 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	40 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 461 คัน รถจักรยานยนต์ 200 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,069 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,075 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาสูงสุดในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (ล้านบาท)	1,175.9

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการลงทุนของกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ
- (6) ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินล่าสุดที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	78474	765	8468	26-0-33.6	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เทสโก้ โลตัส จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนกับสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการนครศรีธรรมราช สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	100.0	100.0
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการนครศรีธรรมราชมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 40 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการนครศรีธรรมราชที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท อมรศุณย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด และบริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนการเช่าของผู้เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท อมรศุณย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศุณย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	501	17.4
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	257	8.9
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	245	8.5
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์และ Karaoke)	บริการด้านความบันเทิง	200	6.9
บริษัท กู๊ดเซนส์ จำกัด	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	196	6.8
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบุ๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	190	6.6
ห้างหุ้นส่วนสามัญ คลีน สแควร์	KLEAN SQUARE	บริการต่าง ๆ	174	6.0
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริการต่าง ๆ	171	5.9
บริษัท เอส.ที. สวีทตี้ จำกัด	Swensen's	อาหารและเครื่องดื่ม	112	3.9
นางดวงกมล สว่างเนตร	Oriental Beauty Center	สินค้าสุขภาพและความงาม	100	3.5

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการนครศรีธรรมราช สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	76.5
อาหารและเครื่องดื่ม	21.8	8.6
บริการด้านความบันเทิง	17.7	3.4
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	27.1	5.2
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	3.4	0.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	10.0	1.9
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	20.0	3.8
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ
- (2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้นซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 654 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการนครศรีธรรมราช ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	9	148	5.1	1.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	11	953	33.0	6.3

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	10	858	29.8	5.7
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	10	925	32.1	6.1
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	12,222	0.0	80.9
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	41	15,106	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี) (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

4. โครงการรังสิต-นครนายก

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการรังสิต-นครนายกตั้งอยู่ที่เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 33 ไร่ 2 งาน หรือ 53,600 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่เลียบทางหลวงหมายเลข 305 ซึ่งเชื่อมระหว่างจังหวัดปทุมธานีที่อยู่ในตอนกลางของประเทศไทยกับจังหวัดฉะเชิงเทราและจังหวัดนครนายกที่อยู่ทางตะวันออก นอกจากนี้พื้นที่บริเวณนี้ยังมีโครงการอาคารที่พักอาศัยขนาดเล็ก รวมถึงโรงงานอุตสาหกรรม ตลอดจนฝั่งของถนนรังสิต-นครนายก ซึ่งกองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับโครงการรังสิต-นครนายก

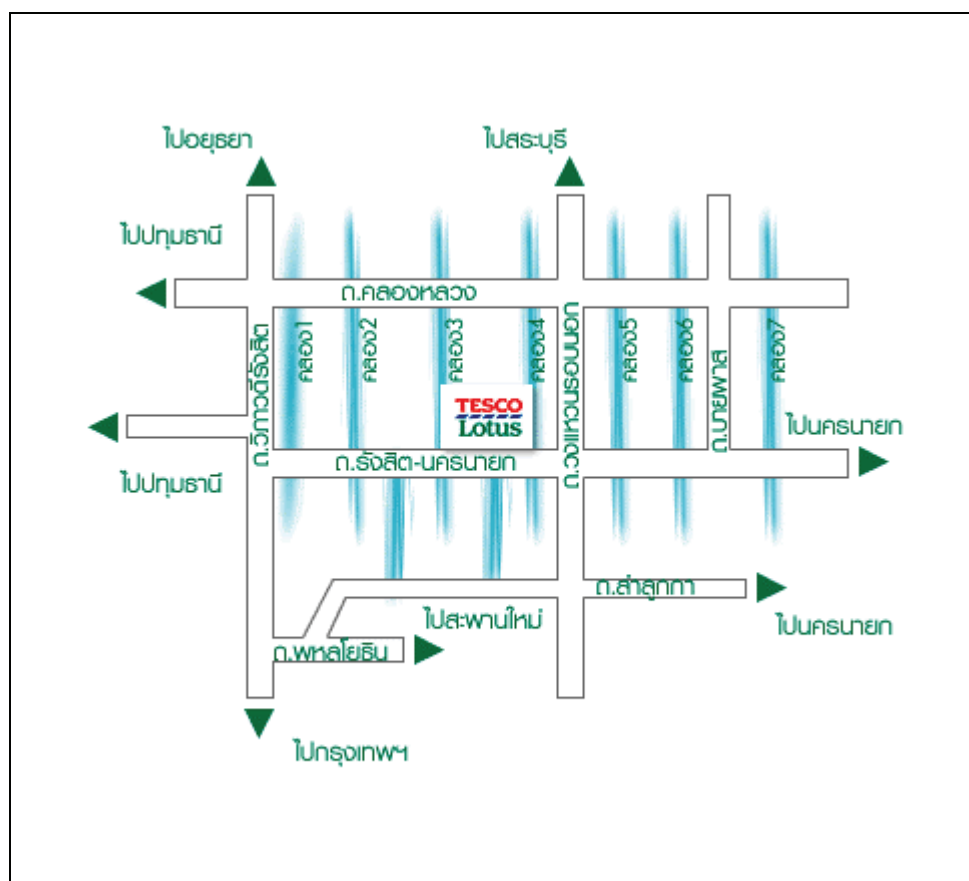
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการรังสิต-นครนายกนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการรังสิต-นครนายก ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2548 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟท์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 1 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 1 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์ กองทุนรวมจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการรังสิต-นครนายก

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการรังสิต นครนายกมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 3,066 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 12,137 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 61 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 380 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 17 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.8 และร้อยละ 99.7 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการรังสิต-นครนายกที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า
เนื้อที่ดิน	33 ไร่ 2 งาน หรือ 53,600 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 305
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 7 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	7,956 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,115 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	2,586 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,647 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,344 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	5,938 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	22,586 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	3,066 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	12,137 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	50.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 50.9 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 44.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 26.0 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	61 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 863 คัน รถจักรยานยนต์ 368 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	593 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 638 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการรังสิต-นครนายกที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาสูงสุดในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (ล้านบาท)	652.3

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการลงทุนของกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ
- (6) ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	46094 (บางส่วน)	200	3824	33-2-71.5 โดยเทสโก้ โลตัสเช่าที่ดินแต่เพียงบางส่วน จำนวน 33-2-0	บริษัท เฉลิมนคร จำกัด	23

เทสโก้ โลตัส จะโอนสิทธิการเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมกับสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการรังสิต-นครนายก สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
ปีสิ้นสุดวันที่ 28กุมภาพันธ์ 2553	98.1	99.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28กุมภาพันธ์ 2554	99.1	99.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.8	100.0
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.7	99.9

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการรังสิต-นครนายก มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 61 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการรังสิต นครนายกที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท บี-ควิก จำกัด บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า ของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท บี-ควิก จำกัด	B-Quik	บริการต่าง ๆ	380	12.4
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	300	9.8
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	297	9.7
บริษัท เอ็น แอนด์ เอ ฟู้ด จำกัด	The Pizza Company	อาหารและเครื่องดื่ม	239	7.8
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	227	7.4

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	205	6.7
บริษัท วี.เอ็ม.วี.เค. เซอร์วิส จำกัด	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	156	5.1
บริษัท ไทยฮะจิบัง จำกัด	ฮะจิบังราเมน	อาหารและเครื่องดื่ม	124	4.0
ห้างหุ้นส่วนจำกัด โมโตค्लीน โฮลด์	MOTO KLEAN	บริการต่าง ๆ	100	3.3
บริษัท อะโลฮ่า ไอซ์ จำกัด	Swensen's	อาหารและเครื่องดื่ม	96	3.1

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการรังสิต นครนายก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	65.5
อาหารและเครื่องดื่ม	36.5	18.4
บริการด้านความบันเทิง	6.0	1.5
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	27.2	6.9
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	14.2	3.6
สินค้าสุขภาพและความงาม	11.8	3.0
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	4.4	1.1
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 688 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการรังสิต-นครนายก ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	17	245	8.0	2.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	7	162	5.3	1.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	21	2,164	70.6	17.8
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	16	496	16.2	4.1
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	9,071	0.0	74.7
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	62	12,137	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 คราว ๆ ละ 10 ปี) (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

5. โครงการบางปู

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการบางปูตั้งอยู่ที่เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินรวม 55 ไร่ 80 ตารางวา หรือ 88,320 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลียบคลองชลประทาน (คลองชายทะเล) ซึ่งขนานกับทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) โดยตั้งอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมบางปูไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะทาง 1.2 กิโลเมตร และห่างจากเขตตัวเมืองสมุทรปราการเป็นระยะทาง 13 กิโลเมตร เขตพื้นที่พัฒนาที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการบางปูประกอบด้วยอาคารที่อยู่อาศัย และอาคารเชิงพาณิชย์ต่าง ๆ ซึ่งกองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับโครงการบางปู

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการบางปูนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการบางปู ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2550 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์ กองทุนรวมจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการบางปู

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการบางปูมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 3,225 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 12,531 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 50 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 580 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 26 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 98.0 และร้อยละ 98.6 ตามลำดับ

หนึ่ง ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินโครงการบางปูอยู่ติดกับที่ดินที่เจ้าของที่ดินปัจจุบันได้ยกให้เป็นทางสาธารณะ โดยทางสาธารณะดังกล่าวเชื่อมต่อกับที่ราชพัสดุที่ได้รับสิทธิการใช้พื้นที่โดยประมาณ 2 งาน 31.2 ตารางวา ซึ่งอยู่ในการกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ กรมธนารักษ์ได้อนุญาตให้เจ้าของที่ดินเดิมใช้ที่ดินดังกล่าวโดยไม่มีกำหนดระยะเวลาการใช้ที่ดิน เพื่อก่อสร้างสะพานข้ามคลองสาธารณะ (คลองชายทะเล) เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่ชุมชนฝั่งทิศเหนือ รวมทั้งทรัพย์สินส่วนโครงการบางปูกับถนนสุขุมวิท ภายใต้เงื่อนไขว่า จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในสะพานดังกล่าวให้กระทรวงการคลังเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

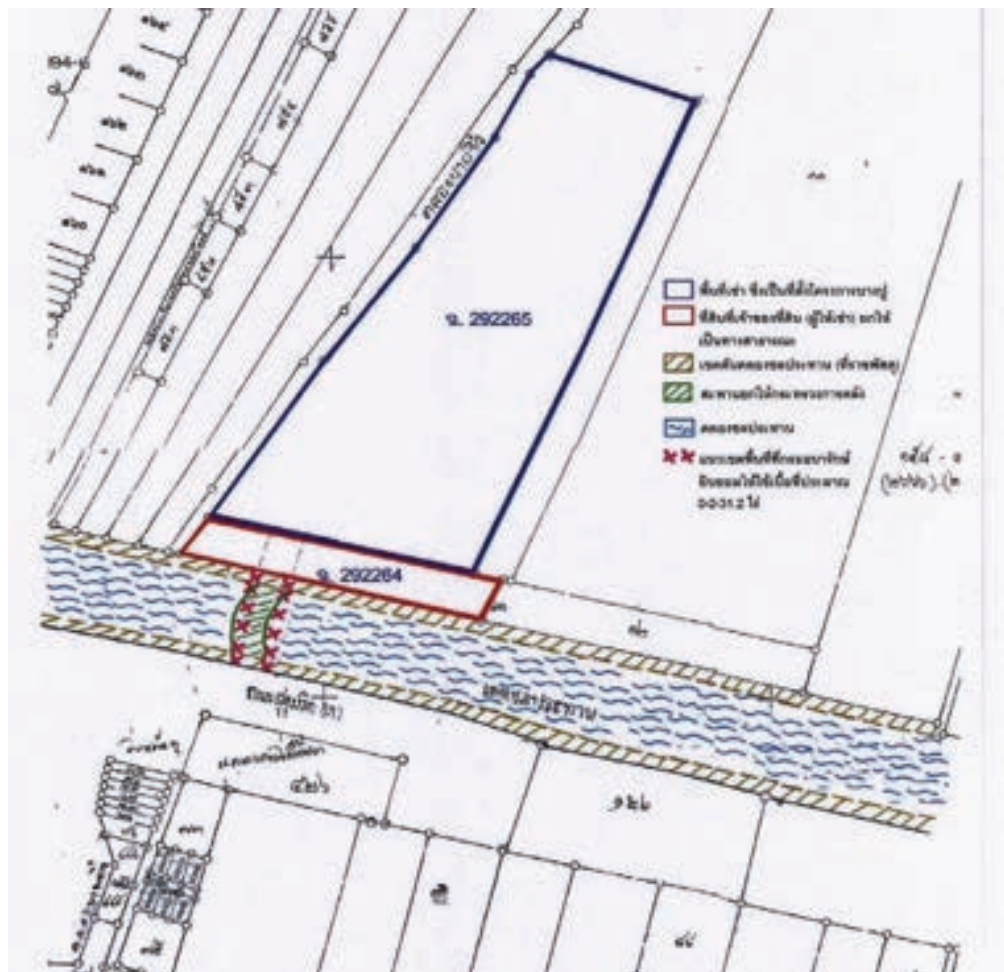
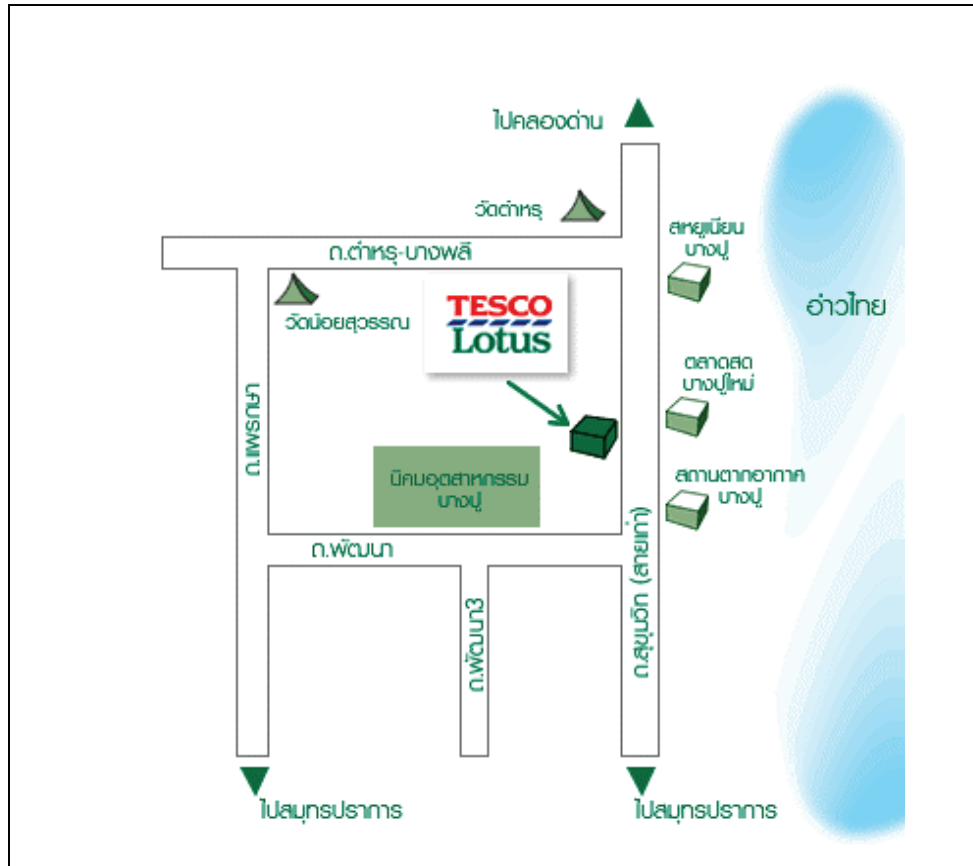
² อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ในการนี้ เทสโก้ โลตัส (ในฐานะผู้ก่อสร้างสะพาน) จะได้โอนกรรมสิทธิ์ในสะพานข้ามคลองให้แก่กระทรวงการคลังภายในเดือนพฤศจิกายน 2555 ตามเงื่อนไขการให้สิทธิใช้ที่ดินระหว่างเจ้าของเดิมกับกรมธนารักษ์

ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินปัจจุบันได้มีการชำระค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดินให้แก่กรมธนารักษ์สำหรับการใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวแล้ว และเจ้าของที่ดินปัจจุบันมีภาระหน้าที่ต่อกรมธนารักษ์ในการดูแลรักษาสะพานข้ามคลองดังกล่าว นอกจากนี้ ภายหลังจากที่เทสโก้ โลตัส โอนสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมจะมีภาระหน้าที่ในการดูแลรักษาสะพานข้ามคลองดังกล่าวตามที่จะได้กำหนดไว้ในบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งจะมีการจดทะเบียนบันทึกฉบับดังกล่าวกับสำนักงานที่ดินในวันโอนกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ คลองสาธารณะ (คลองชายทะเล) ดังกล่าว คั่นระหว่างชุมชนทางฝั่งทิศเหนือของคลองและถนนสุขุมวิท โดยประชาชนที่อาศัยในชุมชนดังกล่าวต้องเดินทางเข้าออกระหว่างชุมชนและถนนสุขุมวิทโดยอาศัยสิทธิการใช้สะพาน ซึ่งเป็นทางเข้าออกที่สำคัญเพื่อข้ามคลองตามจุดต่าง ๆ ในลักษณะเช่นเดียวกันกับสิทธิที่กองทุนรวมจะได้รับในการเข้าออกทรัพย์สินส่วนโครงการบางปู

ที่ตั้งของโครงการ



รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการบางปูที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า
เนื้อที่ดิน	55 ไร่ 80 ตารางวา หรือ 88,320 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท)
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 5 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,288 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,018 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	3,105 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,692 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,325 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	0 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	18,429 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	3,225 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	12,531 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	36.0 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 36.4 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 42.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) 21.8 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	50 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 675 คัน รถจักรยานยนต์ 816 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	585 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 644 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิ) และ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาสูงสุดในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (ล้านบาท)	643.5

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการลงทุนของกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ
- (6) ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินล่าสุดที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	292265	144	2615	55-0-80	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	25

อนึ่ง พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินบางส่วนยังไม่ได้รับการพัฒนา เนื่องจากเป็นบริเวณที่ต้องสงวนไว้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 13.7 ไร่

เทสโก้ โลตัส จะโอนสิทธิการเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมกับสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการบางปู สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	93.5	98.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	96.2	99.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	98.0	99.5
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	98.6	99.6

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) **ลักษณะของผู้เช่า**

โครงการบางปู มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 50 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการบางปูที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท วิเอ็มวีเค เซอร์วิส จำกัด และ บริษัท อมรศุภนิยรวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่าและสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท วิ.เอ็ม.วี.เค. เซอร์วิส จำกัด	Z-Zone	เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	580	18.0
บริษัท อมรศุภนิยรวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศุภนิยรวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	286	8.9
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	220	6.8
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	218	6.8
ห้างหุ้นส่วนจำกัด อนุสรณ์ โกลบ	ป้านิก เขาสวนกวาง	อาหารและเครื่องดื่ม	188	5.8
นางสาวลาวัลย์ วิรัตน์มาลี	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	179	5.5
บริษัท ไทยอะซิบบิ่ง จำกัด	อะซิบบิ่งราเมน	อาหารและเครื่องดื่ม	150	4.7
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	131	4.1
ห้างหุ้นส่วนสามัญ โปลิ เคมี โลตัส	POLI-CHEM	บริการต่าง ๆ	120	3.7
บริษัท ยูนิค เทคดิง (ไทยแลนด์) จำกัด	D'ARTE Shoes & Bags	เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	103	3.2

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการบางปู สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	66.1
อาหารและเครื่องดื่ม	30.7	16.0
บริการด้านความบันเทิง	7.4	1.9
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	14.9	3.8
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	31.6	8.1
สินค้าสุขภาพและความงาม	3.0	0.8
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	12.2	3.1
พื้นที่ว่าง	0.3	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ
- (2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 461 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการบางปู ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	4	78	2.4	0.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	38	2,698	83.7	21.5

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวน สัญญาเช่าที่จะ ครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของ สัญญาเช่าที่จะ ครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบ กำหนดอายุ สัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะ ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า เทียบกับพื้นที่ ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	6	117	3.6	0.9
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	2	323	10.0	2.6
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	9,306	0.0	74.3
พื้นที่ว่าง	1	9	0.3	0.1
รวม	52	12,531	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง 7 ละ 10 ปี) (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

1. โครงการศรีนครินทร์

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการศรีนครินทร์ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 9 หมู่ 6 ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินรวม 48 ไร่ 1 งาน 74.3 ตารางวา หรือ 77,497 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของถนนศรีนครินทร์ และตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองสมุทรปราการประมาณ 4 กิโลเมตร เขตพื้นที่พัฒนาที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการศรีนครินทร์ประกอบไปด้วยอาคารที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ นอกจากนี้ โครงการศรีนครินทร์ยังเป็นศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส ที่มีรูปแบบเป็น "เทสโก้ โลตัส พลัส" และมีการออกแบบร้านค้าปลีกในศูนย์การค้าให้มีขนาดที่เหมาะสมกับพื้นที่และลักษณะธุรกิจของผู้เช่า โดยเป็นศูนย์กลางสำหรับศูนย์อาหารและความบันเทิง และเป็นศูนย์การค้าที่เป็นแหล่งรวมสินค้า และบริการครบวงจรให้กับลูกค้า (one-stop shopping location)

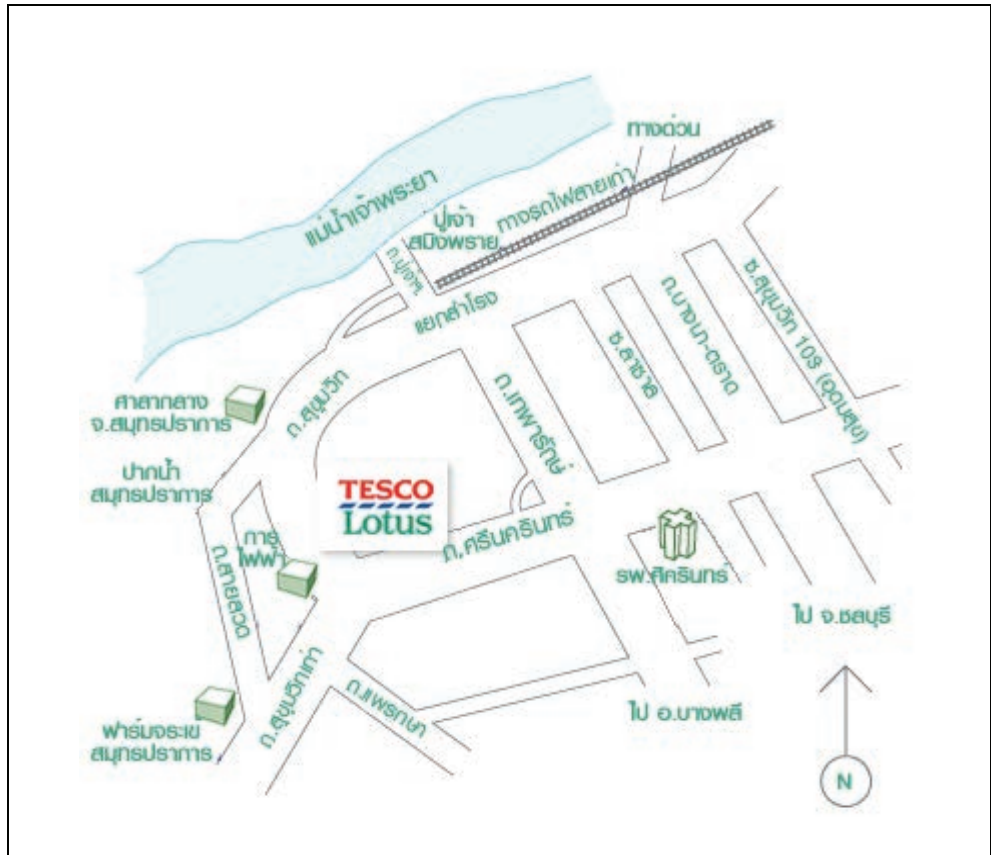
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการศรีนครินทร์นี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 5 หลัง ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง นอกจากนั้น ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ อาคารขายสินค้าเกี่ยวกับสัตว์เลี้ยง อาคารมินิพลาซ่า อีกจำนวน 4 หลังที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดิน โดยผู้เช่าเช่าจากกองทุนรวมภายใต้ชื่อทางการค้า B-Quik Doodee Glass Drive และ Poli-Chem และ Pet Perfect และ Outdoor mini plaza Mobile Zone ตามลำดับ ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการศรีนครินทร์ดังกล่าว ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2542 และมีการปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารในปี 2551 สำหรับบริการด้านบันเทิงและร้านอาหาร รวมถึงการปรับรูปแบบเป็น "เทสโก้ โลตัส พลัส" โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 6 ตัว (ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 2 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 4 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 8 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการศรีนครินทร์มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 18,903 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 29,480 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 163 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 3,393 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 49 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

และระยะเวลาหกลเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.0 และร้อยละ 98.5 ตามลำดับ

ที่ตั้งของโครงการ



² อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเข้าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดและผู้เช่าระยะยาว

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการศรีนครินทร์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	48 ไร่ 1 งาน 74.3 ตารางวา หรือ 77,497 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนศรีนครินทร์
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 13 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	ปี 2551
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,909 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,668 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	14,360 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	8,806 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	6,898 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	16,733 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	57,374 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	18,903 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	29,480 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	158.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 174.2 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 199.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 107.6 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	163 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 1,419 คัน รถจักรยานยนต์ 870 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	3,040 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เออลิส) และ 2,930 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการศรีนครินทร์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	3,011,369,500 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับ ที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ
1.	96	28	98	1-1-0	กองทุนรวม
2.	514	27	324	31-0-74	กองทุนรวม
3.	268221	8207	33663	16-0-0.3	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการศรีนครินทร์ สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.3	99.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.5	99.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.0	99.4
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	98.5	99.0

หมายเหตุ

(1) อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการศรีนครินทร์ มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 163 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการศรีนครินทร์ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พณิชย์ จำกัด และบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ เช่าของผู้เช่า เทียบกับพื้นที่ ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พาณิชย์ จำกัด	Outdoor mini plaza, Mobile Zone	สินค้าแฟชั่นและ เครื่องประดับ	3,585	19.0
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้าน ความบันเทิง	3,393	17.9
บริษัท บี-ควิก จำกัด	B-Quik	บริการต่าง ๆ	456	2.4
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	His & Her, Mother & Child by His & Her	สินค้าแฟชั่นและ เครื่องประดับ	445	2.4

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
นางสาวอุบลวรรณ จางวิบูลย์	โรงเรียนดนตรีสยามกลการ ศรีนครินทร์	บริการต่าง ๆ	414	2.2
นายวิรัช ต่อเทียนชัย	โรงเรียนภาษาและคอมพิวเตอร์ อีซีซี ศรีนครินทร์	บริการต่าง ๆ	385	2.0
บริษัท ฟุจิ ศรีนครินทร์ แอสปี้มิล จำกัด	ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่น ฟุจิ	อาหารและเครื่องดื่ม	350	1.9
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	315	1.7
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	260	1.4
บริษัท อมรินทร์ บิวด์ เซ็นเตอร์ จำกัด	ร้านนายอินทร์	บริการต่าง ๆ	250	1.3

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการ ศรีนครินทร์ สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	30.2
อาหารและเครื่องดื่ม	19.1	17.9
บริการด้านความบันเทิง	21.5	13.8
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	17.2	11.0
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	29.2	18.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.4	4.1
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	5.3	3.4

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง	1.3	0.8
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ
- (2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 688 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่ศรีนครินทร์ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	54	3,120	16.5	10.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	33	950	5.0	3.2
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	53	8,763	46.4	29.7
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	23	5,828	30.8	19.8
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	10,577	0.0	35.9
พื้นที่ว่าง	11	242	1.3	0.8
รวม	175	29,480	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง 7 ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

2. โครงการกระบี่

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการกระบี่ตั้งอยู่เลขที่ 191 หมู่ 12 ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่ มีเนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 1 งาน 51.8 ตารางวา หรือ 48,607 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่บนทางหลวงสายหลักของจังหวัดกระบี่ ซึ่งเป็นจังหวัดชายฝั่งทะเลทางภาคใต้ และเป็นหนึ่งในจังหวัดท่องเที่ยวหลักของประเทศไทย และมีจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รวมถึงเป็นจังหวัดที่ดึงดูดความสนใจทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยที่ตั้งของโครงการกระบี่อยู่ห่างจากทางแยกหลักของตัวเมืองกระบี่มาทางทิศตะวันออกเป็นระยะทางประมาณ 4 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากสนามบินกระบี่มาทางทิศตะวันตกเป็นระยะทางประมาณ 5 กิโลเมตร นอกจากนี้ ที่ตั้งของโครงการกระบี่ยังเป็นศูนย์กลางทางการค้าสำหรับลูกค้าในระดับท้องถิ่นและระดับภูมิภาค

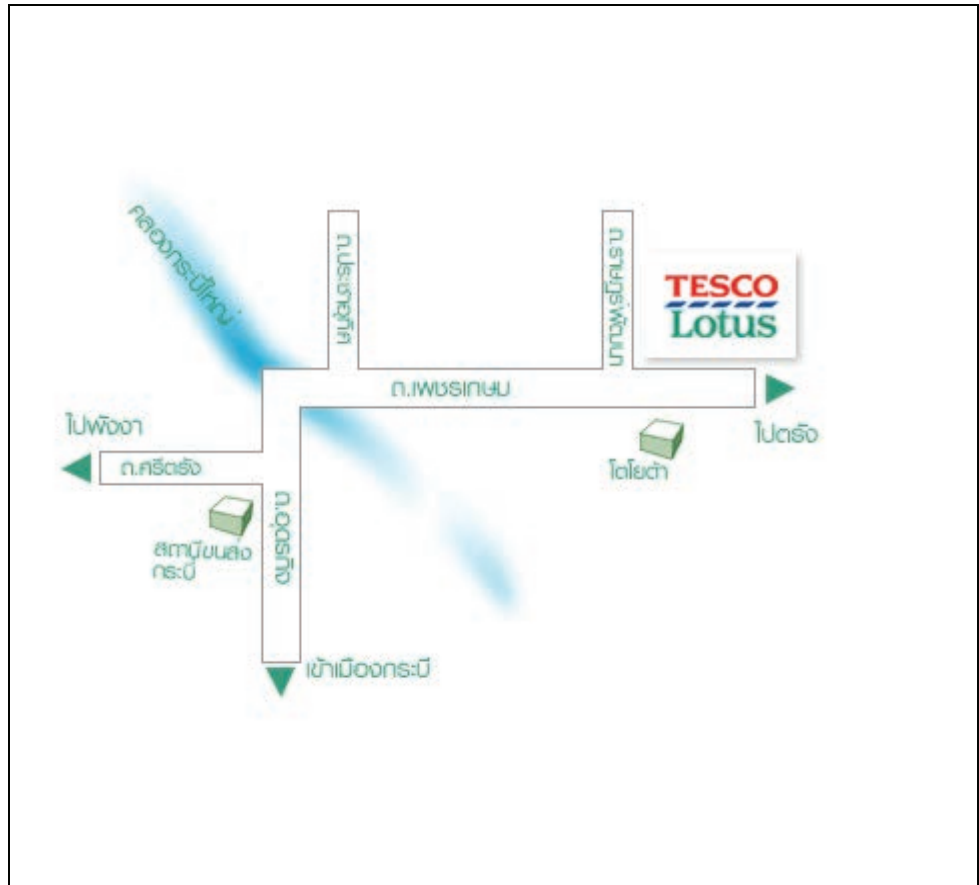
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการกระบี่นี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง นอกจากนั้น ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลังที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าจากกองทุนรวมภายใต้ชื่อทางการค้า B-Quik ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการกระบี่ ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2550 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 3 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการกระบี่มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 7,902 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 16,609 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 77 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 3,065 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 40 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.7 และร้อยละ 99.7 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โกลด์ส

² อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการประจำปีที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	30 ไร่ 1 งาน 51.8 ตารางวา หรือ 48,607 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม)
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 5 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	7,887 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	820 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	7,438 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	3,791 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	4,428 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	12,756 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	37,120 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	7,902 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	16,609 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	71.6 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 78.9 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 89.3 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 47.1 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	77 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 800 คัน รถจักรยานยนต์ 787 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,639 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,476 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	1,516,990,300 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลดส์
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	4185	14	452	16-2-78	กองทุนรวม
2.	21202	73	1367	2-2-58.2	กองทุนรวม
3.	21203	74	1368	1-2-21.6	กองทุนรวม
4.	21204	75	1369	1-0-16.8	กองทุนรวม
5.	21205	76	1370	1-2-54.5	กองทุนรวม
6.	21206	77	1371	0-3-12.4	กองทุนรวม
7.	21207	78	1372	2-3-11.4	กองทุนรวม
8.	21208	79	1373	3-0-98.9	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลดส์ ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลดส์เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการประจำปี สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	97.4	98.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	98.4	99.3

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.7	99.9
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.7	99.9

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนระหว่างช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการกระเป๋มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 77 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการกระเป๋ที่ไม่ใช่เอสเคไอ โดดส์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีจี เซลูลาร์เวิลด์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ เช่าเทียบกับ พื้นที่ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความ บันเทิง	3,065	38.8
บริษัท ทีจี เซลูลาร์เวิลด์ จำกัด	TG Zone	สินค้าแฟชั่นและ เครื่องประดับ	484	6.1
บริษัท บี-ควิก จำกัด	B-Quik	บริการด้านรถยนต์ และการ บำรุงรักษา	364	4.6
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและ เครื่องดื่ม	258	3.3
บริษัท ยัม เรสเทอรองต์ส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและ เครื่องดื่ม	255	3.2
บริษัท นิตพล การแพทย์ จำกัด	นิตพล คลินิก	สินค้าสุขภาพ และความงาม	200	2.5

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ซีอีดูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดูเคชั่นเตอร์	บริการต่าง ๆ	181	2.3
บริษัท รีโน (ประเทศไทย) จำกัด	AIIZ	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	172	2.2
บริษัท รองเท้าบาจาแห่งประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	BATA	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	169	2.1
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	138	1.7

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการกระบี่ สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	47.5
อาหารและเครื่องดื่ม	10.8	10.1
บริการด้านความบันเทิง	42.2	20.1
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	16.2	7.7
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	20.7	9.9
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.6	3.2
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	3.3	1.6
พื้นที่ว่าง	0.3	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 1,109 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าที่โครงการกระบี่ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	11	383	4.9	2.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	57	3,741	47.3	22.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	5	338	4.3	2.0
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	4	3,420	43.3	20.6
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	8,707	0.0	52.4
พื้นที่ว่าง	2	20	0.3	0.1
รวม	80	16,609	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง 7 ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

3. โครงการประชาชน

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการประชาชนตั้งอยู่ที่ เลขที่ 829 ถนนประชาชน 2 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินรวม 15 ไร่ 11.70 ตารางวา หรือ 24,047 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของทางแยกระหว่างถนนประชาราษฎร์สาย 2 กับถนนประชาชนซึ่งตั้งอยู่เลียบคลองประปา มีคลองเปรมประชากรตั้งเลียบขนานอยู่ทางทิศตะวันออกของโครงการประชาชน ที่ดินบริเวณทั้งสองฝั่งของคลองประปาถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทางการค้าและที่อยู่อาศัยเป็นหลัก พื้นที่บริเวณนี้ยังเป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการทหาร รวมถึงทรัพย์สินทางทหาร นอกจากนี้ สถานที่ตั้งของสำนักงานใหญ่บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการประชาชน โดยโครงการนี้อยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามหานครไปทางทิศตะวันตกประมาณ 0.7 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามหานครไปทางทิศตะวันตกประมาณ 3.4 กิโลเมตร

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการประชาชนนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการประชาชน ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2544 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 3 ตัว บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการประชาชนมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 2,791 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 12,206 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 52 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 1 ตารางเมตร ถึง 319 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 26 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 100.0 และร้อยละ 99.7 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการประชาสัมพันธ์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	15 ไร่ 11.70 ตารางวา หรือ 24,047 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนประชาชน
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 11 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,447 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	969 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	2,790 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,765 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	5,976 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	14,267 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	34,213 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	2,791 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	12,206 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	59.2 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 63.3 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 67.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 33.7 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	52 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 503 คัน รถจักรยานยนต์ 120 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,496 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,471 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	1,511,851,400 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ
1.	26931	859	2080	0-0-25	กองทุนรวม
2.	26932	860	2081	0-0-25	กองทุนรวม
3.	26933	861	2082	0-0-25	กองทุนรวม
4.	26934	862	2083	0-0-25	กองทุนรวม
5.	26935	863	2084	0-0-25	กองทุนรวม
6.	26936	864	2085	0-0-25	กองทุนรวม
7.	26937	865	2086	0-0-25	กองทุนรวม
8.	26938	866	2087	0-0-25	กองทุนรวม
9.	26939	867	2088	0-0-25	กองทุนรวม
10.	26940	868	2089	0-0-25	กองทุนรวม
11.	26941	869	2090	0-0-26	กองทุนรวม
12.	26942	870	2091	0-0-26	กองทุนรวม
13.	26943	871	2092	0-0-26	กองทุนรวม
14.	26944	872	2093	0-0-26	กองทุนรวม
15.	26945	873	2094	0-0-26	กองทุนรวม
16.	26946	6	2095	0-0-26	กองทุนรวม
17.	26947	7	2096	0-0-26	กองทุนรวม
18.	26948	831	2097	0-0-17	กองทุนรวม

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ
19.	26949	832	2098	0-0-17	กองทุนรวม
20.	26950	831	2099	0-0-17	กองทุนรวม
21.	26951	830	2100	0-0-17	กองทุนรวม
22.	155019	500	14608	15-0-86 ⁽¹⁾	กองทุนรวม

หมายเหตุ

(1) ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้ได้ดำเนินการจดทะเบียนหักแบ่งเวนคืนเนื้อที่จำนวน 1 ไร่ 1 งาน 92.3 ตารางวา ใหกับการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการประชารัฐ สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของ พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.5	99.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	100.0	100.0
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.7	99.9

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการประชารัฐมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 52 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการประชารัฐที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด และ บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย)

จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับ
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภท ธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า เทียบกับพื้นที่ ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและ เครื่องดื่ม	319	11.4
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและ เครื่องดื่ม	273	9.8
บริษัท แมคไทย จำกัด	Mc Donald's	อาหารและ เครื่องดื่ม	261	9.4
บริษัท สูดาวัลย์ จำกัด	โรงเรียนดนตรี สยามกลการ ประชาชื่น	บริการต่าง ๆ	258	9.2
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land	บริการด้าน ความบันเทิง	255	9.1
บริษัท ไทย สะจิบัง จำกัด	HACHIBAN	อาหารและ เครื่องดื่ม	153	5.5
บริษัท สี่ฟ้าลุมพินี จำกัด	ภัตตาคารสี่ฟ้า	อาหารและ เครื่องดื่ม	136	4.9
บริษัท เซ็นทรัล วัตสัน จำกัด	Watson's	สินค้าสุขภาพ และความงาม	110	4.0
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	90	3.2
บริษัท ซีอีดูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	SE-ED Book Center	บริการต่าง ๆ	87	3.1

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับ
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการ
ประชาชื่น สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	69.2
อาหารและเครื่องดื่ม	52.8	20.0
บริการด้านความบันเทิง	12.1	2.8
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	19.2	4.4
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	4.7	1.1
สินค้าสุขภาพและความงาม	7.0	1.6
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	4.1	0.9
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ
- (2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 980 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าที่โครงการประชาสัมพันธ์วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	14	641	23.0	5.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	27	1,471	52.7	12.1
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	5	84	3.0	0.7
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	6	594	21.3	4.9
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	9,416	0.0	77.1

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวน สัญญาเช่า ที่จะครบ กำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของ สัญญาเช่าที่จะ ครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบ กำหนดอายุ สัญญาเช่าเทียบ กับพื้นที่ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะ ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า เทียบกับพื้นที่ ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	53	12,206	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส เริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

4. โครงการรังสิต คลอง 7

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการรังสิต คลอง 7 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 144 ไร่ 1 งาน 71 ตารางวา หรือ 231,084 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศเหนือของ ถนนรังสิต-นครนายก (ทางหลวงหมายเลข 305) ซึ่งตัดผ่านภาคตะวันออกสู่ภาคตะวันตก เชื่อมระหว่างจังหวัดปทุมธานีที่อยู่ทางตะวันตกกับจังหวัดฉะเชิงเทราและจังหวัดนครนายกที่อยู่ ทางตะวันออก โครงการรังสิตคลอง 7 ตั้งอยู่ห่างจากถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออก (ทางหลวง หมายเลข 9) ประมาณ 7 กิโลเมตร นอกจากนี้พื้นที่บริเวณนี้ยังมีโครงการอาคารที่พักอาศัยขนาด เล็ก รวมถึงโรงงานอุตสาหกรรม ตลอดทั้งสองฝั่งของถนนรังสิต-นครนายก

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการรังสิต คลอง 7 นี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น นอกจากนั้น ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลังที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าจากกองทุนรวมภายใต้ชื่อทางการค้า Bridgestone A.C.T Auto Care & Tire ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการรังสิต คลอง 7 ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2550 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

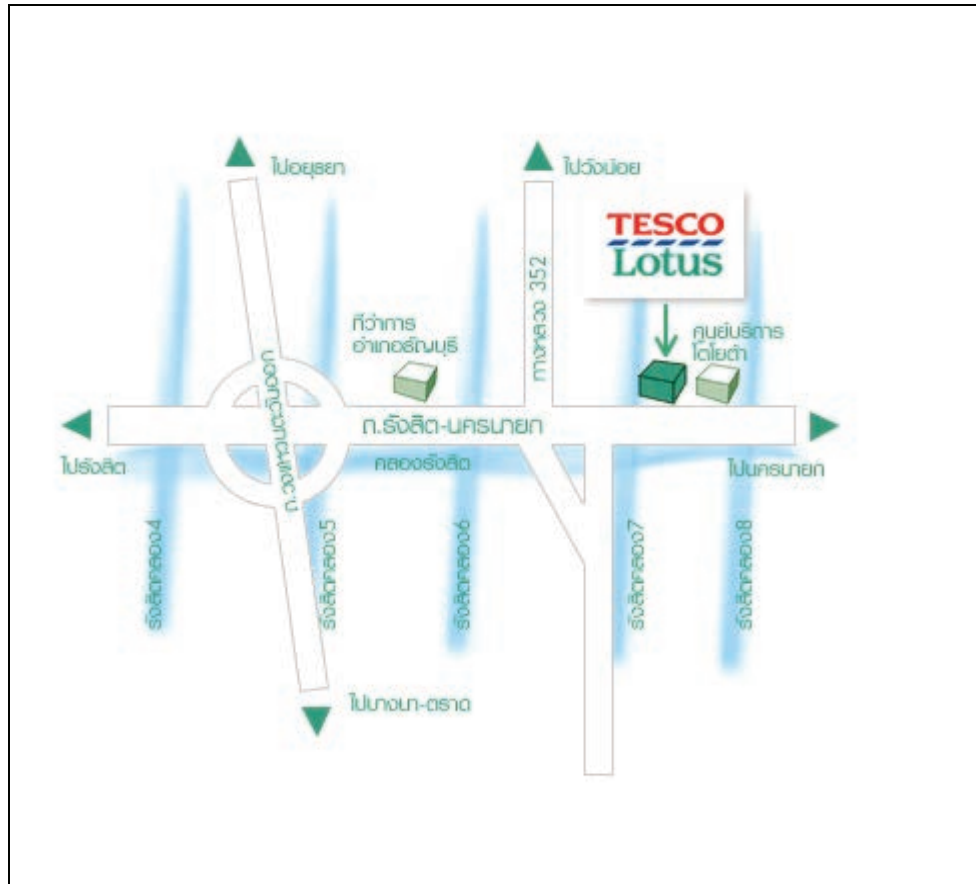
โครงการรังสิต คลอง 7 ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงเดือนกันยายน 2554 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 โดยพื้นที่ลานจอดรถของโครงการรังสิต คลอง 7 ได้รับความเสียหายเล็กน้อยและมีสวนของผนังด้านนอกที่ต้องทาสีใหม่และทำความสะอาด แต่ไม่ต้องเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม โครงการรังสิต คลอง 7 ได้เปิดให้บริการตามปกติตลอดระยะเวลาที่มีเหตุการณ์น้ำท่วม ปัจจุบันการซ่อมแซมฟื้นฟูความเสียหายดังกล่าวได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าส่วนใหญ่ได้กลับเข้าพื้นที่และเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2554 แม้ว่ายังคงมีผู้เช่าบางรายที่อาจชำระค่าเช่าล่าช้าอันเนื่องมาจากเหตุการณ์น้ำท่วมก็ตาม

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการรังสิต คลอง 7 มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 3,394 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 12,274 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 65 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 380 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 25 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555

¹ "พื้นที่ให้เข้าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เข้าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เช่าพักอาศัย

และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 95.3 และร้อยละ 99.9 ตามลำดับ

ที่ตั้งของโครงการ



² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการรังสิต คลอง 7 ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	144 ไร่ 1 งาน 71 ตารางวา หรือ 231,084 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 305
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 6 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,098 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	782 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	3,014 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,451 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,513 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	17,859 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	3,394 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	12,274 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	44.0 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 47.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 52.2 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 28.1 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	65 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 712 คัน รถจักรยานยนต์ 210 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,028 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,053 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	1,056,548,700 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ
1.	234	344	234	99-3-8	กองทุนรวม
2.	64465	345	64465	44-2-63	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการรังสิต คลอง 7 สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	93.8	98.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	92.7	98.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	95.3	98.7
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.9	100.0

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการรังสิต คลอง 7 มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 65 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการรังสิต คลอง 7 ที่ไม่ใช่เอสเคไอ โดดส์ เมื่อพิจารณาพื้นที่ที่เช่า คือ บริษัท บริดจสโตน เอ.ซี.ที (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เอ็ม เค เวสโตรองด์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
บริษัท บริดจสโตน เอ.ซี.ที (ประเทศไทย) จำกัด	Bridgestone A.C.T Auto Care & Tire	บริการต่าง ๆ	380	11.2
บริษัท เอ็ม เค เวสโตรองด์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	280	8.2
บริษัท ยัม เวสเทอรองด์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	220	6.5
นายปฐม วัฒนมาลี	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	181	5.3
บริษัท อมรศุณย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศุณย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	176	5.2
บริษัท เชสเตอร์ ฟู้ด จำกัด	Chester's Grill	อาหารและเครื่องดื่ม	169	5.0
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	116	3.4
บริษัท เซ็นทรัล วัตสัน จำกัด	Watson's	สินค้าสุขภาพและความงาม	116	3.4
บริษัท รองเท้าบาจาแห่งประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	BATA	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	103	3.0
บริษัท เอ็ม เค อินเตอร์ฟู้ด จำกัด	Yayoi	อาหารและเครื่องดื่ม	100	2.9

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการรังสิต คลอง 7 สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	66.0
อาหารและเครื่องดื่ม	30.7	14.9
บริการด้านความบันเทิง	8.8	2.4
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	23.8	6.6
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	12.3	3.4
สินค้าสุขภาพและความงาม	14.8	4.1
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	9.4	2.6
พื้นที่ว่าง	0.1	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ
- (2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 360 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการรังสิต คลอง 7 ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	35	1,462	43.1	11.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	11	725	21.4	5.9

ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	16	956	28.2	7.8
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	3	247	7.3	2.0
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	8,880	0.0	72.3
พื้นที่ว่าง	2	4	0.1	0.0
รวม	68	12,274	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส เริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

5. โครงการทุ่งสง

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการทุ่งสงตั้งอยู่ที่ เลขที่ 144 หมู่ 2 ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช มีเนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 2 งาน 85.7 ตารางวา หรือ 49,143 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ด้านตะวันตกเฉียงเหนือของทางหลวงหมายเลข 41 ซึ่งเป็นทางหลวงสายหลักของภูมิภาคเหนือ-ใต้ที่เชื่อมต่อระหว่างจังหวัดชุมพรและจังหวัดพัทลุง และตั้งอยู่ห่างจากแยกใจกลางเมืองไปทางตะวันตกประมาณ 1 กิโลเมตร อำเภอทุ่งสงเป็นอำเภอหลักในจังหวัดนครศรีธรรมราชในภาคใต้ของประเทศไทย โดยตั้งอยู่บนถนนเครือข่ายในภูมิภาคและกำลังพัฒนาเป็นศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญ และยังมีพัฒนาในด้านเกษตรกรรม อุตสาหกรรมการเกษตร รวมถึงโรงงานอุตสาหกรรมหนัก

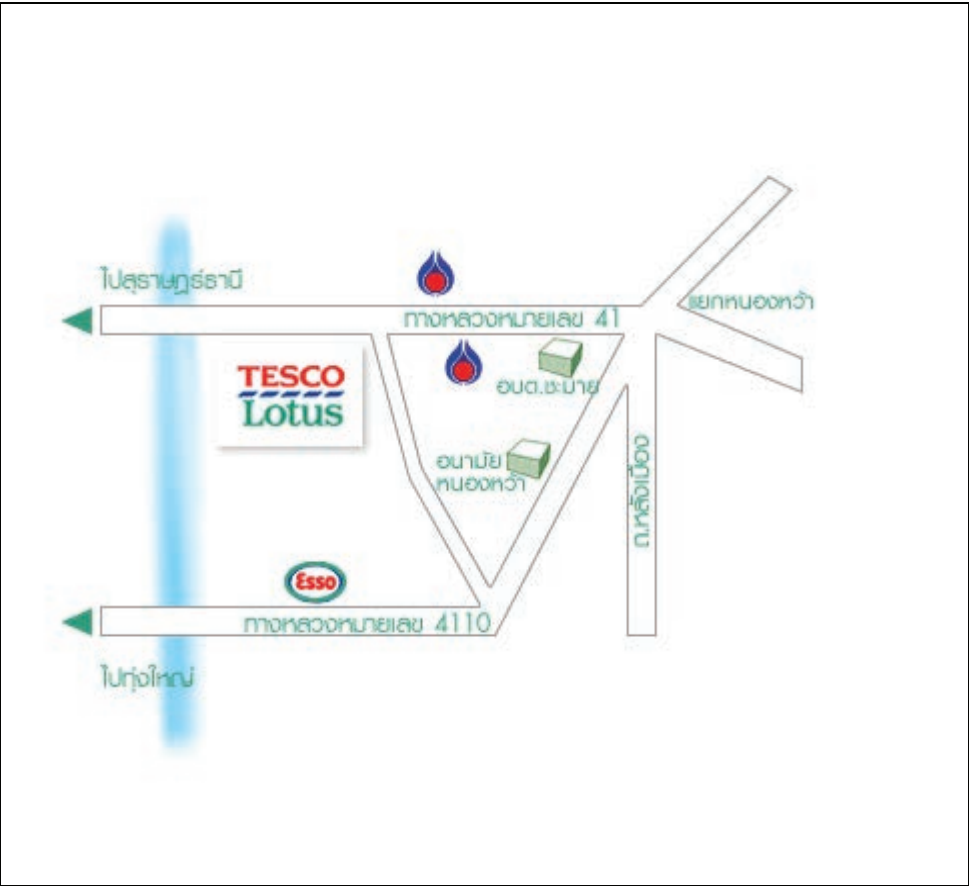
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการทุ่งสงนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวนทั้งสิ้น 2 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น และ (2) อาคารเก็บอุปกรณ์เครื่องจักร ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการทุ่งสงปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการทุ่งสงมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 3,799 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 10,562 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 70 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 325 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 33 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.6 และร้อยละ 99.8 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการทุ่งสงที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	30 ไร่ 2 งาน 85.7 ตารางวา หรือ 49,143 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 41
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	6,037 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	727 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	3,619 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,746 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,995 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	8,851 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	24,975 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	3,799 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	10,562 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	43.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 45.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 54.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 27.4 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	70 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 700 คัน รถจักรยานยนต์ 630 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	879 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 866 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	890,049,800 บาท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่สวนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	6394	1	1	0-0-57.5	กองทุนรวม
2.	10998	20	20	19-1-43.8	กองทุนรวม
3.	13318	6	34	2-0-0	กองทุนรวม
4.	13319	7	35	1-0-40.3	กองทุนรวม
5.	13320	8	36	1-0-6	กองทุนรวม
6.	13321	9	37	1-0-2.3	กองทุนรวม
7.	13322	10	38	1-0-39.5	กองทุนรวม
8.	13323	11	39	1-0-63.5	กองทุนรวม
9.	30911	97	760	0-3-14.4	กองทุนรวม
10.	30912	98	1761	3-0-18.4	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการทุกแห่ง สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	97.5	99.1
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	93.7	97.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.6	99.8
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.8	99.9

หมายเหตุ

(1) อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการทุ่งสงมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 70 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการทุ่งสงที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด และบริษัท มีเดีย เซ็นเตอร์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่าและสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	325	8.6
บริษัท มีเดีย เซ็นเตอร์ จำกัด	Happy Zone.BZ	บริการด้านการบันเทิง	241	6.3
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER, Mother & Child by His & Her	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	206	5.4
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	186	4.9

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
ห้างหุ้นส่วนจำกัด เรา คาร์ เอ็กซ์เพรส	เรา คาร์ เอ็กซ์เพรส	บริการต่าง ๆ	180	4.7
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	173	4.6
บริษัท เล็งโฮ ภูเก็ต จำกัด	ร้านหนังสือเล็งโฮ	บริการต่าง ๆ	170	4.5
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	116	3.1
บริษัท บีจีที คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	BODY GLOVE	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	106	2.8
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	103	2.7

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการทุ้งสง สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	57.2
อาหารและเครื่องดื่ม	17.1	13.0
บริการด้านความบันเทิง	9.6	3.5
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	19.4	7.0
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	32.3	11.6
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.1	2.2
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	15.4	5.5
พื้นที่ว่าง	0.2	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 1,325 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการทุ่งสง ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	10	362	9.5	3.4
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	5	124	3.3	1.2
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	51	2,966	78.1	28.1
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	4	340	9.0	3.2
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	6,764	0.0	64.0
พื้นที่ว่าง	3	6	0.2	0.1
รวม	74	10,562	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

6. โครงการสิงห์บุรี

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการสิงห์บุรีตั้งอยู่ที่ เลขที่ 189 หมู่ 7 ตำบลบางงา อำเภอท่าเรือ จังหวัดลพบุรี มีเนื้อที่ดินรวม 24 ไร่ 2 งาน 9 ตารางวา หรือ 39,236 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ห่างจากเมืองสิงห์บุรีไปทางเหนือ ประมาณ 4 กิโลเมตร และตั้งอยู่บนทางหลวงหมายเลข 32 อันเป็นถนนสายหลักของภูมิภาคในภาคเหนือของประเทศไทย โครงการสิงห์บุรีให้บริการในลักษณะของศูนย์กลางทางการค้าสำหรับประชากรในพื้นที่และประชากรในภูมิภาค

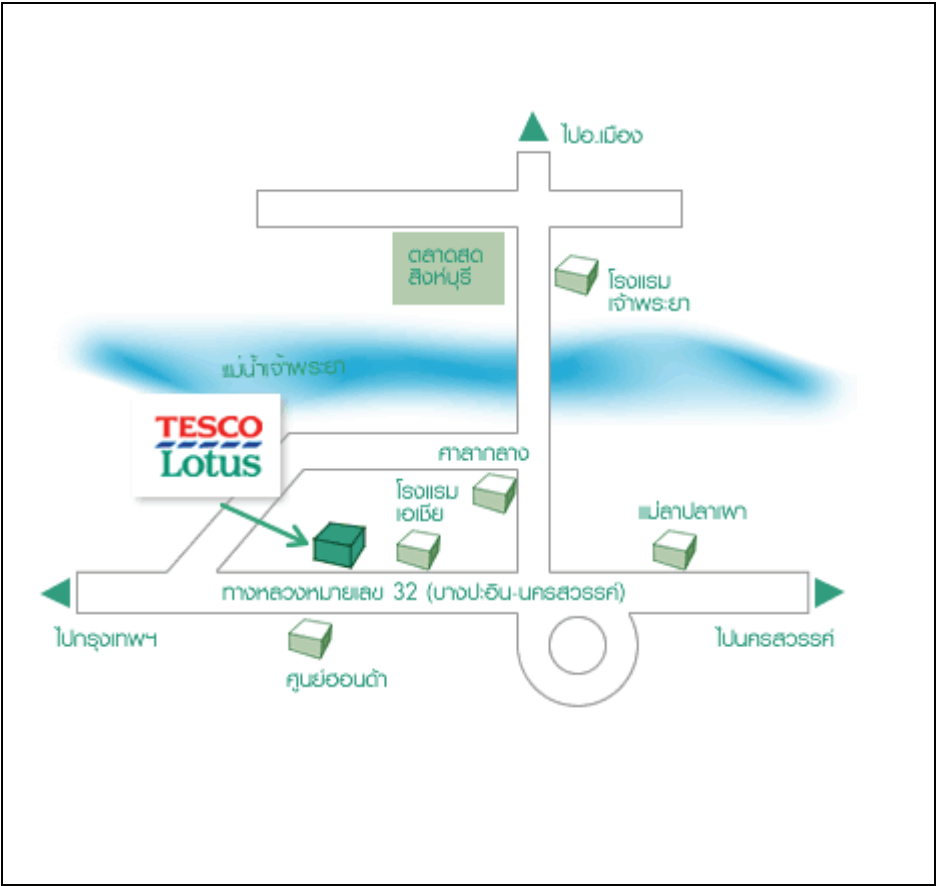
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการสิงห์บุรีนี้ มีอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวน 1 หลัง ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการสิงห์บุรี ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการสิงห์บุรีมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 2,473 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 11,170 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 46 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 230 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 30 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.8 และร้อยละ 96.2 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการสิงห์บุรีที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	24 ไร่ 2 งาน 9 ตารางวา หรือ 39,236 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 32
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,100 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	598 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	2,473 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,956 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,631 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	9,291 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	26,048 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	2,473 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	11,170 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	28.0 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 30.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 35.4 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 18.6 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	46 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 830 คัน รถจักรยานยนต์ 356 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	714 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 729 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	733,828,600 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	3694	1	393	4-3-48	กองทุนรวม
2.	3695	2	394	5-0-54	กองทุนรวม
3.	5893	16	445	2-0-74	กองทุนรวม
4.	5985	13	446	10-3-51	กองทุนรวม
5.	9794	15	1297	1-1-82	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการสิงห์บุรี สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	93.2	98.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	95.9	99.1
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.8	99.9
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	96.2	99.2

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการสิงห์บุรีมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 46 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการสิงห์บุรีที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท วิชาเอนทร์ ฟู้ดส์ (สิงห์บุรี) จำกัด และบริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนการเช่าของผู้เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท วิชาเอนทร์ ฟู้ดส์ (สิงห์บุรี) จำกัด	The Pizza Company	อาหารและเครื่องดื่ม	230	9.3
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	180	7.3
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	165	6.7
นายพันธุ์ทวี วิรัตน์มาลี	Play Land (ตู้เกมส์)	บริการด้านความบันเทิง	144	5.8
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	130	5.3
บริษัท รองเท้าบาจาแห่งประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	BATA	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	129	5.2
ห้างหุ้นส่วนจำกัด เบ็ดเตล็ดดีโป	Daiso	บริการต่าง ๆ	120	4.9
บริษัท พามา ฟู้ดส์ (สิงห์บุรี) จำกัด	Swensen's	อาหารและเครื่องดื่ม	93	3.8
บริษัท พี.เค. การ์เม้นท์ (อิมพอร์ตเอ็กซ์พอร์ต) จำกัด	Mc Jeans	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	68	2.8

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	57	2.3

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการสิงห์บุรี สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	72.5
อาหารและเครื่องดื่ม	31.4	12.3
บริการด้านความบันเทิง	8.1	1.8
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	12.8	2.8
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	19.0	4.2
สินค้าสุขภาพและความงาม	10.5	2.3
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	11.0	2.4
พื้นที่ว่าง	7.2	1.6
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ
- (2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 207 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการสิงห์บุรี ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	3	178	7.2	1.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	5	188	7.6	1.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	34	1,631	65.9	14.6
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	4	297	12.0	2.7
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	8,697	0.0	77.9
พื้นที่ว่าง	5	179	7.2	1.6
รวม	52	11,170	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

7. โครงการปรมาณบุรี

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการปรมาณบุรีตั้งอยู่ที่ เลขที่ 706 หมู่ 7 ตำบลเขาน้อย อำเภอปรมาณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีเนื้อที่ดินรวม 22 ไร่ 3 งาน 58.6 ตารางวา หรือ 36,634 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของชายฝั่งทะเลอ่าวไทย เป็นเมืองที่กำลังเติบโต ล้อมรอบไปด้วยพื้นที่ใกล้ชายฝั่งที่ได้รับการพัฒนาตลอดสิบปีที่ผ่านมา ส่งผลให้เป็นแหล่งดึงดูดนักท่องเที่ยว รวมถึงยังมีการก่อสร้างโรงแรมใหม่ โครงการปรมาณบุรีตั้งอยู่ระหว่างแยกทางหลวงหมายเลข 4 และถนนท้องถิ่นตรงข้ามกับฐานทัพทหาร

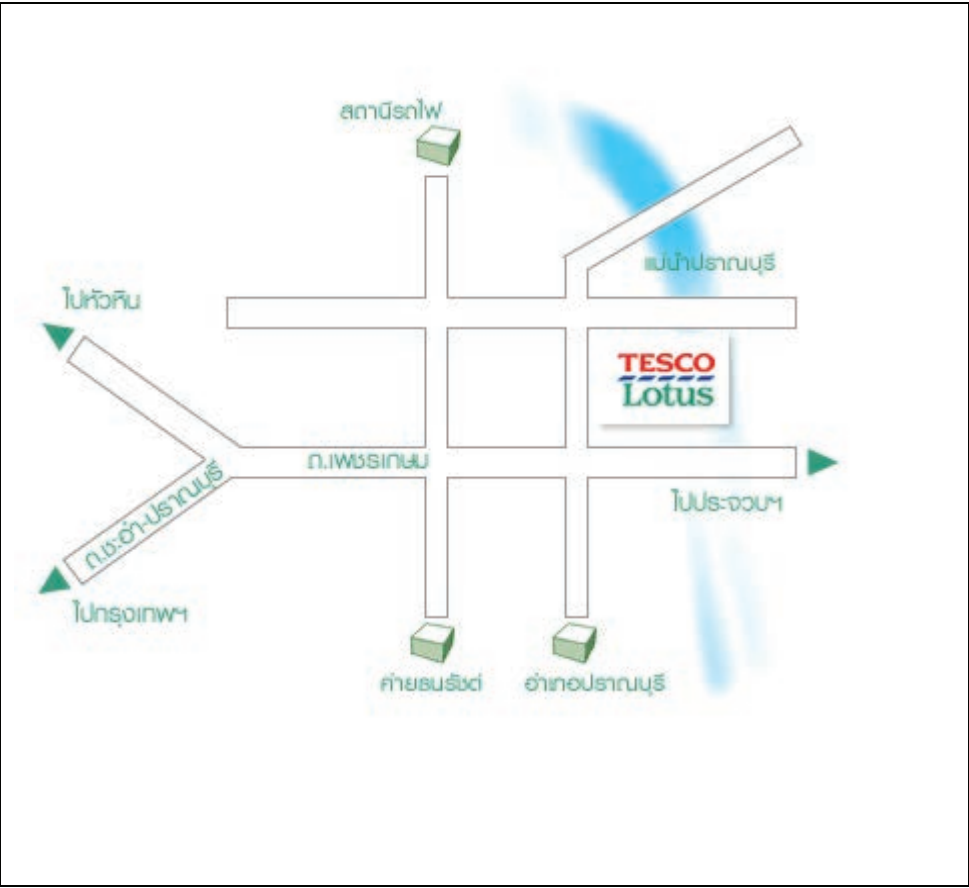
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการปรมาณบุรีนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการปรมาณบุรี ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการปรมาณบุรีมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 2,592 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 8,444 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 42 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าหลักและผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 249 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 40 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย² ประมาณร้อยละ 98.2 และร้อยละ 98.8 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เอสโกลด์ส

² อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการปรามบุรีที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	22 ไร่ 3 งาน 58.6 ตารางวา หรือ 36,634 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนเพชรเกษม
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	5,282 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	570 ตารางเมตร
พื้นที่ให้แก่ผู้เช่าระยะยาวเช่าภายในอาคาร ⁽¹⁾	2,592 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,512 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,317 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	12,273 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้แก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	2,592 ตารางเมตร
พื้นที่ให้แก่ผู้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	8,444 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ ล้านบาท	35.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 37.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 42.3 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 21.6 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่า	42 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 500 คัน รถจักรยานยนต์ 340 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	700 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 714 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการปรางค์บุรีที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	719,439,800 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่สวนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	704	621	200	11-2-10	กองทุนรวม
2.	3356	132	1570	0-1-5.1	กองทุนรวม
3.	7311	358	2880	0-1-1	กองทุนรวม
4.	39200	617	11295	8-0-94	กองทุนรวม
5.	39604	632	11367	3-1-31.5	กองทุนรวม
6.	41993	650	12017	6-1-43	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการปรางค์บุรี สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	93.3	98.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	89.5	96.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	98.2	99.4
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	98.8	99.6

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการปรมาณบุรีมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 42 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการปรมาณบุรีที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาพื้นที่เช่า คือนางสาวอุไร ทองอินทร์ และห้างหุ้นส่วนจำกัด เดอะพิซซ่าปรมาณบุรี ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ เช่าเทียบกับ พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้ เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
นางสาวอุไร ทองอินทร์	Fun Music	บริการด้านความบันเทิง	260	10.0
ห้างหุ้นส่วนจำกัด เดอะพิซซ่าปรมาณบุรี	The Pizza Company	อาหารและเครื่องดื่ม	249	9.6
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER, Mother & Child by His & Her	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	200	7.7
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	196	7.6
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	170	6.6

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ซีอีดูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดูบุ๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	140	5.4
บริษัท พี.เค. การ์เม้นท์ (อิมพอร์ตเอ็กซ์พอร์ต) จำกัด	Mc Jeans	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	115	4.4
บริษัท ปรานบุรี สวีท แอนด์ คูล จำกัด	Swensen's	อาหารและเครื่องดื่ม	101	3.9
บริษัท ทีจี เซลูลาร์เวิลด์ จำกัด	I Connect	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	98	3.8
บริษัท ที. ดับบลิว. กรุป อิมพอร์ต-เอ็กซ์พอร์ต โยลด์ิง จำกัด	TAYWIN Fit for Foot	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	72	2.8

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการปรานบุรี สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	62.6
อาหารและเครื่องดื่ม	30.1	16.0
บริการด้านความบันเทิง	11.3	3.5
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	13.1	4.0
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	23.6	7.2
สินค้าสุขภาพและความงาม	8.8	2.7
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	7.6	2.3
พื้นที่ว่าง	5.6	1.7
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 315 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับพื้นที่เช่าที่โครงการปรางมูรี ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	6	205	7.9	2.4
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	2	24	0.9	0.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	29	1,739	67.1	20.6
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	5	479	18.5	5.7
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	5,852	0.0	69.3
พื้นที่ว่าง	4	144	5.6	1.7
รวม	47	8,444	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส เริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

8. โครงการมหาชัย

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการมหาชัยตั้งอยู่ที่ เลขที่ 119 หมู่ 7 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร มีเนื้อที่ดินรวม 20 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา หรือ 33,484 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของถนนเศรษฐกิจในเขตอำเภอเมือง ซึ่งเป็นเขตพื้นที่จัดสรรทางอุตสาหกรรมภายในจังหวัดสมุทรสาคร โดยตัวโครงการตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองออกมาประมาณ 3 กิโลเมตร พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นที่ตั้งของอาคารขนาดเล็กและขนาดกลางที่ใช้ในทางอุตสาหกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย รวมถึงโครงการที่อยู่อาศัยและโรงงานจำนวนมากทั้งสองฝั่งของถนนเศรษฐกิจ

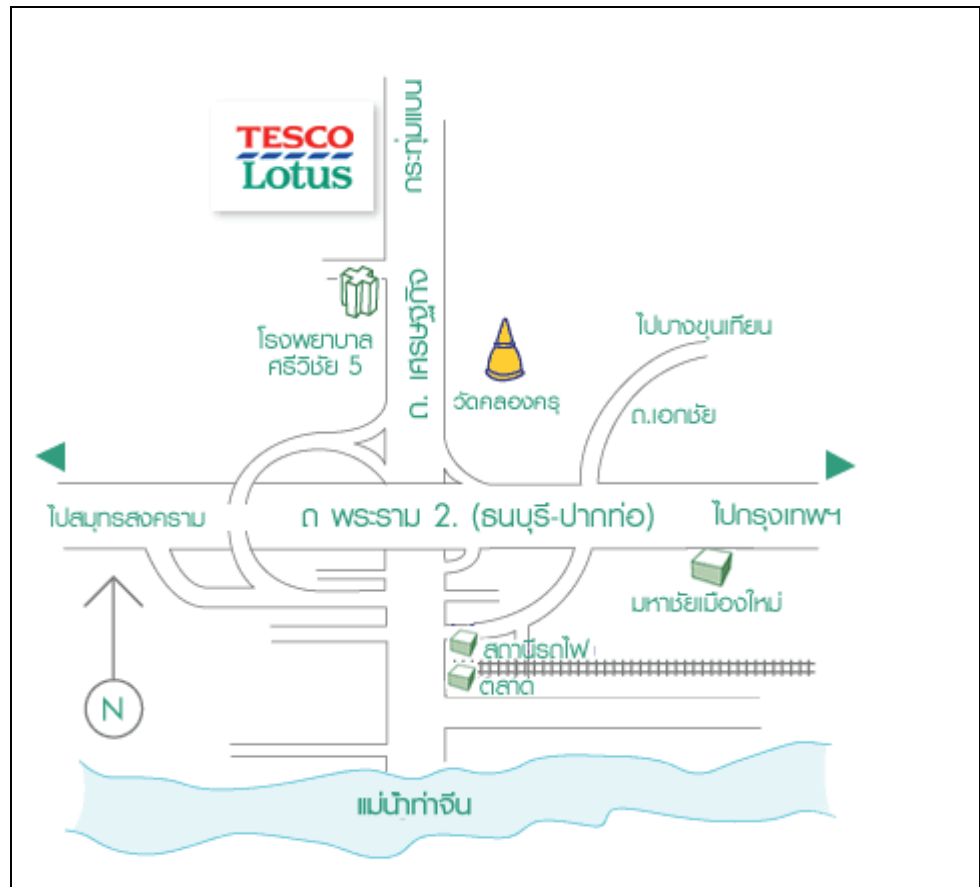
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการมหาชัยนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 6 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวม เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวน 5 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่จอดรถ (3) อาคารอุปกรณ์เครื่องจักร (4) อาคารคลังสินค้า และ (5) ห้องทำความสะอาด นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลัง ที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าช่วงจากกองทุนรวม ภายใต้ชื่อทางการค้า วันเค ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการมหาชัย ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2538 และมีการปรับปรุงในปี 2545 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการมหาชัยมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 1,029 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 8,784 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 28 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 345 ตารางเมตร และมีขนาดมียุทธฐานของพื้นที่เช่า 20 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย² ประมาณร้อยละ 100.0 และร้อยละ 100.0 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการหน่วยที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	20 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา หรือ 33,484 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนเศรษฐกิจ
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 16 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	7,200 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	554 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	919 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	107 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,557 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	11,646 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	22,983 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	1,029 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	8,784 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	27.3 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 27.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 27.0 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 14.5 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	28 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 567 คัน รถจักรยานยนต์ 180 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	583 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 788 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการมหาชัยที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีพี รีชาร์ด เอลลิส) และวันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	599,190,600 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	2008	13	137	20-3-71	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการมหาชัย สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.8	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	100.0	100.0

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนระหว่างช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง สำหรับสถานที่ที่เกี่ยวข้อง หาดด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการมหาชัยมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 28 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการมหาชัยที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด และบริษัท วันเค จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ เช่าเทียบกับ พื้นที่ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	345	33.5
บริษัท วันเค จำกัด	วันเค	บริการต่าง ๆ	110	10.7
บริษัท ทีที ซุป แมนเนจเม้นท์ จำกัด	TSUTAYA, POINTO	บริการด้านความบันเทิง	94	9.1
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	81	7.9
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	75	7.3
ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	38	3.7
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	38	3.7

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน)	Imagine	บริการด้านความบันเทิง	36	3.5
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์และKaraoke)	บริการด้านความบันเทิง	35	3.4
บริษัท บลิส-เทล จำกัด (มหาชน)	BLISS-TEL	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	35	3.4

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการมหาชัย สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	82.0
อาหารและเครื่องดื่ม	44.0	11.5
บริการด้านความบันเทิง	16.0	1.9
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	28.0	3.3
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	7.8	0.9
สินค้าสุขภาพและความงาม	0.0	0.0
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	4.2	0.5
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 425 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการมหาชัย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	10	280	27.2	3.2
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	5	38	3.7	0.4
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	10	625	60.7	7.1
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	3	87	8.5	1.0
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	7,754	0.0	88.3
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	29	8,784	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๗ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

9. โครงการแม่สาย

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการแม่สายตั้งอยู่ที่เลขที่ 156 หมู่ 6 ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย มีเนื้อที่ดินรวม 32 ไร่ 3 งาน หรือ 52,400 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ซึ่งเป็นทางหลวงสายหลักของภูมิภาคเหนือ-ใต้ โครงการตั้งอยู่ใกล้กับชายเขตแดนใต้ของอำเภอแม่สาย ระยะห่างประมาณ 5 กิโลเมตร จากจุดผ่านแดนประเทศพม่า ตัวเมืองและพื้นที่โดยรอบของโครงการนี้เป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยวจำนวนมาก เนื่องจากอยู่ในบริเวณใกล้ชิดกับสามเหลี่ยมทองคำ อีกทั้งยังมีสถานีนขนส่งมวลชนอยู่ติดกับโครงการแม่สาย

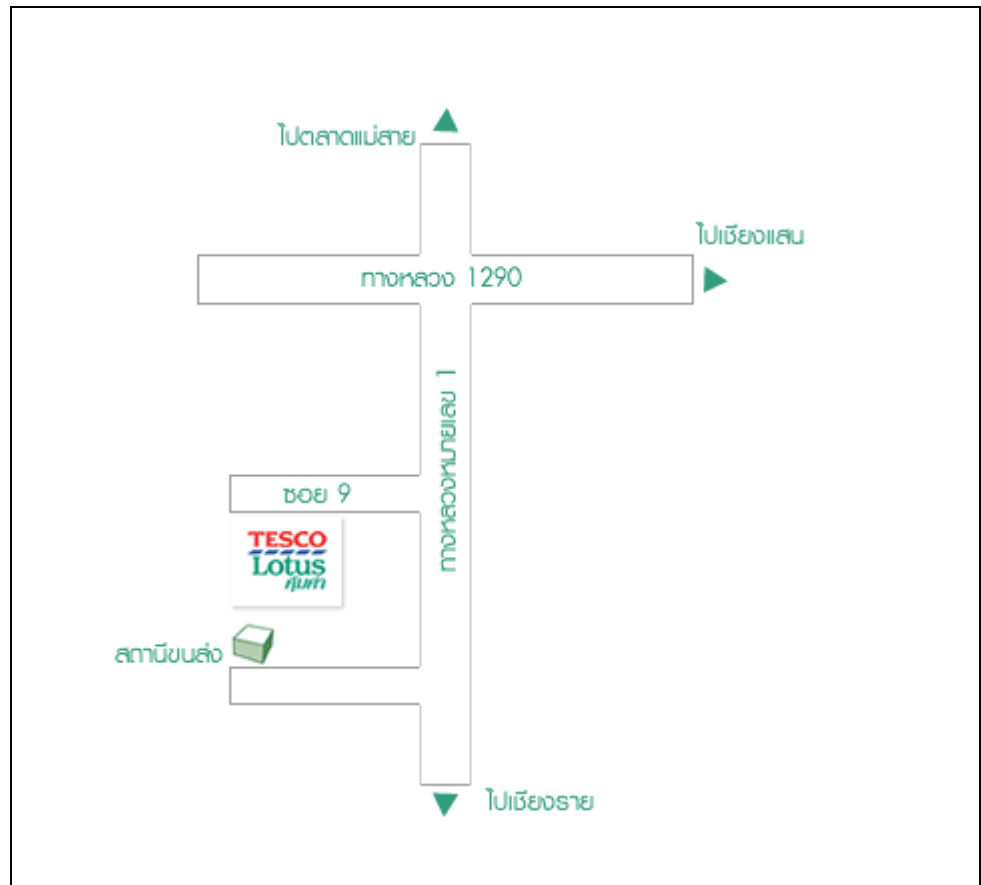
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการแม่สายนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้นที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง นอกจากนั้น ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลังที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าจากกองทุนรวม ภายใต้ชื่อทางการค้า N.P. Clean & Wax ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการแม่สาย ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2548 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการแม่สายมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 1,332 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 7,695 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 28 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 250 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 29 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 100.0 และร้อยละ 100.0 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการแม่ข่ายที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	32 ไร่ 3 งาน หรือ 52,400 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 1
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 5 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	5,994 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	370 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	1,232 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	729 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,931 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	11,255 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	1,332 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	7,695 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁴⁾ (ล้านบาท)	14.6 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 17.0 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 20.3 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 10.0 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	28 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 578 คัน รถจักรยานยนต์ 177 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	613 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 564 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการแม่สายที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	579,662,900 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว ไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ
1.	7464	372	-	3-3-50	กองทุนรวม
2.	15988	1401	1172	14-1-75	กองทุนรวม
3.	15989	1402	1173	14-1-75	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการแม่สาย สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.7	99.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.5	99.9

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	100.0	100.0
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการแม่สายมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 28 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการแม่สายที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ เช่าเทียบกับ พื้นที่ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและ เครื่องดื่ม	250	18.8
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและ เครื่องดื่ม	230	17.2
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	119	8.9
นายธนทีสิทธิ์ งามวิถิ	Fun Music Station	บริการ ด้านความบันเทิง	105	7.9
นายอัฐพล จัดแจ้ง	N.P. Clean & Wax	บริการต่าง ๆ	100	7.5
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์ และ Karaoke)	บริการ ด้านความบันเทิง	83	6.3

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้ผู้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
นางโชษิตา ใจพอดี	โชษิตา คอลเลคชั่น	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	62	4.6
ห้างหุ้นส่วนจำกัด เชียงรายเทคโนโลยี	เชียงรายเทคโนโลยีคอม	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	61	4.6
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	50	3.8
บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด	Mister Donut	อาหารและเครื่องดื่ม	40	3.0

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้ผู้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการแม่สาย สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้ผู้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	77.9
อาหารและเครื่องดื่ม	41.1	11.9
บริการด้านความบันเทิง	14.1	2.4
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	21.1	3.7
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	9.7	1.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.7	1.2
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	7.2	1.3
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 99 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการแม่สาย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	6	81	6.1	1.1
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	3	54	4.1	0.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	18	947	71.1	12.3
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	1	250	18.8	3.2
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	6,363	0.0	82.7
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	29	7,695	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง 7 ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

10. โครงการระนอง

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการระนองตั้งอยู่ที่ 25/15 หมู่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางรี อำเภอเมือง จังหวัดระนอง มีเนื้อที่ดินรวม 26 ไร่ 50.8 ตารางวา หรือ 41,803 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของ ถนนเพชรเกษม และตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองระนองประมาณ 1.5 กิโลเมตร เขตพื้นที่พัฒนาที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการระนองประกอบไปด้วยโรงแรม และโชว์รูมรถ

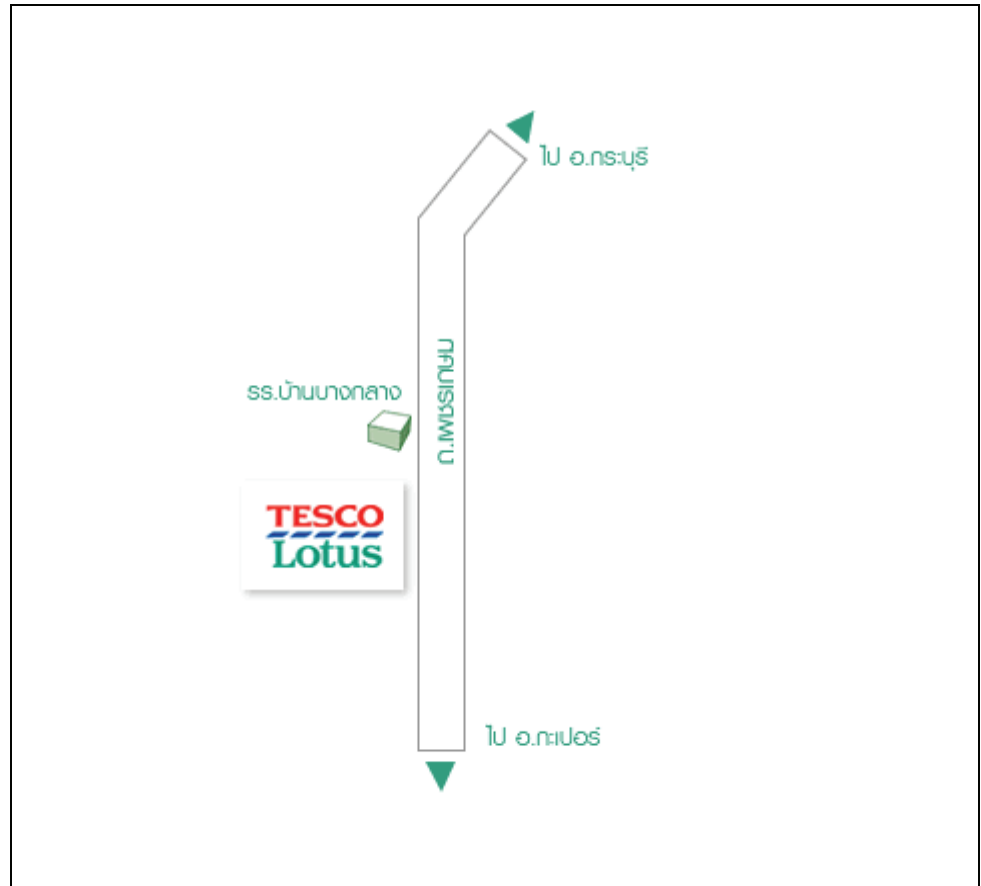
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการระนองนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 1 หลัง ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น จำนวน 1 หลังที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการระนองดังกล่าว ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 มีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการระนองมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 1,802 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 7,553 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 37 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 227 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 29 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.8 และร้อยละ 99.9 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการระนองที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	26 ไร่ 50.8 ตารางวา หรือ 41,803 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนเพชรเกษม
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	5,180 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	571 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	1,802 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,258 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,508 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	11,320 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	1,802 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	7,553 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	24.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 28.9 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 30.6 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 14.9 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	37 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 500 คัน รถจักรยานยนต์ 350 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	544 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 567 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการระนองที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	559,107,500 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	2847	20	1074	26-0-50.8	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการระนอง สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.9	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.5	99.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.8	99.9
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.9	100.0

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) **ลักษณะของผู้เช่า**

โครงการระนอง มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 37 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการระนองที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด และ บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	227	12.6
บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	198	11.0
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	146	8.1
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	129	7.2
บริษัท มีเดีย เซ็นเตอร์ จำกัด	Happy Zone.BZ	บริการด้านความบันเทิง	111	6.2
บริษัท เอ็ม ที ทองพันชั่ง กรุ๊ป จำกัด	Swensen's	อาหารและเครื่องดื่ม	98	5.4
บริษัท รีโน (ประเทศไทย) จำกัด	A I I Z	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	97	5.4
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	83	4.6
ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	78	4.3
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	56	3.1

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าโดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่า ระยะยาวในโครงการระนอง สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	68.6
อาหารและเครื่องดื่ม	25.7	13.7
บริการด้านความบันเทิง	7.2	1.7
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	19.4	4.6
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	18.2	4.3
สินค้าสุขภาพและความงาม	8.0	1.9
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	21.5	5.1
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 465 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการระนอง ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	5	71	3.9	0.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	2	51	2.8	0.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	27	1,385	76.8	18.3

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	3	296	16.4	3.9
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	5,751	0.0	76.1
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	38	7,553	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง 7 ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

11. โครงการสมุย

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการสมุยตั้งอยู่ที่ เลขที่ 1/7 หมู่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีเนื้อที่ดินรวม 48 ไร่ 30 ตารางวา หรือ 76,920 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ที่เกาะสมุย ซึ่งเป็นเกาะที่ใหญ่เป็นอันดับ 3 และเป็นหนึ่งในแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงของประเทศไทย ในระยะเวลา 2 ทศวรรษที่ผ่านมา ธุรกิจท่องเที่ยวในเกาะสมุยเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว จึงดึงดูดทั้งนักท่องเที่ยวท้องถิ่นและต่างชาติ นอกจากนี้ เกาะสมุยมีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยที่กำลังเติบโตอย่างรวดเร็ว โครงการสมุยตั้งอยู่ทางหลวงหมายเลข 4169 ซึ่งเป็นถนนวงแหวนสายหลักตัดผ่านทั่วเกาะสมุย โดยมีสนามบินตั้งห่างจากโครงการเกาะสมุยไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือประมาณ 4 กิโลเมตร และมีท่าเรือตั้งห่างจากโครงการเกาะสมุยไปทางทิศตะวันออกประมาณ 20 กิโลเมตร

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการสมุยนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 8 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวน 5 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และมีส่วนของอาคารบางส่วนที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมถือสิทธิการเช่า โดยที่ผู้เช่าระยะยาวที่เช่าพื้นที่ในอาคารส่วนที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าดังกล่าว คือ บริษัท โยม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ (2) อาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าจำนวน 4 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งหมด นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ อาคารร้านหนังสือ และอาคารบริการด้านสุขภาพและความงามอีกจำนวน 3 หลัง โดยผู้เช่าแต่ละรายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าจากกองทุนรวมภายใต้ชื่อทางการค้า SAMUI CAR CARE ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินในส่วนของกองทุนรวมถือสิทธิการเช่า และ BOOKAZINE และวุฒิ-ศักดิ์ คลินิก ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการสมุย ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2545 และมีการปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารในปี 2549 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการสมุยมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 11,706 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 20,616 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 72 ราย พื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าหลักและผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 4,538 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 35 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตรา

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก้ โลดส์

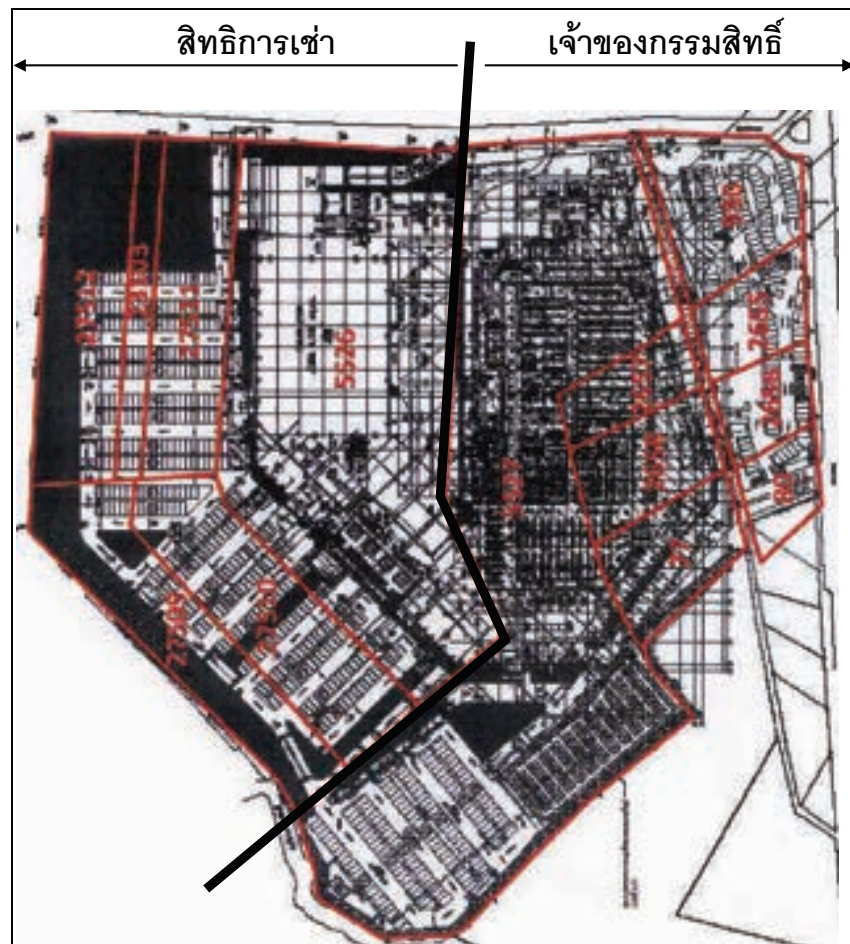
การเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.9 และร้อยละ 99.7 ตามลำดับ

ที่ตั้งของโครงการ



² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ผังที่ดินของโครงการที่แสดงส่วนที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่า



ที่ดินของโครงการสมุยที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และมีสิทธิการเช่ามีขนาดเท่ากับ 37,008 ตารางเมตร และ 39,912 ตารางเมตร ตามลำดับ โดยที่ดินที่มีสิทธิการเช่าคิดเป็นส่วนใหญ่ของพื้นที่ดินในโครงการสมุย คือคิดเป็นร้อยละ 51.9 ของพื้นที่ดินทั้งหมด ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ส่วนอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว คือ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการสมุย ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	48 ไร่ 30 ตารางวา หรือ 76,920 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนวงแหวนสมุย
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 10 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	ปี 2549
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	7,900 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,010 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	11,317 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,656 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,849 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	25,732 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	11,706 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	20,616 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	74.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 75.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 79.9 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 42.1 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	72 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 726 คัน รถจักรยานยนต์ 750 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,180 (บจ. ซีพี รีชาร์ด เอลลิส) และ 1,318 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการสมุย ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และวันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	1,212,770,000 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก้ โลดิส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก้ โลดิส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เอสโก้ โลดิส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เอสโก้ โลดิส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	19421	29	3368	1-1-90	กองทุนรวม
2.	19422	30	3369	0-2-33	กองทุนรวม
3.	19425	26	3365	14-2-11	กองทุนรวม
4.	19426	31	3370	1-2-95	กองทุนรวม
5.	19499	24	3329	0-3-67	กองทุนรวม
6.	19500	25	3330	0-3-84	กองทุนรวม
7.	19501	27	3366	1-1-55	กองทุนรวม
8.	19502	28	3367	0-3-17	กองทุนรวม

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

สัญญาเช่าฉบับที่หนึ่ง

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	23103	10	4220	0-2-7.4	นายการุณ บรมธนรัตน์	24

สัญญาเช่าฉบับที่สอง

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	27509	33	6505	3-2-13.6	นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นายการุณ บรมธนรัตน์	24

สัญญาเช่าฉบับที่สาม

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	27510	34	6506	3-2-13.4	นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นายการุณ บรมธนรัตน์	24

สัญญาเช่าฉบับที่สี่

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	27511	35	6507	3-2-13.4	นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นายการุณ บรมธนรัตน์	24

สัญญาเช่าฉบับที่ห้า

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	27512	36	6508	3-2-13.5	นายคณิต บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นายการุณ บรมธนรัตน์	24

สัญญาเช่าฉบับที่หก

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	34113	53	7876	5-0-58.4	นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ	19
2.	34114	54	7877	5-0-58.3	นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ	19

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เอสโก โลดส์ ได้โอนสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วน และกรรมสิทธิ์ในที่ดินอีกบางส่วน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เอสโก โลดส์เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการสมุย สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.6	99.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.5	99.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.9	99.9
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.7	99.8

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) **ลักษณะของผู้เช่า**

โครงการสมุยมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 72 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการสมุยที่ไม่ใช่เอสโกโลดส์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	HOME PRO	สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	4,538	38.8
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	2,046	17.5
บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด	Major Bowl Hit	บริการด้านความบันเทิง	1,715	14.7
บริษัท ฟุจิ กรุ๊ป จำกัด	ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่นฟุจิ	อาหารและเครื่องดื่ม	281	2.4
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	263	2.2
บริษัท ยัม เรสเทอรองต์ส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	253	2.2
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์และ Karaoke)	บริการด้านความบันเทิง	205	1.8
บริษัท รีโน (ประเทศไทย) จำกัด	A I I Z	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	123	1.1
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบุ๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	103	0.9
บริษัท บอดี้เชฟ คอร์ปอเรชั่น กรุ๊ป จำกัด	บอดี้เชฟ	สินค้าสุขภาพและความงาม	100	0.9

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการสมุย สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	38.3
อาหารและเครื่องดื่ม	10.0	10.6
บริการด้านความบันเทิง	34.8	19.7
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	3.5	2.0
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	5.5	3.1
สินค้าสุขภาพและความงาม	4.2	2.4
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	41.6	23.6
พื้นที่ว่าง	0.4	0.3
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ
- (2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 194 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการสมุย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	14	267	2.3	1.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	19	906	7.7	4.4
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	13	439	3.8	2.1

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	26	10,041	85.8	48.7
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	8,910	0.0	43.2
พื้นที่ว่าง	2	53	0.4	0.3
รวม	75	20,616	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

12. โครงการพิษณุโลก

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการพิษณุโลกตั้งอยู่ที่ เลขที่ 909 หมู่ 3 ตำบลรัษฎา อำเภอมะนัง จังหวัดพิษณุโลก มีเนื้อที่ดินรวม 32 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา หรือ 51,724 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางตะวันออกของทางหลวงหมายเลข 12 ซึ่งเป็นทางหลวงสายหลักของภูมิภาคเหนือ-ใต้ และอยู่ห่างจากสี่แยกอินโดจีนไปทางตะวันออกประมาณ 3.2 กิโลเมตร พื้นที่ของโครงการพิษณุโลกนี้รวมถึงตึกขนาดเล็กและขนาดกลางที่มีวัตถุประสงค์ทางการค้าและที่อยู่อาศัย

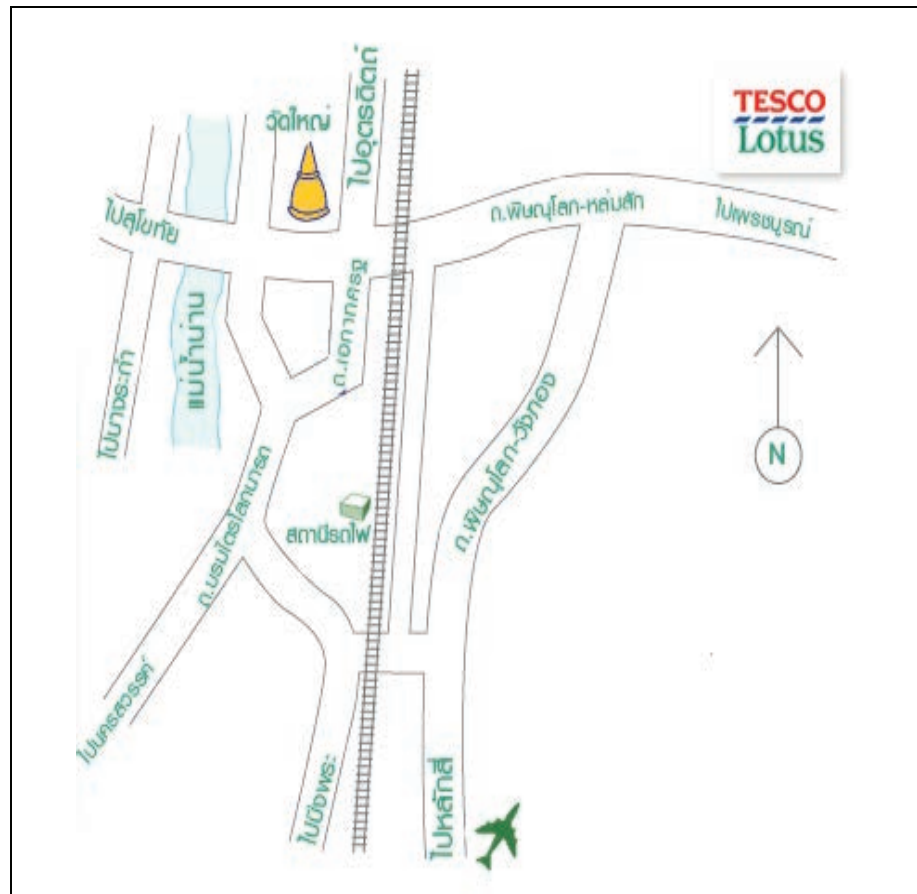
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการพิษณุโลกนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น นอกจากนั้น ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ และอาคารสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกจำนวน 2 หลังที่ผู้เช่าแต่ละรายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าจากกองทุนรวมภายใต้ชื่อทางการค้า KLEAN SQUARE และ The Park ตามลำดับ อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้ง 3 หลังนี้ล้วนตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วน โครงการพิษณุโลกปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2539 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 1 ตัว บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการพิษณุโลกมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 7,236 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 16,864 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 40 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าหลักและผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 2,950 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 54 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 100.0 และร้อยละ 99.8 ตามลำดับ

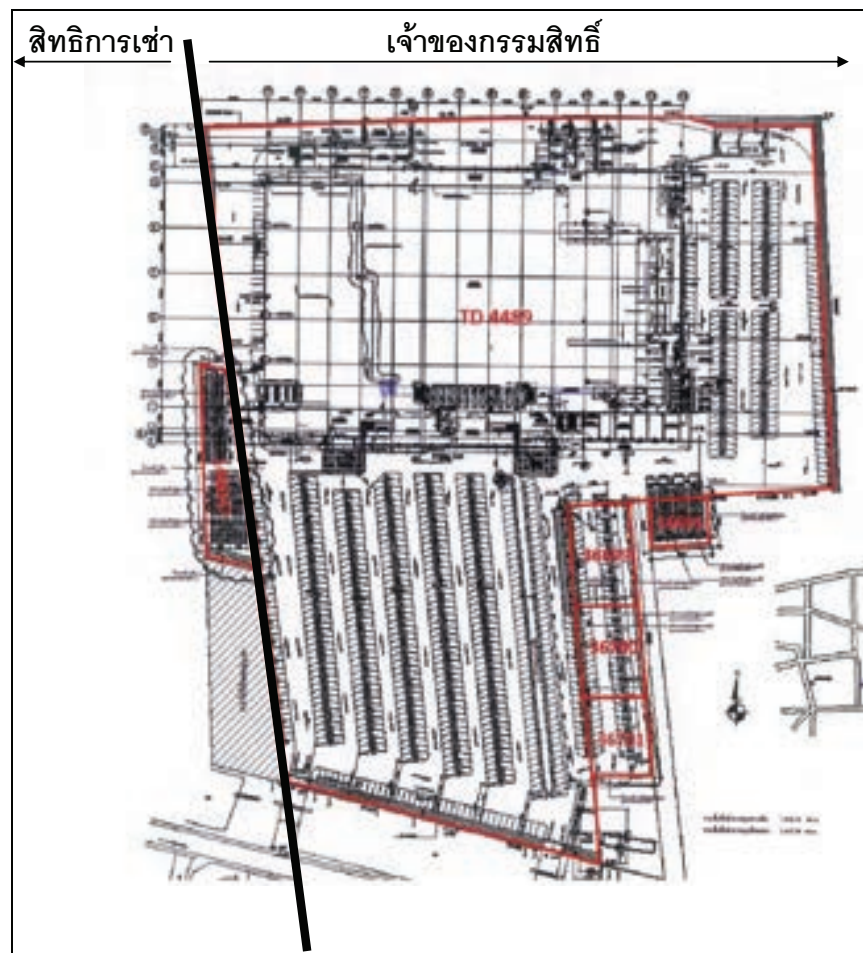
¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก้ โลดส์

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ผังที่ดินของโครงการที่แสดงส่วนที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่า



ที่ดินโครงการพิษณุโลกที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และมีสิทธิการเช่ามีขนาดเท่ากับ 50,686 ตารางเมตร และ 1,038 ตารางเมตร ตามลำดับ โดยที่ดินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์คิดเป็นส่วนใหญ่ของพื้นที่ดินในโครงการพิษณุโลก คือคิดเป็นร้อยละ 98.0 ของ พื้นที่ดินทั้งหมด ทั้งนี้ โครงสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า คือ ที่จอดรถ

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการพิษณุโลกที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	32 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา หรือ 51,724 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 12
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร (โดยประมาณ)	ประมาณ 16 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,840 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	789 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	5,810 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,613 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,959 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	22,010 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	7,236 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	16,864 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	32.6 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 36.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 43.4 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 19.3 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	40 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 838 คัน รถจักรยานยนต์ 625 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,099 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,077 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการพิษณุโลกที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

	วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	1,106,909,500 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลดส์
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	4489	1	512	29-3-53.4	กองทุนรวม
2.	36695	199	6593	0-1-7	กองทุนรวม
3.	36699	197	6597	0-2-13	กองทุนรวม
4.	36700	229	6598	0-2-0	กองทุนรวม
5.	36701	230	6599	0-1-98	กองทุนรวม

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	140047	223	16204	0-2-59.5	นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์	24

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลดส์ ได้โอนสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและกรรมสิทธิ์ในที่ดินอีกบางส่วน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลดส์เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการพิษณุโลก สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.0	99.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	100.0	100.0
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.8	99.9

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการพิษณุโลกมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 40 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการพิษณุโลกที่ไม่ใช่เอสไอ โกลด์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอ็ม.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภท ธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า เทียบกับพื้นที่ ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด	Major Cineplex	บริการ ด้านความบันเทิง	2,950	40.8
บริษัท เอ็ม.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	The Park	สินค้าแฟชั่นและ เครื่องประดับ	1,284	17.7
บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด	Major Bowl Hit	บริการด้านความ บันเทิง	874	12.1

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	401	5.5
บริษัท ฮอท พอต จำกัด (มหาชน)	Hot Pot Buffet Value	อาหารและเครื่องดื่ม	230	3.2
ห้างหุ้นส่วนสามัญ คลีน สแควร์	KLEAN SQUARE	บริการต่าง ๆ	196	2.7
บริษัท ซีอีดูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดูบุ๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	181	2.5
บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	อีออน ธนสินทรัพย์	บริการทางการเงิน	116	1.6
บริษัท ไทย สะจิบัง จำกัด	HACHIBAN	อาหารและเครื่องดื่ม	97	1.3
บริษัท แบล็ค แคนยอน (ประเทศไทย) จำกัด	Black Canyon Coffee	อาหารและเครื่องดื่ม	97	1.3

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการพิษณุโลก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	52.4
อาหารและเครื่องดื่ม	11.6	9.7
บริการด้านความบันเทิง	55.3	23.7
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	10.3	4.9
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	17.9	7.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	2.3	1.0
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	2.3	1.0

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง	0.3	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ
- (2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 73 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการพิษณุโลก ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	9	188	2.6	1.1
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	17	2,210	30.5	13.1
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	7	384	5.3	2.3
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	7	4,429	61.2	26.3
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	9,629	0.0	57.1
พื้นที่ว่าง	1	25	0.3	0.1
รวม	42	16,864	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

13. โครงการออมตะนคร

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการออมตะนครตั้งอยู่เลขที่ 700/75 หมู่ที่ 5 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี มีเนื้อที่ดินรวม 45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา หรือ 72,542 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของถนนบางนา-ตราด บริเวณด้านหน้าของนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองชลบุรีประมาณ 5 กิโลเมตร เขตพื้นที่พัฒนาที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการออมตะนครประกอบด้วยโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ทั้งภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และริมถนนบางนา-ตราด นอกจากนี้ โครงการออมตะนครยังเป็นศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส ที่มีรูปแบบเป็น "เทสโก้ โลตัส พลัส" และมีการออกแบบร้านค้าปลีกในศูนย์การค้าให้มีขนาดที่เหมาะสมกับพื้นที่และลักษณะธุรกิจของผู้เช่า โดยเป็นศูนย์กลางสำหรับศูนย์อาหารและความบันเทิง และเป็นศูนย์การค้าที่เป็นแหล่งรวมสินค้าและบริการครบวงจรให้กับลูกค้า (one-stop shopping location)

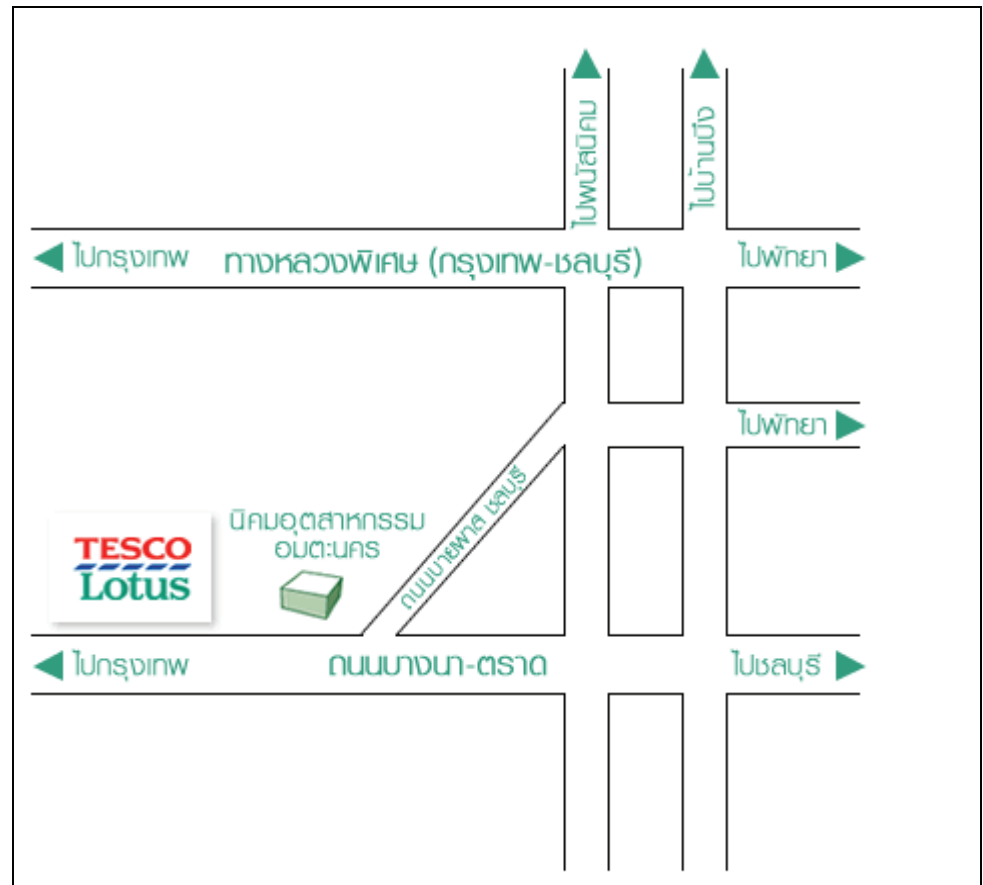
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการออมตะนครนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 4 หลัง ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคารมินิมอลซ่า 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 2 หลังที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดิน โดยผู้เช่าเช่าจากกองทุนรวมภายใต้ชื่อทางการค้า Poli-Chem และ COCKPIT ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการออมตะนครดังกล่าว ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2552 มีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 3 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการออมตะนครมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 13,604 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 23,355 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 130 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 1 ตารางเมตร ถึง 3,348 ตารางเมตร และมีขนาดมาตรฐานของพื้นที่เช่า 38 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 85.5 และร้อยละ 87.1 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา หรือ 72,542 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนบางนา-ตราด
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 3 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,334 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,417 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	11,167 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	5,398 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,804 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	1,901 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	32,021 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	13,604 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	23,355 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	37.9 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 100.2 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 124.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 66.9 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	130 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 900 คัน รถจักรยานยนต์ 500 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,620 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,475 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีพี รีทาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	1,515,962,400 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	156531	1855	6023	45-1-35.6	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	28

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนสิทธิการเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการอสังหาริมทรัพย์ สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.0	99.4
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	96.5	98.0

ระยะเวลา	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	85.5	91.5
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	87.1	92.5

หมายเหตุ

(1) อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) **ลักษณะของผู้เช่า**

โครงการอมตะนคร มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 130 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการอมตะนครที่ไม่ใช่เอสโก้ โลดัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท บริดจสโตนเชลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า ของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	3,348	24.6
บริษัท บริดจสโตนเชลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	COCKPIT	บริการต่าง ๆ	487	3.6
บริษัท วีร่า พรีเมียมทูลส์ จำกัด	Factory Gear	บริการต่าง ๆ	340	2.5
บริษัท ป็อบเวย์ จำกัด	Nokia, Samsung, Sony Ericsson, i-mobile, Mobile Zone	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยีและบริการเครือข่าย	330	2.4
บริษัท ฟุจิ อีสเทิร์นโปรโมท จำกัด	ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่นฟุจิ	อาหารและเครื่องดื่ม	304	2.2
บริษัท จีดี อินโนเวชั่นกลาส จำกัด	Glass Drive	บริการต่าง ๆ	301	2.2

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท สามมิตรมอเตอร์ส์ แมนูแฟคเจอร์ จำกัด	สามมิตร	บริการต่าง ๆ	297	2.2
บริษัท แมคไทย จำกัด	Mc Donald's	อาหารและเครื่องดื่ม	293	2.2
บริษัท มิตซู คาร์ส แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	Mitsubishi	บริการต่าง ๆ	290	2.1
บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	275	2.0

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการอมตะนคร สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	35.7
อาหารและเครื่องดื่ม	18.7	17.0
บริการด้านความบันเทิง	29.0	16.9
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	21.7	12.6
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	10.3	6.0
สินค้าสุขภาพและความงาม	8.0	4.7
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	7.0	4.1
พื้นที่ว่าง	5.3	3.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 717 ตารางเมตร

ในปี 2554 มีพื้นที่ว่างในโครงการอมตะนคร เนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าและบริการของพื้นที่ภายนอกอาคารซึ่งมีจำนวนพื้นที่เท่ากับ 1,800 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 8 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการอมตะนคร อย่างไรก็ตาม จากข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้กองทุนรวมเช่าทำสัญญาเช่ากับบรรดาผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่ว่างภายนอกอาคารดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 68 ของพื้นที่ว่างภายนอกอาคารนั้น ซึ่งสัญญาเช่าใหม่ได้เริ่มสร้างรายได้ให้แก่กองทุนรวมตั้งแต่วันที่ 2 ของรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการอมตะนคร ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	96	6,716	49.4	28.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	14	1,068	7.9	4.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	3	18	0.1	0.1
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	17	5,087	37.4	21.8
สัญญาเช่าหลักกับเอสโก โลดส์ ⁽²⁾	1	9,751	0.0	41.8
พื้นที่ว่าง	10	715	5.3	3.1
รวม	141	23,355	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเอสโก โลดส์มีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเอสโก โลดส์เริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเอสโก โลดส์

14. โครงการเพชรบูรณ์

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการเพชรบูรณ์ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 929 หมู่ 2 ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ มีเนื้อที่ดินรวม 43 ไร่ 2 งาน 5.4 ตารางวา หรือ 69,622 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันออกของทางหลวงหมายเลข 21 ซึ่งเป็นทางหลวงสายหลักของภูมิภาคเหนือ-ใต้ โครงการตั้งอยู่ในทิศตะวันตกเฉียงใต้ของจังหวัดเพชรบูรณ์ อยู่ตรงข้ามกับฐานทัพทหารขนาดใหญ่ และมีระยะห่างจากใจกลางเมืองประมาณ 3.5 กิโลเมตร ทั้งนี้ จุดเด่นของโครงสร้างเศรษฐกิจของจังหวัดเพชรบูรณ์ คือ เกษตรกรรม

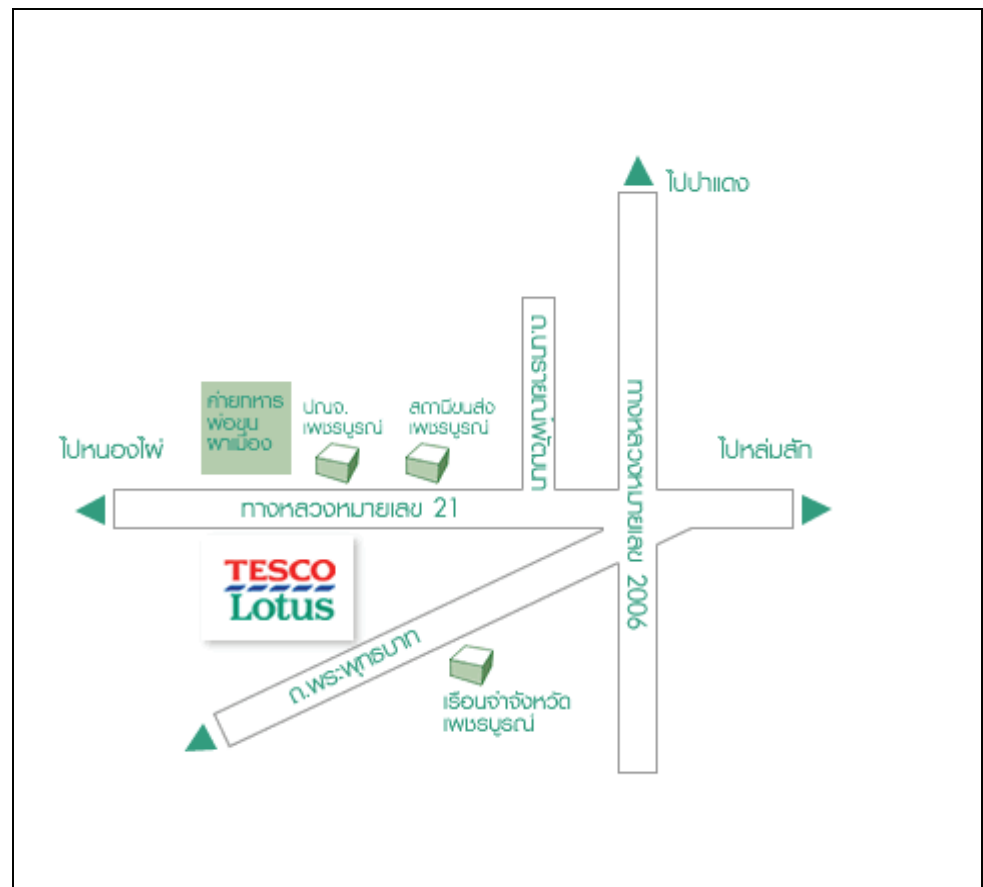
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการเพชรบูรณ์นี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 4 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 3 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และ (3) อาคารที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และให้เช่าแก่ผู้เช่า นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลัง ที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าช่วงจากกองทุนรวมภายใต้ชื่อทางการค้า Car Care ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการเพชรบูรณ์ ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการเพชรบูรณ์มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 6,498 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 13,686 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 54 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 2,650 ตารางเมตร และมีขนาดมาตรฐานของพื้นที่เช่า 48 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.1 และร้อยละ 99.8 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโกโลดส์

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเพชรบูรณ์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	43 ไร่ 2 งาน 5.4 ตารางวา หรือ 69,622 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 21
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	6,391 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	797 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	6,348 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,561 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,887 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	18,984 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	6,498 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	13,686 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	44.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 50.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 57.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 30.1 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	54 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 650 คัน รถจักรยานยนต์ 350 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	860 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 682 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเพชรบูรณ์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

	วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	700,939,900 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่า ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

สัญญาเช่าฉบับที่หนึ่ง

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	102347	711	14106	30-0-0	นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์ นายไชยยศ เพชรบูรณ์	26

สัญญาเช่าฉบับที่สอง

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	2158	246	868	10-1-50.4	นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์ นายไชยยศ เพชรบูรณ์	26
2.	4356	256	1810	2-2-55	นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์ นายไชยยศ เพชรบูรณ์	26

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
3.	14849	221	5438	0-2-0	นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์	26

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนสิทธิการเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการเพชรบูรณ์ สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.7	99.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.1	99.6
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.8	99.9

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการเพชรบูรณ์มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 54 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการเพชรบูรณ์ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท อมรศุภนิเวศน์อสังหาริมทรัพย์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	2,650	40.8
บริษัท อมร ศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมร ศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	318	4.9
นายชยานันต์ รอดชื่น	Karaoke	บริการด้านความบันเทิง	288	4.4
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ที.เค.แอล ฟู้ด (2008)	The Pizza Company	อาหารและเครื่องดื่ม	210	3.2
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	181	2.8
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	177	2.7
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER, Mother & Child by His & Her	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	166	2.6
บริษัท วุฒิสักดิ์ คลินิก กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	วุฒิสักดิ์ คลินิก	สินค้าสุขภาพและความงาม	162	2.5
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	153	2.4
นายพันธกานต์ กางทาสสม	Car Care	บริการต่าง ๆ	150	2.3

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการ เพชรบูรณ์ สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	46.7
อาหารและเครื่องดื่ม	14.4	12.6
บริการด้านความบันเทิง	48.0	22.8
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	11.0	5.2
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	10.7	5.1
สินค้าสุขภาพและความงาม	5.3	2.5
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	10.4	4.9
พื้นที่ว่าง	0.3	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 1,004 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการเพชรบูรณ์ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	5	373	5.7	2.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	8	382	5.9	2.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	35	2,717	41.8	19.9
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	6	3,008	46.3	22.0

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวน สัญญาเช่า ที่จะครบ กำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของ สัญญาเช่าที่จะ ครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบ กำหนดอายุ สัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะ ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า เทียบกับพื้นที่ ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	7,188	0.0	52.5
พื้นที่ว่าง	5	18	0.3	0.1
รวม	60	13,686	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไปนั้น
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง 7 ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

15. โครงการล้าลูกกา คลอง 6

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการล้าลูกกา คลอง 6 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 75 หมู่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอล้าลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 33 ไร่ 1 งาน หรือ 53,200 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศเหนือของถนนล้าลูกกา (ทางหลวงหมายเลข 3312) เป็นทางหลวงที่เชื่อมจังหวัดปทุมธานีกับจังหวัดฉะเชิงเทราและจังหวัดนครนายก โครงการล้าลูกกา คลอง 6 อยู่ใกล้กับทางเข้าของหมู่บ้านจัดสรรที่ประกอบไปด้วยอาคารประมาณ 3,000 หลัง และมีระยะทางประมาณ 2.5 กิโลเมตรทางด้านตะวันออกของถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออก (ทางหลวงหมายเลข 9) ซึ่งมีโครงการที่อยู่อาศัยและพื้นที่อุตสาหกรรม ตั้งอยู่บริเวณสองข้างทางของถนนล้าลูกกา

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการล้าลูกกา คลอง 6 นี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 3 หลังประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 2 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น และ (2) อาคารที่ติดตั้งระบบปรับอากาศแบบรวมศูนย์ (AHU) นอกจากนั้น ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลังที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าช่วงจากกองทุนรวมภายใต้ชื่อทางการค้า B-Quik ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการล้าลูกกา คลอง 6 ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2549 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

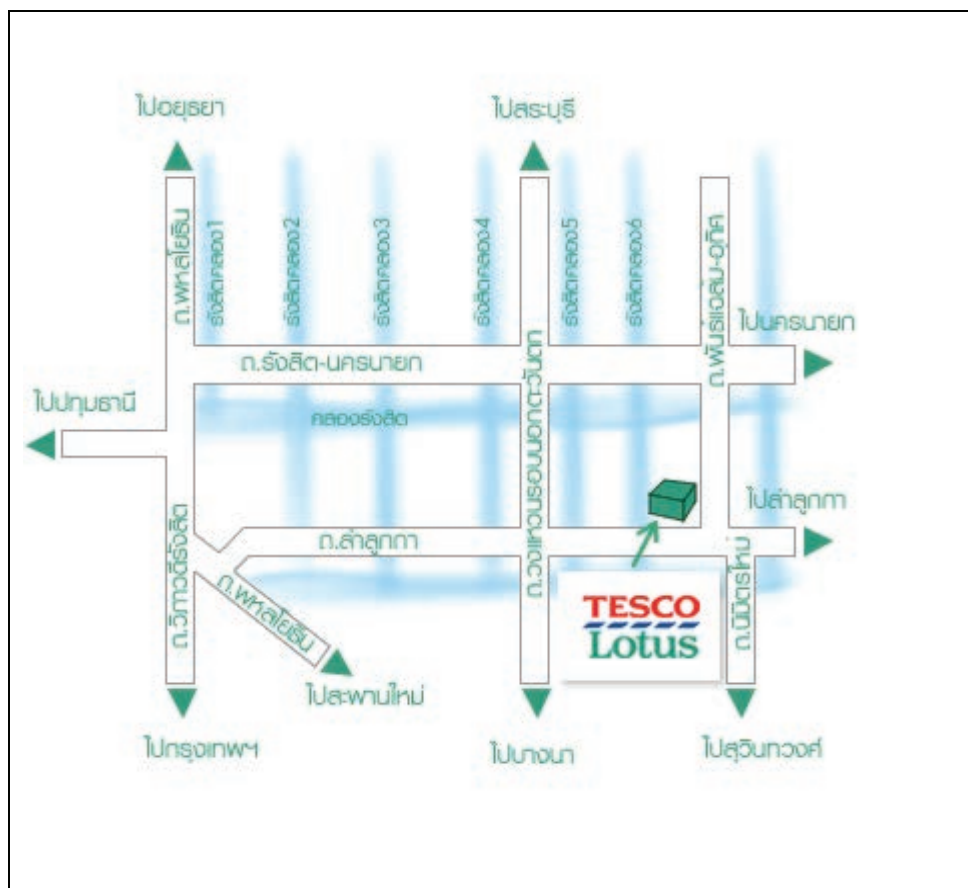
โครงการล้าลูกกา คลอง 6 ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงเดือนกันยายน 2554 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 โดยพื้นที่ลานจอดรถของโครงการล้าลูกกา คลอง 6 ได้รับความเสียหายและมีส่วนของผนังด้านนอกที่ต้องทาสีใหม่และทำความสะอาด แต่ไม่ต้องเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม โครงการล้าลูกกา คลอง 6 ได้เปิดให้บริการตามปกติตลอดระยะเวลาที่มีเหตุการณ์น้ำท่วม ปัจจุบันการซ่อมแซมฟื้นฟูความเสียหายดังกล่าวได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยมีค่าใช้จ่ายประมาณ 2.9 ล้านบาท ซึ่งได้รับความคุ้มครองเต็มจำนวนจากการทำประกันภัยที่จะจ่ายให้แก่เอสโก้ โลดิส ในฐานะผู้เอาประกันภัย ผู้เช่าส่วนใหญ่ได้กลับเข้าพื้นที่และเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2554

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการล้าลูกกา คลอง 6 มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 2,179 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 10,977 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 39 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 300 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 27 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก้ โลดิส

2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรพียสินนี้มีอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 88.2 และร้อยละ 89.8 ตามลำดับ

ที่ตั้งของโครงการ



² อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเข้าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในระยะเวลาที่กำหนดและผู้เช่าระยะยาว

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการาลูกกา คลอง 6 ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	33 ไร่ 1 งาน หรือ 53,200 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 3312
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 6 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,177 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	621 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	1,879 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,754 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,474 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	15,905 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	2,179 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	10,977 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	26.4 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 28.0 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 28.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 16.0 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	39 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 765 คัน รถจักรยานยนต์ 268 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	500 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 516 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการาลูกกา คลอง 6 ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

	วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	513,885,600 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปี ขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวหมายถึง พื้นที่ให้เช่าที่ให้เช่า ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	128806 (บางส่วน)	2200	11621	34-2-54 (ให้เช่าบางส่วน 33-1-0 ไร่)	บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	26

นอกจากสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น เจ้าของที่ดินยังได้ให้สิทธิเทสโก้ โลตัส ในการใช้ที่ดินเพิ่มเติมเพื่อก่อสร้างถนนเข้า-ออกโครงการาลูกกา คลอง 6 (ซึ่งมิได้เป็นทางเข้าออกหลัก)

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนสิทธิการเช่าในที่ดิน รวมถึงสิทธิในการใช้ที่ดินเพิ่มเติมตามที่ระบุข้างต้น และกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการลำลูกกา คลอง 6 สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	87.6	97.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	84.8	97.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	88.2	97.7
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	89.8	98.0

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการลำลูกกา คลอง 6 มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 39 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการลำลูกกา คลอง 6 ที่ไม่ใช่เอสโก โลดัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท บี-ควิก จำกัด และบริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	หมวด กิจการย่อย	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า เทียบกับพื้นที่ ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท บี-ควิก จำกัด	B-Quik	บริการด้าน รถยนต์และการ บำรุงรักษา	300	13.8
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและ เครื่องดื่ม	241	11.1

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	หมวด กิจการย่อย	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า เทียบกับพื้นที่ ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและ เครื่องดื่ม	207	9.5
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์และ Karaoke)	บริการด้าน ความบันเทิง	146	6.7
บริษัท ซีอีดูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดูบุ๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	108	5.0
นางสุทธินี วงศ์อนันต์	Kingmax	บริการต่าง ๆ	100	4.6
นางสาวพจนีย์ เรืองอารักษ์	รักษัน้ำ คลินิก	สินค้าสุขภาพ และความงาม	86	3.9
บริษัท ทูโด้กรุ๊ป จำกัด	2 Poto	สินค้าสุขภาพ และความงาม	85	3.9
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริการ ทางการเงิน	68	3.1
นางธนินี ฐานันท์	Rich Club	สินค้าสุขภาพ และความงาม	65	3.0

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการลำลูกกา คลอง 6 สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับ พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับ พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	74.5
อาหารและเครื่องดื่ม	26.2	10.9
บริการด้านความบันเทิง	11.5	2.3
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	35.2	7.0
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	3.6	0.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	13.9	2.8
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	2.4	0.5

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง	7.1	1.4
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ
- (2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 702 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการลำลูกกา คลอง 6 ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	24	1,300	59.7	11.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	7	187	8.6	1.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	4	143	6.5	1.3
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	4	395	18.1	3.6
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลดส์ ⁽²⁾	1	8,798	0.0	80.2
พื้นที่ว่าง	2	155	7.1	1.4
รวม	42	10,977	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ไม่มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลดส์มีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลดส์เริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลดส์

16. โครงการเสนา

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการเสนาตั้งอยู่ที่เลขที่ 49 หมู่ 1 ถนนทางหลวงหมายเลข 3263 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีเนื้อที่ดินรวม 24 ไร่ 2 งาน 96.0 ตารางวา หรือ 39,584 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศเหนือของทางหลวงหมายเลข 3263 ซึ่งเป็นเส้นทางสายตะวันออก-ตะวันตกที่สำคัญระหว่างจังหวัดพระนครศรีอยุธยาและจังหวัดสุพรรณบุรี โครงการตั้งอยู่ห่างจากใจกลางอำเภอสนาประมาณ 3.5 กิโลเมตร พื้นที่ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการเสนาส่วนใหญ่ประกอบด้วยที่ดินที่ใช้ประโยชน์ด้านเกษตรกรรม อีกทั้งยังมีการพัฒนาพื้นที่เป็นหมู่บ้านจัดสรร และอาคารพักอาศัยอีกด้วย

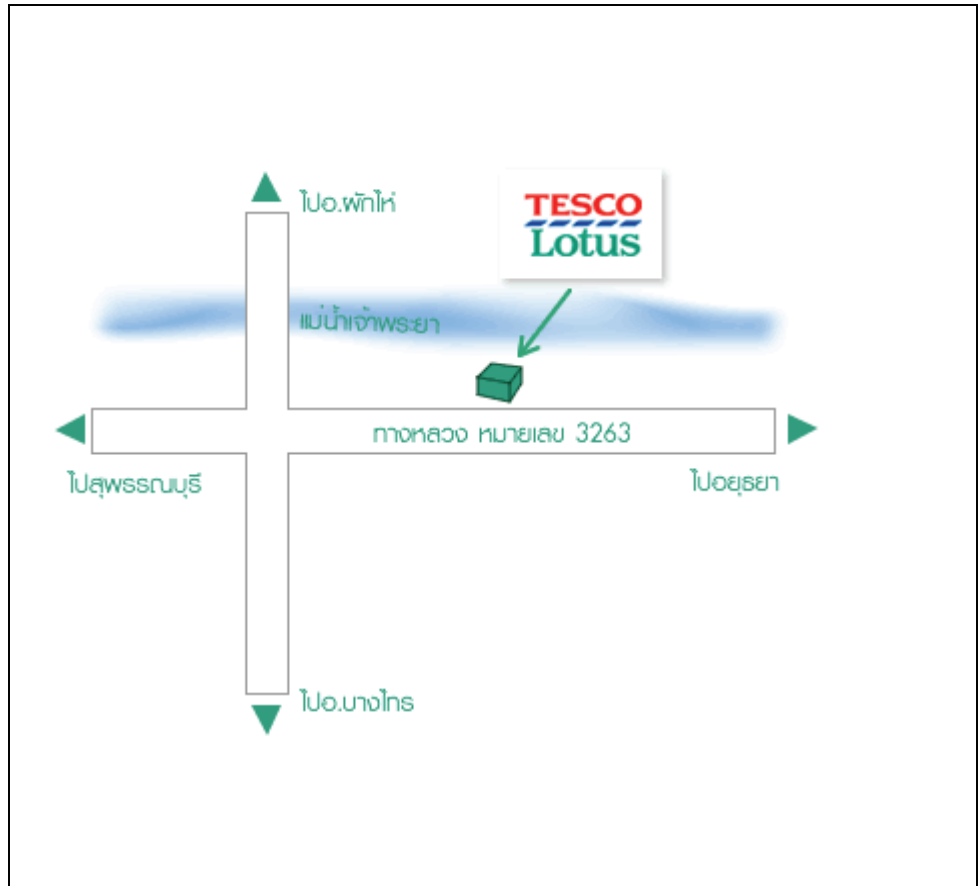
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการเสนา มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 2 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น และ (2) อาคารเก็บอุปกรณ์เครื่องจักร อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการเสนาปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการเสนามีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 1,641 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 7,684 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 34 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 195 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 26 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 96.8 และร้อยละ 97.6 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเสนาที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	24 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา หรือ 39,584 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 3263
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	5,360 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	683 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	1,641 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,110 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,486 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	11,281 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	1,641 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	7,684 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	19.4 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 19.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 21.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 10.9 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	34 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 500 คัน รถจักรยานยนต์ 360 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	388 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 380 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเสนาที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 30 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีพี รีชาร์ด เอลลิส) และวันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	390,553,000 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

สัญญาเช่าฉบับที่หนึ่ง

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	25177	568	1480	8-2-55	นางสุวิทย์ กิตติเรืองทอง	26
2.	590	77/237	209	9-0-70	นางสุวิทย์ กิตติเรืองทอง	26

สัญญาเช่าฉบับที่สอง

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	591	81	210	6-3-71	นางบุญรอด สงวนทรัพย์ นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ นางสาวจรี สิทธิภูมิ นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ นายโอภาส สิทธิภูมิ นางนพมาส กำเหนิดคุณ นายวิภาค สิทธิภูมิ	26

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เอสโก โลตัส ได้โอนสิทธิการเช่าในที่ดิน และโอนกรรมสิทธิ์อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เอสโก โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการเสนา สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของ พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	94.6	98.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	91.8	98.2
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	96.8	99.3
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	97.6	99.5

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนระหว่างช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง หารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการเสนามีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการกิจการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 34 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการเสนาที่ไม่ใช่เอสโก้ โลดส์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท มีเดีย เซ็นเตอร์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	195	11.9
บริษัท มีเดีย เซ็นเตอร์ จำกัด	Happy Zone.BZ	บริการด้านความบันเทิง	185	11.3
บริษัท อมร ศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมร ศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	169	10.3
บริษัท ซีอีดูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดูเคชั่นเตอร์	บริการต่าง ๆ	147	9.0
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	118	7.2
บริษัท เมจิเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์และ Karaoke)	บริการด้านความบันเทิง	80	4.9
บริษัท ร่วมเจริญพัฒนา จำกัด	แวนท็อปปเจริญ	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	68	4.1
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	66	4.0
นายสุริยา ภิณะระ	2U Fashion	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	63	3.8
บริษัท โอเรียนทอล บิวตี้ จำกัด	Oriental Beauty	สินค้าสุขภาพและความงาม	61	3.7

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการเสนา สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	69.8
อาหารและเครื่องดื่ม	24.2	14.1
บริการด้านความบันเทิง	17.4	3.7
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	18.2	3.9
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	14.2	3.0
สินค้าสุขภาพและความงาม	11.3	2.4
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	13.1	2.8
พื้นที่ว่าง	1.6	0.3
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ
- (2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 133 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าที่โครงการเสนา ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	2	36	2.2	0.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	5	49	3.0	0.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	24	1,164	70.9	15.1
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	3	366	22.3	4.8
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	6,044	0.0	78.7

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวน สัญญาเช่า ที่จะครบ กำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของ สัญญาเช่าที่จะ ครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบ กำหนดอายุ สัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะ ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า เทียบกับพื้นที่ ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง	1	26	1.6	0.3
รวม	36	7,684	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง 7 ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

17. โครงการพระราม 1

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการพระราม 1 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินรวม 12 ไร่ 3 งาน 3.25 ตารางวา หรือ 20,413 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศเหนือของ ถนนพระราม 1 และตั้งอยู่บริเวณย่านศูนย์กลางทางธุรกิจและการค้าของกรุงเทพมหานคร เขตพื้นที่พัฒนาที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการพระราม 1 ประกอบด้วยศูนย์การค้า โรงแรม และอาคารที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ รถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีสนามกีฬาแห่งชาติยังตั้งอยู่ ห่างจากโครงการพระราม 1 ไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะทางประมาณ 400 เมตร

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการพระราม 1 นี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 1 หลัง ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น จำนวน 1 หลังที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และกองทุนรวมเป็นผู้เช่าเพื่อดำเนินการ ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บน ทรัพย์สินส่วนโครงการพระราม 1 ดังกล่าว ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2547 มีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 6 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 3 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 3 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 4 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิง ภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการพระราม 1 มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 4,095 ตาราง เมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 14,151 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 70 ราย และ พื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 329 ตารางเมตร และมีขนาดมีฐานของพื้นที่เช่า 27 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของ พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.7 และร้อยละ 99.2 ตามลำดับ

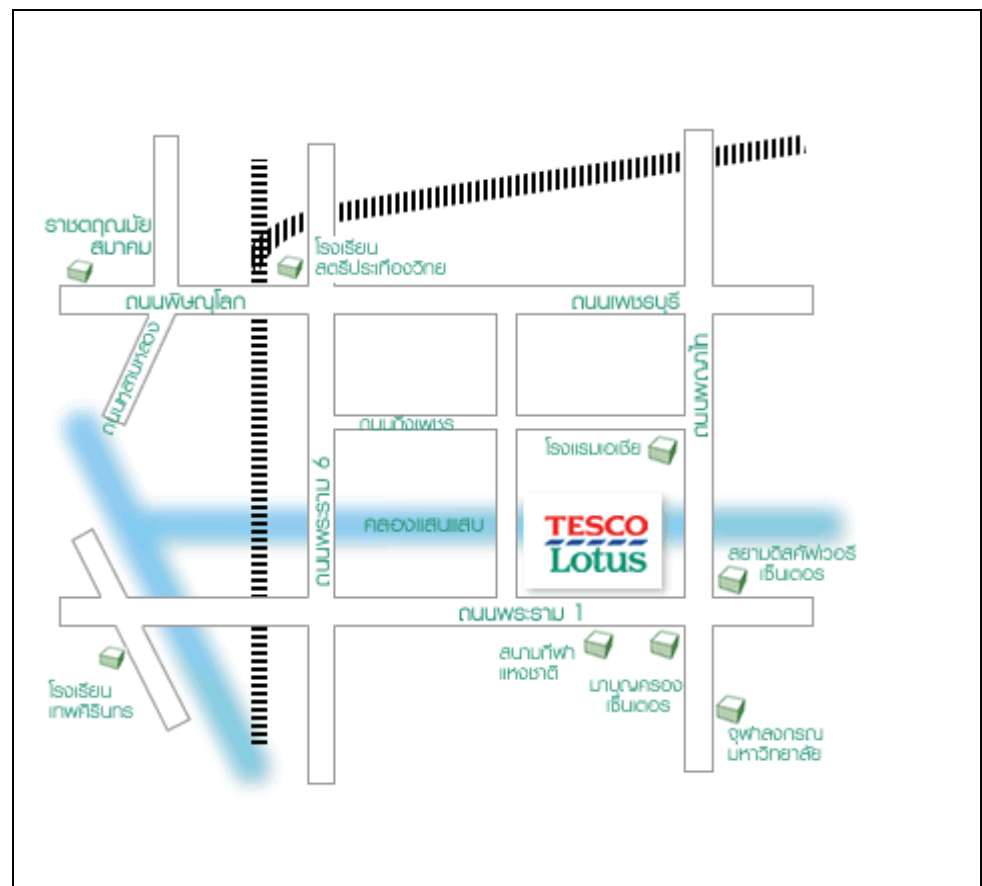
นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีแผนจะปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการพระราม 1 โดยการปรับ รวมพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและสับเปลี่ยนพื้นที่ผู้เช่า ซึ่งบริษัทจัดการและผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้ร่วมกันพิจารณาและตรวจสอบพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตของโครงการพระราม 1 ประกอบกับการพิจารณาถึงความต้องการของลูกค้าแล้ว จึงตัดสินใจที่จะดำเนินการปรับปรุง รูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการพระราม 1 ด้วยวิธีดังกล่าวแทนการปรับรูปแบบศูนย์การค้าให้เป็น "Extra" ดังที่ได้วางแผนไว้เมื่อครั้งเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ประชาชนทั่วไปครั้งแรก โดยคาดว่าจะ มีการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวในระหว่างช่วงเดือนธันวาคม 2555 ถึงเดือนมกราคม 2556

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ้ ไลต์ส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

โดยเทสโก้ โลตัส จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนเกี่ยวกับการปรับปรุงแบบดังกล่าว สำหรับส่วนของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร (หรือพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส) และ กองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับพื้นที่ที่เหลือนอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว การดำเนินการปรับปรุงแบบศูนย์การค้า ดังกล่าวจะแบ่งดำเนินการเป็นพื้นที่และในช่วงเวลาต่าง ๆ กัน โดยศูนย์การค้าจะยังคงเปิดให้บริการในระหว่างที่มีการปรับปรุงแบบ แต่อาจมีการปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าตาม ระยะเวลาที่กำหนดเพื่อการดำเนินการปรับเปลี่ยนรูปแบบดังกล่าว ซึ่งการปรับปรุงแบบ ศูนย์การค้าที่โครงการพระราม 1 ดังกล่าว จะทำให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยมากขึ้นและ สามารถดึงดูดลูกค้าได้ดีขึ้น และเนื่องจากการดำเนินการปรับปรุงแบบศูนย์การค้าดังกล่าวไม่แล้ว เสร็จก่อนที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้ จัดสรรเงินจำนวน 20.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในเงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและ ค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับการดำเนินการปรับปรุงแบบ ศูนย์การค้าดังกล่าว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการพระราม 1 ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	12 ไร่ 2 งาน 57.07 ตารางวา หรือ 20,228 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนพระราม 1
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า
อายุของอาคาร	ประมาณ 8 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,676 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,380 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	3,975 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,195 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	5,502 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	23,922 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	45,651 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	4,095 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	14,151 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	63.2 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 65.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 69.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 35.1 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	70 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 683 คัน รถจักรยานยนต์ 155 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,026 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,005 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการพระราม 1 ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	1,024,017,500 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่ซึ่งไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	2052 (บางส่วน)	543	342	12-2-57.07	สำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์	23

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่
เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับ
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

โปรดพิจารณารายละเอียดการโอนสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.2.1(ค) "สรุปสาระสำคัญของ
ข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอนของสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 3 โครงการพระราม 1"

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการพระราม 1 สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.5	99.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.4	99.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.7	99.9
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.2	99.8

หมายเหตุ

(1) อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการพระราม 1 มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 70 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการพระราม 1 ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด และ บริษัท ฟู้จี้ พระราม 1 เอ็นเตอร์เทนเมนต์ แอนด์ ซูเปอร์มาร์เก็ต จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรกสำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า ของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	329	8.0
บริษัท ฟู้จี้ พระราม 1 เอ็นเตอร์เทนเมนต์ แอนด์ ซูเปอร์มาร์เก็ต จำกัด	ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่นฟู้จี้	อาหารและเครื่องดื่ม	240	5.9
บริษัท เคียน หู มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	Quin Hu The Pet Shop	บริการต่าง ๆ	210	5.1
บริษัท เดอะ บาร์บีคิว พลาซ่า จำกัด	Bar-B-Q Plaza & Joom Zap Hut	อาหารและเครื่องดื่ม	196	4.8
บริษัท แป้งอร่อย จำกัด	The Pizza Company	อาหารและเครื่องดื่ม	193	4.7

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
คณะบุคคล เดอะแคนตัน เฮาส์ พระราม 1	ภัตตาคาร เดอะแคนตัน เฮาส์ พระราม 1	อาหารและเครื่องดื่ม	184	4.5
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์และ Karaoke)	บริการด้านความบันเทิง	177	4.3
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบูคเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	172	4.2
บริษัท ยัมเรสเทอรองตส์อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	169	4.1
บริษัท เจเอ็มเคเรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด	มิสเตอร์โจว (เจริญผล)	อาหารและเครื่องดื่ม	138	3.4

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการพระราม 1 สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	61.3
อาหารและเครื่องดื่ม	49.2	24.0
บริการด้านความบันเทิง	6.0	1.7
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	21.4	6.2
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	5.8	1.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	11.2	3.2
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	5.2	1.5
พื้นที่ว่าง	1.2	0.3
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ
- (2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 211 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการพระราม 1 ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	18	750	18.3	5.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	34	2,619	63.9	18.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	12	492	12.0	3.5
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	6	185	4.5	1.3
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	10,056	0.0	71.1
พื้นที่ว่าง	3	49	1.2	0.3
รวม	74	14,151	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

ภาคผนวก 2

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557
โดยบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557



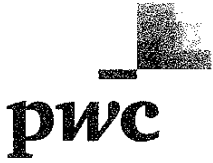
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพฯ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“บริษัทจัดการ”) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดิสทรีเทล โกรท (“กองทุนรวม”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดตามสมมติฐานของกองทุนรวมสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 (“ประมาณการตามสมมติฐาน”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ซึ่งผู้บริหารของบริษัทจัดการเป็นผู้รับผิดชอบต่อการประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด รวมทั้งข้อมูลทั่วไปและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่จะเผยแพร่เพื่อการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวม เนื่องจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทุนรวมจะบริหารในอนาคตยังมีได้โอนเข้าสู่กองทุนรวม และกองทุนรวมมิได้มีข้อมูลกิจกรรมทางธุรกิจในอดีตของโครงการที่เกี่ยวกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่จะโอนเหล่านั้น สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดนั้นได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหาร ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้อข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานดังกล่าว ควรใช้ความระมัดระวังในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามข้อสมมติที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด



เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติต่างๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากประมาณการที่ตั้งไว้ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ประมาณการตามสมมติฐานจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 มีข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งมีได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 จึงมิได้แสดงฐานะการเงินผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดรวมถึงรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้จัดทำขึ้นสำหรับคณะกรรมการของบริษัทจัดการกองทุนเพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่จะเผยแพร่เพื่อการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวม และมีใช้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น ในการรายงานนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้ยอมรับหรือรับผิดชอบต่อนักคนอื่นที่นำรายงานไปใช้หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น

อุณากร พงศ์พิชิตา

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3257

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

4 กันยายน พ.ศ. 2555

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

		ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ²	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ³
	หมายเหตุ	พันบาท	พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ข.1.1	1,729,990	2,354,881
ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร	ข.1.1.1	562,077	775,234
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุดำเนินการเช่าแบบคงที่	ข.1.1.2	610,306	792,768
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่า แบบแปรผัน	ข.1.1.3	323,094	451,231
ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว	ข.1.1.4	225,609	323,470
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	ข.1.1.5	8,904	12,178
รายได้อื่น	ข.1.2	12,574	16,917
รายได้รวม		1,742,564	2,371,798
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		335,182	440,149
ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า	ข.2.1	-	-
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	ข.2.2	25,202	34,106
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ข.2.3	275,915	357,254
ค่าเช่าที่ดิน	ข.2.4	34,065	48,789
กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์		1,407,382	1,931,649
รายได้ดอกเบี้ย	ข.1.3	1,095	1,049

² อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

³ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ้ โดด้ส รีเทล โกรท
 ประมวลการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ประมวลการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

		ประมวลการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ² พันบาท	ประมวลการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ³ พันบาท
	หมายเหตุ		
ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม			
ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม	ข.3.1	14,820	15,538
ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน	ข.3.2	59,407	80,941
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	ข.3.3	21,684	29,795
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ข.3.4	1,980	2,698
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ข.3.5	2,971	4,047
ค่าใช้จ่ายอื่นๆของกองทุนรวม	ข.3.6	11,238	11,238
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยลงทุนตัดจ่าย	ข.3.7	168,512	251,700
กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน		1,127,865	1,536,741
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการ ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยลงทุน ¹	ข.4	168,512	251,700
ค่าเช่าที่ดินตัดจำหน่าย	ข.4	9,430	14,412
หักออก รายได้ค่าเช่าผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์การค้าที่มีได้จ่ายชำระ เป็นเงินสดจริง	ข.4	(62,941)	(86,810)
เงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน		1,242,866	1,716,043

¹ ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ กองทุนรวมจะจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนโดยทำการลดเงินทุนจดทะเบียน

² อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมวลการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

³ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมวลการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

		ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ²	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ³
	หมายเหตุ	พันบาท	พันบาท
จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	ข.8	1,770,000,000	2,261,780,470
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน:			
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร			
ต่อหน่วยลงทุน (อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร ร้อยละ 100) (บาทต่อหน่วยลงทุน)		0.64	0.68
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน (บาทต่อหน่วยลงทุน)		0.06	0.08
รวมจ่ายคืนต่อหน่วยลงทุน		0.70	0.76

ในกรณีที่กองทุนรวมคืนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 95 ถึงร้อยละ 100
 อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 จะคิดเป็น
 0.72 บาท ถึง 0.76 บาทต่อหน่วยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

² อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

³ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ก ข้อมูลทั่วไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) จัดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ในวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”) ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทยที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ และใช้เพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างรายได้ในรูปของเงินปันผลและการเติบโตของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละคน บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ประกอบการอื่น หรือในรูปแบบอื่นที่คล้ายคลึงกัน ตามที่ระบุไว้ในโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

รอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวมสิ้นสุด ณ วันสุดท้ายของเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปีปฏิทิน ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด จึงเป็นการจัดทำประมาณการสำหรับปีที่มีรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 (“ปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557”) อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก บริษัทจัดการคาดว่าจะจัดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ผลการดำเนินงานจริงที่น่าเสนอของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทุนรวมจึงอาจมีความแตกต่างจากการดำเนินงานรอบระยะเวลาในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานฉบับนี้ ภายหลังการได้มาเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม กองทุนรวมคาดว่าจะเข้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22 แห่ง (“อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด”) โดยมีอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จำนวนที่มีอยู่เดิม 17 แห่ง (“อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม”) ที่กองทุนลงทุนโดยใช้เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเริ่มแรกต่อสาธารณชนในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2555 และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกจำนวน 5 แห่ง (“อสังหาริมทรัพย์ใหม่”) ที่กองทุนลงทุนโดยใช้เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โดด้สรีเทอ โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม 17 แห่ง จาก บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (“ผู้สนับสนุน”) ณ วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 โดยการใช้เงินทุนที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเริ่มแรก ต่อสาธารณชนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ 17 แห่งมีดังนี้

1. ศรีนครินทร์	6. ประชาชื่น	11. ปราณบุรี	16. ระนอง
2. อมตะนคร	7. พิชญ์โลก	12. สิงห์บุรี	17. เสนา
3. กระบี่	8. เพชรบูรณ์	13. มหาชัย	
4. สมุย	9. รังสิตคลอง 7	14. ลำลูกกาคลอง 6	
5. พระราม 1	10. หุ่่งสง	15. แม่สาย	

บริษัทจัดการเสนอที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5 แห่ง จาก ผู้สนับสนุนโดยการใช้เงินทุนที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ใหม่ 5 แห่ง อ้างถึง

1. ศาลายา
2. ภูเก็ต
3. นครศรีธรรมราช
4. รังสิต นครนายก
5. บางปู

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โดด้ส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

รายชื่อของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และประมาณการรายได้รวม และกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดสามารถสรุปในตารางดังต่อไปนี้

ตารางแสดงประมาณการรายได้รวมและกำไรสุทธิตามสมมติฐานจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ชื่อสินทรัพย์	รายได้รวม		กำไรสุทธิ	
	ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557		ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละของทั้งหมด	ล้านบาท	ร้อยละของทั้งหมด
อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม				
1. ศรีนครินทร์	283	12	230	12
2. อมตะนคร	182	8	138	7
3. กระบี่	141	6	117	6
4. สมุย	133	5	112	6
5. พระราม 1	127	5	78	4
6. ประชาชื่น	123	5	107	6
7. พิชญ โลก	90	4	75	4
8. เพชรบูรณ์	87	4	68	4
9. รังสิตคลอง 7	90	4	76	4
10. พุ่งสง	80	3	66	3
11. ปราณบุรี	65	3	55	3
12. ดิฉันบุรี	67	3	55	3
13. มหาชัย	66	3	56	3
14. ลำลูกกาคลอง 6	64	3	51	3
15. แม่สาย	52	2	48	2
16. ระนอง	51	2	42	2
17. เสนา	42	2	33	1
รวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	1,743	74	1,407	73
อสังหาริมทรัพย์ใหม่				
18. ศาลาขาว	155	7	132	7
19. ภูเก็ต	216	9	194	10
20. นครศรีธรรมราช	97	4	82	4
21. รังสิต นครนายก	84	3	60	3
22. บางปู	77	3	57	3
รวมอสังหาริมทรัพย์ใหม่	629	26	525	27
รวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด	2,372	100	1,932	100

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดถูกจัดทำขึ้นเพื่อประกอบกับหนังสือชี้ชวนที่เป็นภาษาอังกฤษและภาษาไทย โดยจะทำการเผยแพร่ให้กับผู้ลงทุนที่มีความเกี่ยวข้องกับการเสนอขาย

บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ที่ทำหน้าที่เป็น “ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์”) ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทจัดการให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทุนรวม

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานที่สำคัญตามที่ระบุไว้ด้านล่างนี้ บริษัทจัดการ และผู้สนับสนุน มีความเห็นว่า ข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล วันที่ที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด รวมทั้งควรทำการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวมด้วยตนเองด้วย

1) รายได้

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ซึ่งได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด⁴ ประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ซึ่งทำขึ้นระหว่างผู้เช่าและกองทุนรวมสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557

⁴ รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หมายถึง ค่าธรรมเนียมการเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และรายได้อื่นที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดโดยไม่รวมรายได้ค่าบริการ ค่าธรรมเนียมบริหาร ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บใดๆ และรายได้รับจากสินไหมทดแทนตามสัญญาประกันภัย (ซึ่งไม่ใช่เงินรับจากสัญญาประกันภัยอันเกิดจากการชดเชยผลขาดทุนจากรายได้ค่าเช่า) และเงินมัดจำการเช่าเงินประกันที่เรียกคืนได้ หรือ การชำระเงินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลคัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

ข้อสมมติฐานขององค์ประกอบรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพิจารณาจากข้อมูลตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการในปัจจุบันระหว่างผู้เช่ารายต่างๆ กับผู้สนับสนุน (สำหรับอสังหาริมทรัพย์เดิม) และผู้สนับสนุน (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ใหม่) และข้อมูลในอดีตจากผู้สนับสนุน องค์ประกอบหลักของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งสมมติฐานที่เกี่ยวข้องได้แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1.1 ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่นั้นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าหลัก (ผู้สนับสนุน) สำหรับการใช้พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่าซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่มีอยู่แล้วหรือจะเพิ่มขึ้นเพิ่มเติมระหว่างกองทุนรวม และผู้สนับสนุน โดยจะรวมทั้งพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการจะได้รับการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี สมมติฐานนี้ใช้สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.2 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุนอัตราค่าเช่าแบบคงที่

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าศูนย์การค้าระยะยาว ซึ่งอายุสัญญาเช่าโดยทั่วไปไม่น้อยกว่า 1 ปี อัตราค่าเช่าและค่าบริการจะเป็นอัตราค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าปัจจุบันที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่าและผู้สนับสนุน (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่) หรือกองทุนรวม (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่เดิม) อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการไม่รวมถึงค่าสาธารณูปโภคที่ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากผู้เช่าตามเงื่อนไขการให้บริการและเรียกเก็บรายได้จากระบบสาธารณูปโภคภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์และบริษัทจัดการ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขการเช่าและการให้บริการที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

สมมติฐานที่ใช้จะแบ่งผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุนอัตราค่าเช่าแบบคงที่เป็น 2 กลุ่มเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลงโดยใช้ข้อมูลการเช่าในอดีต ประกอบกับประสบการณ์และมุมมองที่ผู้สนับสนุนมีต่อผู้เช่าแต่ละราย คือ 1) ผู้เช่าระยะยาวที่จะทำการต่อสัญญาเช่าทันทีภายหลังที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยไม่มีช่วงเวลาว่างที่พื้นที่ว่าง และ 2) ผู้เช่าระยะยาวที่จะไม่ทำการต่อสัญญาเช่าภายหลังที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะว่างเป็นเวลาไม่เกิน 60 วันก่อนที่สัญญาเช่าใหม่จะเริ่มขึ้น

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 สัญญาเช่าที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นรายปีจะสมมติให้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.2 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่ (ต่อ)

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 สัญญาเช่าที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี จะสมมติให้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี เมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่าใหม่

เพื่อให้เป็นไปตามทิศทางเดียวกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 ซึ่งนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งซึ่งวนสำหรับการนำเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก สำหรับสัญญาเช่าที่หมดอายุก่อน 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 จะมีการปรับขึ้นค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.7 ครั้งเดียว (เพิ่มเติมจากอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นดังที่กล่าวไว้ในข้างต้น) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่เมื่อสัญญาเช่าได้หมดอายุลง เนื่องจากผู้สนับสนุนมีความตั้งใจเพิ่มอัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่ด้วยจำนวนดังกล่าว เพื่อลดภาระในการดำเนินงานซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มค่าจ้างขึ้นค่าตามกฎหมาย

พื้นที่ให้เช่าที่ว่างอยู่ในปัจจุบันจะสมมติให้พื้นที่ว่างนั้นว่างตลอดช่วงเวลาปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557

1.1.3 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ให้เช่าซึ่งอายุสัญญาเช่าโดยทั่วไปไม่น้อยกว่าหนึ่งปี และอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะแปรผันตามยอดขายของผู้เช่าตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบันที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่าและผู้สนับสนุน หรือกองทุนรวม อย่างไรก็ตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าไม่รวมถึงค่าสาธารณูปโภคที่ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากผู้เช่าตามเงื่อนไขการให้บริการและเรียกเก็บรายได้จากระบบสาธารณูปโภคภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์และบริษัทจัดการ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขการเช่าและการให้บริการในปัจจุบัน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.3 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน (ต่อ)

สมมติฐานที่ใช้จะแบ่งผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผันเป็น 2 กลุ่ม เมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลงโดยใช้ข้อมูลการเช่าในอดีต ประกอบกับประสบการณ์และมุมมองที่ผู้สนับสนุนมีต่อผู้เช่าแต่ละราย คือ (1) ผู้เช่าระยะยาวรายเดิมที่ทำการต่อสัญญาเช่าทันทีภายหลังที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยไม่มีช่วงเวลาพื้นที่ว่างและ (2) ผู้เช่าระยะยาวที่จะไม่ทำการต่อสัญญาเช่าภายหลังที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่ให้เช้างดงกล่าวจะว่างเป็นเวลาไม่เกิน 60 วันก่อนที่สัญญาเช่าใหม่เริ่มต้น

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ยอดขายของผู้เช่าระยะยาวดังกล่าวจะมีสมมติฐานให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี ทั้งนี้อัตราการเติบโตดังกล่าวกำหนดจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผันในอดีตย้อนหลัง 2 ปี

พื้นที่ให้เช่าที่ว่างอยู่ในปัจจุบันจะสมมติให้พื้นที่ว่างนั้นว่างตลอดช่วงเวลาปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.4 ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว

รายได้ค่าบริการได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว ซึ่งมีอายุสัญญาบริการไม่เกิน 6 เดือน โดยมีอัตราค่าบริการคงที่ตลอดอายุสัญญาบริการปัจจุบันที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวและผู้สนับสนุน หรือกองทุนรวม ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวส่วนใหญ่เป็นร้านขนาดเล็กที่เปิดดำเนินการในพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารศูนย์การค้า หรือพื้นที่ให้ใช้ชั่วคราวภายนอกอาคารศูนย์การค้า ค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวส่วนใหญ่จะครอบคลุมถึงค่าสาธารณูปโภค แล้วทั้งนี้สำหรับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวซึ่งอัตราค่าบริการไม่ครอบคลุมค่าสาธารณูปโภค ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์จะคำนวณและเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคดังกล่าวไปยังผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ รายได้ค่าบริการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าบริการและระยะเวลาการให้บริการผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวในปัจจุบัน

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 รายได้ค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวจะมีสมมติฐานให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี โดยอัตราการเติบโตดังกล่าวกำหนดจากข้อมูลรายได้ค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวในอดีตย้อนหลัง 2 ปี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยีโลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและบริการ (ต่อ)

1.1.5 ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา

รายได้ค่าบริการป้ายและสื่อโฆษณาที่ได้รับจากผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณาตามสัญญาบริการป้ายโฆษณา ทั้งนี้ รายได้ค่าบริการดังกล่าวตั้งอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขการให้บริการป้ายและสื่อโฆษณาในปัจจุบัน และมีการปรับเพิ่มขึ้นในปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ประมาณการรายได้ค่าบริการป้ายและสื่อโฆษณาคำนวณตามเงื่อนไขในสัญญาบริการที่มีอยู่ ซึ่งจะเป็นไปตามเงื่อนไขการปรับเพิ่มค่าบริการในสัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาที่มีอยู่แล้วระหว่างผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณาและผู้สนับสนุน หรือระหว่างผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณาและกองทุนรวม รวมทั้งข้อมูลในอดีต

สมมติฐานที่ใช้จะแบ่งพื้นที่ให้เช่าสำหรับการโฆษณาสินค้าหรือบริการเป็น 2 กลุ่มเมื่อสัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาปัจจุบันสิ้นสุดลง คือ 1) พื้นที่ให้เช่าสำหรับการโฆษณาสินค้าหรือบริการซึ่งผู้เช่ารายเดิมจะทำการต่อสัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาทันทีภายหลังที่สัญญาบริการเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่เช่าดังกล่าวไม่มีช่วงเวลาว่าง และ 2) พื้นที่ให้เช่าสำหรับการโฆษณาสินค้าหรือบริการซึ่งผู้เช่ารายเดิมจะไม่ทำการต่อสัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาภายหลังที่สัญญาบริการเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะว่างเป็นเวลาไม่เกิน 60 วัน ก่อนที่วันที่สัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาใหม่เริ่มต้น

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ก) สัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาที่อัตราค่าบริการเพิ่มขึ้นรายปีจะสมมติให้ค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี เมื่อมีการต่อสัญญาบริการใหม่ ข) สัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาที่อัตราค่าบริการเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี จะสมมติให้ค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 เมื่อมีการต่ออายุสัญญาบริการใหม่ เช่นเดียวกับสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่ สำหรับสัญญาเช่าที่หมดอายุในช่วงเวลา ก่อนวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 เมื่อสัญญาหมดอายุลง จะมีการปรับขึ้นค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.7 ครั้งเดียว (เพิ่มเติมจากอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นดังที่กล่าวไว้ในข้างต้น)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลด์ส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.2) รายได้อื่น

รายได้อื่นโดยหลักประกอบด้วยรายได้ค่าธรรมเนียมตามสัญญาสัมปทานจากบริษัท วิจิไอแอดเวอร์ไทซ์ มีเดีย จำกัด (“วิจิไอ”) จากการที่ผู้สนับสนุนทำสัญญาให้สิทธิในการโฆษณากับวิจิไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในเขตพื้นที่ที่กำหนด เพื่อทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาต และจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า สัญญาแบ่งกำไรสื่อโฆษณาจะจัดเก็บรายได้โดยผู้สนับสนุนในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และปันส่วนให้ผู้สนับสนุนในส่วน of พื้นที่ศูนย์การค้าโดยใช้การคำนวณจากพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน (ยกเว้นส่วนพื้นที่จอดรถ) ในแต่ละพื้นที่ศูนย์การค้า ภายใต้สัญญาดังกล่าวค่าบริการสำหรับส่วนทสโก้ โลด์ส และพื้นที่ศูนย์อาหารจะมีได้นำมารวมที่จะปันให้กับผู้สนับสนุนและกองทุนรวมเนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน ทั้งนี้รายได้ส่วนที่เหลือจากสัญญาดังกล่าวจะแบ่งสัดส่วนการรับรู้ระหว่างผู้สนับสนุนและกองทุนรวมในอัตราร้อยละ 10 ต่อ 90 โดยค่าธรรมเนียมวิจิไอสำหรับรอบปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ถัดมาจากอัตราที่กำหนดในสัญญา

1.3) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยได้รับจากการฝากเงินสดที่ได้มาจากเงินมัดจำของกองทุนรวม โดยที่การประมาณการรายได้ดอกเบี้ยสำหรับปีปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.20 ต่อปีของยอดเงินสดคงเหลือ ณ วันสิ้นปีประมาณการ

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย คำนายหน้าจัดหาผู้เช่า ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ตารางด้านล่างสรุปสมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวม ในระหว่างปี ประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดจะถูกคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 ซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนได้ เนื่องจากกองทุน รวมมิได้เป็นหน่วยงานที่จดทะเบียนในระบบภาษีมูลค่าเพิ่มตามข้อบังคับบัญชีไทย

	ประมาณการตาม สมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ² พันบาท	ประมาณการตาม สมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ³ พันบาท
ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า (หมายเหตุ 2.1)	-	-
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (หมายเหตุ 2.2)	(25,202)	(34,106)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 2.3)	(275,915)	(357,254)
- ค่าทำความสะอาด	(33,429)	(43,067)
- ค่ารักษาความปลอดภัย	(30,930)	(36,298)
- ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	(26,854)	(34,923)
- ค่าสนับสนุนการขาย	(17,212)	(20,295)
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	(25,736)	(34,211)
- ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	(12,697)	(16,078)
- ค่าสาธารณูปโภค	(126,372)	(168,907)
- ค่าธรรมเนียมการประเมินราคาประจำปี	(2,685)	(3,475)
ค่าเช่าที่ดิน (หมายเหตุ 2.4)	(34,065)	(48,789)
	(335,182)	(440,149)

² อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

³ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.1) ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าคำนวณจาก 0.5 - 1.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและ/หรืออัตราค่าบริการจากการเช่าพื้นที่ระยะยาว ชั่วคราว และป้ายและสื่อโฆษณา โดยขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของแต่ละสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการ และสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุโดยผู้เช่ารายเดิมนั้นค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าจะคำนวณจาก 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและ/หรืออัตราค่าบริการโดยมิได้คำนึงถึงเงื่อนไขของสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการ อัตราค่านายหน้าสำหรับผู้เช่ารายใหม่สามารถสรุปได้ดังนี้

ประเภทรายได้ และค่าเช่า	ค่านายหน้าสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม (เทียบเท่าเดือนที่เช่าและอัตราค่าบริการ)
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่ และที่กำหนดอัตราเช่าแบบแปรผัน - หนึ่ง ถึง สาม ปี - มากกว่าสามปี	หนึ่งเดือน หนึ่งเดือนครึ่ง
ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว	ครึ่งเดือน
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา - หนึ่ง ถึง สาม ปี - มากกว่าสามปี	หนึ่งเดือน หนึ่งเดือนครึ่ง

อย่างไรก็ตามข้อกำหนดในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์จะไม่คิดค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 สำหรับทั้งอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ดังนั้นงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานจึงไม่ได้มีค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าในระหว่างปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสเคไอ โกลด์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.2) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า

ในปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าคำนวณในอัตราร้อยละ 2 ต่อปีของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์⁴ ของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวยังไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

อย่างไรก็ตามข้อกำหนดในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์จะไม่คิดค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ดังนั้นงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานจึงไม่ได้รวมค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าในส่วนของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหารในระหว่างปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์คำนวณจากค่าใช้จ่ายในการบริหารในอดีต ในกรณีที่เหมาะสมอาจรวมถึงสมมติฐานอื่นในการปันส่วนต้นทุนระหว่างพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร (“พื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน”) และพื้นที่ที่เหลืออื่นนอกจากพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน (“พื้นที่ศูนย์การค้า”) และตามสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ ผู้สนับสนุนมีหน้าที่รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดในส่วนของผู้สนับสนุน

⁴ รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หมายถึง ค่าธรรมเนียมการเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และรายได้อื่นที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดโดยไม่รวมรายได้ค่าบริการ ค่าธรรมเนียมบริหาร ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บใดๆ และรายได้รับจากสินไหมทดแทนตามสัญญาประกันภัย (ซึ่งไม่ใช่เงินรับจากสัญญาประกันภัยอันเกิดจากการชดเชยผลขาดทุนจากรายได้ค่าเช่า) และเงินมัดจำการเช่า เงินประกันที่เรียกคืนได้ หรือ การชำระเงินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ค่าทำความสะอาด

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม มีการทำสัญญาแยกออกจากกันอย่างชัดเจนสำหรับสัญญาการให้บริการทำความสะอาดพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน และสัญญาการให้บริการทำความสะอาดพื้นที่ศูนย์การค้า สมมติฐานของค่าทำความสะอาดจึงมีการประมาณการจากสัญญาการให้บริการดังกล่าว ทั้งนี้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่สมมติฐานของค่าทำความสะอาดดังกล่าวได้มีการประมาณการจากข้อมูลในอดีตของผู้สนับสนุนที่จำแนกค่าใช้จ่ายเป็นสองพื้นที่

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าทำความสะอาดถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่ารักษาความปลอดภัย

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมค่ารักษาความปลอดภัยทั้งส่วนของพื้นที่ศูนย์การค้า และพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุนสำหรับแต่ละศูนย์การค้าถูกประมาณการจากสัญญารักษาความปลอดภัยแต่ละสัญญา ดังนั้นค่าใช้จ่ายตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามสัญญาเหล่านี้

อย่างไรก็ตามสำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่ค่ารักษาความปลอดภัยทั้งส่วนของพื้นที่ศูนย์การค้า และพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุนสำหรับแต่ละศูนย์การค้าถูกประมาณการจากสัญญารักษาความปลอดภัยแต่ละสัญญา การปันส่วนค่ารักษาความปลอดภัยระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้า กับพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน ถูกคำนวณจากจำนวนของพนักงานรักษาความปลอดภัยของแต่ละพื้นที่ และข้อมูลในสัญญาที่มีอยู่เดิม

ทั้งนี้สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่ารักษาความปลอดภัยถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์

ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมขึ้นอยู่กับการคุ้มครองจากการประกันภัยที่ดูแลโดยกองทุนรวม ขณะที่ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่ขึ้นกับการพิจารณาการคุ้มครองที่ดูแลโดยกองทุนรวม ร่วมกับข้อมูลในอดีตของผู้สนับสนุน และสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าเบี้ยประกันภัยถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 26 ต่อปี เพื่อสะท้อนสัญญาเบี้ยประกันที่เพิ่มขึ้นล่าสุด

ค่าสนับสนุนการขาย

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าสนับสนุนการขายของแต่ละศูนย์การค้าเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของกองทุนรวมโดยประมาณเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนอะไหล่ และการซ่อมแซมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานประจำวันของพื้นที่ศูนย์การค้า ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสัญญาบริการสำหรับอุปกรณ์และเครื่องจักรที่เป็นสินทรัพย์ของกองทุนจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับอะไหล่ที่ใช้ในพื้นที่ศูนย์การค้าและห้องอุปกรณ์และเครื่องจักรจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเช่นกัน ทั้งนี้ สำหรับปีประมาณการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง

ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลืองของแต่ละศูนย์การค้าเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของกองทุนรวมโดยสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ได้มีการประมาณการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ค่าสาธารณูปโภค

ค่าสาธารณูปโภคโดยหลักมาจาก ค่าไฟฟ้าสำหรับเครื่องทำความเย็น เครื่องปรับอากาศ อุปกรณ์การให้แสงสว่าง และการใช้อื่นๆที่ใช้ในพื้นที่ศูนย์การค้า กองทุนรวมจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนพื้นที่ส่วนกลาง และลานจอดรถ หลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม มาตรฐานวัดไฟฟ้าได้ถูกนำไปติดตั้งเพื่อวัดปริมาณการใช้ไฟฟ้าของในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ค่าไฟฟ้าคำนวณจากปริมาณการใช้ไฟฟ้าและอัตราค่าไฟฟ้าที่กำหนดโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค หรือการไฟฟ้านครหลวง

การประมาณการจะปันส่วนระหว่างค่าไฟฟ้าสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน โดยคำนวณจากข้อมูลการใช้ไฟฟ้าของแต่ละพื้นที่ในอดีต รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการติดตั้งมาตรวัดไฟฟ้าที่ติดตั้งภายหลัง ระหว่างวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2555 ซึ่งอัตราค่าไฟฟ้าดังกล่าวเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8 นอกเหนือจากนี้ได้สมมติให้เพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 5 ทำให้อัตราทั้งหมดเพิ่มขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 จำนวน อัตราร้อยละ 13

สมมติฐานสำหรับค่าน้ำประปาได้มีการประมาณการตามปริมาณการใช้ที่ติดตามก่อนและหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคทั้งหมดได้สมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าธรรมเนียมการสำรวจประจำปี

ค่าธรรมเนียมการสำรวจประจำปีเป็นค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ประจำปีตามที่กำหนดโดยหน่วยงานราชการและกรมธรรม์ประกันภัย ค่าใช้จ่ายดังกล่าวคำนวณจากอัตราที่ผู้สนับสนุนจ่ายในปัจจุบันสำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่ และคำนวณจากอัตราที่กองทุนรวมจ่ายในปัจจุบันสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมในอนาคตจะเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของกองทุนรวมทั้งหมด และสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ประเมินค่าธรรมเนียมการสำรวจประจำปีถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลคัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.4) ค่าเช่าที่ดิน

สำหรับสัญญาเช่า และสินทรัพย์ที่ผสมระหว่างสัญญาเช่าที่ดิน/เจ้าของสินทรัพย์ กองทุนรวมจะต้องชำระค่าเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดิน ภาระผูกพันที่เกิดจากค่าเช่าที่ดินจะถูกรวมเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทุนดังกล่าว ค่าเช่าที่ดินจะถูกตัดจำหน่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

3) ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม

ในระหว่างปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าใช้จ่ายกองทุนรวมจะถูกคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 ซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนได้ เนื่องจากกองทุนรวมมิได้เป็นหน่วยงานที่จดทะเบียนในระบบภาษีมูลค่าเพิ่มตามข้อบังคับภาษีไทย

3.1) ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวมคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาจัดจ้างระหว่างบริษัทจัดการและผู้สนับสนุน และร่างสัญญาจัดจ้างระหว่างบริษัทจัดการและกองทุนรวม สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 หากพิจารณาจากขนาดกองทุนรวมแล้วบริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราน้อยกว่าร้อยละ 0.16 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ⁵ ของกองทุนรวม ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

⁵ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมคำนวณจากแผนงานกองทุน ณ วันทำการวันสุดท้ายของแต่ละเดือน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทอล์ก โคลด์ส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

3) ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม (ต่อ)

3.2) ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินคำนวณในอัตราร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

3.3) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจคำนวณในอัตรา ร้อยละ 1.5 ต่อปีของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ อัตราดังกล่าว ไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

3.4) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์คำนวณจากค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับ ค่าธรรมเนียมดังกล่าวไม่เกินอัตราร้อยละ 0.01 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม อัตรา ดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

3.5) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนคำนวณจากค่าธรรมเนียมที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้าง ระหว่างนายทะเบียนและผู้สนับสนุน และร่างสัญญานายทะเบียนระหว่างนายทะเบียนและกองทุน รวมและสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 นายทะเบียนมีสิทธิได้รับค่าบริการจากกองทุนรวม อัตราไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม อัตราดังกล่าวไม่ได้รวม ภาษีมูลค่าเพิ่ม

⁵ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมคำนวณจากแผนงานกองทุน ณ วันทำการวันสุดท้ายของแต่ละเดือน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

3) ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม (ต่อ)

3.6) ค่าใช้จ่ายอื่นๆของกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่จำกัดเพียงแต่ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวมที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ค่าใช้จ่ายในการสื่อสารกับผู้ลงทุน และค่าใช้จ่ายในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่บุคคลภายนอก) ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานกองทุนรวม

3.7) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกเป็นจำนวน 482 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบได้มีประมาณไว้ที่จำนวนเงิน 262 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าบริหารจัดการซึ่งเป็นอัตราส่วนไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุน (ที่ไม่ใช่ผู้สนับสนุน) และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาตามค่าใช้จ่ายที่เสนอให้กับกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้บันทึกเป็นสินทรัพย์และจะถูกตัดจำหน่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี

4) การจ่ายเงินปันผลและการลดทุน

บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อกองทุนรวมมีกำไรสุทธิหรือกำไรสะสม กองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า ร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี ทั้งนี้ กำไรสุทธิดังกล่าวเป็นกำไรสุทธิที่ไม่รวมรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า เงินลงทุนในหลักทรัพย์ และ/หรือ สินทรัพย์ของกองทุนรวมประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

4) การจ่ายเงินปันผลและการลดทุน (ต่อ)

บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินหลังจากบวกกลับรายการค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและค่าเช่าที่ดิน และหักออกด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการในส่วนที่มีได้รับจริงเป็นกระแสเงินสดของผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร โดย

- กองทุนรวมได้เลือกใช้วิธีตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นเวลา 3 ปี ตามหมายเหตุข้อ ข.3.7 รายการดังกล่าวจึงเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง จึงจะถูกบวกกลับจากกำไรขาดทุนเพื่อคำนวณเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วย
- ค่าใช้จ่ายในการเช่าที่ดิน เป็นค่าใช้จ่ายรายปีที่ต้องจ่ายทุกปีและมูลค่าจะแตกต่างกันในแต่ละปีตามที่กำหนดในสัญญาเช่า กองทุนรวมจะกระจายจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตลอดอายุสัญญาเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรง ทำให้เกิดรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงของค่าใช้จ่ายในการเช่าที่ดิน ดังนั้นจำนวนเงินส่วนที่เป็นรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงจึงถูกบวกปรับปรุงเพื่อคำนวณเป็นกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เงินสดเพื่อจ่ายคืนผู้ถือหน่วย
- รายได้ค่าเช่าและบริการในส่วนของผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารของกองทุนรวมเป็นสัญญาที่กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าในอัตราที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ในทุกๆ 3 ปี กองทุนรวมจะรับรู้รายได้ตามวิธีเส้นตรงในประมาณการงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้รายได้ทางบัญชีจึงมีความแตกต่างจากจำนวนเงินที่จะได้รับชำระเป็นเงินสดจริงที่จะได้รับจากการเช่าของผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารในแต่ละปี ดังนั้นจำนวนเงินที่เป็นรายรับในส่วนที่มีได้รับเป็นเงินสดจริงจะถูกหักออกเพื่อคำนวณเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วย

5) ภาษีโรงเรือน

ภาษีโรงเรือนที่เกิดจากส่วนต่างของค่าภาษีโรงเรือนที่ต้องชำระ และภาษีโรงเรือนที่สามารถเรียกเก็บคืนจากผู้เช่าได้ ซึ่งประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ได้คำนวณโดยอ้างอิงอัตราภาษีโรงเรือนเท่ากับร้อยละ 12.5 ต่อปีของประมาณการรายได้ค่าเช่าและสามารถเรียกเก็บคืนจากผู้เช่าได้เป็นส่วนใหญ่

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

6) การวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน อย่างไรก็ตามบริษัทจัดการได้จัดให้มีผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จะทบทวนมูลค่าประเมินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกปีนับจากวันที่มีการประเมินราคา ทั้งนี้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะมีการประเมินราคาล่าสุดโดยอิสระทุก 2 ปี นับจากวันที่มีการประเมินเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญ บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อประเมินเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เกิน 2 ปีติดต่อกัน

มูลค่ายุติธรรมของราคาประเมินกำหนดโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งบริษัทจัดการรวมคาดการณ์ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2555

ผลกำไร ที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อ การประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจาก ส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

7) รายจ่ายฝ่ายทุน

สมมติให้ไม่มีสำรองกำไรสุทธิสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 เนื่องจากรายจ่าย ฝ่ายทุนจำนวน 148.4 ล้านบาทได้มีการกันสำรองไว้สำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนของอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคต ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ได้คำนวณประมาณการรายจ่ายตามความจำเป็นสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุน ของอสังหาริมทรัพย์ใหม่ตั้งแต่วันที่ออกหน่วยลงทุนจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

8) จำนวนหน่วยลงทุน

จำนวนหน่วยลงทุนภายหลังการนำเสนอขายหน่วยลงทุนคิดจากมูลค่าจ่ายซื้อในอัตราร้อยละ 100 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ และที่ราคาเสนอขายต่อหน่วยที่ราคา 14.0 บาทต่อหน่วยลงทุน

9) มาตรฐานการบัญชี

ประมาณการข้างต้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทยที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีสาระสำคัญ

10) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี
- มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมกระแสเงินสดที่ต้องจ่ายสำหรับการเช่าที่ดิน
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ และ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมมีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

11) การวิเคราะห์ความผันผวน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญ ดังที่กล่าวไว้ในข้างต้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานมีความเสี่ยงจากปัจจัย ดังต่อไปนี้

- อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าเผื่อช่วงเวลาที่พื้นที่ว่างลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจนและตัวเลขที่ประมาณการไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานอาจแตกต่างจากที่จะเกิดขึ้นจริง เพื่อให้ นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐาน ตารางด้านล่างแสดงถึงความผันผวนของอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เปลี่ยนไปหากปัจจัยที่เป็นสาระสำคัญเปลี่ยนแปลง

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐาน อาจมากกว่าช่วงของตัวแปรที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นอาจทำการหักกลับหรือประกอบกันทำให้ผลกระทบอาจเปลี่ยนแปลงแตกต่างจากที่นำเสนอ

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

11) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

อัตราการเติบโตค่าเช่าและค่าบริการ⁶

การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่ของสัญญาเช่าระยะยาวของกองทุนรวมมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละสินทรัพย์ โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่ออัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน⁷ (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องคงเหลือ) ดังแสดงในตารางนี้

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ		
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องคงเหลือ)	
	บาท	
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	0.701	0.757
กรณีฐาน (ร้อยละ 5) (ได้รวม ประมาณการผลกระทบจากค่าจ้าง แรงงานขั้นต่ำที่เพิ่มขึ้น)	0.702	0.759
สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	0.704	0.760

⁶ ใช้กับเฉพาะรายได้ค่าเช่าระยะยาวที่มีค่าเช่าแบบคงที่ และค่าเช่าป้ายและสื่อโฆษณาเท่านั้น

⁷ อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกำหนดจากเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (รวมเงินปันผลและการลดทุน) ส่วนด้วยราคาต่อหน่วย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โดตัล รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

11) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

ช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่าง⁷

การเปลี่ยนแปลงในช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่างมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของแต่ละสินทรัพย์ โดยการเปลี่ยนแปลงช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่างจะมีผลกระทบต่ออัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน⁸ (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องคงเหลือ) ดังแสดงในตารางนี้

ช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่าง		
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องคงเหลือ)	
	บาท	
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด
ต่ำกว่ากรณีฐาน 30 วัน	0.702	0.759
กรณีฐาน ⁹	0.702	0.759
สูงกว่ากรณีฐาน 30 วัน	0.694	0.749

⁷ อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกำหนดจากเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (รวมเงินปันผลและการลดทุน) ส่วนด้วยราคาต่อหน่วย

⁸ ค่าเพื่อช่วงเวลาพื้นที่ว่างลงกำหนดจากจำนวนวันที่ไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากผู้เช่าหากผู้เช่าไม่ต่อสัญญา

⁹ พื้นที่เช่าที่ว่างอยู่ในปัจจุบันที่ไม่มีค่าเพื่อพื้นที่ว่างลงควรรวมอยู่ภายใต้สถานการณ์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โดคัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

11) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์¹⁰ (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงในอัตราค่าเช่าของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานสุทธิของแต่ละสินทรัพย์ โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่ออัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน⁷ ดังแสดงในตารางนี้

อัตราค่าเช่าของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์		
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องคงเหลือ)	
	บาท	
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	0.704	0.760
กรณีฐาน (ร้อยละ 3)	0.702	0.759
สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	0.701	0.757

⁷ อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกำหนดจากเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (รวมเงินปันผลและการลดทุน) ส่วนด้วยราคาต่อหน่วย

¹⁰ ใช้กับค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันวินาศภัย ค่าส่งเสริมการขาย และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลด์ส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

11) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

การวิเคราะห์ความผันผวนเพิ่มเติมของผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ		
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องคงเหลือ)	
	บาท	
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด
อัตราการเติบโตของยอดขายผู้ เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนด อัตราค่าเช่าแบบแปรผัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	0.707	0.763
อัตราการเติบโตของรายได้ ค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ ชั่วคราวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1	0.702	0.759

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลด์ส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ค นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานแสดงไว้ดังต่อไปนี้

1) เกณฑ์ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานประกอบด้วยข้อมูลของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบประมาณการตามงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานแต่ไม่ได้รวมถึงงบการเงินเต็มรูปแบบ และหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

นโยบายการบัญชีที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานเป็นนโยบายเดียวกับกองทุนรวม

2) การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ยในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3) การวัดมูลค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดแสดงในราคาที่ได้มารวมกับต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบันโดยรวมทุกปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายตามที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทอโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ค นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

3) การวัดมูลค่าเงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน ณ วันที่เกิดรายการ

4) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

5) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการค่าภาษีเงินได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน

ง รายงานฉบับภาษาอังกฤษ

ความแตกต่างอาจเกิดขึ้นได้ แม้ว่าได้มีความพยายามอย่างยิ่งยวดที่จะทำให้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษมีเนื้อความถูกต้องตรงกัน ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันในการตีความให้ใช้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานตามฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ภาคผนวก 3

รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก
โดยบริษัท ซีพี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 24 สิงหาคม 2555

ภาพรวมตลาดค้าปลีกในประเทศไทย

จัดทำในนามของ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โกลด์ส รีเทล โกรท

1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555

CONTENTS

1. บทสรุปผู้บริหาร.....	1
2. บทนำ.....	6
3. ภาพรวมประเทศไทย.....	8
4. ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย	33
5. ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร	42
6. ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ	70
7. ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้	75
8. การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก.....	79
9. การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีกรายใหญ่.....	87

APPENDICES

A. อุทยานตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ.....	94
B. โครงการค้าปลีกที่เกิดขึ้นใหม่	106
C. ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ	109
D. ตลาดค้าปลีกในภาคใต้	130

บทสรุปผู้บริหาร

1.1 ภาพรวมประเทศไทย

เศรษฐกิจของประเทศไทยอยู่ในช่วงฟื้นตัวสู่สภาพปกติอย่างรวดเร็วตั้งแต่ช่วงปลายปี พ.ศ. 2554 เมื่อร้านค้าปลีกทั้งหมดที่ได้รับผลกระทบจากภาวะน้ำท่วมเริ่มเปิดทำการอีกครั้ง รายได้ส่วนบุคคลหลังหักภาษีแล้วของประชาชนทั้งประเทศเริ่มปรับตัวเพิ่มขึ้นทำให้การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคมากขึ้น ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ทั้งในกรุงเทพและพื้นที่อื่นๆทั่วประเทศล้วนได้รับประโยชน์จากการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคที่เพิ่มขึ้นนี้

ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 เศรษฐกิจของประเทศไทยขยายตัวเพิ่มร้อยละ 0.3 ซึ่งปัจจัยที่ขับเคลื่อนการขยายตัวนี้ได้แก่การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภูมิภาค การเติบโตในภาคการผลิตและการลงทุนภาคเอกชน การขยายตัวของการบริโภคภาคเอกชน การลงทุนในเครื่องจักรและการฟื้นตัวของสินค้าอุตสาหกรรมและภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศแสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจได้ฟื้นตัวจากน้ำท่วมครั้งใหญ่ที่เกิดขึ้นเมื่อช่วงปลายปีที่แล้ว

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทยในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2555 อยู่ที่ 2,798 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นภาคการผลิตร้อยละ 16.7 ตามด้วยภาคค้าปลีกและค้าส่งคิดเป็นร้อยละ 6.2 และภาคการเกษตร ลำสัตว์ และป่าไม้ คิดเป็นร้อยละ 3.3

ภาวะน้ำท่วมที่รุนแรงในปีที่แล้วมีผลกระทบอย่างมหาศาลต่อการผลิตยานยนต์และห่วงโซ่อุปทานเพราะโรงงานผลิตชิ้นส่วนประกอบยานยนต์ที่อยู่ในจังหวัดอยุธยาและปทุมธานีที่ได้รับผลกระทบน้ำท่วมอย่างรุนแรง นอกจากนี้ยังมีรายงานข่าวว่า รายได้สุทธิของฮอนด้าอยู่ในระดับต่ำที่สุดในช่วง 3 ปี อยู่ที่ 2.8 พันล้านดอลลาร์สหรัฐในปี พ.ศ.2554

ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจของประเทศไทยจะกลับคืนสู่สภาพก่อนน้ำท่วมภายในไตรมาสที่ 3 พ.ศ.2555 ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของการบริโภคภายในประเทศ ซึ่งสามารถลดผลกระทบจากความต้องการสินค้าส่งออกระดับโลกที่ลดลง โดยภาคการผลิตและค้าปลีกจะฟื้นตัวในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555

ยอดขายของภาคค้าปลีกมีการปรับตัวสูงขึ้นอันเนื่องมาจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้น ซึ่งช่วยปรับทัศนคติต่อการใช้จ่ายใช้สอย อย่างไรก็ตามเศรษฐกิจที่หดตัวหลังวิกฤตน้ำท่วมเป็นเพียงการหดตัวชั่วคราวและกำลังอยู่ในช่วงการฟื้นตัว ซึ่งประชาชนจะใช้จ่ายเงินส่วนใหญ่ไปกับการปรับปรุงบ้านที่ได้รับความเสียหายจากวิกฤตน้ำท่วม

ในเดือนเมษายน พ.ศ. 2555 ธนาคารแห่งประเทศไทยรายงานว่าดัชนีค้าปลีกเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 198.96 ในเดือนมกราคม พ.ศ. 2555 เป็น 199.26 ในเดือนเมษายน ซึ่งคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.08 เมื่อเทียบกับเดือนเมษายน พ.ศ. 2554

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ หรือ ไอเอ็มเอฟ คาดการณ์ว่าการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทยจะอยู่ที่ร้อยละ 4.79 ในปีพ.ศ. 2555 และร้อยละ 4.80 ในปีพ.ศ.2556 การลงทุนในภาคเอกชนเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.7ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากการขยายตัวของการลงทุนในเครื่องจักรและอุปกรณ์เครื่องมือต่างๆ

การส่งออกรวมในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 9.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า แต่ลดลงร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว ส่วนการนำเข้าของไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.3 เมื่อเทียบกับไตร

บทสรุปผู้บริหาร

มาสเตอร์แพลนในปีที่แล้ว อัตราการขยายตัวของการส่งออกและนำเข้าในปี พ.ศ.2556 คาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 14.6 และร้อยละ 12.4 ตามลำดับ ส่วนมูลค่าการค้าในปี พ.ศ.2556 จะอยู่ที่ 16.4 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ

อัตราเงินเฟ้อลดลงจากร้อยละ 4 ในไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2554 มาอยู่ที่ร้อยละ 3.4 ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2555 เนื่องจากราคาอาหารสดที่ปรับตัวลดลง ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าเงินเฟ้อทั่วไปจะอยู่ที่ร้อยละ 3.5 ในปี พ.ศ. 2555 และ พ.ศ. 2556 ในขณะที่เงินเฟ้อพื้นฐานคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 2.5 และร้อยละ 2.1 ในปี พ.ศ. 2555 และปี พ.ศ. 2556 ตามลำดับ

ในปลายปี พ.ศ. 2555 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติประมาณการว่าประชากรรวมของประเทศไทยจะอยู่ที่ 64 ล้านคน เราจะสังเกตได้จากปีพ.ศ.2547 ถึง พ.ศ.2554 ประชากรมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นประมาณ 2.4 ล้านคนหรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 อย่างไรก็ตามในช่วง 7 ปีนี้ ภาคเหนือของประเทศไทยกลับมีประชากรลดลงร้อยละ 0.5 ในขณะที่ประชากรในกรุงเทพมหานครและภาคใต้เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 และ ร้อยละ 6.4 ตามลำดับ ดังนั้นกรุงเทพมหานครจึงมีประชากรประมาณ 5.7 ล้านคน ภาคเหนือมีประชากร 11.8 ล้านคน และภาคใต้มีประชากร 9 ล้านคนในปัจจุบัน

ขนานของครัวเรือนในประเทศไทยคาดการณ์ว่าจะลดลงจาก 3.4 คนต่อครัวเรือนในปี พ.ศ.2553 เป็น 3.1 คนต่อครัวเรือนในปี พ.ศ.2563 เนื่องจากประชากรมีระดับการศึกษาที่เพิ่มขึ้น การแต่งงานที่ช้าลง และอัตราการหย่าร้างที่เพิ่มขึ้น

ประชากรในวัยทำงาน ซึ่งแบ่งตามอายุ เป็นตัวยืนยันการเปลี่ยนแปลงในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา อัตราส่วนของประชากรที่มีอายุน้อยกว่าลดลงในขณะที่อัตราส่วนของผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นอย่างมากขึ้น โดยมีการขยายตัวร้อยละ 3.7 ในประชากรกลุ่มอายุ 41-59 ปี

เนื่องจากรายได้ครัวเรือนเพิ่มขึ้น การใช้จ่ายในภาคครัวเรือนทั่วประเทศไทยจึงเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 77 จาก 9,190 บาทต่อเดือนในปี พ.ศ. 2537 เพิ่มขึ้นเป็น 17,403 บาทต่อปีในปี พ.ศ.2554 การใช้จ่ายของครัวเรือนในภาคใต้จะสูงที่สุด ตามด้วยภาคเหนือและกรุงเทพมหานคร

ในปี พ.ศ.2554 โครงสร้างรายได้แสดงให้เห็นว่าประมาณร้อยละ 25 ของประชากรมีรายได้ต่ำกว่า 4,500 บาทต่อเดือน ซึ่งประชากรส่วนใหญ่หรือร้อยละ 53 ของประชากรทั้งหมดมีรายได้ตั้งแต่ 4,501 บาทจนถึง 10,000 บาทต่อเดือน ประมาณร้อยละ 13 ของแรงงานมีรายได้อยู่ระหว่าง 10,001 ถึง 20,000 บาทต่อเดือน และมีเพียงร้อยละ 4 ที่มีรายได้มากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน

รัฐบาลไทยได้เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันภายในประเทศโดยลดภาษีนิติบุคคลจากร้อยละ 30 ในปี พ.ศ.2554 เหลือเพียงร้อยละ 23 ในปี พ.ศ.2555 ซึ่งจะลดลงเหลือร้อยละ 20 ในวันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2556 นอกจากนี้รัฐบาลไทยจะกระตุ้นอุปสงค์ภายในประเทศโดยเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำ ซึ่งการเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำนี้คาดว่าจะไปเพิ่มอัตราการว่างงานในกลุ่มแรงงานที่มีทักษะการทำงานน้อยและมีอายุอยู่ระหว่าง 15-24 ปี ซึ่งเป็นกลุ่มที่มีระดับการศึกษาสูงที่สุด โดยเพิ่มจากร้อยละ 4.1 เป็นร้อยละ 5 และตลาดแรงงานนอกระบบจะเพิ่มขึ้นอย่างมาก

บทสรุปผู้บริหาร

1.2 ภาคธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย

การพัฒนาภาคธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบจากธุรกิจค้าปลีกแบบดั้งเดิม ไปเป็นธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ที่ทันสมัยและมีความหลากหลาย กลุ่มค้า และสะดวกสบายแก่ผู้บริโภคมากขึ้น ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ขยายตัวไปในต่างจังหวัด เช่น สุราษฎร์ธานี ลำปาง และอุบลราชธานี

ปัจจุบันภาคธุรกิจค้าปลีกมีการปรับตัวในเชิงบวก ดัชนีค้าปลีกได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องหลังจากที่ลดลงเนื่องจากวิกฤตน้ำท่วมในปีที่แล้ว ดัชนีค้าปลีกในเดือนเมษายน พ.ศ. 2555 เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.08 เพื่อเทียบกับกับเดือนเมษายน พ.ศ. 2554 ความเชื่อมั่นผู้บริโภคยังคงแข็งแกร่งและการบริโภคภาคเอกชนยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยการใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิตในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 นั้นเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 23.85 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันในปีที่แล้ว

เราคาดว่าความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคจะยังคงเพิ่มขึ้น เนื่องจากรัฐบาลมีมาตรการมุ่งเน้นกระตุ้นเศรษฐกิจไทย เช่น มาตรการใหม่เรื่องค่าแรงขั้นต่ำ

1.3 ภาคธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ

ภาคธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯฟื้นตัวจากวิกฤตน้ำท่วมเมื่อปลายปี พ.ศ.2554 ร้านค้าปลีกทั้งหมดที่ปิดช่วงน้ำท่วมเปิดให้บริการอีกครั้ง ยอดขายภาคธุรกิจค้าปลีกได้ปรับตัวเพิ่มขึ้น จากดัชนีค้าปลีกที่อยู่ที่ 194.26 เมื่อปลายปี พ.ศ. 2554 มาอยู่ที่ 210.12 ในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555 หรือคิดเป็นอัตราการขยายตัวร้อยละ 14.27 เมื่อเทียบกับเดือนเดียวกันในปีที่แล้ว

การเข้าใช้พื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นจาก 5,224,545 ตารางเมตร ในไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2554 เป็น 5,350,542 ตารางเมตรในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2555 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.41 เพื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หรือร้อยละ 7.84 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว การเข้าใช้พื้นที่ค้าปลีกในเขตใจกลางเมืองในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ.2555 มีการขยายตัวมากที่สุดทั้งเมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้าและไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว เมื่อกล่าวถึงรูปแบบของร้านค้าปลีก การเข้าใช้พื้นที่ส่วนใหญ่ในกรุงเทพฯ หรือ 2,951,399 ตารางเมตรนั้นเป็นห้างสรรพสินค้า โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.14 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้ว และร้อยละ 13.04 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันเมื่อปีที่แล้ว

อัตรากำลังโดยรวมยังคงที่ แต่มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นในเขตชานเมือง อันเนื่องมาจากอัตรากำลังของเมกะบางนา และ เดอะ เซอร์คิล ราชพฤกษ์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแห่งใหม่ มีอัตราค่อนข้างสูง เมื่อกล่าวถึงค่าเช่าในอนาคต บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) รายงานว่าบริษัทได้เพิ่มอัตรากำลังสาขาเดิมถึงร้อยละ 9.4. ในปี พ.ศ.2554 ซึ่งไม่รวมสาขาที่เปิดใหม่และเซ็นทรัลเวิลด์ ทางบริษัทฯ คาดว่าอัตรากำลังจะเพิ่มขึ้นในศูนย์การค้าชั้นดีแต่จะยังคงที่ในศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมิวนิตี มอลล์

แนวโน้มสำคัญ 2 อย่าง คือ การเพิ่มขึ้นของศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมิวนิตี มอลล์ และการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกในต่างจังหวัด บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้นำในตลาดค้าปลีกซึ่งเป็นเจ้าของพื้นที่เช่าอยู่ที่ร้อยละ 22 จากพื้นที่เช่าทั้งหมดในกรุงเทพฯ และวางแผนจะเปิดสาขาเพิ่มอีก 5 สาขาในต่างจังหวัด ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า สุ

บทสรุปผู้บริหาร

รายภูธรธานี เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี

ผู้พัฒนาโครงการรายย่อยเริ่มหันไปสู่ธุรกิจศูนย์การค้าชุมชนเพราะเล็งเห็นโอกาสในธุรกิจนี้ สุวรรณ ราชพฤกษ์ พาร์ค ผู้พัฒนาเดอะ เซอร์เคิล ราชพฤกษ์ วางแผนจะสร้างโครงการศูนย์การค้าชุมชนในพื้นที่รอบนอกกรุงเทพฯ ซึ่งโครงการนี้อยู่ในชั้นวางแผน ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 มีศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมูนิตีมอลล์เกิดขึ้น 4 แห่ง และคาดการณ์ว่าจะมีศูนย์การค้าชุมชนอีก 15 โครงการที่จะสร้างเสร็จภายในปี พ.ศ. 2555

ทางบริษัทฯ คาดว่าแนวโน้มของศูนย์การค้าชุมชนจะเพิ่มขึ้น และการแข่งขันในธุรกิจนี้จะสูงมาก ในขณะที่อัตราความสำเร็จจะค่อนข้างต่ำ เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าชุมชนส่วนใหญ่จะเป็นผู้พัฒนาโครงการหน้าใหม่ที่ยังขาดประสบการณ์อยู่มาก

นอกจากนั้น เมื่อเร็ว ๆ นี้มีการเปิดตัวของเมกะบางนา ซึ่งมีพื้นที่ศูนย์การค้าประมาณ 180,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างอิกเซียและบริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยร้านอิกเซียซึ่งมีพื้นที่ 40,000 ตารางเมตรที่เมกะบางนาเปิดตัวไปเมื่อไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554

1.4 ภาคธุรกิจค้าปลีกในภาคเหนือของประเทศไทย

พื้นที่ศึกษาในภาคเหนือของประเทศไทย คือ จังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งนับเป็นจังหวัดที่ใหญ่ที่สุดในภาคเหนือ เชียงใหม่มีรูปแบบตลาดค้าปลีกหลากหลายรูปแบบ ประกอบด้วย ห้างสรรพสินค้า ร้านค้าเฉพาะ ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ และซูปเปอร์มาร์เก็ต เชียงใหม่มีห้างสรรพสินค้าหลักๆ อยู่ 3 แห่งด้วยกัน ได้แก่ เซ็นทรัล แอร์พอร์ต พลาซ่า กาดสวนแก้ว และพันธุ์ทิพย์พลาซ่า นอกจากนี้จะมีห้างสรรพสินค้าเปิดใหม่อีก 2 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล เฟสติวัล และพารามอเตอร์ ซึ่งคาดว่าจะทั้ง 2 โครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2556 และศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่ง ได้แก่ เดอะ พลาซ่า (ซึ่งไม่ใช่แห่งเดียวกับพันธุ์ทิพย์พลาซ่า) ก็ยังอยู่ระหว่างการปรับปรุงและจะเปิดให้บริการอีกครั้งในช่วงสิ้นปี พ.ศ. 2555 ส่วนร้านค้าเฉพาะที่มีการปรับปรุงอยู่ คือ กาดฝรั่ง ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการอีกครั้งในช่วงสิ้นปี พ.ศ. 2555 เช่นเดียวกัน

อุปสงค์ของตลาดค้าปลีก โดยชี้วัดจากอัตราการเข้าพื้นที่ ยังคงแข็งแกร่งในเขตพื้นที่นอกเมือง มีอัตราการเข้าพื้นที่มากกว่าร้อยละ 90 อัตราคนเดินที่สูงเช่นกัน ส่วนในเขตใจกลางเมืองก็มีศูนย์การค้าปลีกบางแห่งที่มีอัตราการเข้าพื้นที่ค่อนข้างต่ำ ได้แก่ กาดสวนแก้วและพันธุ์ทิพย์พลาซ่า ซึ่งทั้ง 2 แห่งนี้มีอัตราคนเข้าใช้บริการค่อนข้างต่ำและมีพื้นที่ว่างเหลือให้เช่าอยู่อีกมาก ในทางกลับกันมีศูนย์การค้า 2 แห่งในเขตใจกลางเมืองที่มีอัตราการเข้าพื้นที่ร้อยละ 100 และมีอัตราคนใช้บริการสูง ได้แก่ บิ๊กซีเชียงใหม่และเซ็นทรัล พลาซ่า อัตราค่าเช่าศูนย์การค้าในเชียงใหม่จะอยู่ระหว่าง 200 บาท ถึง 2,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งค่าเช่านี้ยังไม่ได้รวมถึงค่าเช่าเฉลี่ยของแฟลตลอยค้าปลีกที่มีพื้นที่ 6 ตารางเมตรในตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ซึ่งมักมีค่าเช่าที่สูงกว่า ส่วนราคาค่าเช่าในอนาคตนั้นอาจจะปรับตัวลดลง ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการแข่งขันที่เพิ่มขึ้นจากผู้ค้าปลีกรายใหม่ ได้แก่ เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่และพารามอเตอร์ในปี พ.ศ. 2556

จังหวัดเชียงใหม่เป็นตัวอย่างการเพิ่มขึ้นของจำนวนร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ หรือตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่มีผู้เช่าเป็นห้างสรรพสินค้า อาทิเช่น เทสโก้ แม็คโคร และบิ๊กซี ที่ล้วนมีอยู่แล้วในเมือง ถ้าไม่พิจารณาจากแม็คโคร เทสโก้

บทสรุปผู้บริหาร

และบีกชีส่วนใหญ่ที่จัดให้มีพื้นที่ค้าปลีก อัตราการเช่าพื้นที่ที่อยู่ในระดับสูงมากอยู่แล้ว การแข่งขันของผู้ค้าปลีกรายใหญ่มักอยู่ในรูปแบบของศูนย์การค้า ที่มีร้านค้าปลีกรายย่อยที่เป็นสโตร์พลาซ่าอยู่ภายนอก แล้วแข่งขันกับผู้เช่าหลักภายใน จังหวัดเชียงใหม่มีศูนย์การค้าหลัก 3 แห่ง ซึ่งแต่ละแห่งมีริมปีงซูเปอร์มาร์เก็ตเป็นผู้เช่าหลัก อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้ายังค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับผู้ค้าปลีกรายใหญ่

1.5 ภาครัฐกิจค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทย

ธุรกิจค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทยในแต่ละจังหวัดนั้นแตกต่างกัน ในรายงานนี้เราจะครอบคลุมจังหวัดภูเก็ตและอำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช จังหวัดภูเก็ตนับเป็นจุดหมายปลายทางหลักของนักท่องเที่ยวของประเทศไทย ซึ่งสามารถใช้เป็นตัวชี้วัดแนวโน้มตลาดค้าปลีกสำหรับแหล่งท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี ตรงกันข้ามกับอำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราชซึ่งเป็นหนึ่งในเมืองที่เก่าแก่ที่สุดในประเทศไทย โดยตลาดค้าปลีกจะเน้นที่กลุ่มคนท้องถิ่น

ธุรกิจค้าปลีกแบบดั้งเดิม เช่น อาคารพาณิชย์และตลาดสดยังมีให้เห็นและเป็นที่ยอมรับในภาคใต้เพราะอุปทานของผู้ค้าปลีกสมัยใหม่ยังมีน้อย แต่ห้างสรรพสินค้าและตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ซึ่งเป็นธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่มีอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าอยู่ในเกณฑ์ดีมากทั้งในจังหวัดภูเก็ตและเมืองนครศรีธรรมราช

ในจังหวัดภูเก็ตมีผู้ค้าปลีกอยู่ 22 รายรอบๆเกาะ ส่วนในเมืองนครศรีธรรมราชมีผู้ค้าปลีกอยู่เพียง 8 ราย ซึ่งตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการ ภูเขา ในจังหวัดภูเก็ตนั้นห้างสรรพสินค้าและตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่เป็นธุรกิจค้าปลีกแบบสมัยใหม่ที่ดำเนินไปได้ด้วยดี เห็นได้จากอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าที่สูงกว่า โดยห้างสรรพสินค้าและตลาดค้าปลีกเหล่านั้นมีการเช่าใช้พื้นที่เกือบทั้งหมด มีเพียงศูนย์การค้าไม่กี่แห่งที่มีพื้นที่ว่าง และอัตราการเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าที่ดำเนินกิจการมาแล้วมากกว่า 10 ปีและมีรูปแบบล้ำสมัยจะค่อนข้างต่ำ

บทนำ

2.1 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

บริษัท ซีบี ธีรารัตน์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับมอบหมายโดย บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้ว่าจ้าง) เมื่อวันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2555 เพื่อทำการปรับปรุงการวิเคราะห์ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกในประเทศไทย ณ ช่วงเวลาที่ได้รับมอบหมาย¹

ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้ จะนำไปใช้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เทสโก้ โลตัส

2.2 เจาะลึกและข้อจำกัดในการศึกษา

รายงานการศึกษานี้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. ความรับผิดชอบของบริษัท ซีบี ธีรารัตน์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการศึกษานี้ จำกัดเฉพาะกับผู้ว่าจ้างซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้ ทั้งนี้ ความรับผิดชอบของบริษัท ซีบี ธีรารัตน์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะจำกัดเฉพาะในส่วนของการค่าธรรมเนียมเท่านั้น
2. ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้และที่ได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่บริษัท ซีบี ธีรารัตน์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ กรณีที่ข้อมูลประกอบในรายงานฉบับนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานภาครัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
3. บริษัท ซีบี ธีรารัตน์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อการตัดสินใจซื้อ ผลกำไร หรือขาดทุน อันเนื่องมาจากการพัฒนาโครงการ โดยใช้เอกสารรายงานการศึกษานี้เป็นพื้นฐานในการอ้างอิง
4. รายงานฉบับนี้ได้ถูกนำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมคงเหลือจะต้องได้รับการชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างหรือบุคคลอื่นนำรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมิได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ธีรารัตน์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบสำหรับความเสียหายใดๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นในกรณีนี้

¹ ข้อมูลเพื่อประกอบการวิเคราะห์ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกกรุงเทพฯ เป็นข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 ซึ่งอ้างอิงมาจาก รายงานการวิเคราะห์ตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรุงเทพฯ ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 โดยบริษัท ซีบี ธีรารัตน์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และข้อมูลเพื่อประกอบการวิเคราะห์ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกในบริเวณภาคเหนือ และภาคใต้ของประเทศไทย อ้างอิงมาจากการสำรวจ หรือจากข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน ณ เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2555

บทนำ

2.3 อภิธานศัพท์

- ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เป็นการวัดความคาดหวังที่ผู้บริโภคมีต่อสภาพเศรษฐกิจ(CCI)
- การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน (Private Consumption)
- การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร (Labour Force Survey)
- ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarkets)
- ธุรกิจค้าปลีกที่จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค (Grocery Focused Retailers)
- ประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงาน (Labour Force)
- ผลิตภัณฑ์ประเภทครุภัณฑ์ (Durable Goods)
- ร้านค้าเฉพาะทาง (Specialty Stores)
- ศูนย์การค้า (Shopping Malls)
- สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (The National Economic and Social Development Board of Thailand หรือ NESDB)
- ห้างสรรพสินค้า (Department Stores)
- ประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงาน (Labour Force)
- การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร (Labour Force Survey)
- ดัชนีมูลค่าค้าปลีก (Retail Sales Index)
- ภาษีมูลค่าเพิ่ม (Value Added Tax หรือ VAT)

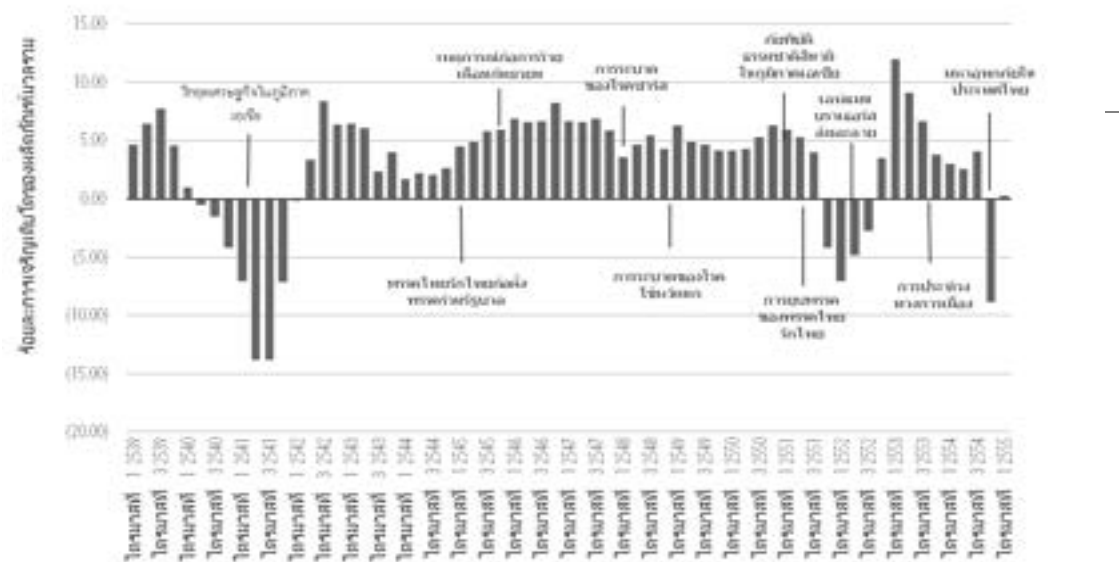
ภาพรวมประเทศไทย

3.1 สถานภาพเศรษฐกิจของประเทศไทย

ภาวะเศรษฐกิจในปี พ.ศ. 2554 ประเทศไทยมีอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศอยู่ที่ร้อยละ 0.1 แผนภูมิ 2.1 แสดงให้เห็นถึงการขยายตัวของเศรษฐกิจรายไตรมาสตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2539 ถึง ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศรายไตรมาสอยู่ในระดับต่ำที่สุดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 โดยอยู่ที่ร้อยละ -8.90 ในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554

ในปี พ.ศ. 2554 ปัญหาหนี้ท่วมรุนแรงส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศไทยในระยะสั้น เศรษฐกิจของประเทศไทยไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 เริ่มฟื้นตัวจากเหตุการณ์น้ำท่วม โดยขยายตัวร้อยละ 0.3 อันเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจในประเทศที่ดีขึ้น การขยายตัวของภาคอุตสาหกรรมและการลงทุนของภาคเอกชน การเพิ่มขึ้นของการบริโภคในครัวเรือน การลงทุนในเครื่องจักรใหม่ และการท่องเที่ยวที่ขยายตัวดีขึ้น

แผนภูมิ 3.1 อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศต่อไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2539 ถึงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2554



ที่มา ธนาคารแห่งประเทศไทย และ แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษากการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

จากข้อมูลที่เผยแพร่โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (The National Economic and Social Development Board of Thailand หรือ NESDB) พบว่าในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศอยู่ที่ประมาณ 2,797,914 ล้านบาท โดยภาคการผลิตคิดเป็นร้อยละ 16.7 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ตามด้วยภาคค้าปลีกและค้าส่งที่ร้อยละ 6.2 และภาคเกษตรกรรม ลำสัตว์ และป่าไม้ ที่ร้อยละ 3.3 ตามลำดับ

ภาพรวมประเทศไทย

เมื่อพิจารณาอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศปี พ.ศ. 2554 ประเทศไทยจัดเป็นประเทศที่มีอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจต่ำที่สุดในภูมิภาคในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยขยายตัวลดลงร้อยละ 55 เมื่อเทียบกับอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศในปี พ.ศ. 2554

ภาพรวมประเทศไทย

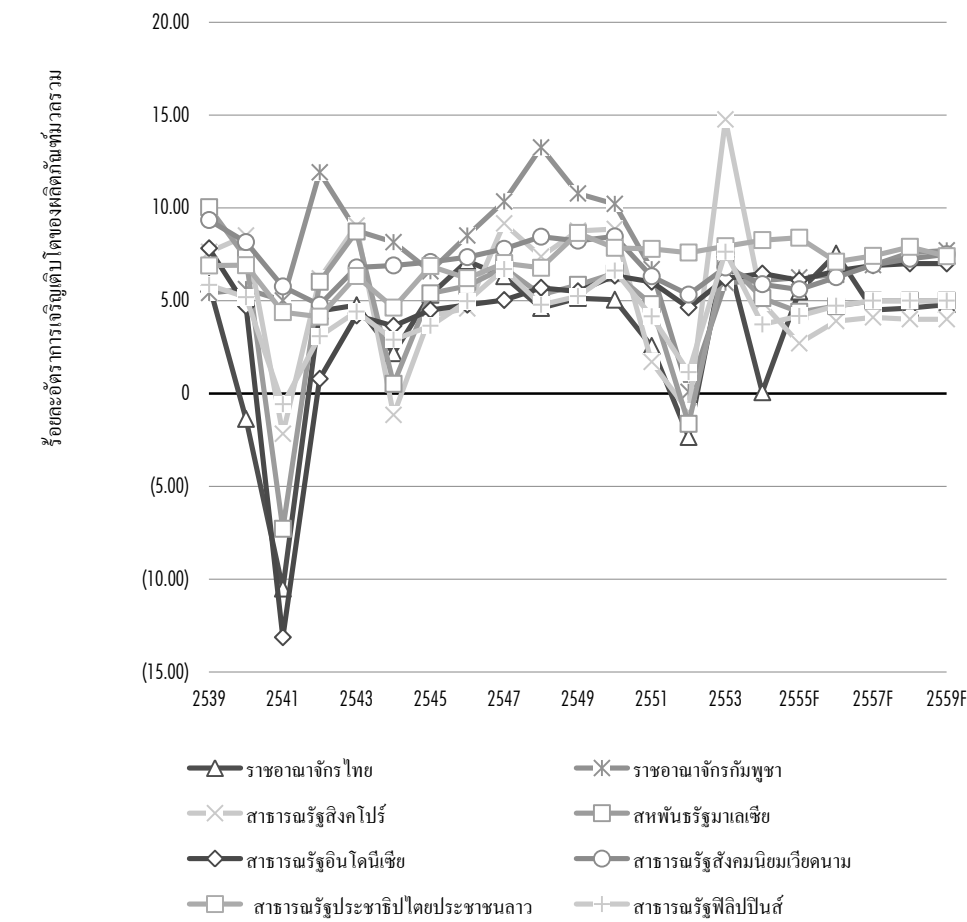
ตาราง 3.1 อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวม ของประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539 ถึงคาดการณ์ปี พ.ศ. 2559

	อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ร้อยละ)																				
	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554	2555F	2556F	2557F	2558F	2559F
ราชอาณาจักรไทย	5.90	-1.37	-10.51	4.45	4.75	2.17	5.32	7.13	6.32	4.60	5.14	5.05	2.56	-2.35	7.78	0.07	5.49	7.53	4.50	4.60	4.80
ราชอาณาจักรกัมพูชา	5.41	5.62	5.01	11.91	8.77	8.15	6.58	8.51	10.34	13.25	10.77	10.21	6.69	0.09	5.96	6.09	6.25	6.40	6.91	7.58	7.71
สาธารณรัฐสิงคโปร์	7.63	8.51	-2.17	6.20	9.04	-1.15	4.20	4.58	9.16	7.37	8.76	8.86	1.70	-0.98	14.76	4.89	2.70	3.90	4.10	4.00	4.00
สหพันธรัฐมาเลเซีย	10.03	7.32	-7.29	6.02	8.72	0.52	5.39	5.79	6.78	5.33	5.85	6.48	4.81	-1.64	7.19	5.14	4.40	4.70	5.00	5.00	5.00
สาธารณรัฐอินโดนีเซีย	7.82	4.70	-13.13	0.79	4.20	3.64	4.50	4.78	5.03	5.69	5.50	6.35	6.01	4.63	6.20	6.46	6.10	6.60	6.90	7.00	7.00
สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม	9.34	8.15	5.77	4.77	6.79	6.90	7.08	7.34	7.79	8.44	8.23	8.46	6.31	5.32	6.78	5.89	5.61	6.26	6.93	7.25	7.50
สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว	6.89	6.91	4.38	4.14	6.32	4.62	6.87	6.21	7.02	6.77	8.65	7.84	7.79	7.59	7.93	8.26	8.39	7.10	7.41	7.90	7.39
สาธารณรัฐฟิลิปปินส์	5.85	5.19	-0.58	3.08	4.41	2.89	3.65	4.97	6.70	4.78	5.24	6.62	4.15	1.15	7.63	3.72	4.17	4.73	5.00	5.00	5.00

ที่มา กองทุนการเงินระหว่างประเทศ

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิ 3.2 อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539 ถึง
คาดการณ์ปี พ.ศ. 2559



ที่มา กองทุนการเงินระหว่างประเทศ

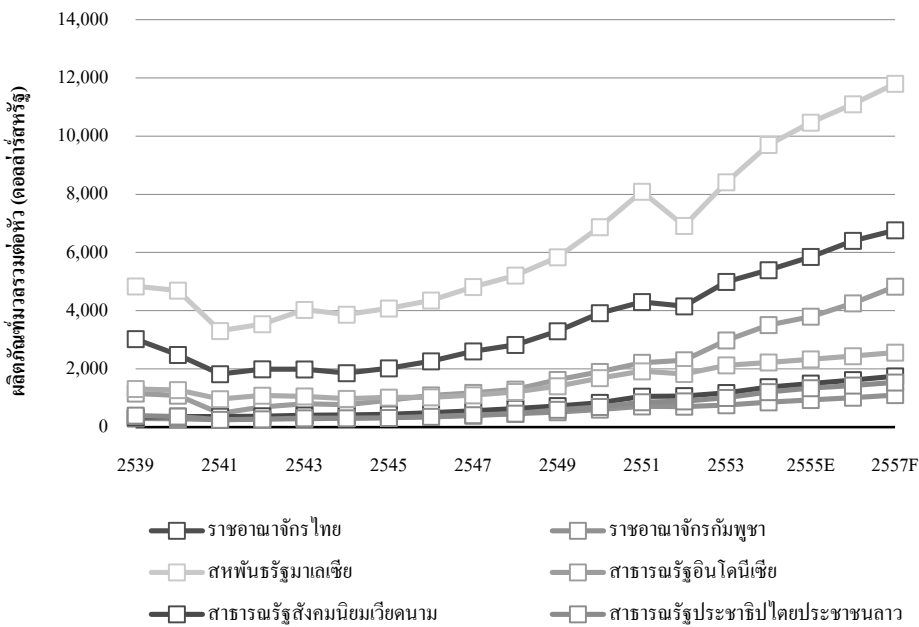
ในไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2555 เศรษฐกิจไทยเจริญเติบโตร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554 อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ที่ติดลบร้อยละ 8.9 เนื่องจากผลกระทบน้ำท่วม ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยจะฟื้นตัวกลับมาเท่ากับระดับก่อนน้ำท่วมในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555 โดยได้ปัจจัยสนับสนุนจากการบริโภคภายในประเทศ เนื่องจากมีสถานการณ์การจ้างงานที่ดี

กองทุนการเงินระหว่างประเทศ หรือ ไอเอ็มเอฟ เชื่อว่า เศรษฐกิจของประเทศไทยจะปรับตัวดีขึ้น โดยมีการประมาณการว่า ในปี พ.ศ. 2555 และปี พ.ศ. 2556 อัตราการเติบโตจะอยู่ที่ร้อยละ 5.49 และ 7.53 ตามลำดับ ภาคการลงทุนของเอกชนมีการขยายตัวร้อยละ 2.7 ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 จากการลงทุนซื้อเครื่องจักรใหม่ทดแทนเครื่องจักรที่เสียหายในช่วงน้ำท่วม แม้ว่าจะเกิดน้ำท่วมใหญ่ แต่ธนาคารแห่งประเทศไทยก็คาดการณ์ว่าจะมีการฟื้นตัวอย่างรวดเร็วในปี พ.ศ. 2555

ภาพรวมประเทศไทย

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทยต่อประชากรเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงสิบปีที่ผ่านมา โดยที่ผลผลิตของประเทศไทยนับว่าอยู่ในระดับสูง เมื่อเปรียบเทียบกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เช่น สาธารณรัฐอินโดนีเซีย สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว และสาธารณรัฐฟิลิปปินส์²

แผนภูมิ 3.3 ผลิตภัณฑ์มวลรวมต่อประชากร ของประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ (ยกเว้นสาธารณรัฐสิงคโปร์) ปี พ.ศ. 2539 ถึงคาดการณ์ปี พ.ศ. 2557

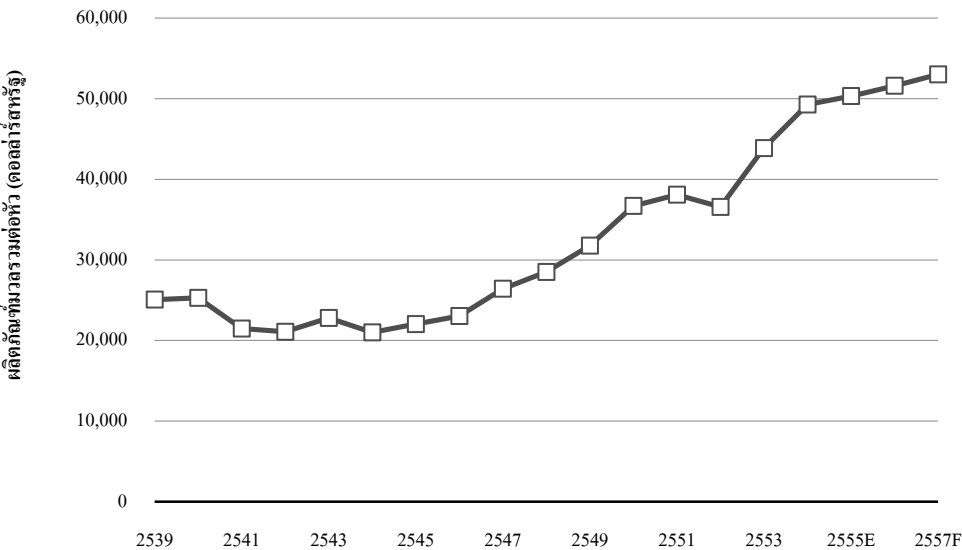


ที่มา กองทุนการเงินระหว่างประเทศ

² ข้อมูลนี้ไม่รวมผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศต่อประชากรของสาธารณรัฐแห่งสหภาพพม่า เนื่องจากไม่มีการจัดทำข้อมูลเผยแพร่ต่อสาธารณชน

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิ 3.3ก ผลักดันที่มวบรวมต่อประชากรของสาธารณรัฐสิงคโปร์ปี พ.ศ. 2539 ถึงคาดการณ์ปี พ.ศ. 2557

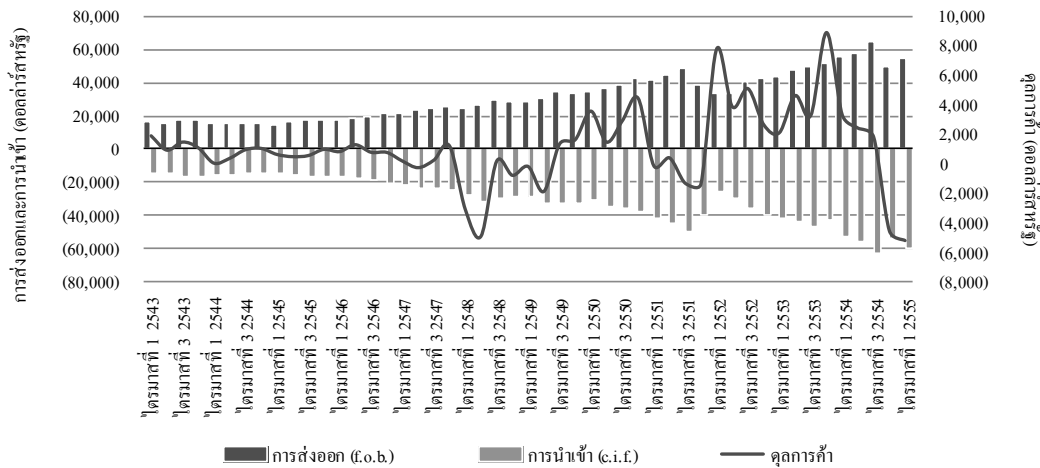


ที่มา กองทุนการเงินระหว่างประเทศ

ประเทศไทยมีลักษณะเศรษฐกิจที่มุ่งเน้นการส่งออกเป็นหลัก โดยภาคการส่งออกคิดเป็นร้อยละ 71.3 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศในปี พ.ศ.2553 อย่างไรก็ตามเหตุการณ์น้ำท่วมรุนแรงในภาคกลางของประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาและจังหวัดปทุมธานี ซึ่งมีนิคมอุตสาหกรรมตั้งอยู่ถึง 7 แห่ง ส่งผลกระทบต่อภาคการผลิตและภาคการส่งออก มูลค่าการนำเข้าในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.9 หรือเพิ่มขึ้นจาก 49,161 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554 มาอยู่ที่ 54,641 ล้านดอลลาร์สหรัฐ ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 โดยนำเข้าสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 31.2 เชื้อเพลิงเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 สินค้าทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.6 และยานยนต์เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.6 ซึ่งในปี พ.ศ. 2556 มีการคาดการณ์การขยายตัวของมูลค่าการส่งออกและนำเข้าถึงร้อยละ 14.6 และ 12.4 ตามลำดับ โดยคาดการณ์ดุลการค้าเกินดุลอยู่ที่ 16.4 พันล้านเหรียญสหรัฐ ในปี พ.ศ. 2556

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิ 3.4 การค้าระหว่างประเทศตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2543 ถึงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2554



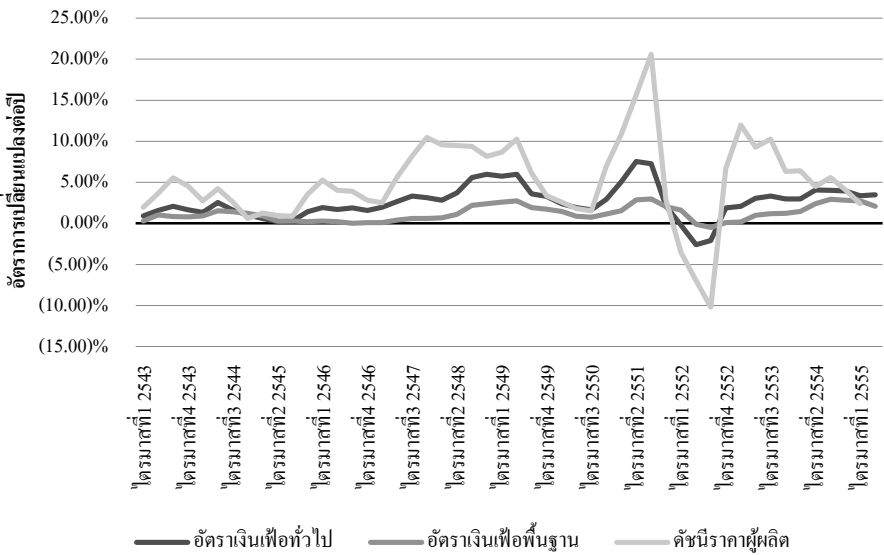
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และ แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี รัชาร์ด เอลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ในไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2555 อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานปรับตัวลดลงร้อยละ 4 ในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554 ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 3.4 เนื่องจากราคาน้ำและอาหารที่ลดลง

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปก็ปรับตัวสูงขึ้นด้วยเช่นกันเนื่องจากต้นทุนการผลิตที่เพิ่มขึ้น สภาพภูมิอากาศที่ไม่เอื้อต่อการผลิต และราคาเชื้อเพลิงพลังงานที่สูงขึ้น โดยธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ทำการคาดประมาณไว้หลังเกิดเหตุการณ์น้ำท่วมว่าในปี พ.ศ. 2555 และปี พ.ศ. 2556 จะมีอัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่ร้อยละ 3.5 ต่อปี ในขณะที่คาดการณ์อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานในปี พ.ศ. 2555 และปี พ.ศ. 2556 อยู่ที่ร้อยละ 2.5 และ 2.1 ต่อปีตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปที่ลดลงจากร้อยละ 3.8 มาอยู่ที่ร้อยละ 3.5 ต่อปี สืบเนื่องมาจากราคาอาหารและวัตถุดิบที่ลดลง ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานยังคงที่อยู่ระดับร้อยละ 2.74 ต่อปีในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 ซึ่งยังอยู่ในช่วงของร้อยละ 0.5 ถึง 3.0 เป็นไปตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยตั้งเป้าหมายไว้ อย่างไรก็ตามธนาคารแห่งประเทศไทยก็ได้กล่าวเพิ่มเติมในตัวเลขเงินเฟ้อที่ปรับใหม่นี้ว่า อาจจะมีภาวะกดดันด้านเงินเฟ้อเพิ่มขึ้นอีกในปี พ.ศ. 2555 และปี พ.ศ. 2556 เนื่องจากมาจากต้นทุนและความต้องการที่เพิ่มสูงขึ้น

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิ 3.5 อัตราเงินเฟ้อตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2543 ถึงไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555

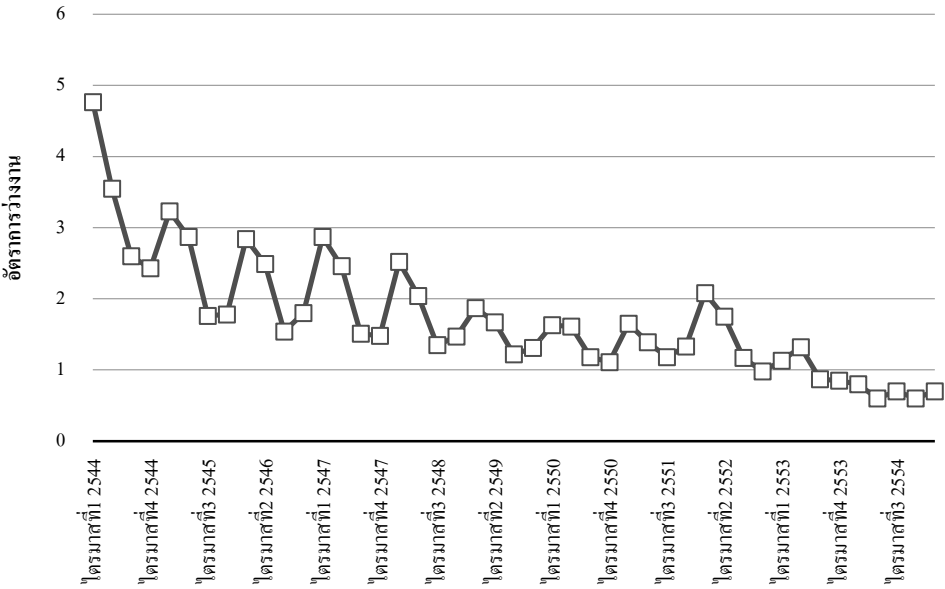


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และ แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ธีรารักษ์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

สถานการณ์การจ้างงานของประเทศไทยยังคงปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยจำนวนผู้ว่างงานในประเทศไทยอยู่ที่ระดับต่ำกว่าร้อยละ 0.7 ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 ซึ่งนับว่าเป็นระดับที่ต่ำที่สุดนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541 เป็นต้นมา และประเทศไทยนับว่าเป็นหนึ่งในประเทศที่มีอัตราการว่างงานต่ำที่สุดในโลกซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 1 นอกจากนี้แล้ว เหตุการณ์น้ำท่วมที่ผ่านมาและการปิดชั่วคราวของโรงงานต่างๆทำให้เกิดผลกระทบในด้านลบต่อการจ้างงานในระยะสั้น อย่างไรก็ตามการจ้างงานก็ยังคงอยู่ในระดับต่ำในระยะยาว ถึงแม้ว่ามุมมองต่ออัตราการว่างงานในระยะยาวยังคงเป็นเชิงบวกอยู่ แต่เหตุการณ์น้ำท่วมที่ผ่านมาทำให้อัตราการว่างงานเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 0.6 ในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554 มาเป็นร้อยละ 0.7 ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิ 3.6 อัตราการว่างงานตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2544 ถึง ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2554



ที่มา การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ณ ปี พ.ศ. 2554 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

3.2 ข้อมูลประชากร

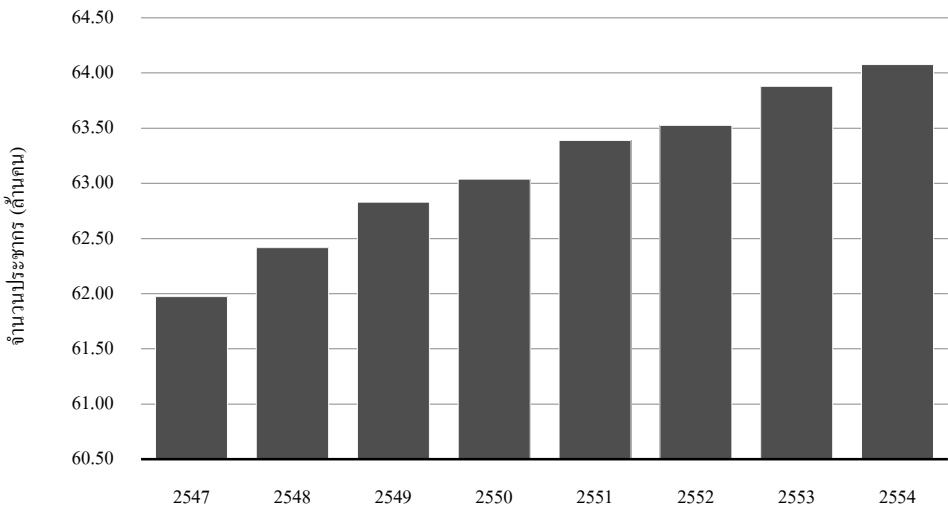
รายงานบทนี้ครอบคลุมเนื้อหาเกี่ยวกับประชากรในประเทศไทย โดยมุ่งเน้นไปที่ข้อมูลประชากรในกรุงเทพฯ ภาคเหนือ และภาคใต้

3.2.1 การประมาณการจำนวนประชากร

การประมาณการจำนวนประชากรในประเทศไทย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554 อยู่ที่ 64 ล้านคน โดยประชากรมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 ถึงปี พ.ศ. 2554 โดยมีอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยต่อปีที่ร้อยละ 0.5 แผนภูมิ 3.7 แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการเติบโตของจำนวนประชากรจากปี พ.ศ. 2547 ถึงปี พ.ศ. 2554 ซึ่งประชากรเพิ่มขึ้นจำนวน 2 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.4 ในช่วงระยะเวลา 7 ปีดังกล่าว

ภาพรวมประเทศไทย

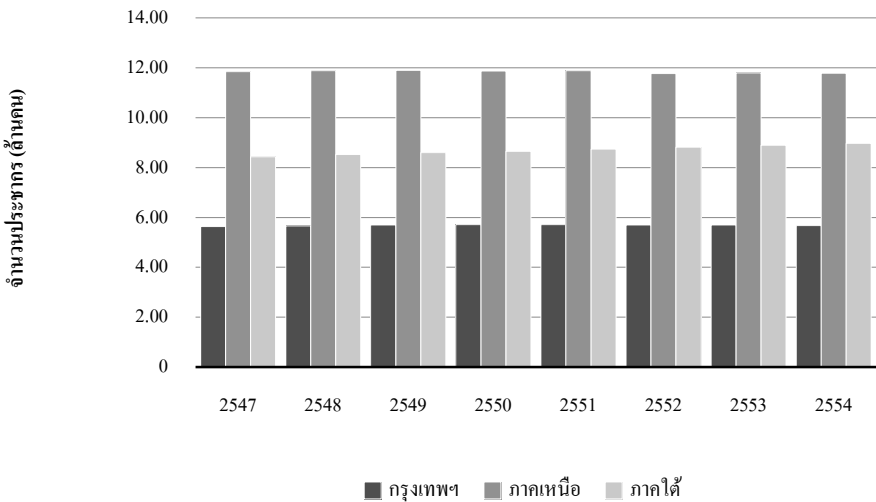
แผนภูมิ 3.7 การประมาณการจำนวนประชากรของประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 ถึง ปี พ.ศ. 2554



ที่มา รายงานสถิติรายปีของประเทศไทย ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

แผนภูมิ 3.8 แสดงถึงการประมาณการจำนวนประชากรในแต่ละพื้นที่ โดยการประมาณการจำนวนประชากรในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 5.7 ล้านคน ภาคเหนืออยู่ที่ 11.8 ล้านคน และภาคใต้อยู่ที่ 9 ล้านคน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 ถึงปี พ.ศ. 2554 พบว่าการประมาณการจำนวนประชากรในภาคเหนือมีจำนวนลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.5 ในขณะที่การประมาณการจำนวนประชากรกรุงเทพฯ และภาคใต้มีแนวโน้มโดยรวมเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 0.7 และ 6.4 ตามลำดับ ในช่วงระยะเวลา 7 ปีดังกล่าว

แผนภูมิที่ 3.8 จำนวนประชากรในกรุงเทพฯ ภาคเหนือและภาคใต้ของประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 ถึง ปี พ.ศ. 2554



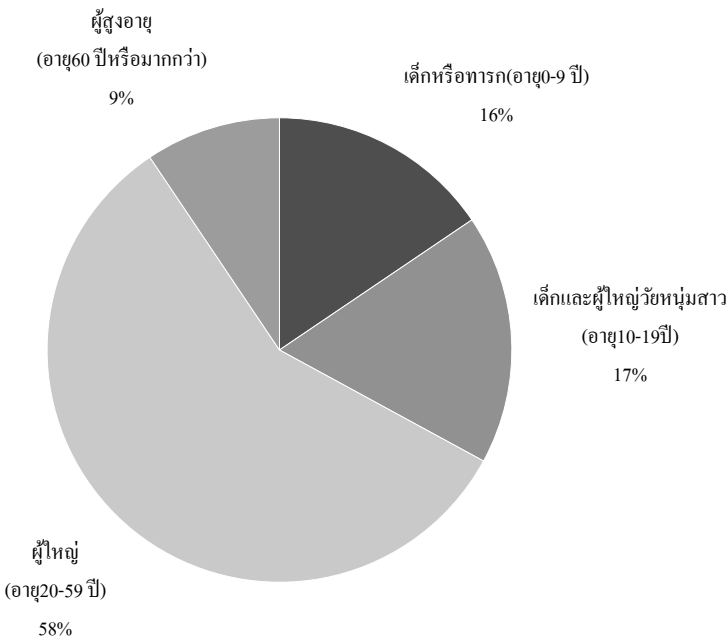
ที่มา รายงานสถิติรายปีประเทศไทย ณ ปี พ.ศ. 2553 .สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ภาพรวมประเทศไทย

3.2.2 จำนวนประชากรจำแนกตามช่วงอายุ

เมื่อพิจารณาจำนวนประชากรในประเทศไทยจำแนกตามช่วงอายุในปี พ.ศ. 2554 ซึ่งเป็นปีที่จัดทำการศึกษาครั้งล่าสุดพบว่า มีประชากรอายุ 60 ปีหรือมากกว่าคิดเป็นร้อยละ 9 ประชากรอายุ 0 - 9 ปี คิดเป็นร้อยละ 16 ประชากรอายุ 10 - 19 ปี คิดเป็นร้อยละ 17 และประชากรอายุ 20 - 59 ปี คิดเป็นร้อยละ 58 ทั้งนี้พบว่าสัดส่วนช่วงอายุประชากรระดับภูมิภาคเป็นไปในทิศทางเดียวกัน (รายละเอียดในตาราง 3.2)

แผนภูมิ 3.9 ประชากรในประเทศไทย จำแนกตามช่วงอายุ ณ ปี พ.ศ. 2554



ที่มา รายงานสถิติรายปีของประเทศไทย ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ตาราง 3.2 จำนวนประชากร จำแนกตามช่วงอายุ ณ ปี พ.ศ. 2554

	ประเทศไทย	กรุงเทพฯ	ภาคเหนือ	ภาคใต้
เด็กหรือทารก (อายุ 0-9 ปี)	16%	11%	15%	18%
เด็กและผู้ใหญ่วัยหนุ่มสาว (อายุ 10-19 ปี)	17%	15%	16%	19%
ผู้ใหญ่ (อายุ 20-59 ปี)	58%	65%	58%	53%
ผู้สูงอายุ (อายุ 60 ปี หรือมากกว่า)	9%	8%	11%	10%

ที่มา รายงานสถิติรายปีของประเทศไทย ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ภาพรวมประเทศไทย

3.2.3 ขนาดของครัวเรือน

โดยปกติพบว่า ขนาดครัวเรือนในประเทศที่พัฒนาแล้วมักมีขนาดเล็กลง เนื่องจากวิถีชีวิตของประชากรที่เปลี่ยนไป ซึ่งประเทศไทยก็เป็นที่ไปในลักษณะเดียวกัน คือ ขนาดของครัวเรือนมีขนาดเล็กลง (อ้างอิงจากข้อมูลเมื่อปี พ.ศ. 2553) โดยมีสาเหตุมาจากวิถีชีวิตของประชากรไทยที่เปลี่ยนไป อัตราการศึกษาที่เพิ่มขึ้นและอัตราการหย่าร้างที่สูงขึ้น การประมาณการในปี พ.ศ. 2553 ซึ่งเป็นปีที่จัดทำการสำรวจครั้งล่าสุด ยังชี้ให้เห็นว่า ประเทศไทยมีขนาดครัวเรือนเฉลี่ยอยู่ที่ 3.4 คนต่อครัวเรือน และมีการคาดประมาณว่าในปี พ.ศ. 2563 ขนาดของครัวเรือนจะลดลงเหลือ 3.1 คนต่อครัวเรือน

ตารางที่ 3.3 ขนาดของครัวเรือน ในประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2553 และปี พ.ศ. 2563 (จำนวนคน ต่อครัวเรือน)

ประเทศ	2553	2563
ราชอาณาจักรไทย	3.4	3.1

ที่มา การสำรวจสุขภาพไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 ถึงปี พ.ศ. 2553 กระทรวงสาธารณสุข

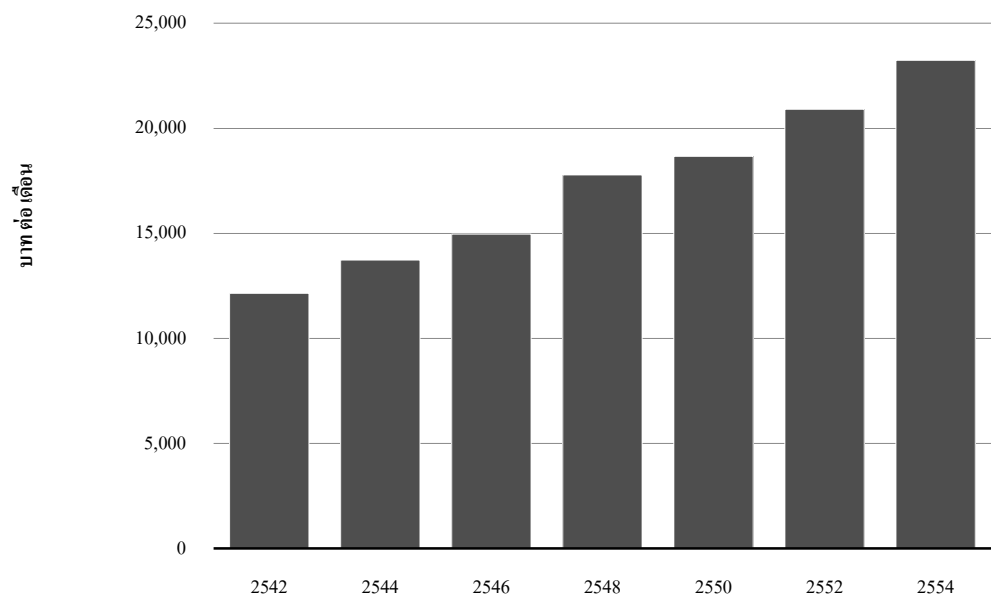
ทั้งนี้ เนื่องจากไม่มีการสำรวจข้อมูลประมาณการขนาดของครัวเรือนระดับภูมิภาคหรือระดับจังหวัดอย่างเป็นทางการ ดังนั้น การใช้ตัวเลขที่อ้างอิงจากขนาดครัวเรือนที่ลดลงของทั้งประเทศโดยรวม สามารถนำมาใช้ประมาณการขนาดครัวเรือนระดับภูมิภาคที่น่าจะมีขนาดเล็กลงด้วยเช่นกัน

3.2.4 รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน

สืบเนื่องมาจากตลาดแรงงานที่เฟื่องฟูเพราะมีอัตราการว่างงานที่ต่ำ รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนจึงเพิ่มขึ้นทั่วประเทศ โดยการประมาณการรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนอยู่ที่ 23,236 บาทต่อเดือนในปี พ.ศ. 2554 จากแผนภูมิ 3.13 พบว่า กรุงเทพฯ และภาคใต้ มีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนสูงกว่ารายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนเฉลี่ยทั่วประเทศ ในขณะที่ภาคเหนือมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนเฉลี่ยทั่วประเทศ อย่างไรก็ตาม รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนในภาคเหนือเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 100 จากปี พ.ศ. 2542 ซึ่งมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนที่ 8,652 บาทต่อเดือน

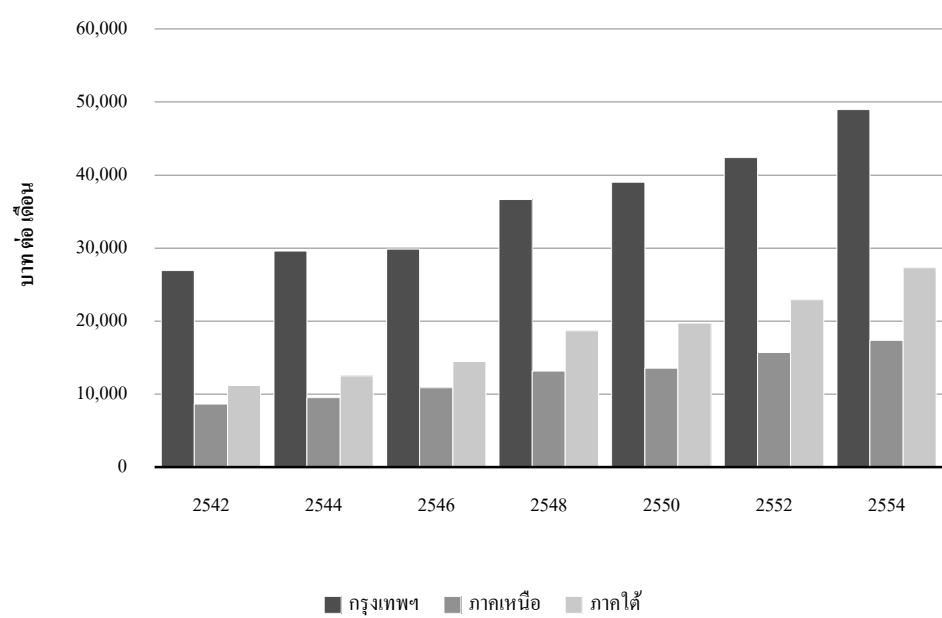
ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิ 3.10 รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนในประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 ถึง ปี พ.ศ. 2554



ที่มา รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

แผนภูมิ 3.11 รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนในกรุงเทพฯ ภาคเหนือและภาคใต้ของประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 ถึง ปี พ.ศ. 2554



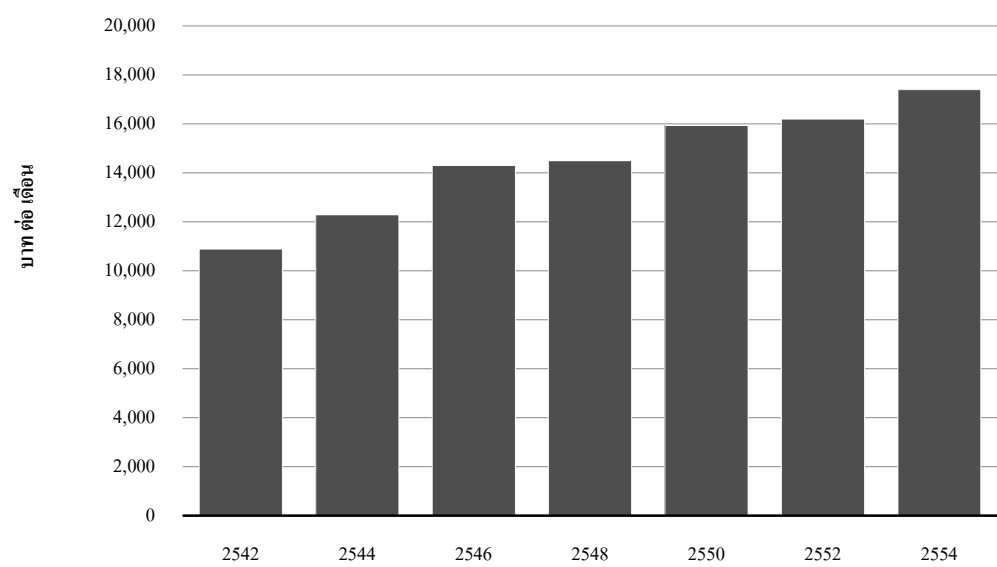
ที่มา รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ภาพรวมประเทศไทย

3.2.5 รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือน

รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน จากปี พ.ศ. 2542 พบว่ารายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนอยู่ที่ 10,889 บาทต่อเดือน เป็น 17,403 บาทต่อเดือนในปี พ.ศ. 2554 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 60 จากพื้นที่ศึกษาทั้งหมด พบว่า ภาคใต้มีรายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้นสูงที่สุด ตามด้วยภาคเหนือและกรุงเทพฯ โดยภาคใต้มีรายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนจาก 10,701 บาทต่อเดือนในปี พ.ศ. 2542 เป็น 18,173 บาทต่อเดือนในปี พ.ศ. 2554 หรือคิดเป็นร้อยละ 70

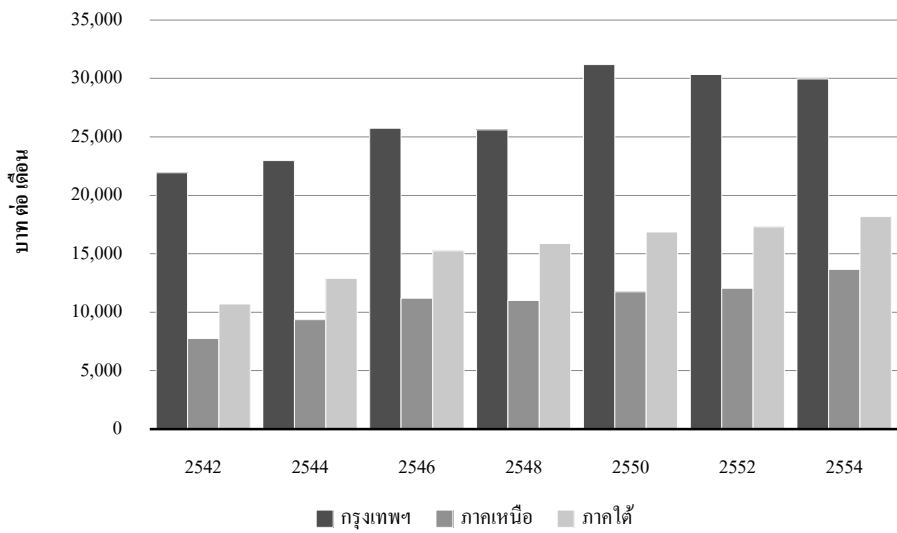
แผนภูมิ 3.12 รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนในประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 ถึง ปี พ.ศ. 2554



ที่มา รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิ 3.13 รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนในกรุงเทพฯ ภาคเหนือ และภาคใต้ของประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2542 ถึง ปี พ.ศ. 2554

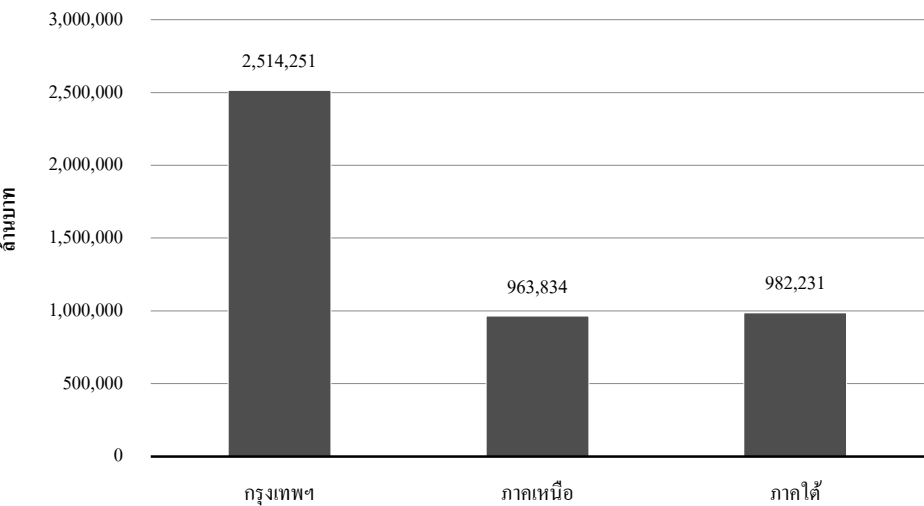


ที่มา รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

3.2.6 กำลังซื้อและความมั่งคั่ง

ในการจะประกอบธุรกิจค้าส่งค้าปลีก และการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ ผู้ประกอบการนิยมใช้ตัวเลขของผลิตภัณฑ์มวลรวมภาคและผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดเป็นตัวชี้วัดของรายได้ และกำลังซื้อของประชากรในแต่ละพื้นที่ แผนภูมิ 3.14 แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวมภาคสำหรับแต่ละพื้นที่ (อ้างอิงจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ) ทั้งนี้ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นเมืองหลวงของประเทศ มีผลิตภัณฑ์มวลรวมภาคสูงที่สุด

แผนภูมิ 3.14 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภาคของกรุงเทพฯ ภาคเหนือและภาคใต้ของประเทศไทย ณ ปี พ.ศ. 2553



ที่มา ผลผลิตมวลรวมภาคและจังหวัด ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ภาพรวมประเทศไทย

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ ได้ทำการสำรวจดัชนีความมั่งคั่ง ซึ่งวัดความมั่งคั่งของประชากรในแต่ละจังหวัด เพื่อสนับสนุนนักลงทุนที่สนใจลงทุนในธุรกิจค้าปลีกและค้าส่งในพื้นที่ต่างๆ ดัชนีความมั่งคั่งนี้วัดจากความมั่งคั่งด้านการเงิน และด้านที่ไม่ใช่การเงิน ซึ่งชี้ให้เห็นถึงความมั่งคั่งของประชากรในแต่ละจังหวัด ตัวชี้วัดประกอบด้วยการเป็นเจ้าของยานพาหนะ จำนวนเงินฝาก และมูลค่าที่ดินที่ถือครอง จากผลการวิจัยดัชนีความมั่งคั่งพบว่า กรุงเทพฯ เป็นจังหวัดที่มีความมั่งคั่งมากที่สุดในประเทศ จังหวัดเชียงใหม่มีความมั่งคั่งเป็นอันดับที่ 3 จังหวัดสงขลาและจังหวัดสุราษฎร์ธานีซึ่งอยู่ในภาคใต้อยู่ในอันดับที่ 10 และ 11 ตามลำดับ

ตาราง 3.4 ดัชนีความมั่งคั่ง โดยศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ ณ ปี พ.ศ. 2554

อันดับที่	จังหวัด	ดัชนีความมั่งคั่ง
1	กรุงเทพฯ	100.0
2	ภูเก็ต	39.8
3	เชียงใหม่	27.1
4	ชลบุรี	23.4
5	นนทบุรี	22.4
6	ระยอง	19.6
7	สมุทรปราการ	19.6
8	ปทุมธานี	16.0
9	นครพนม	15.0
10	สงขลา	14.9
11	สุราษฎร์ธานี	14.7
12	จันทบุรี	13.1
13	ตรัง	12.9
14	ขอนแก่น	12.7
15	ราชบุรี	12.6
16	ยะลา	12.5
17	สมุทรสาคร	12.1
18	พิษณุโลก	12.0
19	ลพบุรี	11.6
20	นครศรีธรรมราช	11.5

ที่มา บทวิเคราะห์ Insight เรื่อง How will the retail landscape change? ฉบับเดือนพฤษภาคม ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2554 .
ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์

ภาพรวมประเทศไทย

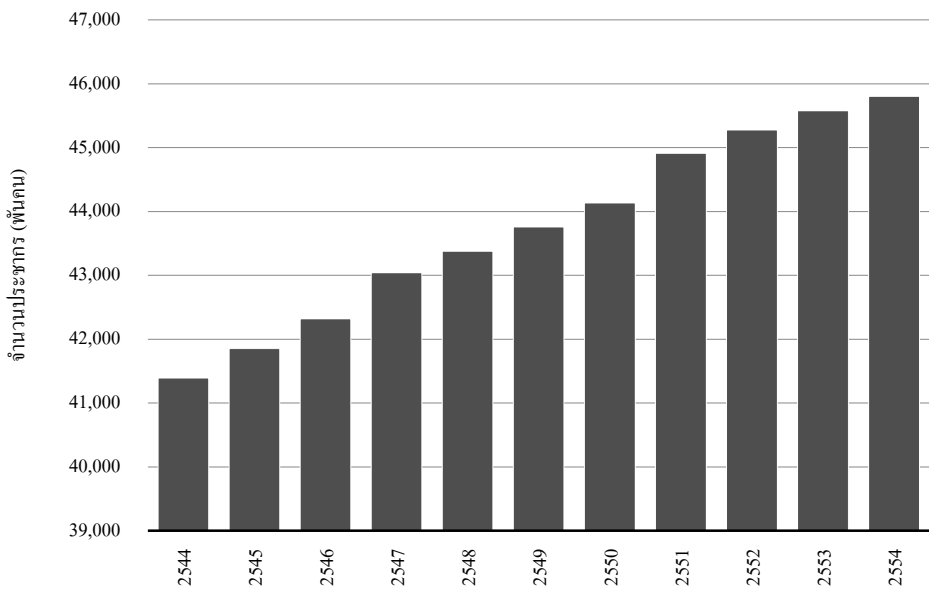
3.3 สถานภาพแรงงานประเทศไทย

รายงานบทนี้ เป็นการศึกษาเพิ่มเติมจากรายงานบทที่แล้วซึ่งครอบคลุมเนื้อหาเกี่ยวกับประชากรประเทศไทยในทุกช่วงอายุ โดยรายงานบทนี้ จะมุ่งเน้นไปที่ประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงาน (Labour Force) ซึ่งนับเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงสุดในประเทศไทย ผู้ที่อยู่ในกำลังแรงงาน หมายถึงประชากรที่มีอายุระหว่าง 15 ถึง 59 ปี โดยข้อมูลที่เชื่อถือได้มากที่สุดคือ ข้อมูลที่เผยแพร่โดย การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร (Labour Force Survey) ซึ่งจะถูกนำไปใช้ในรายงานบทนี้ทั้งหมด

3.3.1 จำนวนประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงาน

จำนวนประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงานเพิ่มขึ้นจาก 41.4 ล้านคนในปี พ.ศ. 2544 เป็น 45.6 ล้านคนในปี พ.ศ. 2553 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของประชากรไทยทุกช่วงอายุ

แผนภูมิ 3.15 จำนวนประชากรที่อยู่ในช่วงวัยทำงาน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544 ถึง ปี พ.ศ. 2554



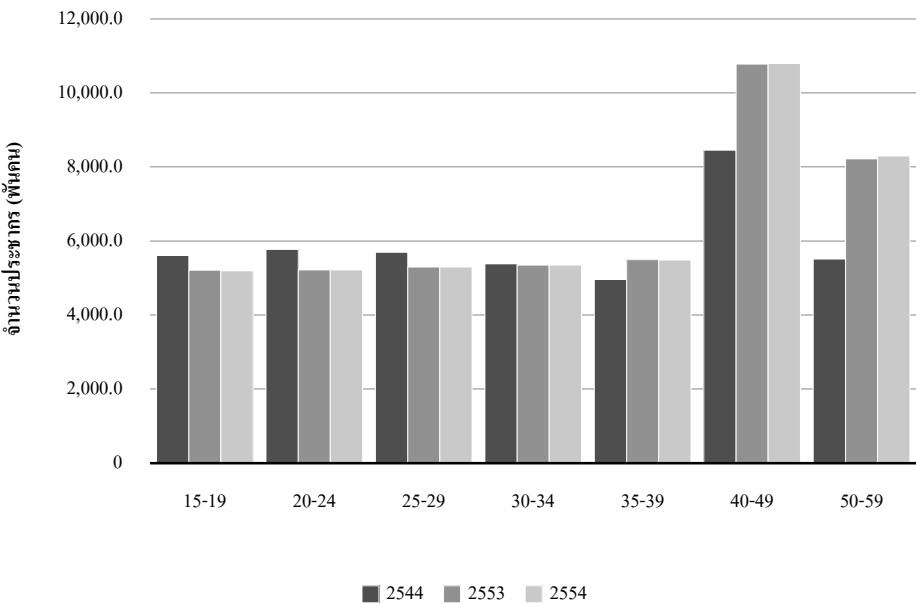
ที่มา การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

3.3.2 จำนวนประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงานจำแนกตามช่วงอายุ

จำนวนประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงานจำแนกตามช่วงอายุ แสดงให้เห็นถึงเปลี่ยนแปลงในช่วงสิบกว่าปีที่ผ่านมา จำนวนประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงานที่มีอายุน้อยมีจำนวนลดลง ในขณะที่จำนวนประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงานที่มีอายุมากกว่ามีจำนวนเพิ่มขึ้น ซึ่งสาเหตุหลักมาจากจำนวนประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงานกลุ่มอายุ 40-59 มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างมากถึงร้อยละ 37

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิ 3.16 จำนวนประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงานจำแนกตามช่วงอายุ



ที่มา การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ภาพรวมประเทศไทย

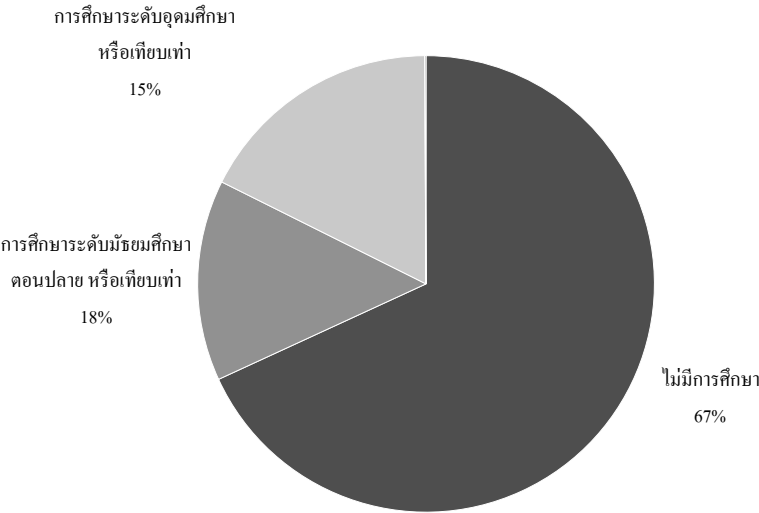
3.3.3 ลักษณะประวัติการศึกษาของประชากรที่มีงานทำ

ลักษณะประวัติการศึกษาของประชากรที่มีงานทำมีดังนี้

- ไม่มีการศึกษา ซึ่งรวมถึง ประชากรที่มีการศึกษาระดับประถมศึกษา หรือต่ำกว่าประถมศึกษา (No Qualifications)
- การศึกษาอื่น ๆ เช่น ประชากรที่มีประกาศนียบัตรรับรองด้านอื่นๆ (Other Qualifications)
- การศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย หรือเทียบเท่า ซึ่งรวมถึง ประชากรที่ได้รับการศึกษาเทียบเท่ากับการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย เช่น ระบบ IB, Advanced Placement, GCSE และ A Levels (High School Diploma Equivalent)
- การศึกษาระดับอุดมศึกษา หรือเทียบเท่า เช่น ประชากรที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี หรือ ปริญญาโท (Tertiary/Higher Education and Above)

ในปี พ.ศ. 2554 จำนวนประชากรที่ไม่มีการศึกษาคิดเป็นร้อยละ 67 ของประชากรที่มีงานทำ โดยร้อยละ 15 เป็นประชากรที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย หรือเทียบเท่า และร้อยละ 18 เป็นประชากรที่มีการศึกษาระดับอุดมศึกษา หรือเทียบเท่า

แผนภูมิที่ 3.17 ระดับการศึกษาของประชากรที่มีงานทำ ณ ปี พ.ศ. 2555



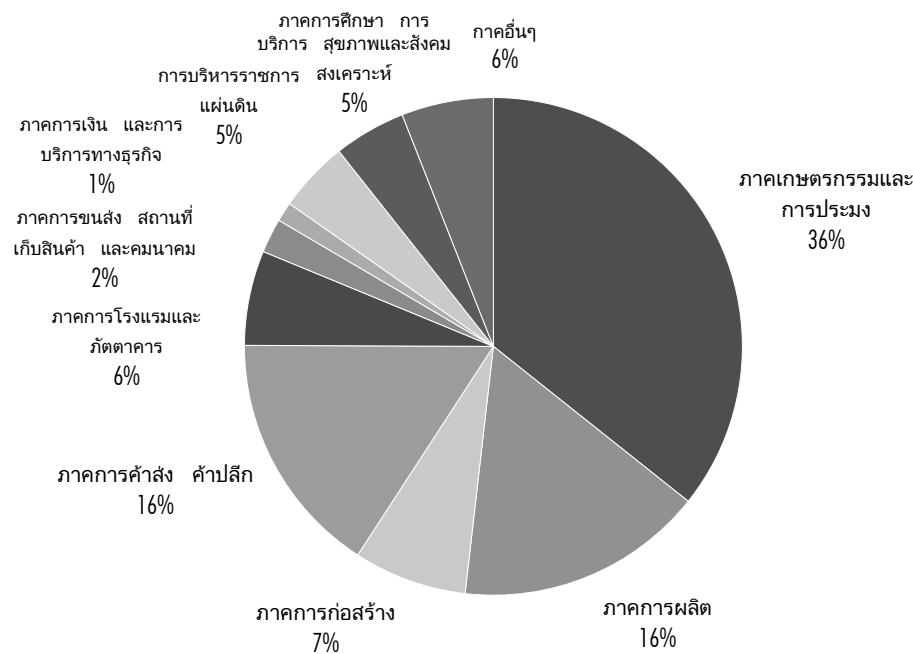
ที่มา การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ณ ปี พ.ศ. 2554 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ภาพรวมประเทศไทย

3.3.4 จำนวนประชากรที่มีงานทำจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม

จากจำนวนประชากรที่มีงานทำทั้งหมดพบว่า ร้อยละ 36 ทำงานอยู่ในภาคเกษตรกรรมและการประมง ตามด้วยภาคการค้าส่งค้าปลีก และภาคการผลิต ที่ร้อยละ 16

แผนภูมิ 3.18 สัดส่วนของประชากรที่มีงานทำ จำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม ณ ปี พ.ศ. 2555



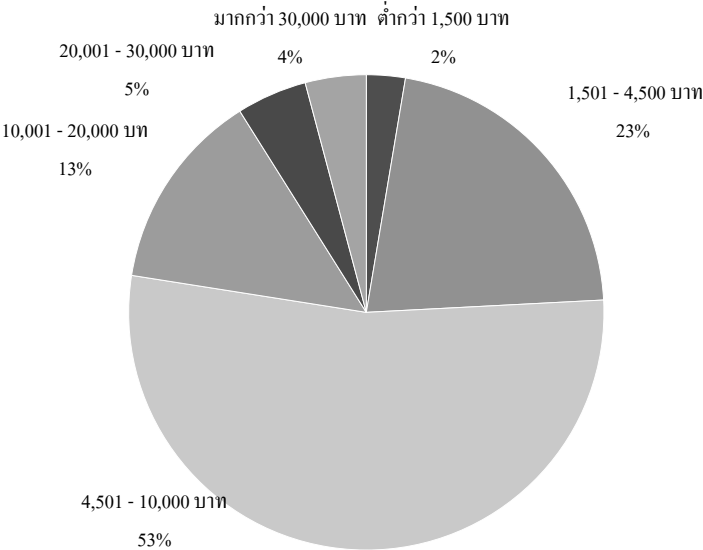
ที่มา การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ณ ปี พ.ศ. 2554 .สำนักงานสถิติแห่งชาติ

3.3.5 ระดับรายรับของประชากรที่มีงานทำ

จากการศึกษาพบว่า ประมาณร้อยละ 25 ของประชากรที่มีงานทำมีรายรับน้อยกว่า 4,500 บาทต่อเดือน โดยส่วนมาก (ร้อยละ 53) มีรายรับอยู่ที่ 4,501 บาท ถึง 10,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 13 มีรายรับระหว่าง 10,001 บาท ถึง 20,000 บาทต่อเดือน และจากการสำรวจภาวะการทำงานของประชากรพบว่า กลุ่มประชากรที่มีรายรับสูงสุด อาทิเช่น กลุ่มที่มีรายรับมากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นเพียงร้อยละ 4 ของประชากรที่มีงานทำทั้งหมด

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิ 3.19 ระดับรายรับของประชากรที่อยู่ในช่วงวัยทำงาน ณ ปี พ.ศ. 2554

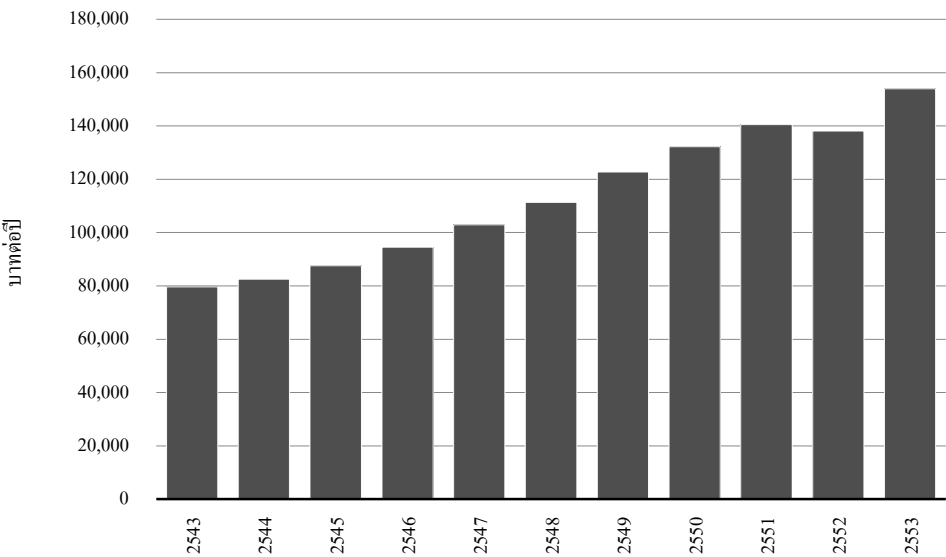


ที่มา การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

3.3.6 ระดับรายได้ต่อหัวของประชากรที่อยู่ในช่วงวัยทำงาน

ระดับรายได้ต่อหัวของประชากรที่อยู่ในช่วงวัยทำงานนิยมใช้เป็นตัวชี้วัดมาตรฐานความเป็นอยู่ของประชากรในประเทศ โดยจะเห็นว่ามาตรฐานความเป็นอยู่ของประชากรในประเทศพัฒนาขึ้น เพราะระดับรายได้ต่อหัวของประชากรไทยที่อยู่ในกำลังแรงงานเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 95 จาก 79,098 บาทต่อปีในปี พ.ศ. 2543 เป็น 153,952 บาทต่อปีในปี พ.ศ. 2553

แผนภูมิ 3.20 ระดับรายได้ต่อหัวของประชากรที่อยู่ในช่วงวัยทำงาน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 ถึง ปี พ.ศ. 2553



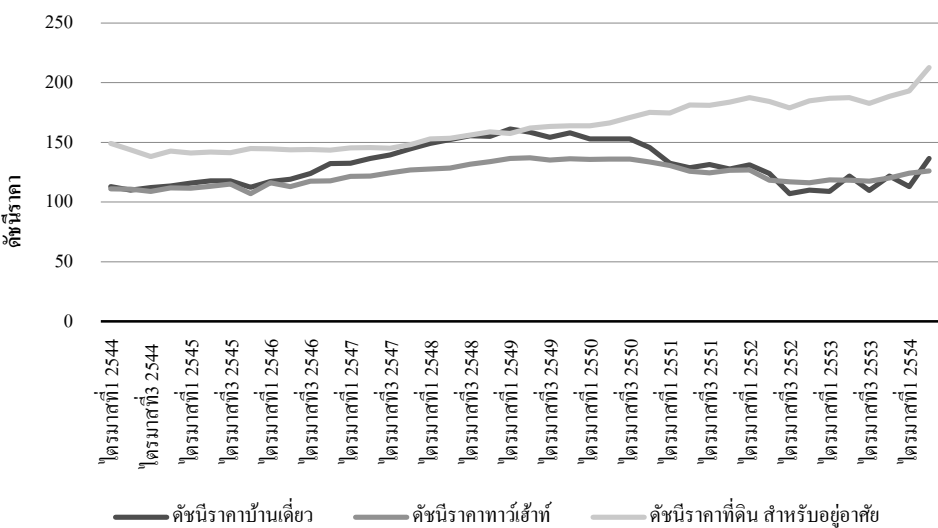
ที่มา การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ณ ปี พ.ศ. 2554 .สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ภาพรวมประเทศไทย

3.4 แนวโน้มตลาดอสังหาริมทรัพย์

ในบทความนี้จะพูดถึงราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยที่จะเน้นในเรื่องราคาที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยวและทาวน์เฮ้าส์

แผนภูมิ 3.21 ดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544 ถึง ปี พ.ศ. 2554



ที่มา

3.4.1 ราคาที่อยู่อาศัย

อ้างอิงจาก ธนาคารแห่งประเทศไทย ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย และบ้านเดี่ยวในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 13.4 และ 12.2 ตามลำดับ ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 โดยมีโครงการเปิดตัวใหม่ประมาณ 11,000 ยูนิตและส่วนใหญ่จะเป็นโครงการสำหรับตลาดกลางถึงล่าง

ดัชนีราคาทาวน์เฮ้าส์ ที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัย และบ้านเดี่ยวมีการปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยดัชนีที่ดินนั้นมีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุดจากร้อยละ 3.3 ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2554 เป็นร้อยละ 13.4 ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 เนื่องจากอุปทานของที่ดินมีจำนวนจำกัด และอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้น

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ ตอนนี้อยู่ในช่วงขาขึ้น เนื่องจากมีปัจจัยสนับสนุนจากการใช้จ่ายของภาครัฐที่เพิ่มสูงขึ้นและนโยบายเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำเพื่อช่วยผู้ประสบภัยน้ำท่วม ซึ่งทั้งสองนโยบายนี้เป็นแรงขับเคลื่อนให้ภาคอสังหาริมทรัพย์เจริญเติบโต

3.5 กฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

ในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2554 ที่ผ่านมา พรรคเพื่อไทยซึ่งนำโดย นางสาวยิ่งลักษณ์ ชินวัตร ชนะการเลือกตั้ง โดยนายกรัฐมนตรีและคณะรัฐมนตรีได้รับการโปรดเกล้าฯ แต่งตั้งเมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2554 โดยนายกิตติรัตน์ ณ ระนอง อดีตผู้ว่าการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์และ

ภาพรวมประเทศไทย

รองนายกรัฐมนตรี และนายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล อดีตผู้ช่วยผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทย ได้รับการแต่งตั้งเป็นรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ซึ่งเป็นตำแหน่งที่มีส่วนเกี่ยวข้องกันนโยบายที่มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยตรง นโยบายของพรรคเพื่อไทยมุ่งเน้นไปที่มาตรการด้านการคลัง เช่น การเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำให้อยู่ที่ 300 บาทต่อวัน การขึ้นเงินเดือนให้กับข้าราชการสองเท่า การเพิ่มเงินเดือนขึ้นค่าให้แกผู้ที่จบการศึกษาระดับปริญญาตรี การประกันราคาข้าว และการลดภาษีเงินได้นิติบุคคลจากร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 23 ทั้งนี้มาตรการดังกล่าวยังไม่ได้ถูกประกาศใช้ และผลกระทบที่อาจเกิดจากมาตรการเหล่านี้ยังไม่เป็นที่แน่ชัด โดย ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ สถานการณ์การเมืองในประเทศไทยมีความสงบ โดยเฉพาะเมื่อเทียบกับที่ผ่านมา ซึ่งคาดการณ์ว่าจะส่งผลที่ดีต่อสถานภาพเศรษฐกิจของประเทศไทย

3.5.1 ค่าแรงขั้นต่ำ

รัฐบาลไทยจะกระตุ้นอุปสงค์ภายในประเทศโดยเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำให้เป็น บาทต่อวัน นโยบายนี้ถูกบังคับใช้ 300 ตั้งแต่วันที่ 2555 .ศ. เมษายน พ 1 สำหรับจังหวัดกรุงเทพ ภูเก็ต และห้าจังหวัดอื่น ๆ ได้แก่ นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรสาครและสมุทรสงครามอย่างไรก็ตามนโยบายค่าแรงขั้นต่ำจะถูกบังคับใช้ใน จังหวัดอื่นๆ 70 2555 .ศ. เมษายน พ 1 ตั้งแต่วันที่เริ่มต้นไป การเพิ่มของค่าแรงขั้นต่ำคาดว่าจะทำให้อัตราการว่างงานมากขึ้นจากร้อยละ ปีของการศึกษาใน 24 ถึง 15 สำหรับกลุ่มผู้ใช้แรงงานที่มีทักษะต่ำที่มีอายุระหว่าง 5.0 เป็นร้อยละ 4.1 ระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย และตลาดผู้ใช้แรงงานนอกระบบอาจเพิ่มขึ้นอย่างมาก

3.5.2 นโยบายการเก็บภาษีที่สำคัญ³

ภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นภาษีอากรประเภทหนึ่งซึ่งจัดเก็บจากเงินได้ของบริษัท หรือ ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ก่อตั้งภายใต้กฎหมายของทั้งไทยและต่างชาติ ที่มีเงินได้เฉพาะจากการประกอบธุรกิจกับประเทศไทย ในประเทศไทยภาษีเงินได้นิติบุคคล อยู่ที่ร้อยละ ของกำไรสุทธิ อย่างไรก็ตามอัตราภาษี 30เงินได้นิติบุคคลแตกต่างกันขึ้นอยู่กับลักษณะหรือประเภทธุรกิจของผู้จ่ายภาษี

ภาษีมูลค่าเพิ่ม (Value Added Tax หรือ VAT) หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากมูลค่าของสินค้าหรือบริการที่เพิ่มขึ้นในแต่ละขั้นตอนของการผลิตและการจำหน่ายสินค้าหรือบริการนั้นๆ โดยบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ที่ผลิตและจำหน่ายสินค้าหรือบริการและมีเงินหมุนเวียนมากกว่า 1.8 ล้านบาทต่อปีจะต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม นับตั้งแต่วิกฤติการเงินเศรษฐกิจในทวีปเอเชียปี พ.ศ. 2540 ประเทศไทยได้จัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มอยู่ที่ร้อยละ 7

ภาษีสรรพสามิต คือ ภาษี ประเภทที่เรียกเก็บจากสินค้าและบริการบางประเภท ไม่ว่าสินค้านั้นๆ จะเป็นสินค้านำเข้า หรือ เป็นสินค้าที่ผลิตภายในประเทศ โดยผู้นำเข้าหรือผู้ผลิตจะต้องเป็นผู้เสียภาษีสรรพสามิตนี้ โดยภาษีสรรพสามิตจะถูกจัดเก็บเมื่อสินค้านั้นๆ ออกจากโรงงาน หรือ โกดัง หรือถูกนำเข้า ภาษีสรรพสามิตมีอัตราตั้งแต่ร้อยละ 1 ถึง 50 ขึ้นอยู่กับลักษณะและประเภทของสินค้าหรือบริการ

³ ที่มา สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และกรมสรรพากร

ภาพรวมประเทศไทย

3.5.3 กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง

กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งกำหนดพื้นที่ใช้สอยสำหรับโครงการธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง ซึ่งข้อกำหนดเหล่านี้แตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ หรือระบบการปกครองที่บริเวณที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่ วัตถุประสงค์ของกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งนี้ มีเพื่อควบคุมการขายตัวของตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ และซูเปอร์มาร์เก็ต

ตัวอย่างเช่น ในย่านใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2548 กำหนดการใช้พื้นที่อาคารพาณิชย์ประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคบริโภค หลายหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ระหว่าง 300 ถึง 1,000 ตารางเมตร โดยไม่เท่ากันในแต่ละพื้นที่

3.5.4 พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง

ในปี พ.ศ. 2547 ได้มีการร่างพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมธุรกิจค้าปลีกค้าส่งที่เพิ่มปริมาณขึ้นอย่างรวดเร็วทั่วประเทศ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบกับธุรกิจค้าปลีกค้าส่งรายย่อย และดั้งเดิม โดยรายละเอียดสุดท้ายยังไม่ได้มีการประกาศอย่างเป็นทางการ แต่บริษัท ซีบี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่า พระราชบัญญัติดังกล่าวนี้ จะมอบอำนาจแก่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์ในการอนุมัติการเปิดและขยายกิจการของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งจากบทความของบริษัท เมเยอร์ บราวน์ เจเอสเอ็ม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์จะมีอำนาจในการกระทำดังต่อไปนี้

- ประกาศประเภทของธุรกิจ (กำหนดลักษณะ ประเภท และขนาดโดยคณะกรรมการ) ว่าเป็นธุรกิจที่ต้องได้รับการควบคุม และกำหนดบริเวณที่ตั้งที่ประเภทธุรกิจนั้นๆ สามารถเปิดดำเนินการได้
- กำหนดมาตรการสำหรับการส่งเสริมและการพัฒนาธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง
- กำหนดกฎ วิธีการ และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง ที่เกี่ยวข้องกับ
 - การเปิดกิจการ เปลี่ยนแปลงขยายหรือลดลงของธุรกิจค้าส่งและค้าปลีก
 - การจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและธุรกิจอื่นๆ ตลอดจนผลกระทบต่อชุมชน
- กำหนดวัน และช่วงเวลาสำหรับการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง
- กำหนดมาตรการเพื่อควบคุมการเก็บค่าธรรมเนียมระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจ
- สั่งห้ามขาย และหรือ ประกาศเรียกคืนสินค้า
- บังคับให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง จัดทำหรือใช้มาตรการป้องกัน และแก้ไขหากมีผลกระทบใดๆ เกิดขึ้นจากการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งนั้นๆ

ภาพรวมประเทศไทย

ทั้งนี้ร่างพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งฉบับแรกถูกเสนอไปในสมัยรัฐบาล พันตำรวจโททักษิณ ชินวัตร แต่ไม่ได้รับการอนุมัติ หลังจากได้รับการปรับปรุงแก้ไข พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งได้รับการอนุมัติในสมัยรัฐบาลพลเอกสุรยุทธ์ จุลานนท์ อย่างไรก็ตามก็ได้รับรัฐบาลพลเอกสุรยุทธ์ จุลานนท์หมดวาระก่อนที่จะพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งจะถูกเสนอต่อรัฐสภา คณะรัฐมนตรีในรัฐบาลนายอภิสิทธิ์ เวชชาชีวะ ซึ่งเป็นรัฐบาลชุดก่อนหน้านี้จะมีการเลือกตั้ง ได้เห็นชอบในหลักการของพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งฉบับล่าสุด ถูกแก้ไขให้จัดตั้งคณะกรรมการกลาง ซึ่งมาจากผู้ค้า ผู้ค้าปลีก ผู้บริโภค ข้าราชการและนักวิชาการ เพื่ออนุมัติการจัดตั้งธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง คณะกรรมการกลางจะมีอำนาจในการจัดตั้งคณะกรรมการกลางของแต่ละจังหวัด เพื่อพิจารณาการอนุมัติการจัดตั้งธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง อย่างไรก็ตามก็ได้รับพระราชบัญญัติฉบับนี้ไม่ได้รับการอนุมัติก่อนที่จะเกิดการยุบสภา และเนื่องจากประเทศไทยเพิ่งมีรัฐบาลชุดใหม่ จึงยังไม่เป็นที่แน่ชัดว่าจะมีแผนการอย่างไรกับพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งนี้

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย

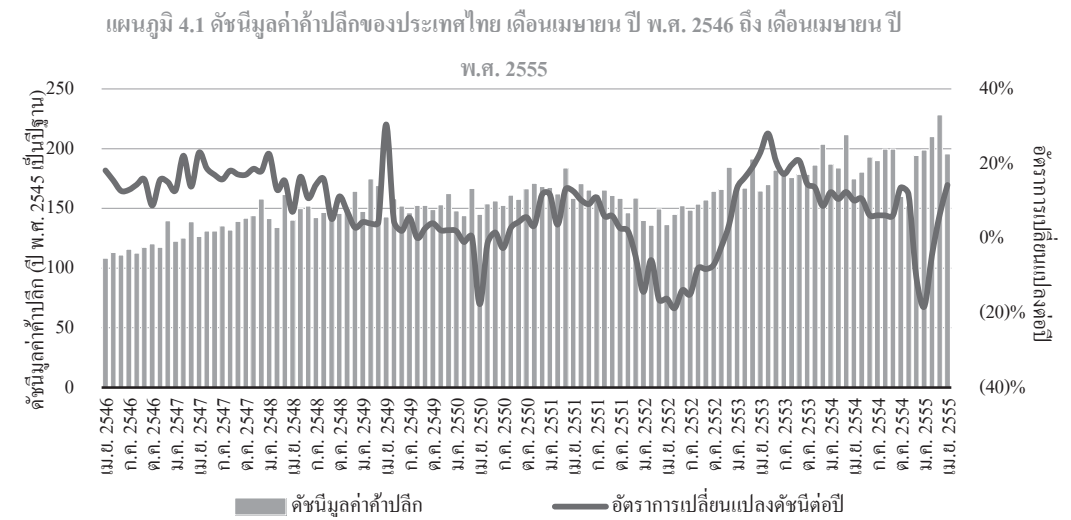
เนื้อหาในบทนี้เป็นสรุปภาพรวม เกี่ยวกับสถานการณ์และผลกระทบของภาคธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย โดยพิจารณาจากตัวชี้วัดหลักๆ สามตัวด้วยกัน คือ ดัชนีมูลค่าค้าปลีก (Retail Sales Index) ดัชนีการบริโภคภาคเอกชน และดัชนีการบริโภคของผู้บริโภค

4.1 มูลค่าการค้าปลีก

ดัชนีมูลค่าค้าปลีกสัมพันธ์กับผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ โดยเมื่อผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสูงขึ้น ความต้องการสินค้าและบริการก็เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ยอดขายสินค้าสูงขึ้น ธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้จัดทำดัชนีมูลค่าค้าปลีกนี้ (ไม่รวมยอดขายยานพาหนะ) โดยยึดตามงบกำไรขาดทุนที่ผู้ค้าปลีกยื่นต่อกรมสรรพากร พบว่าในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจถดถอย มูลค่าการค้าปลีกก็ลดลงตามไปด้วย และเมื่อเศรษฐกิจฟื้นตัวในปี พ.ศ.2553 ก็มีการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ อัตราการว่างงานที่ต่ำลงและรายได้ต่อครัวเรือนที่เพิ่มขึ้น ทำให้ดัชนีมูลค่าค้าปลีกเพิ่มสูงขึ้น

ก่อนเกิดเหตุการณ์น้ำท่วม มีการคาดการณ์ไว้ว่ามูลค่าการค้าปลีกจะมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากผู้บริโภคมีความเชื่อมั่นและมีความต้องการที่จะใช้จ่ายให้มากยิ่งขึ้น เนื่องจากการเมืองมีเสถียรภาพมากขึ้นภายหลังการเลือกตั้งทั่วไป แต่หลังจากเหตุการณ์น้ำท่วมผ่านพ้นไป มูลค่าการค้าปลีกก็ลดลง ซึ่งก็เป็นเพียงสถานการณ์ชั่วคราว และในขณะนี้ก็มีแนวโน้มที่จะค่อยๆ ปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากผู้บริโภคใช้จ่ายเงินมากขึ้นเพื่อซ่อมแซมบ้านหลังเกิดความเสียหายจากน้ำท่วม

การที่ดัชนีฟื้นตัวเป็นรูปตัววีก็เพราะ ยอดขายยานพาหนะทั้งรถยนต์นั่งส่วนบุคคลและรถมอเตอร์ไซค์เพิ่มสูงขึ้นมาก จาก 9,785 คันในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2554 เป็น 26,272 คันในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555 และจาก 52,277 คัน ไปเป็น 183,075 คันในช่วงเวลาเดียวกัน ตามลำดับ จากข้อมูลล่าสุดที่ธนาคารแห่งประเทศไทยเผยแพร่ในเดือนเมษายน พ.ศ. 2555 ดัชนีมูลค่าค้าปลีกสูงขึ้นเล็กน้อยจาก 198.96 ในเดือนมกราคม พ.ศ. 2555 ไปเป็น 199.26 ในเดือนเมษายน ปีเดียวกัน โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.08 เมื่อเทียบกับเดือนเมษายน พ.ศ. 2554

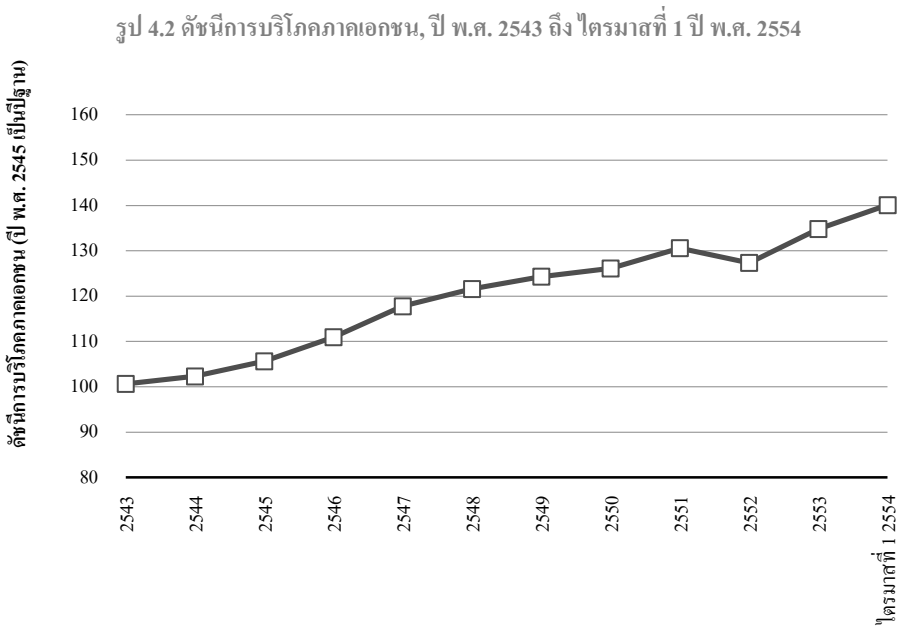


ที่มา ธนาคารแห่งประเทศไทยและ บริษัท ซีบี ธีรวิทย์ จำกัด (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย

4.2 การบริโภคภาคเอกชน

ดัชนีการบริโภคภาคเอกชนแสดงให้เห็นว่าการบริโภคภาคเอกชนในไทยค่อยๆ ปรับตัวสูงขึ้นในช่วงทศวรรษที่ผ่านมา โดยการบริโภคภาคเอกชนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.25 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554 ซึ่งส่วนใหญ่สืบเนื่องมาจากการบริโภคสินค้าประเภทคงทน ขณะนี้เศรษฐกิจไทยได้ฟื้นตัวจากน้ำท่วมในปี พ.ศ. 2554 แล้ว ดังนั้นดัชนีการบริโภคภาคเอกชนจึงมีทิศทางเป็นบวกเพิ่มมากขึ้น



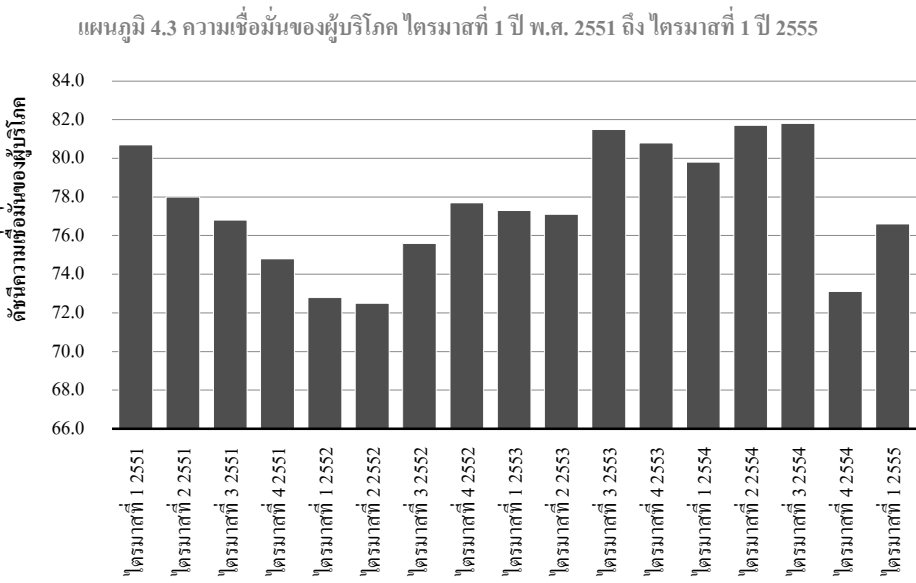
ที่มา ธนาคารแห่งประเทศไทยและ บริษัท ซีบี ธีรารัตน์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

4.3 ความเชื่อมั่นของผู้บริโภค

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค (CCI) เป็นการวัดความคาดหวังที่ผู้บริโภคมีต่อสภาพเศรษฐกิจ โดยดัชนีนี้มีพื้นฐานมาจากการสำรวจผู้ตอบแบบสอบถามประมาณ 2,240 คนที่จัดทำโดยมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย และมีช่วงคะแนนที่อยู่ระหว่าง 1 ถึง 200 จุด โดยทั่วไป ผู้บริโภคจะมีความเชื่อมั่นสูงเมื่อเศรษฐกิจแข็งแกร่ง อัตราการว่างงานต่ำและผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศมีการขยายตัวอย่างมาก

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.8 จาก 73.1 ในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554 เป็น 76.6 ในไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2555 เมื่อสถานการณ์กลับสู่สภาวะปกติหลังวิกฤตน้ำท่วม เมื่อพิจารณาทิศทางของค่าดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค บริษัทฯ คาดการณ์ได้ว่าค่าดัชนีนี้จะเพิ่มสูงขึ้นในระยะเวลาที่เหลือของปี พ.ศ. 2555 อันเนื่องมาจากการอัดฉีดงบประมาณเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจ อัตราค่าจ้างขึ้นค่าใหม่และแผนป้องกันน้ำท่วมสำหรับปีนี้

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย

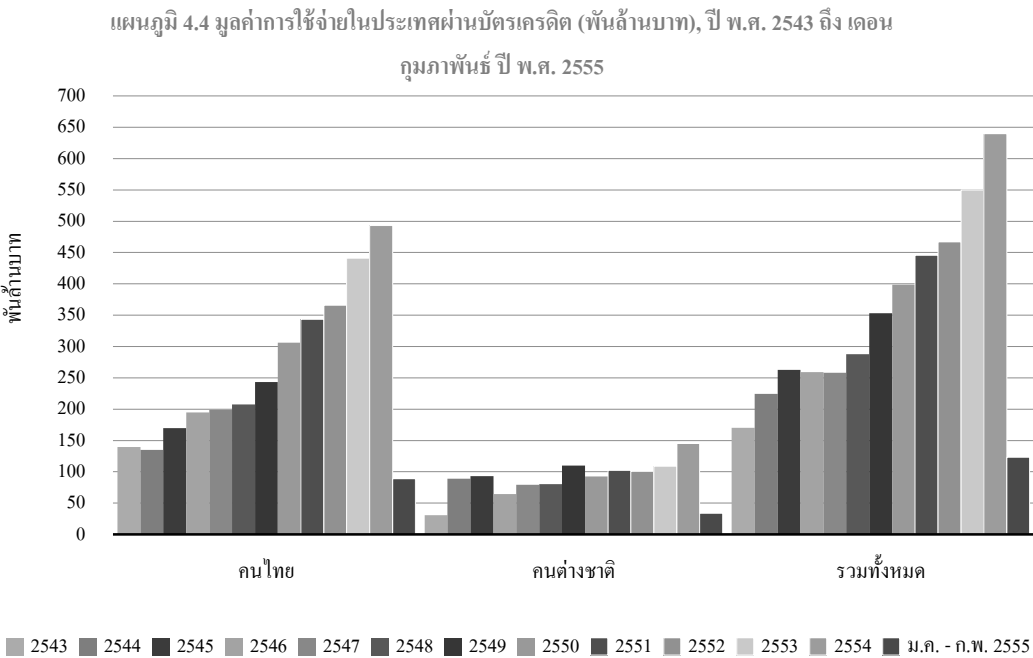


ที่มา มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

4.3.1 สินเชื่อสำหรับผู้บริโภค

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 มูลค่าการใช้จ่ายในประเทศผ่านบัตรเครดิตก็เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งส่วนหนึ่งมาจากการที่อัตราดอกเบี้ยลดต่ำลง และพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป โดยมูลค่าการใช้จ่ายโดยรวมในประเทศผ่านบัตรเครดิตระหว่างไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 คือ 135,877 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.85 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2554 และเมื่อสิ้นสุดไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2555 จำนวนบัตรเครดิตมีทั้งหมด 7,920,159 ใบ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.9 เมื่อเปรียบเทียบกับเดือนเดียวกันในปีที่แล้ว

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย



ที่มา ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ ธนาคารแห่งประเทศไทยใช้วิธีใหม่ในการรวบรวมการใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิต ดังนั้นข้อมูลที่แสดงจึงเป็นข้อมูลที่เหมาะสมที่สุดเพื่อให้เปรียบเทียบกับช่วงเวลาในอดีตได้

ตาราง 4.1 การออกบัตรเครดิตและการใช้จ่ายในประเทศผ่านบัตรเครดิต ปี พ.ศ. 2543 – ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555

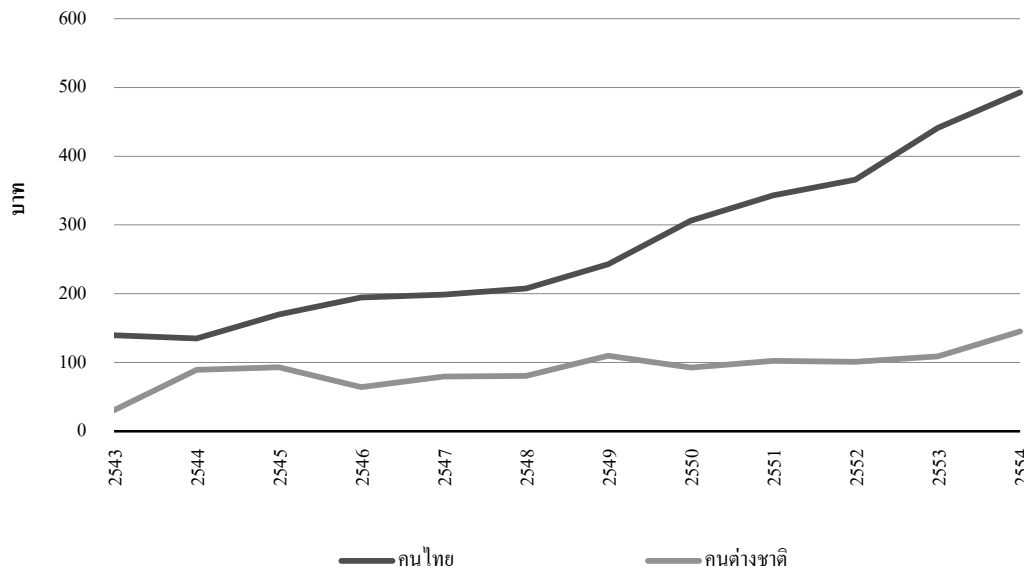
ปี พ.ศ.	จำนวนบัตรเครดิต	อัตราการเปลี่ยนแปลงปีต่อปี (ร้อยละ)	ยอดใช้จ่าย (ล้านบาท)	อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี (ร้อยละ)
2543	1,765,640	8.37	139,596	15.54
2544	2,567,961	45.44	135,015	-3.28
2545	3,419,988	33.18	169,709	25.70
2546	4,224,362	23.52	194,710	14.73
2547	4,129,034	-2.26	178,706	-8.22
2548	4,971,871	20.41	207,420	16.07
2549	5,583,570	12.30	243,131	17.22
2550	6,036,907	8.12	306,036	25.58
2551	6,381,515	5.71	343,210	12.15
2552	6,787,186	6.36	366,013	6.64
2553	7,140,485	5.21	440,618	20.38
พ.ศ. 2554	7,763,624	8.73	493,770	12.06
ไตรมาสที่ 1 2555	7,566,054	5.77	135,877	23.85

หมายเหตุ ไม่รวมธุรกิจที่ไม่ใช่ธนาคาร

ที่มา ธนาคารแห่งประเทศไทยและ บริษัท ซีบี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย

รูป 4.5 การเปรียบเทียบมูลค่าการใช้จ่ายในประเทศผ่านบัตรเครดิตระหว่างคนไทยและคนต่างชาติ (พันล้านบาท), ปี พ.ศ. 2543 ถึง ปี พ.ศ. 2554



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

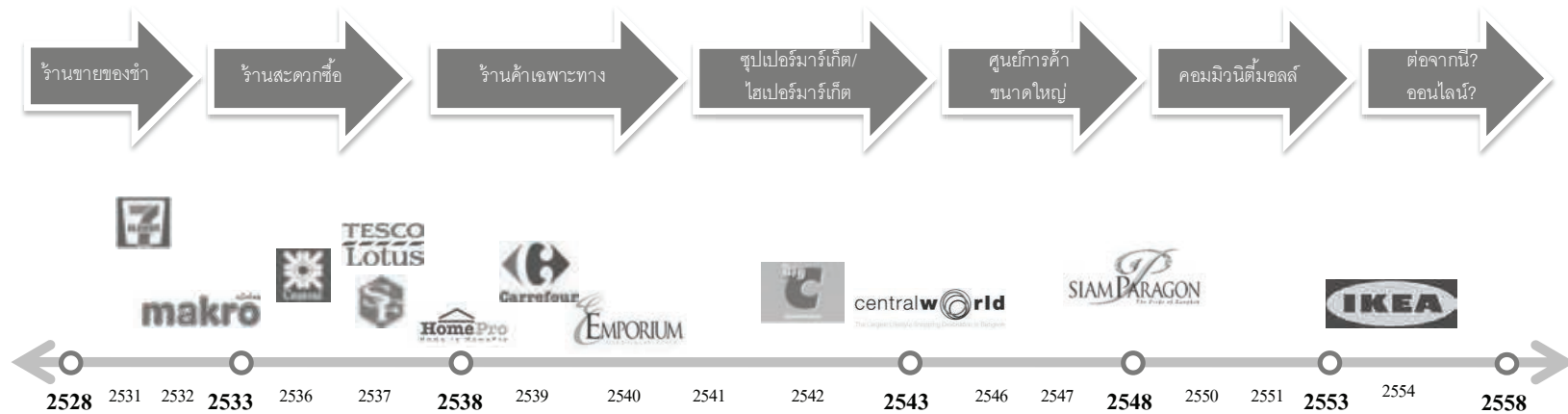
หมายเหตุ: ธนาคารแห่งประเทศไทยใช้วิธีใหม่ในการรวบรวมการใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิต ดังนั้นข้อมูลที่แสดงนี้จึงเป็นข้อมูลที่ดีที่สุดที่เราสามารถให้ได้เพื่อให้เปรียบเทียบกันได้ดี

4.4 วิวัฒนาการการค้าปลีก

ในช่วง 20 ที่ผ่านมา การค้าปลีกในประเทศไทยพัฒนาไปมากจากร้านค้าแบบดั้งเดิมไปเป็นร้านค้าปลีกสมัยใหม่ การเปลี่ยนแปลงนี้เกิดจากความพึงใจของผู้บริโภคที่ทันสมัยขึ้น รูปแบบการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนไปและการมีรายได้เพิ่มสูงขึ้นช่วยส่งเสริมให้มีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิมไปเป็นร้านค้าปลีกยุคใหม่ ซึ่งเป็นปัจจัยที่ได้รับการส่งเสริมจากลักษณะโครงสร้างของประชากรที่เปลี่ยนแปลงไป คล้ายกับปัจจัยที่มีผลในประเทศกำลังพัฒนาอื่นๆ คือ ผู้บริโภคต้องการคุณภาพ คุณค่าและความหลากหลายในสถานที่เดียว ซึ่งก็มีแต่ร้านค้าปลีกยุคใหม่เท่านั้นที่จะสามารถตอบสนองความต้องการเหล่านี้ได้ โดยผู้บริโภคต้องการสถานที่ที่เดินทางไปได้สะดวกและมอบประสบการณ์การช้อปปิ้งแบบครบวงจรที่จะตอบสนองความต้องการในชีวิตประจำวันของคนได้ทุกอย่าง ซึ่งขนาดครบครันในประเทศไทยมีขนาดเล็กถึงกลาง โดยครบครันที่มีสมาชิกเพียงหนึ่งหรือสองคนก็เริ่มเป็นเรื่องปกติมากขึ้น และครบครันส่วนใหญ่ในปัจจุบันแทบจะไม่มีเวลาทำงานบ้าน ดังนั้น ผู้บริโภคจึงไม่คิดว่าตนจะมีเวลาไปตลาดสดหรือไปซื้อของจากร้านค้าเพื่อใช้ในชีวิตประจำวัน ผู้บริโภคเหล่านี้ต้องการความสะดวก โดยการเดินทางไปในที่เดียวแล้วมีสิ่งจำเป็นที่ต้องการทั้งหมด ทำให้พวกเขาใช้เวลาให้กับครอบครัวและเพื่อนๆ มากขึ้น

เหตุการณ์สำคัญในการวิวัฒนาการตลาดค้าปลีกจะอยู่ในหน้าถัดไป

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย



- 2531 การก่อตั้งซีฟู้ดอลล์และเซเว่น-อีเลฟเว่น
- 2532 การเปิดให้บริการแม็คโครที่ลาดพร้าว (กิจการร่วมทุนกับซีพีกรุ๊ป)
- 2536 ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลแห่งแรกที่วงศ์สว่าง (ภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็นบิ๊กซีในปี พ.ศ. 2537)
- 2537 เทสโก้ โลตัสแห่งแรกที่สีคอน สแควร์เปิดให้บริการ
- 2537 สยามพารากอน ดีเวลลอปเม้นท์ เปิดศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมิวนิตีมอลล์แห่งแรก
- 2538 การก่อตั้งโฮมโปร ซึ่งเป็นกิจการร่วมกับแลนด์ แอนด์ เฮาส์ กรุ๊ป อเมริกันอินเตอร์เนชั่นแนล แอสเซชั่นส์ และครอบครัวสารสิน
- 2539 การเปิดให้บริการคาร์ฟูร์สาขาแรกที่สุขุมวิท 3
- 2540 ห้างสรรพสินค้าเอ็มโพเรียม โดยเดอะมอลล์กรุ๊ป
- 2541 คาร์ฟูร์ซื้อหุ้นส่วนมากในกิจการคาร์ฟูร์ของประเทศไทย
- 2542 คาสีโนซื้อหุ้นส่วนมากในบิ๊กซี
- 2545 เซ็นทรัลพัฒนาซื้อกิจการเวลด์เทรดเซ็นเตอร์ และทำการปรับปรุงพร้อมเปลี่ยนชื่อเป็นเซ็นทรัลเวิลด์
- 2548 ห้างสรรพสินค้าสยามพารากอน โดยเดอะมอลล์กรุ๊ป
- 2553 บิ๊กซีซื้อกิจการคาร์ฟูร์ในประเทศไทย
- 2555 เมกะบางนา อีเกีย

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย

ในช่วงยี่สิบปีที่ผ่านมา ร้านค้าแบบดั้งเดิม ตลาดสด และร้านค้าแบบห้องแถว เป็นผู้ครองตลาดพื้นที่ค้าปลีก อย่างไรก็ตาม ในช่วงปลายทศวรรษปี พ.ศ. 2520 ถึงต้นทศวรรษปี พ.ศ. 2530 พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงจากร้านขายของชำ ไปสู่ร้านสะดวกซื้อและร้านขายสินค้าเฉพาะทาง

ในช่วงแรก กลุ่มเจริญโภคภัณฑ์และกลุ่มเซ็นทรัล เป็นผู้ครองตลาดพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ในประเทศไทย

ห้างสรรพสินค้าแห่งแรกๆ ในประเทศไทยทั้งหมดจะตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ โดยจำหน่ายสินค้าหลากหลายชนิด แต่ยังไม่พบเห็นโรงภาพยนตร์ หรือ ร้านอาหาร เปิดให้บริการ ห้างสรรพสินค้าสมัยใหม่แห่งแรกในประเทศไทย ได้แก่ เซ็นทรัล ลาดพร้าวเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2526 หลังจากนั้น ห้างสรรพสินค้าใหม่ๆ ก็ตามไปเปิดให้บริการในเขตชานเมืองมากขึ้น เพื่อตามประชาชนที่ย้ายไปอยู่ตามเขตชานเมือง เพราะว่ามีที่พักอาศัยราคาถูกกว่า

ในปี พ.ศ. 2532 แม็คโครเปิดให้บริการสาขาแรกบนถนนลาดพร้าว นับเป็นครั้งแรกที่ประเทศไทยมีตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่เกิดขึ้น

วิกฤตการณ์ทางการเงินในปี พ.ศ. 2540 เป็นเหตุการณ์ซึ่งมีผลกระทบต่อการพัฒนาตลาดพื้นที่ค้าปลีกในประวัติศาสตร์ของประเทศไทย บริษัทที่มีบทบาทสำคัญของไทยในธุรกิจค้าปลีกได้รวมกิจการการดำเนินงานของตนกับผู้ค้าปลีกจากต่างประเทศ อาทิเช่น บริษัทเทสโก้และคาสโน การไหลเข้ามาของเงินทุนและความเชี่ยวชาญในด้านนี้ มีส่วนเร่งการขยายตัวของตลาดพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ทั่วประเทศไทย

ในขณะเดียวกัน ผู้พัฒนาโครงการห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้าระดับรอง อาทิ เมอร์ริ่งคิงส์และอิมพีเรียลเวิลด์ ได้ออกจากตลาดไป ซึ่งส่งผลให้ผู้พัฒนาโครงการขนาดเล็กเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากเข้ามาแทนที่

ปัจจุบันนี้ ภาคอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจการค้าปลีกในไทยนำเสนอการค้าปลีกในรูปแบบที่หลากหลายขึ้น ประกอบไปด้วยศูนย์การค้าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศ ได้แก่ สยามพารากอน ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ากว่า 200,000 ตารางเมตร เทสโก้ โลตัส ซึ่งเป็นไฮเปอร์มาร์เก็ตและร้านค้าเล็กๆ จำนวน 135 แห่ง ร้านสะดวกซื้อเซเว่น-อีเลฟเว่นจำนวน 6,665 แห่งและห้างที่มีสินค้าและบริการเฉพาะกลุ่ม เช่น โฮมโปร (สำหรับการตกแต่งปรับปรุงบ้าน) และอินเด็กซ์ ลิฟวิง มอลล์ (เฟอร์นิเจอร์) จำนวน 768 แห่ง

ในส่วนของไฮเปอร์มาร์เก็ตนั้น การที่บิ๊กซีได้ควบรวมกิจการคาร์ฟูร์นั้น ทำให้ในขณะนี้ผู้ประกอบการหลักสามรายใหญ่ๆ ด้วยกัน คือ เทสโก้ โลตัส บิ๊กซีและแม็คโคร (ซึ่งดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิดการขายส่ง)

ความพยายามที่จะก้าวให้ทันการพัฒนาตลาดพื้นที่ค้าปลีก ส่งผลให้ผู้ประกอบการจำนวนมาก เพิ่มประเภทผลิตภัณฑ์และสินค้าใหม่ๆ ให้กับร้านค้าของตนเอง เช่น อาหารยี่ห้อเทสโก้ ฟีนเนส ฟู้ด และ เสื้อผ้ายี่ห้อฟลอเรนซ์และเฟรด (เฟรด+เอฟ)

นอกจากนี้ก็ยังมียี่ห้อห้างสรรพสินค้ารูปแบบใหม่เข้าสู่ตลาดค้าปลีก เช่น เทสโก้ โลตัสและบิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า ที่มีลูกค้าเป้าหมาย เป็นกลุ่มผู้มีรายได้ปานกลางและสูง และร้านสะดวกซื้อเทสโก้ โลตัส เอ็กซ์เพรสและมินิ บิ๊กซี

ขณะที่ดูเหมือนว่าร้านสะดวกซื้อจะเริ่มมีความโดดเด่นขึ้น เนื่องมาจากการจำกัดการเติบโตของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ ด้วยการออกกฎหมายค้าปลีกเกี่ยวกับการสร้างซูเปอร์มาร์เก็ตและไฮเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งแม้ว่าจะทำให้มีการขยายตัวช้าลงในบางพื้นที่ แต่ก็ยังส่งผลให้ห้างสรรพสินค้าที่มีอยู่แล้วไม่ต้องเผชิญกับปัญหาเรื่องการแข่งขันด้วย ตาราง 3.2 แสดง

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย

จำนวนสาขาของผู้ค้าปลีกรายใหญ่จากการประมาณการของทางบริษัทฯ จะเห็นได้ว่าเทสโก้ โลตัส เริ่มเป็นผู้นำไฮเปอร์มาร์เก็ตค้าปลีกใหม่ในประเทศไทยในปัจจุบัน

บริษัท ซีบี ธีรารักษ์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด คาดการณ์ว่าทิศทางการค้าปลีกเช่นนี้ยังคงดำเนินต่อไป โดยการพัฒนาในระยะต่างๆ นี้จะเป็นการพัฒนาตลาดค้าปลีกในต่างจังหวัดให้ทันสมัย ดังจะเห็นได้จากการมีตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ ศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าที่ทันสมัยมากขึ้น ตัวอย่างเช่น เซ็นทรัลพัฒนาซึ่งเป็นผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านธุรกิจค้าปลีกมีแผนที่จะเปิดห้างสรรพสินค้าใหม่จำนวน 5 แห่งในต่างจังหวัดภายในปี พ.ศ. 2555 ทั้งเซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ และเซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ แต่สำหรับต่างจังหวัดนั้น การค้าปลีกแบบดั้งเดิมยังคงได้รับการตอบรับมากกว่า และในอนาคตอันใกล้นี้ ห้างค้าปลีกยุคใหม่ก็ยังไม่แน่ว่าจะได้รับความนิยมมากกว่าร้านค้าปลีกแบบเดิม เพราะผู้บริโภคอยู่กันอย่างกระจัดกระจาย จนเกินความสามารถของตลาดค้าปลีกยุคใหม่ที่จะครอบคลุมได้ทุกพื้นที่ ดังนั้นในการที่จะดำเนินธุรกิจต่อไป ร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิมก็อาจต้องพิจารณาเรื่องการปรับปรุงโฉมใหม่ โดยการปรับปรุงร้านให้ทันสมัย มีมาตรฐานสูงขึ้นหรือแม้แต่ปรับเปลี่ยนรูปแบบร้านใหม่ เช่น แทนที่จะยังคงเป็นร้านค้าแบบเดิมๆ ก็เปลี่ยนไปเป็นร้านมินิมาร์ทแทน

แนวโน้มสำคัญอีกอย่างที่น่าจะเกิดขึ้นในอนาคต คือ คนจำนวนมากหันไปซื้อของออนไลน์มากขึ้น แม้ตลาดนี้ก็ยังค่อนข้างใหม่สำหรับนักพัฒนาตลาดค้าปลีกทั้งหมด แต่ผู้ประกอบการรายใหญ่ก็เริ่มมีการจัดทำเว็บไซต์ขายสินค้า ออกแคมเปญและรายการส่งเสริมการขายใหม่ๆ ทางออนไลน์แล้ว

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย

ตาราง 4.2 จำนวนสาขาที่บริษัทค้าปลีกขนาดใหญ่ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555

ประเภทธุรกิจ	ชื่อกิจการ	จำนวนร้านค้าปลีก			คาดการณ์ทั้งปี พ.ศ. 2555
		กรุงเทพฯ	ต่างจังหวัด	รวม	
ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่	บิ๊กซี / บิ๊กซี จัมโบ้	37	56	93	96
	บิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า	11	5	16	ไม่ระบุ
	เทสโก้ โลตัส/เทสโก้ โลตัส เอ็กซ์ตร้า/เทสโก้ โลตัส	33	102	135	140-143
	คิมคำ				
	แม็คโคร	10	45	55	58
รวม				299	
ห้างสรรพสินค้า	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	10	4	14	17
	ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์	7	1	8	8
	ห้างสรรพสินค้าพารากอน/ เอ็มโพเรียม	2	0	2	2
	โรบินสัน	12	17	29	35
รวม				53	
ซูเปอร์มาร์เก็ต	ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต/ท็อปส์ มาร์เก็ต/เซ็นทรัล ฟู้ด	67	38	105	105-110
	ฮอลล์				
	โลตัสตลาด	7	97	105	ไม่ระบุ
	วิลล่า มาร์เก็ต	15	3	18	ไม่ระบุ
	ฟู้ดแลนด์	11	1	12	ไม่ระบุ
	กูร์เมต์ มาร์เก็ต	5	0	5	14
	แม็กซ์ แวลู	16	0	16	ไม่ระบุ
รวม				261	
ร้านสะดวกซื้อ	เซเว่นอีเลฟเว่น (กรกฎาคม พ.ศ. 2555)	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	6,665	6,800-7,000
	แฟมิลี่มาร์ท (กรกฎาคม พ.ศ. 2555)	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	713	793
	เทสโก้ โลตัส เอ็กซ์เพรส	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	900	1,150
	ท็อปส์ เดลี่	40	72	112	300-320
	มินิ บิ๊กซี	39	37	76	151
	บิ๊กซี มาร์เก็ต	9	6	15	21
	แม็กซ์ แวลู ทันใจ	28	2	30	42
รวม				8,511	
ร้านค้าเฉพาะ	โฮมโปร	20	29	49	53-55
	โฮมเวิร์ค	5	2	7	9-10
	อินเด็กซ์ ลิฟวิंगมอลล์	10	9	19	ไม่ระบุ
	พาวเวอร์บาย	43	35	78	94-95
	ไอที ซิตี	23	28	51	62
	ไอโซไซตี้	3	0	3	5-6
	ออฟฟิศ ดีโป	29	11	40	ไม่ระบุ
	ซูเปอร์สปอร์ต	37	33	71	82-90
	บู๊ทส์	134	100	234	ไม่ระบุ
	วัดสัน	87	129	216	258
รวม				768	

ที่มา: บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

ในบทนี้จะเป็นการพิจารณาตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ โดยเริ่มจากทิศทางของอุปสงค์และอุปทานและการอภิปรายเกี่ยวกับอุปทานในอนาคตของตลาดค้าปลีกและการขยายสาขา ซึ่งขอบเขตของพื้นที่ที่ศึกษาจะมีอยู่ในหน้าถัดไป และจะมีการศึกษาแต่ข้อมูลการพัฒนาตลาดค้าปลีกยุคใหม่เท่านั้น อาทิเช่น ศูนย์การค้า ไฮเปอร์มาร์เก็ตและห้างสรรพสินค้า โดยข้อมูลทั้งหมดในบทนี้เป็นข้อมูลในไตรมาสแรกปี พ.ศ. 2555

แผนที่ 5.1 พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร



ที่มา บริษัท ซีบี ธีราร์ด เอลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

เขตใจกลางเมือง	พื้นที่ที่ดีที่สุดสำหรับธุรกิจและตลาดค้าปลีก ได้แก่ สีลม สาทร พระราม 1 ปทุมวัน ราชดำริ และถนนสุขุมวิท (จนถึงซอยสุขุมวิท 24) ซึ่งสามารถเดินทางด้วยรถไฟฟ้า บีทีเอสได้
บริเวณรอบเมือง	พื้นที่ที่ดึงดูดลงมาในกรุงเทพฯ ซึ่งล้อมรอบด้วยถนนวงแหวนรอบใน ประกอบด้วยพื้นที่อยู่อาศัยหลักๆ และย่านธุรกิจลำดับสอง โดยผู้บริโภคมุ่งเป้าหมายคือผู้มีรายได้ปานกลางถึงสูง ที่อยู่ในย่านลาดพร้าว ถนนสุขุมวิทช่วงกลาง (ซอยสุขุมวิท 24 ถึง 63) รามคำแหง บางกะปิ จตุจักร พหลโยธิน รัชดาภิเษก ถนนพระราม 6 อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ปิ่นเกล้า ริมแม่ น้ำ ถนนพระราม 3 วงเวียนใหญ่และวังบูรพา
เขตชานเมือง	กรุงเทพฯ รอบนอกที่สามารถเดินทางเข้าสู่เขตใจกลางเมืองได้โดยง่ายและเป็นทางผ่านสู่ห้าจังหวัดเข้าปริมณฑล และต่างจังหวัด ประกอบด้วยหลักสี่ ดอนเมือง รังสิต รามอินทรา สุขาภิบาล 1-3 ศรีนครินทร์ บางนา-ตราด ลำโพง เทพารักษ์ ถนนพระราม 2 บางแค บางบัวทอง บางใหญ่ รัตนาธิเบศร์และแจ้งวัฒนะ

5.1 อุปสงค์

5.1.1 การเข้าใช้พื้นที่

ข้อมูลการใช้พื้นที่นี้มาจากการสำรวจศูนย์การค้าและตลาดค้าปลีกในบางพื้นที่ เพื่อตรวจสอบการเข้าใช้พื้นที่ กล่าวได้ว่าพื้นที่ให้เช่าในห้างสรรพสินค้าและซูเปอร์สโตร์มักมีการเช่าพื้นที่เต็มหมด เนื่องจากเจ้าของพื้นที่ก็เป็นผู้ค้าปลีกให้ศูนย์การค้าอื่นๆ ด้วย ตัวอย่างเช่น ห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลพลาซา บิ๊กซีและโลตัส

โดยรวมแล้ว การเข้าใช้พื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 คิดเป็น 5,350,542 ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้น จาก 5,224,545 ตารางเมตรในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554 นั่นคือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.41 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า และร้อยละ 7.84 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันในปีที่แล้ว การเปิดให้บริการอีกครั้งของเซ็นทรัล เวิลด์ (เซ็น) และเซ็น ทาวเวอร์ทำให้การเข้าใช้พื้นที่ในเขตใจกลางเมืองเพิ่มสูงขึ้น และการปรับโฉมศูนย์การค้าบางแห่ง เช่น ซีคอน บางแค เมกะ เฟลย์ ฮีบบี ลีบบี เซ็นทรัล บางนา โซโหและฟอร์จูน ทาวเวอร์ (ดูข้อมูลเพิ่มเติมในตาราง 4 การปรับปรุงที่สำคัญของศูนย์การค้าที่มีอยู่) น่าจะดำเนินการเสร็จสมบูรณ์ภายในปี พ.ศ. 2555 ซึ่งทางบริษัทฯ เชื่อว่า เมื่อศูนย์การค้าเหล่านี้ปรับปรุงเสร็จ จะมีอัตราการเข้าใช้พื้นที่สูงขึ้น ซึ่งจะทำให้อัตราการเข้าใช้พื้นที่นี้เป็นแนวโน้มบวก

การเข้าใช้พื้นที่ในเขตใจกลางเมืองมีอัตราการเติบโตสูงที่สุดเมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว และไตรมาสก่อนหน้านี โดยมีการเข้าใช้พื้นที่ 1,086,260 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.35 ต่อปี และร้อยละ 7.01 ต่อไตรมาส ซึ่งหลักๆ แล้ว การเพิ่มขึ้นนี้มาจากการเปิดให้บริการของเซ็นทรัล เวิลด์ (เซ็น) และเซ็น ทาวเวอร์อีกครั้ง

การใช้พื้นที่ทั้งหมดของพื้นที่ค้าปลีกในเขตใจกลางเมืองเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.77 ต่อไตรมาสและร้อยละ 11.08 ต่อปี โดยพื้นที่ทั้งหมด 2,000,743 ตารางเมตร ในขณะที่การใช้พื้นที่ทั้งหมดในชานเมืองก็เพิ่มขึ้นด้วย โดยมีการใช้พื้นที่ 2,263,539 ตารางเมตร ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.89 ต่อปี และร้อยละ 3.19 ต่อไตรมาส

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

ในการเปรียบเทียบห้างประเภทต่างๆ นั้น ส่วนใหญ่แล้วศูนย์การค้าจะใช้พื้นที่ค้าปลีกส่วนใหญ่ในกรุงเทพฯ ซึ่งคิดเป็น 2,951,399 ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.14 ต่อไตรมาส และร้อยละ 13.04 ต่อปี ส่วนห้างสรรพสินค้ามีการใช้พื้นที่ต่อไตรมาสลดน้อยลงร้อยละ 0.57 ต่อไตรมาส แต่การใช้พื้นที่ต่อปีเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.38 โดยมีการใช้พื้นที่ 1,159,533 ตารางเมตร การใช้พื้นที่ของซูเปอร์สโตร์คือประมาณ 1,239,610 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.71 ต่อปี

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

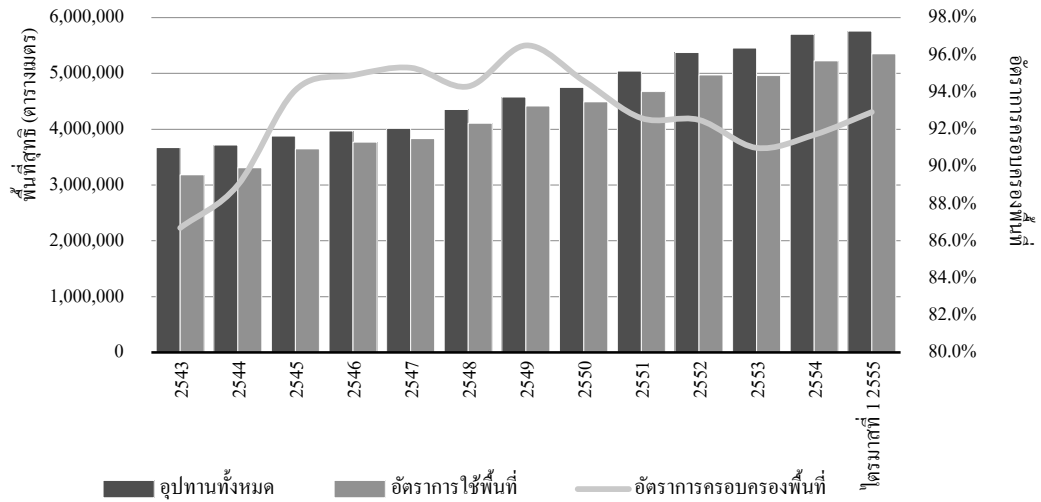
ตาราง 5.1 อุปทาน อุปสงค์และพื้นที่ว่างให้เช่าทั้งหมดในพื้นที่และเกรดต่างๆ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555

		อุปทานรวม	พื้นที่ที่ถูกเช่า	พื้นที่ว่าง	อัตราพื้นที่ว่าง	อัตราการเช่า
ศูนย์การค้า						
เขตใจกลางเมือง	เกรด เอ	513,554	499,554	14,000	2.7%	97.3%
	เกรด บี	375,101	334,680	40,421	10.8%	89.2%
รวม		888,655	834,234	54,421	6.1%	93.9%
บริเวณเมืองรอบนอก	เกรด เอ	665,081	616,068	49,013	7.4%	92.6%
	เกรด บี	606,877	527,613	79,264	13.1%	86.9%
รวม		1,271,958	1,143,681	128,277	10.1%	89.9%
เขตชานเมือง	เกรด เอ	678,614	662,689	15,925	2.3%	97.7%
	เกรด บี	389,446	310,795	78,651	20.2%	79.8%
รวม		1,068,060	973,484	94,576	8.9%	91.1%
รวมทั้งสิ้น		3,228,673	2,951,399	277,274	8.6%	91.4%
ห้างสรรพสินค้า						
เขตใจกลางเมือง	เกรด เอ	195,900	180,500	15,400	7.9%	92.1%
	เกรด บี	43,286	29,280	14,006	32.4%	67.6%
รวม		239,186	209,780	29,406	12.3%	87.7%
บริเวณเมืองรอบนอก	เกรด เอ	339,597	337,028	2,569	0.8%	99.2%
	เกรด บี	194,083	125,753	68,330	35.2%	64.8%
รวม		533,680	462,781	70,899	13.3%	86.7%
เขตชานเมือง	เกรด เอ	291,673	291,243	430	0.1%	99.9%
	เกรด บี	199,636	195,729	3,907	2.0%	98.0%
รวม		491,309	486,972	4,337	0.9%	99.1%
รวมทั้งสิ้น		1,264,175	1,159,533	104,642	8.3%	91.7%
ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่						
เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	18,200	17,946	254	1.4%	98.6%
	ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่	24,300	24,300	0	0.0%	100.0%
รวม		42,500	42,246	254	0.6%	99.4%
บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	84,773	74,488	10,285	12.1%	87.9%
	ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่	331,206	319,793	11,413	3.4%	96.6%
รวม		415,979	394,281	21,698	5.2%	94.8%
เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า	84,285	80,887	3,398	4.0%	96.0%
	ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่	722,647	722,196	451	0.1%	99.9%
รวม		806,932	803,083	3,849	0.5%	99.5%
รวมทั้งสิ้น		1,265,411	1,239,610	25,801	2.0%	98.0%
รวมทุกประเภท		5,758,259	5,350,542	407,717	7.1%	92.9%

ที่มา: บริษัท ซีบี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

รูป 5.1 อุปทาน อัตราการใช้พื้นที่ และอัตราการครอบครองตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ ปี พ.ศ. 2543 ถึง ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555



ที่มา: บริษัท ซีบี ไรชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

5.1.2 อัตราการใช้พื้นที่

อัตราการใช้พื้นที่ที่ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 คิดเป็นร้อยละ 92.9 โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.25 ต่อไตรมาส และร้อยละ 2.42 ต่อปี ในการเปรียบเทียบห้างสรรพสินค้าประเภทต่างๆ นั้น ซูเปอร์สโตร์ หรือ ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ มีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุด (ร้อยละ 98.0) ตามมาด้วยห้างสรรพสินค้า (ร้อยละ 91.7)

พื้นที่ค้าปลีกในเขตชานเมืองมีอัตราการใช้พื้นที่สูงสุดที่ร้อยละ 95.66 โดยลดลงร้อยละ 0.41 ต่อไตรมาส และมีอัตราการใช้พื้นที่ค้าปลีกในเขตใจกลางเมืองเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.49 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554 โดยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 87.3 ไปเป็นร้อยละ 92.82 สืบเนื่องมาจากการที่เซ็นทรัล เวิลด์ (เซ็น) และเซ็น ทาวเวอร์ได้ดำเนินการปรับปรุงแล้วเสร็จ ซึ่งตอนที่ศูนย์การค้าทั้งสองแห่งนี้ปิดปรับปรุงนั้น บริษัทฯ นับให้ทั้งสองแห่งนี้เป็นพื้นที่ว่าง

อัตราการใช้พื้นที่ในบริเวณรอบเมืองเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 90.06 ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 จากร้อยละ 89.29 ในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554 โดยคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.77 ต่อไตรมาส และร้อยละ 3.84 ต่อปี

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

ตาราง 5.2 อัตราการใช้พื้นที่ค้าปลีกในพื้นที่และเกรดต่างๆ ปี พ.ศ. 2546 ถึง ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555

	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2543	2544	ไตรมาสที่ 1 2555	อัตราการเปลี่ยนแปลง ต่อไตรมาส	อัตราการเปลี่ยนแปลง ต่อปี
เขตใจกลางเมือง												
เกรด เอ	97.50%	95.29%	88.41%	97.60%	97.19%	95.56%	94.92%	80.89%	83.93%	95.86%	11.93%	11.99%
เกรด บี	92.29%	91.29%	90.83%	96.50%	93.74%	92.32%	90.53%	92.16%	91.92%	86.99%	-4.92%	-5.12%
ซูเปอร์สโตร์	100.00%	100.00%	99.50%	99.60%	99.30%	99.68%	99.30%	28.24%	99.82%	99.40%	-0.42%	-0.32%
รวม	94.90%	93.37%	89.26%	97.20%	96.01%	94.70%	93.70%	82.51%	87.33%	92.82%	5.49%	5.68%
บริเวณเมืองรอบนอก												
เกรด เอ	98.76%	98.67%	99.43%	98.20%	99.39%	97.61%	91.52%	92.59%	94.40%	94.87%	0.46%	11.90%
เกรด บี	88.77%	92.55%	91.78%	87.70%	85.15%	77.65%	83.06%	84.47%	78.70%	81.57%	2.88%	-2.90%
ซูเปอร์สโตร์	99.99%	99.99%	99.00%	99.10%	96.60%	94.90%	95.90%	96.46%	96.83%	94.78%	-2.05%	-1.71%
รวม	94.86%	96.34%	96.70%	94.30%	93.19%	89.30%	89.26%	90.36%	89.29%	90.06%	0.77%	3.84%
เขตชานเมือง												
เกรด เอ	98.18%	98.58%	97.55%	99.40%	92.33%	94.04%	96.42%	97.72%	97.84%	98.31%	0.47%	0.22%
เกรด บี	87.63%	87.46%	88.43%	95.90%	93.77%	89.84%	87.39%	86.57%	87.83%	85.99%	-1.85%	-1.58%
ซูเปอร์สโตร์	96.50%	99.60%	99.90%	99.90%	100.00%	99.84%	99.83%	99.93%	99.91%	99.52%	-0.38%	-0.37%
รวม	94.88%	95.14%	94.72%	98.40%	95.23%	94.74%	94.94%	95.67%	96.07%	95.66%	-0.41%	-0.41%
รวมทั้งสิ้น												
รวม เกรด เอ	98.32%	98.17%	96.28%	98.60%	96.38%	95.71%	94.23%	91.21%	92.84%	96.37%	3.54%	7.55%

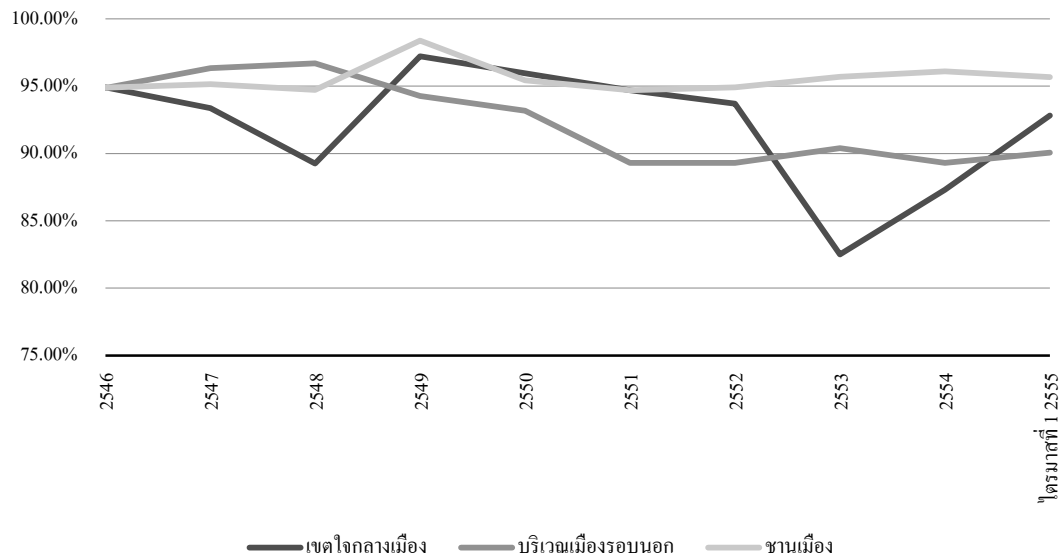
ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2543	2544	ไตรมาสที่ 1 2555	อัตราการเปลี่ยนแปลง ต่อไตรมาส	อัตราการเปลี่ยนแปลง ต่อปี
รวม เกรด บี	89.15%	90.48%	90.32%	92.50%	89.90%	84.85%	86.13%	86.80%	84.75%	84.26%	-0.49%	-2.86%
รวมซูเปอร์สโตร์	97.82%	99.77%	99.56%	99.57%	98.60%	97.99%	98.44%	96.26%	98.89%	97.96%	-0.93%	-0.77%
รวม	94.88%	95.35%	94.28%	96.50%	94.59%	92.65%	92.52%	90.97%	91.67%	92.92%	1.25%	2.42%

ที่มา บริษัท ซีบี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

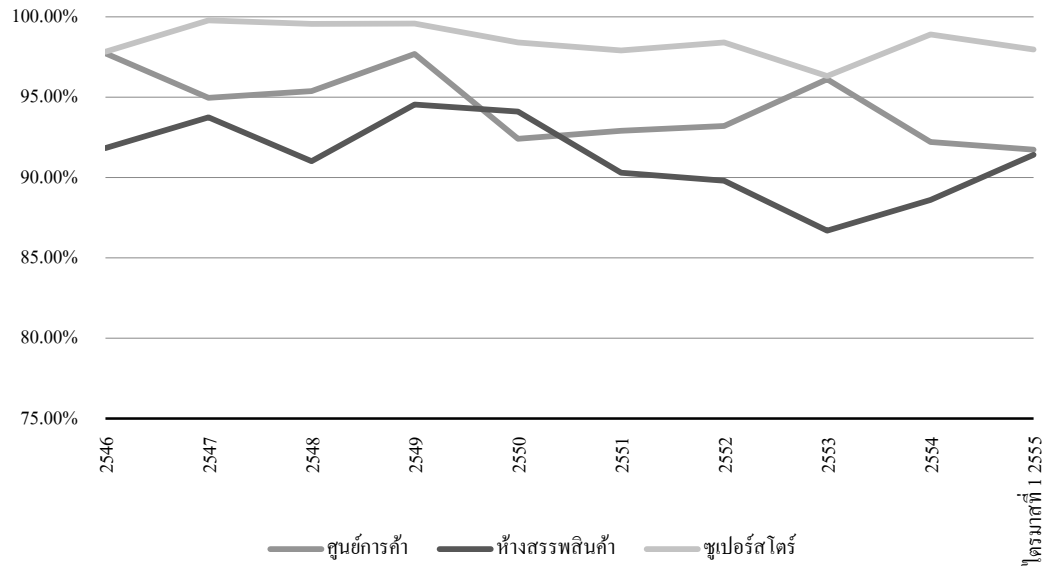
ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

รูป 5.2 อัตราการครอบครองพื้นที่ในย่านต่างๆ, ปี พ.ศ. 2546 ถึง ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555



ที่มา บริษัท ซีบี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

รูป 5.3 อัตราการครอบครองพื้นที่แยกตามประเภทตลาดค้าปลีก, ปี พ.ศ. 2546 ถึง ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555



ที่มา บริษัท ซีบี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

5.4 อุปทานตลาดค้าปลีก

อุปทานทั้งหมดของตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ ในไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555 เพิ่มขึ้นเป็น 5,758,259 ตารางเมตรโดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 จากไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2554 และร้อยละ 5.0 จากไตรมาสที่ 1 ของปีที่แล้ว โดยส่วนใหญ่จะมาจากการที่มีศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมูนิตีมอลล์มากขึ้น โดยอุปทานตลาดค้าปลีกของกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นในทุกพื้นที่ทั้ง

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

ในเขตใจกลางเมือง บริเวณรอบเมือง และชานเมือง โดยพื้นที่ทั้งหมด 48,200 ตารางเมตรจะเสร็จสมบูรณ์ในไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2555

ตาราง 5.3 จำนวนอุปทานทั้งหมด จำแนกตามพื้นที่ ประเภท และเกรด ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555

		ศูนย์กลางการค้า (ตร.ม.)	ห้างสรรพสินค้า (ตร.ม.)	ซูเปอร์สโตร์ (ตร.ม.)	รวม อุปทาน ทั้งหมด (ตร.ม.)	อัตราการ เปลี่ยนแปลง ต่อไตรมาส ต่อปี		สัดส่วน (ตร.ม.)
เขตใจกลางเมือง	เกรด เอ	513,554	195,900		709,454			12.3%
	เกรด บี	375,101	43,286		418,387			7.4%
	รวม	888,655	239,186	42,500	1,170,341	0.7%	5.5%	20.3%
บริเวณเมืองรอบนอก	เกรด เอ	665,081	339,597		1,004,678			17.4%
	เกรด บี	606,877	194,083		800,960			13.9%
	รวม	1,271,958	533,680	415,979	2,221,617	0.9%	6.3%	38.6%
เขตชานเมือง	เกรด เอ	678,614	291,673		970,287			16.9%
	เกรด บี	389,446	199,636		589,082			10.2%
	รวม	1,068,060	491,309	806,932	2,366,301	1.3%	3.6%	41.1%
รวมทั้งสิ้น		3,228,673	1,264,175	1,265,411	5,758,259	1.0%	5.0%	100.0%
อัตราการเปลี่ยนแปลง	ต่อไตรมาส	1.9%	0.0%	0.0%	1.0%			
	ต่อปี	6.4%	3.1%	3.5%	5.0%			
อัตราการเปลี่ยนแปลงรวม		56.1%	22.0%	22.0%	100.0%			

หมายเหตุ มีการปรับปรุงฐานข้อมูลเพื่อความถูกต้อง

ที่มา: บริษัท ซีบี รัชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

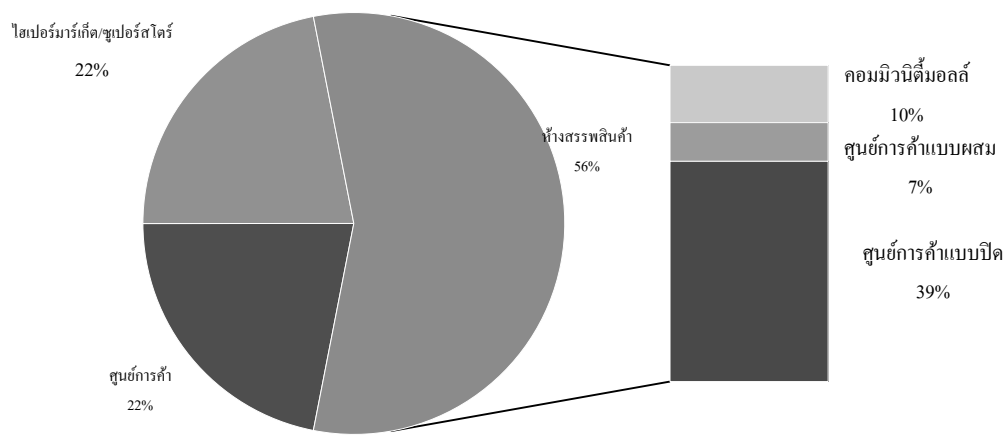
ตลาดค้าปลีกมากกว่าครึ่งเป็นศูนย์กลางการค้า (ร้อยละ 56) โดยในจำนวนนี้ร้อยละ 18 เป็นศูนย์กลางการค้าชุมชน หรือ คอมมิวนิตีมอลล์ อีกร้อยละ 12.5 เป็น แผงลอยค้าปลีกในโครงการมิกซ์ยูสต่างๆ (สำนักงาน ที่พักอาศัยและโรงแรม) และส่วนสุดท้ายร้อยละ 69.5 เป็นศูนย์กลางการค้าแบบปิด ในขณะที่ห้างสรรพสินค้าและซูเปอร์สโตร์เป็นอุปทานส่วนที่เหลือ โดยแต่ละประเภทคิดเป็นร้อยละ 22 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด

เมื่อแบ่งอุปทานตลาดค้าปลีกทั้งหมดเป็นสามพื้นที่หลัก (เขตใจกลางเมือง บริเวณรอบเมืองและเขตชานเมือง) บริเวณรอบเมืองและเขตชานเมืองมีส่วนแบ่งอุปทานมากที่สุดคือร้อยละ 39 และร้อยละ 41 ตามลำดับ ขณะที่เขตใจกลางเมืองมีเพียงร้อยละ 20 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในภาคผนวก 1

เขตชานเมืองมีอัตราการเติบโตของอุปทานสูงที่สุด โดยพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 ต่อไตรมาส และร้อยละ 3.6 ต่อปี เป็น 2,366,301 ตารางเมตร เนื่องจากการเปิดให้บริการของศูนย์กลางการค้าชุมชน หรือ คอมมิวนิตีมอลล์แห่งใหม่ในย่านชานเมือง ส่วนพื้นที่ค้าปลีกในเขตใจกลางเมืองก็เพิ่มขึ้นเป็น 1,170,341 ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 ต่อไตรมาส และร้อยละ 5.5 ต่อปี และพื้นที่ค้าปลีกในบริเวณรอบเมืองก็เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.9 ต่อไตรมาส เป็น 2,221,617 ตารางเมตร

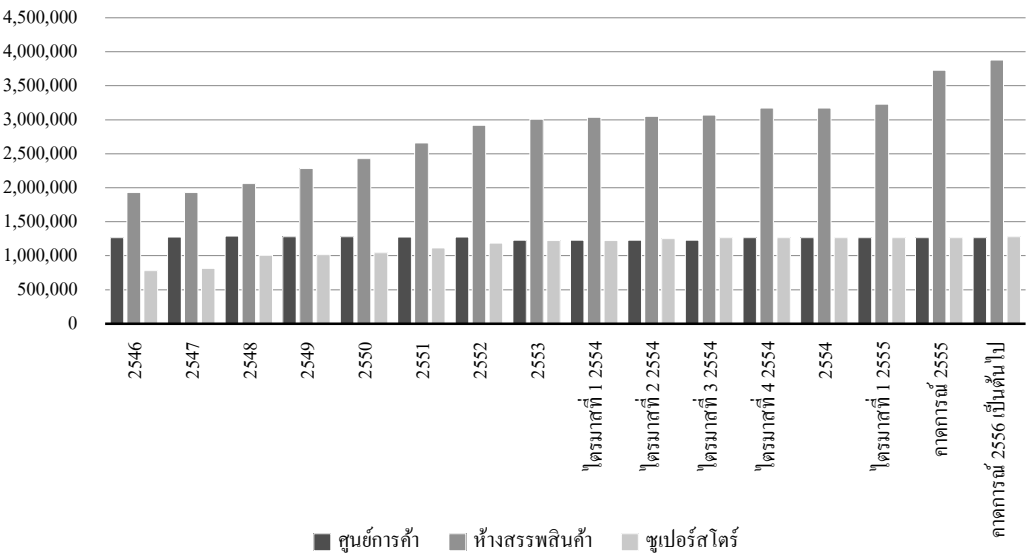
ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

แผนภูมิ 5.4 อุปทานทั้งหมดจำแนกตามประเภทตลาดค้าปลีก, ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555



ที่มา บริษัท ซีบี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

รูป 5.5 อุปทานตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ จำแนกตามประเภท, ปี พ.ศ. 2546 ถึง ปี พ.ศ. 2556 เป็นต้นไป

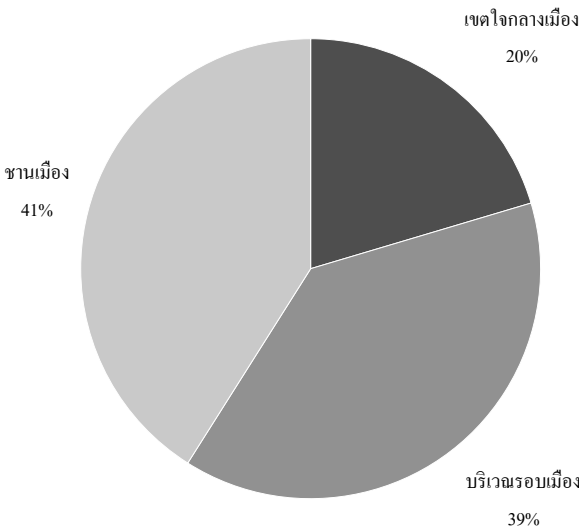


* จากโครงการที่มีการประกาศไปแล้ว

ที่มา บริษัท ซีบี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

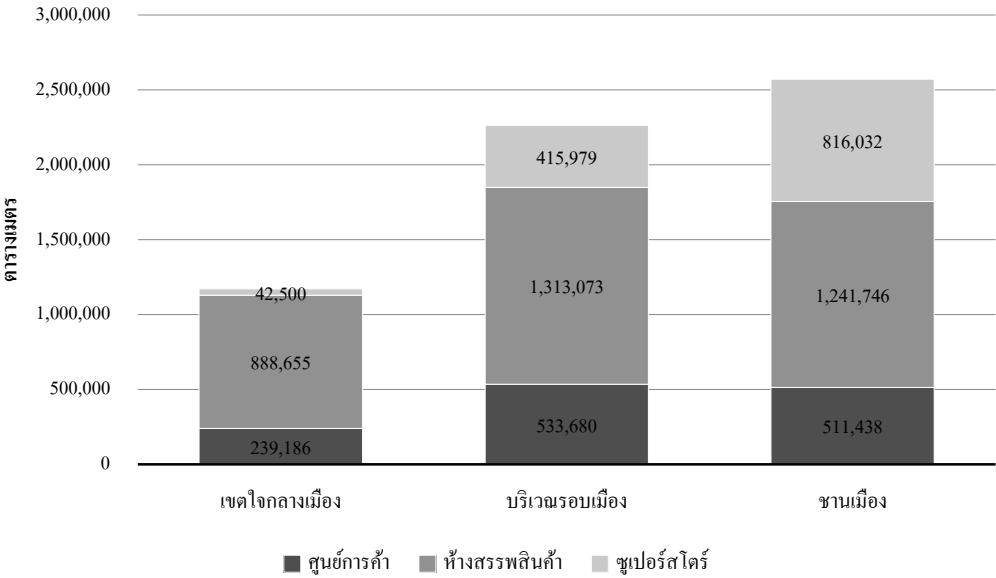
ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

แผนภูมิ 5.6 อุปทานทั้งหมดจำแนกตามพื้นที่, ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555



ที่มา: บริษัท ซีบี รีชาร์ด เออลิส (ประเทศไทย) จำกัด

รูป 5.7 ส่วนแบ่งตลาดจำแนกตามประเภทในแต่ละพื้นที่, ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555



ที่มา: บริษัท ซีบี รีชาร์ด เออลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

5.2.1 อุปทานใหม่

ระหว่างไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554 และปลายไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2555 มีตลาดค้าปลีกเปิดให้บริการ 11 แห่งในกรุงเทพฯ ในจำนวนนี้มี 6 แห่งที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554 โดยมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 141,057 ตารางเมตร ประกอบด้วยเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระรามเก้า (89,600 ตารางเมตร) เทอร์มินอล 21 (40,000 ตารางเมตร) สาทร สแควร์ (1,882 ตารางเมตร) พาร์ค อเวนิว (825 ตารางเมตร) เฟสดีวัล วอลล์ (7,675 ตารางเมตร) และเอ็ม พาร์ค พระราม 2 (1,075 ตารางเมตร) และมีตลาดค้าปลีกอีก 6 แห่งที่เปิดใหม่ในกรุงเทพฯ ระหว่างไตรมาสแรกปี พ.ศ. 2555 โดยศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมิวนิตีมอลล์ 4 แห่งจากทั้งหมด 6 แห่งตั้งอยู่ในเขตชานเมือง ได้แก่ เดอะ วอลล์ โดย อินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์ (ศูนย์การค้าชุมชนที่มีร้านเฟอร์นิเจอร์อินเด็กซ์) ในราชพฤกษ์ ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่ใหญ่ที่สุดที่เปิดให้บริการในไตรมาสที่ 1 นี้ ด้วยพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด 22,000 ตารางเมตร ตามมาด้วยชินยุยะ 19 ซึ่งเป็นศูนย์การค้าปลีกและค้าส่งครบวงจรขนาด 10,800 ตารางเมตร ที่เหลือคือพาร์ค วิลเลจ (5,000 ตารางเมตร) เพียว เฟส ราชพฤกษ์ (4,000 ตารางเมตร) เดอะ ปอร์ติโก หลังสวน (3,200 ตารางเมตร) และ เรน ฮิลล์ (3,200 ตารางเมตร)

ตาราง 5.4 ตลาดค้าปลีกแห่งใหม่ที่กำลังก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 4 พ.ศ. 2555

ทำเลที่ตั้ง		ประเภท	พื้นที่ค้าปลีกสุทธิ (ตร.ม.)
เขตใจกลางเมือง			
สาทร สแควร์	สาทร	ศูนย์การค้า	1,882
ปาร์ควนเซอร์	วิฑู	ศูนย์การค้า	825
เทอร์มินอล	อโศก	ศูนย์การค้า	40,000
รวม			42,707
บริเวณเมืองรอบนอก			
เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9	พระราม 9	ศูนย์การค้า/ห้างสรรพสินค้า	89,600
รวม			89,600
เขตชานเมือง			
เอ็ม พาร์ค รามา 2	รามา 2	ศูนย์การค้าชุมชน	1,075
เฟสดีวัล วอลล์	เกษตรนวมินทร์	ศูนย์การค้าชุมชน	7,675
รวม			8,750
รวมทั้งสิ้น			141,057

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

ตาราง 5.5 ตลาดค้าปลีกแห่งใหม่ก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555

ทำเลที่ตั้ง		ประเภท	พื้นที่ค้าปลีกสุทธิ (ตร.ม.)
เขตใจกลางเมือง			
เดอะ ปอร์ติโก	หลังสวน	ศูนย์การค้าชุมชน	3,200
ชีนุซ่า 19	ปทุมวัน	ศูนย์ค้าปลีกและค้าส่งครบวงจร	10,800
รวม			14,000
บริเวณเมืองรอบนอก			
เรน ฮิลล์	สุขุมวิท 47	ศูนย์การค้าชุมชน	3,200
รวม			3,200
เขตชานเมือง			
เดอะ วอล์ค	ราชพฤกษ์	ศูนย์การค้าชุมชน	22,000
พาร์ค วิลเลจ	พระราม 2	ศูนย์การค้า	5,000
เพียว เพลส	ราชพฤกษ์	ศูนย์การค้าชุมชน	4,000
รวม			31,000
รวมทั้งสิ้น			48,200

ที่มา: บริษัท ซีบี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

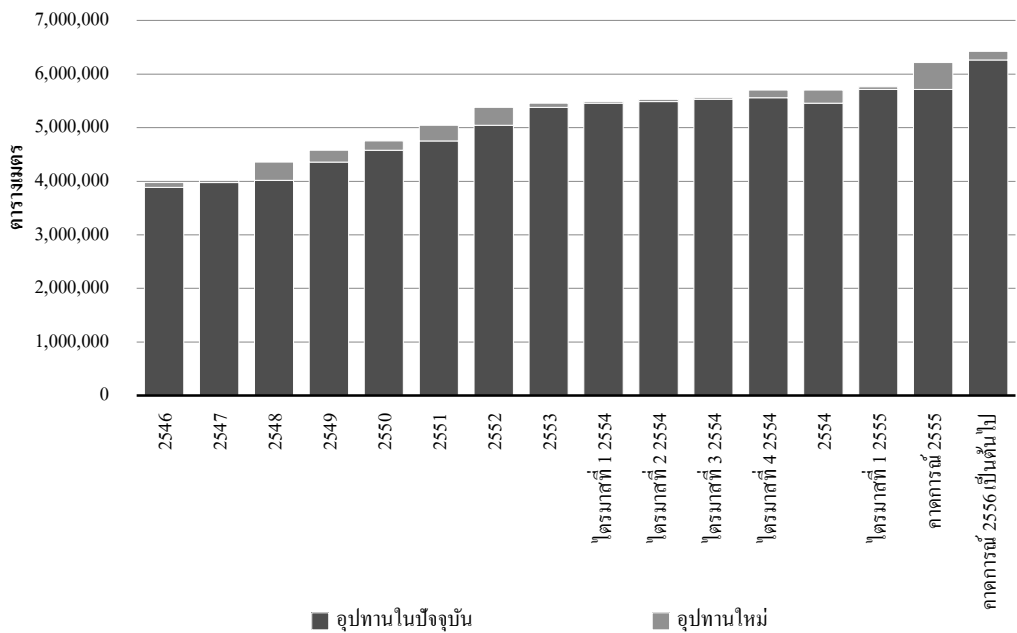
ขณะที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตใหม่ๆ กลับมีการขยายตัวในวงจำกัดโดยมีการเปิดใหม่เพียงไม่กี่แห่งในครั้งแรกของปี พ.ศ. 2555 ได้แก่ บิ๊กซี เอ็กซ์ตร้าที่เมกะ บางนา เปิดให้บริการในเดือนเมษายน ปี พ.ศ. 2555 โดยมีพื้นที่ประมาณ 9,100 ตารางเมตร นอกจากนี้ในไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2555 แม็คโครได้เปิดให้บริการอีกสามสาขาในจังหวัดเลย ปทุมธานี และประจวบคีรีขันธ์ (หัวหิน) โดยสาขาที่หัวหินดำเนินงานภายใต้ชื่อ แม็คโคร ฟู้ด เซอร์วิส ซึ่งมีเป้าหมายเพื่อเน้นภาพลักษณ์ของการเป็นผู้นำด้านส่วนผสมอาหารและเครื่องใช้สำหรับโรงแรม ร้านอาหารและการบริการอาหาร จากตาราง 4.2 จำนวนสาขาที่บริษัทค้าปลีกรายใหญ่เปิดให้บริการอยู่ ณ ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555 พบว่าไม่มีไฮเปอร์มาร์เก็ตเปิดใหม่ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555 ถึงแม้ว่าจะไม่มีอุปทานใหม่เกิดขึ้น แต่เทสโก้ก็เปลี่ยนเทสโก้ โลดัส บางนาไปเป็นเทสโก้ โลดัส เอ็กซ์ตร้า เพื่อให้บริการสินค้าที่หลากหลายขึ้น ซึ่งคาดว่าจะยอดขายน่าจะสูงขึ้น และเทสโกก็ยังวางแผนที่จะเปลี่ยนแปลงรูปแบบห้างสรรพสินค้าที่มีอยู่เดิม 5 แห่งไปเป็นรูปแบบเอ็กซ์ตร้าภายในปลายปีนี้ ปัจจุบันนี้มีเทสโก้จำนวน 3 สาขาที่เปลี่ยนไปเป็นรูปแบบเอ็กซ์ตร้าแล้ว ได้แก่ ขอนแก่น พระรามสี่และแหล่งล่าสุดคือบางนา ในครั้งหลังของปี พ.ศ. 2555 นั้น เทสโก้ โลดัสที่นครก็จะถูกเปลี่ยนไปเป็นเทสโก้ โลดัส เอ็กซ์ตร้าด้วย

5.2.2 อุปทานในอนาคต

เมื่อพิจารณาในอนาคต อุปทานตลาดค้าปลีกมีแนวโน้มที่จะเพิ่มขึ้น เนื่องจากข้อมูลโครงการต่างๆ ที่มีการประกาศก่อสร้างไปแล้ว โดยจะมีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นอีก 650,223 ตารางเมตรในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า ทำให้กรุงเทพฯ มีพื้นที่ค้าปลีกถึง 6,408,482 ตารางเมตร ในจำนวนนี้ พื้นที่ค้าปลีก 500,678 ตารางเมตรคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2555 ทำให้ในปลายปี พ.ศ. 2555 พื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดจะเป็น 6,258,937 ตารางเมตร

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

รูป 5.8 อุปทานที่มีอยู่ในปัจจุบันและอุปทานใหม่, ปี พ.ศ. 2546 ถึง คาดการณ์ปี



* จากโครงการที่มีการประกาศไปแล้ว

ที่มา: บริษัท ซีบี รีชาร์ด เออลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

ตาราง 5.6 ตลาดค้าปลีกในอนาคต ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555

ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เขต	ประเภท	พื้นที่ค้าปลีก สุทธิ (ตร.ม.)	คาดว่าจะก่อสร้าง แล้วเสร็จ	สถานะ
ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555						
อินท์ (อินเตอร์เซกต์)	พระราม 3	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้าชุมชน	6,000	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555	เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ
จตุจักร กรีน	จตุจักร	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้าชุมชน	5,500	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555	เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ
เทพเวย์	เอกมัย	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	32,000	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555	เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ
มิลล์ มอลล์	สุขุมวิท 20	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้าชุมชน	3,100	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555	ตกแต่ง
เมกะบางนา	บางนา	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า	188,290	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555	เปิดตัวอย่างเป็นทางการ
วิว	เจริญนคร	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	3,900	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555	เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ
โนเบิลริมิกซ์	สุขุมวิท 36	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	3,215	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555	ตกแต่ง
เดอะพรอมานาด	รามอินทรา	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้าชุมชน	11,500	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555	เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ
เอเชียทีก เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์	เจริญกรุง	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้าชุมชน	30,000	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555	เปิดตัวอย่างเป็นทางการ
ธัญญะ ซุปเปอร์มาร์เก็ต	ศรีนครินทร์-พัฒนาการ	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า	20,000	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555	เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ
ฟอร์ได้ ชีโน	พระราม 2	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้าชุมชน	11,000	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555	เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ
คันซุง อเวนิว	ทาวเวอร์อินทาวน์	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้าชุมชน	6,400	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555	เปิดตัวอย่างเป็นทางการ
ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555						
อินสแควร์	จตุจักร	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	51,129	ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เดอะ โคสต์ วิลเลจ	บางนา	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้าชุมชน	3,669	ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
นุศา อเวนิว	พระราม 2	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้าชุมชน	4,396	ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เขต	ประเภท	พื้นที่ค้าปลีก	คาดว่าจะก่อสร้าง	
				สุทธิ (ตร.ม.)	แล้วเสร็จ	สถานะ
สปอร์ต มอลล์ แอท พาร์ค เอ็กโซ	เกษตร-นวมินทร์	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้าชุมชน	4,498	ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เบลล์ คอนโดมิเนียม	พระราม 4	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	13,620	ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555						
วัน เฟนิคส์ สแควร์	สุขุมวิท 22	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	1,664	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เดอะ วอลล์ งามอินทรา	งามอินทรา	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้าชุมชน	14,000	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
บี แกลอรี่	ประตูนํ้า	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์ค้าปลีกและค้าส่ง	3,000	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์	พระราม 9	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	6,976	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เสนา เฟสต์	เจริญนคร	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้าชุมชน	9,000	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
ไมร์ระนุ (1)	รัชดาภิเษก	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้าชุมชน	10,000	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555	วางแผน
ไมร์ระนุ (2)	สาทร/กัลปพฤกษ์	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้าชุมชน	12,000	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555	วางแผน
วอเตอร์เกต พาวิลเลียน	ประตูนํ้า/ราชปรารภ	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์ค้าปลีกและค้าส่ง	45,000	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555	ตกแต่ง
กรีน พลาซ่า	วังหิน	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้าชุมชน	821	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
รวมคาดการณ์ พ.ศ. 2555				519,261		
คาดการณ์ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2556 เป็นต้นไป						
อิกวีนอกซ์	พหลโยธิน/วิภาวดี	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	1,885	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2556	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เซ็นทรัลเอ็มบาสซี่	เพลินจิต	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	70,000	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2556	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
จี แลนด์ ทาวเวอร์ แกรนด์	พระราม 9	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	13,140	พ.ศ. 2556	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
พระราม 9						
สยามสแควร์ 1	สยามสแควร์	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	35,000	พ.ศ. 2556	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

ชื่อโครงการ	ทำเลที่ตั้ง	เขต	ประเภท	พื้นที่ค้าปลีก สุทธิ (ตร.ม.)	คาดว่าจะก่อสร้าง แล้วเสร็จ	สถานะ
มหานคร	สาทร	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	10,000	พ.ศ. 2557	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
อาคารสยามกิตติ์ (จุฬา บล็อก แอล)	สยามสแควร์	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	9,500	ไม่ระบุ	เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ
เลอลักซ์ คอนโดเนียม 55 มาร์เก็ต	สุขุมวิท 71	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า	4,520	ไม่ระบุ	วางแผน
เซ็นทรัล สวนลม	ศรีนครินทร์	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้าชุมชน	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	วางแผน
ดิ เอ็มโพเรียม 2	ลุมพินี	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้าครบวงจร	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	วางแผน
เวนิส ดิ ไอริส	สุขุมวิท 35	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า / ห้างสรรพสินค้า	ไม่ระบุ	พ.ศ. 2557	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
ไม่ระบุ (3)	รัชพล	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้าชุมชน	5,500	พ.ศ. 2557	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
ไม่ระบุ (4)	สยามสแควร์	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้าชุมชน	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	วางแผน
เมโทร คอมมิวนิตีมอลล์ เซ็น เตอร์@ สุขุมวิท 77	เอกมัย-รามอินทรา	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้าชุมชน	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	วางแผน
เกษรพลาซ่า	สุขุมวิท 77	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้าชุมชน	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	วางแผน
ไม่ระบุ (5)	ราชดำริ	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	วางแผน
รวมภาคการณ้ตั้งตั้งแต่ปี พ .ศ.2556 เป็นต้นไป				149,545		
รวมทั้งสิ้น				668,806		

หมายเหตุ: ซีบี รัชาร์ด เอลลิส ใช้ ไม่ระบุ เนื่องจากยังไม่มีประกาศชื่อโครงการนั้นๆ กรุณาดูรายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก

ที่มา: บริษัท ซีบี รัชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

5.2.3 การปรับปรุงที่สำคัญของโครงการในปัจจุบัน

มีโครงการจำนวนมากที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการปรับปรุง โดยตาราง 5.7 แสดงถึงการปรับปรุงที่สำคัญทั้งหมดที่ได้ประกาศอย่างเป็นทางการแล้ว โดยต่อจากนี้จะกล่าวถึงการปรับปรุงที่สำคัญ แต่จะไม่รวมถึงการปรับปรุงโครงการมิกซ์ยูสที่มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

ตาราง 5.7 การปรับปรุงที่สำคัญของโครงการในปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555

โครงการ	ชื่อใหม่	สถานที่ตั้ง	เขต	ประเภท	จำนวนพื้นที่เช่า หลังจากปรับปรุงแล้ว เสร็จ (ตร.ม.)	คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ
ฟิวเจอร์ พาร์ค	ซีคอน บางแค	บางแค	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า/ห้างสรรพสินค้า	-	ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555
สยามจัสมาย	-	รัชดาภิเษก	บริเวณรอบเมือง	ห้างสรรพสินค้า	-	ไม่ระบุ
เมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์	-	ชิดลม	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	6,200	ไม่ระบุ
ห้างสรรพสินค้านิวเวสต์	ฮือปี้ ลือปี้	รัตนธิเบศร์	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า	50,000	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555
เมอร์ริคิงส์	เมกะ เพลซ์	วังบูรพา	บริเวณรอบเมือง	ศูนย์การค้า	20,000	ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555
เดอะ มอลล์	-	บางแค	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า/ห้างสรรพสินค้า	-	พ.ศ. 2555
เซ็นทรัล พลาซ่า	-	บางนา	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า/ห้างสรรพสินค้า	เพิ่มอีก 10,500	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555
บีบี๋ บำรุงเมือง พลาซ่า	โซโห	บำรุงเมือง	บริเวณรอบเมือง	ศูนย์ค้าส่ง	15,000	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555
ฟอร์จูน ทาวน์	-	รัชดาภิเษก	บริเวณรอบเมือง	ศูนย์การค้า	-	ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555
สยาม เซ็นเตอร์	-	ปทุมวัน	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	21,048	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555
ฟิฟตี้ฟฟ พลาซ่า	ฟิฟตี้ฟฟ ทองหล่อ	สุขุมวิท 55	บริเวณรอบเมือง	ศูนย์การค้าชุมชน		พ.ศ. 2555
พันธุ์ทิพย์ พลาซ่า 2*	-	งามวงศ์วาน	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า	25,000	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555
รวม					147,748	

ที่มา: แผนวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

* ปรับโฉมเฉพาะ 'โซนสตาร์ แฟชั่น' ชั้น 6 (ปรับโฉมเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ.2555และ เปิดให้บริการใหม่ในเดือนพฤษภาคม พ.ศ.2555)

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

รูปแบบการพัฒนาศูนย์การค้านิวเวสต์ไทม์ ที่เปลี่ยนชื่อเป็น "ฮ็อบบี้ ล็อบบี้" ยังไม่ชัดเจนในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555 โดยอาคารซึ่งเสียหายจากไฟไหม้เมื่อหลายปีก่อนอยู่ภายใต้การพัฒนาของอินดิโก้ แอสเซต แมเนจเม้นท์ มีเพียงศูนย์หนังสือพลาที่เปิดให้บริการใหม่อีกครั้ง ซึ่งนับเป็นร้านค้าเพียงแห่งเดียวที่เปิดให้บริการในศูนย์การค้าแห่งนี้ โครงการสูง 5 ชั้นนี้ยังมีเป้าหมายจะ สร้างภาพลักษณ์ใหม่ ซึ่งเมื่อปรับ โจนแล้วจะมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประมาณ 50,000 ตารางเมตร แบ่งเป็นส่วนค้าปลีกหลักๆ 5 ส่วน โดยมีพื้นที่ร้านค้าและบริการด้านงานฝีมือมากที่สุด ส่วนโซนอื่นๆ ได้แก่

- สัตว์เลี้ยง (9,000 ตารางเมตร)
- ศูนย์หนังสือพลา (4,500 ตารางเมตร)
- แฟชั่นทาวน์ (4,500 ตารางเมตร)
- ไทยทาวน์เก่า (ศูนย์แพทย์แผนไทย, ศูนย์พระเครื่องไทย และขนมไทย (10,000 ตารางเมตร)

นอกจากนี้ เหตุการณ์น้ำท่วมในเขตบางแคเมื่อปีที่แล้วส่งผลต่อการปรับ โจนของซีคอนบางแค หรือที่แต่ก่อนรู้จักกันในนาม ฟิวเจอร์ พาร์ค บางแค โดยศูนย์การค้าครบวงจรแห่งนี้มีพื้นที่ทั้งหมด 40 ไร่ มีมูลค่าโครงการประมาณ 3 พันล้านบาท หลังปรับ ปรงโครงการแล้วเสร็จคาดว่าจะมีพื้นที่ให้เช่าโดยรวมทั้งหมด 130,000 ตารางเมตร โดยมีกำหนดเปิดให้บริการในวันที่ 15 สิงหาคมปีนี้

บริษัท บวรพงษ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของพรหมมหาราช ได้ทำการปรับปรุงเมอร์ริคิง วังบูรพา ใหม่ โดยเปลี่ยนจากห้างสรรพสินค้าไปเป็นศูนย์การค้าเมกะ พลาซ่า โดยโครงการแห่งนี้ตั้งอยู่บนถนนมหาชัย ใกล้กับแยกวังบูรพา ซึ่งการปรับ โจนนี้อยู่ในระหว่างการเตรียมการและคาดว่าจะเปิดให้บริการในเดือนกันยายนปีนี้

บีบีเบี บำรุงเมืองพลาซ่าในย่านบำรุงเมือง (ใกล้โรงพยาบาลหัวเฉียว) อยู่ในระหว่างการปรับ โจนใหม่โดยบริษัท บำรุงเมือง พลาซ่า จำกัด โดยใช้งบประมาณ 2 พันล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะการปรับ โจนนี้จะแล้วเสร็จในเดือนตุลาคม หรือ เดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2555 เมื่อการปรับ โจนแล้วเสร็จ โครงการนี้จะเปลี่ยนชื่อเป็น โซโฮ และจะเป็นศูนย์การค้าแห่งแรกของไทยที่เปิดตลอด 24 ชั่วโมง

กลุ่มเดอะมอลล์รายงานว่าได้ใช้งบประมาณ 140 ล้านบาทในการปรับปรุงเดอะ มอลล์ บางแคใหม่ โดยในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555 พื้นที่กิจกรรมสำหรับเด็กเป็นพื้นที่เดียวที่ยังอยู่ในระหว่างการปรับปรุง โดยยังไม่มีรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับกำหนดการแล้วเสร็จ

เซ็นทรัล พลาซ่า บางนาอยู่ระหว่างการปรับปรุงเช่นเดียวกัน โดยใช้งบประมาณ 1 พันล้านบาท และคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555 โดยการปรับ โจนใหม่นี้เป็นการปรับปรุงด้านหน้าอาคาร ช่องแสงบนหลังคา และการจัดสัดส่วนของผู้เช่าใหม่ นอกจากนี้ยังเพิ่มพื้นที่ค้าปลีกอีกเป็นจำนวน 10,500 ตารางเมตร รวมทั้งอาคารจอดรถเพิ่มเติมอีก 3 ชั้น (ประมาณกว่า 385 คัน)

บริษัท สยาม พิวรรณ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารสยาม เซ็นเตอร์ วางแผนการใช้งบประมาณ 1 พันล้านบาทในการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่สุดในรอบ 40 ปี โดยปิดทำการสยาม เซ็นเตอร์เป็นเวลา 4 เดือนนับจากวันที่ 16 กรกฎาคม ถึง วันที่ 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2555 และมีกำหนดเปิดให้บริการใหม่ในต้นเดือนธันวาคม ภายใต้แนวคิด ‘สยาม เซ็นเตอร์ เดอะรี

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

เงิน รัฐบาลฯ ซึ่งก่อนที่จะปิดปรับปรุงชั่วคราวนี้ สยาม พิวรรณได้ใช้งบประมาณ 20 ล้านบาทไปในการส่งเสริมการขายภายใต้งานเซลล์มหัศจรรย์แห่งสยาม ตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน ถึง วันที่ 15 กรกฎาคม โดยคาดว่าจะทำยอดขายได้ทั้งหมด 1.5 พันล้านบาท

5.3 อัตราค่าเช่า

ส่วนใหญ่แล้วอัตราค่าเช่าค่อนข้างคงที่ โดยมีการอัตราการเติบโตในศูนย์การค้าชั้นนำ และเติบโตแบบก้าวกระโดดในศูนย์การค้าชั้นนำในเขตชานเมือง ดังนั้นการประเมินอัตราค่าเช่าในตลาดค้าปลีกจึงค่อนข้างทำได้ยาก เนื่องจากอัตราค่าเช่าแม้ว่าจะอยู่ในศูนย์การค้าแห่งเดียวกันก็ยังคงแตกต่างกันมาก ดังนั้นบริษัทฯ จึงแสดงแผนภูมิอัตราค่าเช่าที่ประเมินมาจากค่าเช่าที่สูงที่สุดในชั้นล่างของศูนย์การค้า

จากตารางด้านล่าง ค่าเช่าในเขตชานเมืองเป็นไปตามการคาดหมาย โดยมีอัตราค่าเช่าต่ำที่สุด ส่วนเขตใจกลางเมืองมีอัตราค่าเช่าสูงที่สุด ซึ่งผู้เช่าชั้นล่างสุดของศูนย์การค้าจะต้องเสียค่าเช่าสูงกว่าชั้นสูงของอาคาร

ค่าเช่าในเขตชานเมืองมีอัตราที่สูงขึ้น เป็นผลมาจากศูนย์การค้าชั้นนำ อาทิเช่น เมกะ บางนา และเดอะ เซอร์เกิล ราชพฤกษ์ มีอัตราค่าเช่าค่อนข้างสูง

ตาราง 5.8 อัตราค่าเช่าพื้นที่ที่ดีที่สุด ในพื้นที่ต่างๆ ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555

พื้นที่	ชั้นล่าง (บาท/ตร.ม./เดือน)	ชั้นบน (บาท/ตร.ม./เดือน)
เขตใจกลางเมือง		
อาคารพาณิชย์	1,200-2,500	700-1,000
ศูนย์การค้า	1,800-3,260	1,520-2,600
ซูเปอร์สโตร์	1,000-1,500	800-1,200
บริเวณรอบเมือง	1,500-2,680	1,040-2,100
เขตชานเมือง	1,200-2,000	800-1,100

ที่มา: แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร



ที่มา: แผนวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ธีรวัฒน์ เอลิส (ประเทศไทย) จำกัด

5.3.1 เขตใจกลางเมือง

ในเขตใจกลางเมือง ศูนย์ค้าปลีกและร้านค้าต่างๆ ตลอดถนนสายหลักมีพื้นที่ค้าปลีกและอาคารพาณิชย์ไว้ให้เช่า และการที่โครงการตั้งอยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าบีทีเอส หรือ ระบบขนส่งมวลชนได้ดึนก็ทำให้บางร้านค้าสามารถคิดอัตราค่าเช่าสูงที่สุดในกรุงเทพฯ ได้ แม้ว่าอาคารหลายๆ แห่งจะมีสภาพไม่สู้ดีนัก

ตาราง 5.9 อัตราค่าเช่าพื้นที่ที่ดีที่สุดสำหรับการค้าปลีกในเขตใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2555

หน่วย: บาท/ตารางเมตร/เดือน

	ค่าเช่ารายเดือน	
	ชั้นล่าง	ชั้นบน
ห้างสรรพสินค้า เกรตเอเชีย	1,800-3,260	1,520-2,600
อาคารพาณิชย์		
ถนนสีลม	1,200-2,500	400-700
สยามสแควร์	2,500	1,000-1,500 (ชั้น 2)
		500-800 (ชั้น 3)

ที่มา: แผนวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ธีรวัฒน์ เอลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

5.3.2 บริเวณรอบเมือง

ในบริเวณรอบเมือง อัตราค่าเช่าจะอยู่ที่ประมาณ 1,500-2,680 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ของชั้นล่างสุดของอาคารและ 1,040-2,100 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ของชั้นที่สูงขึ้น

5.3.3 เขตชานเมือง

ในพื้นที่เขตชานเมือง อัตราค่าเช่าจะอยู่ที่ประมาณ 1,200-2,000 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ของชั้นล่างสุดของอาคาร และ 800-1,100 บาท/ตารางเมตร/เดือน สำหรับพื้นที่ของชั้นที่สูงขึ้น

5.4 อัตราค่าเช่าของผู้ค้าปลีกที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัท ซีบี รัชาร์ด เอลิส (ประเทศไทย) จำกัด ติดตามความเคลื่อนไหวอัตราค่าเช่าของผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยอัตราค่าเช่ามีความแตกต่างกันมาก ขึ้นอยู่กับชนิดของธุรกิจ พื้นที่ที่ถือครองทำเลที่ตั้งร้านค้าภายในศูนย์การค้า จำนวนลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ เป็นต้น ตารางต่อไปนี้แสดงความเคลื่อนไหวสำคัญๆ ที่ผ่าน

ตาราง 5.10 ส่วนหนึ่งของผู้ค้าปลีกที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

บริษัท	รายได้จากค่าเช่า ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 (ล้านบาท)	อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี
เอ็มบีเค	918	17.24
กลุ่มเอราวัณ	27	22.00
เซ็นทรัลพัฒนา	3,347	13.00
สยามฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นต์	318*	4.34

* ยังไม่ได้ตรวจสอบบัญชี

ที่มา: แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี รัชาร์ด เอลิส (ประเทศไทย) จำกัด

เอ็ม บี เค เอ็ม บี เคเป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้าเอ็ม บี เค โดยถือหุ้นบริษัท สยาม พิวรรณ์ จำกัด (SPW) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาสยาม เซ็นเตอร์และสยาม ดิสคัฟเวอรี อยู่ร้อยละ 30.72 และถือหุ้นบริษัท พาราไดซ์ พาร์ค จำกัด อยู่ร้อยละ 50 โดยบริษัท สยาม พิวรรณ์ จำกัด ได้ร่วมทุนกับกลุ่มเดอะมอลล์ เพื่อพัฒนาสยาม พารากอน และร่วมทุนกับบริษัท พาราไดซ์ พาร์ค จำกัด เพื่อบริหาร "พาราไดซ์ พาร์ค" ที่ตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์ บริษัทฯ ได้ประกาศผลประกอบการไว้ดังนี้

- ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 รายได้จากการเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 44.67 ของรายได้ทั้งหมด โดยรายได้จากการเช่าพื้นที่ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 อยู่ที่ประมาณ 918 ล้านบาท เพิ่มขึ้นถึง 135 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 17.24 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว โดยส่วนหนึ่งมาจากการเปิดให้บริการของศูนย์การค้า “เดอะ โนน” ซึ่งมีพื้นที่ทั้งหมด 12,000 ตารางเมตร

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

กลุ่มเอราวัณ (เอราวัณ): กลุ่มเอราวัณเป็นผู้พัฒนาโครงการเพลินิจิต เซ็นเตอร์ (ขายให้กับกองทุนไพร้ม ออฟฟิศ ลิซโฮลด์ พร็อพเพอร์ตี้ฟันด์ (POPF)) และเอราวัณ กรุงเทพฯ ซึ่งนอกจากศูนย์การค้าเหล่านี้แล้ว บริษัทยังบริหารโรงแรมระดับห้าดาวและอาคารสำนักงานอีกหลายแห่ง บริษัทฯ ได้ประกาศผลประกอบการไว้ดังนี้

- ปลายปี พ.ศ.2554 รายได้จากการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่เอราวัณ กรุงเทพฯอยู่ที่ 86 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.69 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว ในขณะที่รายรับเฉลี่ยจากการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดในเอราวัณ กรุงเทพฯ อยู่ที่ ประมาณ 1,261 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน หรือลดลงร้อยละ 5.3 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว (มีการปิดศูนย์การค้าบางช่วงในปี พ.ศ. 2553 เนื่องจากการประท้วงของกลุ่มเสื้อแดง)
- อัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 12 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้วและผลตอบแทนจากค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 4 ทั้งจากผู้เช่ารายใหม่และการต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม ดังนั้น เอราวัณ กรุงเทพฯ จึงมีรายได้รวม 27 ล้านบาทในไตรมาสที่ 1 พ.ศ.2555 โดย คิดเป็นการอัตราการเติบโตร้อยละ 22 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว

เซ็นทรัล พัฒนา (ซีทีเอ็น): เซ็นทรัลพัฒนา หรือ ซีทีเอ็น บริหารศูนย์การค้าทั้งหมด 3 ประเภท ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า (ในเมือง) เซ็นทรัล เฟสติวัล (ในสถานที่ท่องเที่ยวและรีสอร์ท) และเซ็นทรัล เวิลด์ ซึ่งเป็นโครงการเดี่ยวที่ใหญ่ที่สุดในกลุ่ม และเมื่อไม่นานมานี้ซีทีเอ็นได้ประกาศผลประกอบการซึ่งเป็นรายได้จากการเช่าพื้นที่ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 อยู่ที่ 3,347 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งการเพิ่มขึ้นนี้มาจากการเพิ่มอัตราค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ โดยรายได้จากการเช่าพื้นที่ในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 คิดเป็นร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดของบริษัท.

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยสำหรับผู้เช่าพื้นที่ค้าปลีกซึ่งมีพื้นที่น้อยกว่า 1,000 ตารางเมตร โดยไม่รวมเซ็นทรัล เวิลด์ เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าวและศูนย์การค้าที่เปิดตัวใหม่ในปี พ.ศ. 2554 (เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก และเซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระรามเก้า) อยู่ที่ 1,251 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว
- ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการมานาน (ไม่รวมเซ็นทรัล เวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าวและโครงการที่เปิดให้บริการมาน้อยกว่า 3 ปี ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า แจ้งวัฒนะ เซ็นทรัล เฟสติวัล หาดพิทยา เซ็นทรัลพลาซ่า อุดรธานี เซ็นทรัลพลาซ่า ชลบุรี เซ็นทรัลพลาซ่า ขอนแก่น และศูนย์การค้าที่เปิดตัวใหม่ในปี พ.ศ.2554) คือ 1,283 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว

สยาม พิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ (เอส เอฟ): สยาม พิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์เป็นผู้นำการพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนแบบเปิดโล่ง โดยบริษัทฯ บริหารศูนย์การค้ากว่า 30 แห่ง มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด 231,795 ตารางเมตร บริษัทฯ ได้ประกาศรายได้จากค่าเช่าไว้ดังนี้

- รายได้จากค่าเช่าและการบริการในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555 อยู่ที่ 318 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.34 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่แล้ว (ยังไม่ได้ถูกตรวจสอบบัญชี)

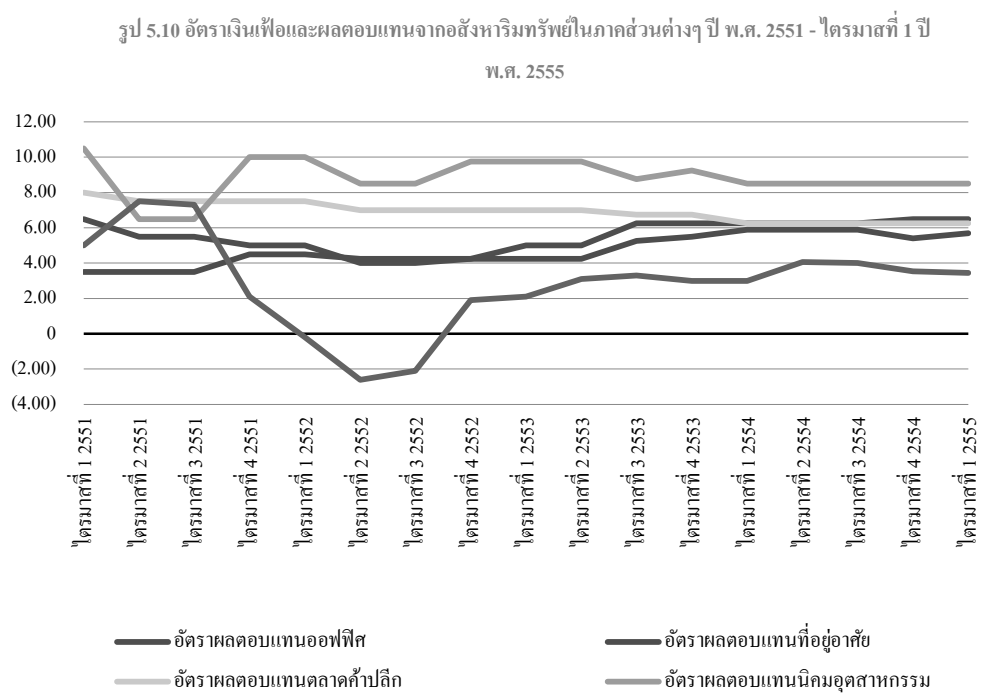
ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

5.5 ผลตอบแทนจากค่าเช่า

เมื่อไม่มีรายงานธุรกรรมการค้าเงินงาน ก็เป็นการยากที่จะวิเคราะห์ผลตอบแทนได้ ดังนั้นบริษัทฯ จึงประมาณการผลตอบแทนจากความรู้ด้านการตลาดของทางบริษัทฯ เอง

ผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ยังอยู่ในระดับคงที่

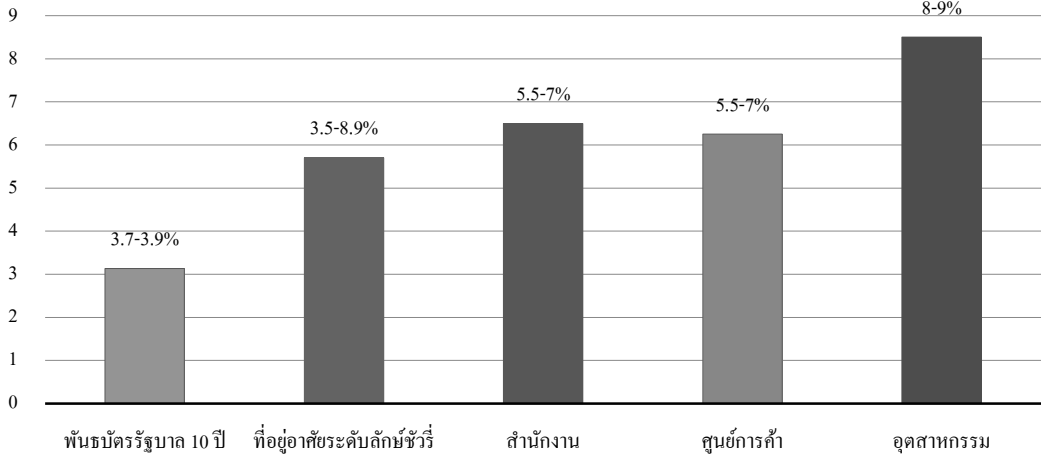
อัตราดอกเบี้ยเงินฝากต่อปีของธนาคารพาณิชย์ยังไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก โดยอยู่ที่ร้อยละ 2.75 ถึง 3.00 ส่วนอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาล อายุ 1 ปี เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 3.10 ถึง 3.13 ขณะที่อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลอายุ 5 ปี เฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 3.16 ไปเป็นร้อยละ 3.45 การขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในตลาดค้าปลีกส่วนใหญ่มักเป็นการขายให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยผลตอบแทนในอนาคตขึ้นอยู่กับอัตราผลตอบแทนการลงทุนในตราสารหนี้อื่นๆ ด้วย



ที่มา: สมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย, แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

แผนภูมิ 5.11 ประมาณการผลตอบแทนขั้นต้นจากกรรมสิทธิ์ในการครอบครอง,
ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2555



ที่มา: กระทรวงพาณิชย์, แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ธีรารัตน์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

5.6 ข่าวสารล่าสุดของตลาดค้าปลีก

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้โลดส์ รีเทล โกรท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้โลดส์ รีเทล โกรท (ทีแอลจีเอฟ) เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในหน่วยไทยบาทของเทสโก้ ที่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 มาอยู่ที่ 11.40 บาทต่อหน่วย จากราคาที่เสนอขายครั้งแรกโดยเอก-ชัย ศิษทริวิวัฒน์ ชิสเท็ม ซึ่งเป็น ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ ระดมเงินได้ 18.4 พันล้านบาท ในการเสนอขายกองทุนต่อสาธารณะครั้งแรกเมื่อวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 ด้วยราคาเสนอขายหน่วยละ 10.40 บาท และเมื่อถึงปลายเดือนมีนาคม ราคาหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 11.8 บาท

ในเบื้องต้น ทีแอลจีเอฟลงทุนในศูนย์การค้าของเทสโก้ โลดส์ 17 แห่งที่เป็นตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ในพื้นที่ที่ดีที่สุด

ยุคของศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมิวนิตีมอลล์

โครงการศูนย์การค้าชุมชนเกิดใหม่ที่พัฒนาโดยผู้พัฒนารายใหม่เกิดขึ้นมากขึ้นเรื่อยๆ ทำให้ต้องจับตามองความสำเร็จของโครงการเหล่านี้ เมื่อมีนักพัฒนาเข้ามาแข่งขันในตลาดนี้มากขึ้น อัตราความสำเร็จก็อาจลดลง ในตลาดนี้เราจะเห็นทั้งผู้พัฒนารายใหม่ที่ไม่มีความรู้และประสบการณ์และผู้พัฒนาที่มีประสบการณ์อยู่แล้วลงทุนในศูนย์การค้าชุมชน ซึ่งงบประมาณทั้งหมดในการลงทุนโครงการเหล่านี้เริ่มตั้งแต่ 100 ล้านบาท จนถึง 2,000 ล้านบาท ซึ่งในรายงานเล่มนี้ก็จะมีการกล่าวถึงตัวอย่างของผู้พัฒนารายใหม่ที่สำคัญด้วยเช่นกัน

สุวรรณ ราชพฤกษ์ พาร์ค

สุวรรณ ราชพฤกษ์ พาร์ค ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท สุวรรณอุตสาหกรรมบันทอ จำกัด กำลังพิจารณาการขายศูนย์การค้าชุมชนเดอะ เซอร์เคิล เพิ่ม ในพื้นที่ใหม่ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 20-30 ไร่ โดยใช้งบประมาณ 500-600 ล้านบาท

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

โดยบริษัทฯ ได้ทำการวิจัยตลาดใน 3 พื้นที่ คือ รังสิต กาญจนภิเษกและถนนศรีนครินทร์ เพื่อหาที่ตั้งโครงการใหม่นี้ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์แรกของบริษัท ได้แก่ เดอะ เซอร์เคิล ราชพฤกษ์ ซึ่งได้รับการตอบรับอย่างดี นับจากการที่มีรถยนต์เข้า-ไปจอดในโครงการประมาณ 3,000-3,300 คันต่อวัน ซึ่งสูงกว่าเป้าหมายที่วางไว้ที่ 2,800 คัน

เพียว สัมมากร ดีเวลอปเมนต์

เพียว สัมมากร ดีเวลอปเมนต์ เป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัท ระยอง เพียวรีไฟเออร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) สร้างศูนย์การค้าชุมชนคือ เพียวเพลส มอลล์ และมีแผนที่จะเปิดศูนย์การค้าชุมชนเพิ่มอีก 3 แห่งภายใน 3 ปี โดยศูนย์การค้าชุมชนใหม่แห่งที่ 3 คือ “เพียวเพลส ราชพฤกษ์” ซึ่งตั้งอยู่บนเนื้อที่ 10 ไร่ ทางด้านทิศเหนือของย่านราชพฤกษ์ มีพื้นที่ให้เช่ามากกว่า 4,000 ตารางเมตร โครงการเปิดตัวไปแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ. 2555 โดยใช้งบประมาณ 150-200 ล้านบาท มีเมกซ์ แวกู ซูเปอร์มาร์เก็ต ธนาคารและร้านอาหารต่างๆ เข้าจับจองพื้นที่ไปแล้วร้อยละ 70-80 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ส่วนเพียวเพลสแห่งแรกนั้นอยู่ที่รังสิตคลอง 2 และแห่งที่ 2 อยู่ที่รามคำแหง 110 นอกจากนี้ บริษัทยังวางแผนการลงทุนสร้างคอนโดมิเนียมในพัทยา ซึ่งจะเป็นโครงการมิกซ์ยูสบนเนื้อที่ 25 ไร่ในบริเวณหาดชะวันรอน

สยาม ฟิวเจอร์ ดีเวลอปเมนต์

บริษัทฯ เปิดเผยแผนที่จะเปิดศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์แห่งใหม่ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 15,000 ตารางเมตร และขยายศูนย์การค้าที่มีอยู่ให้มีพื้นที่ทั้งหมด 15,000 ตารางเมตรด้วยเงินลงทุน 1,055 ล้านบาท โดยมีกำหนดเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2556 ซึ่งโครงการปัจจุบันบนถนนเกษร-นวมินทร์ คือ เฟสดีวิล วอล์ค ก็ได้เปิดให้บริการแล้วเมื่อเดือนกันยายนปีที่แล้ว

ยอดขายของเซเว่น-อีเลฟเว่น สูงขึ้น

ยอดขายของร้านสะดวกซื้อเซเว่น-อีเลฟเว่นในไตรมาสที่ 1 ของปีนี้เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 โดยเพิ่มเป็นสองเท่าของเป้าหมายที่ตั้งไว้ก่อนหน้านี้ ทั้งๆ ที่ยอดขายใน 2 เดือนแรกของปี พ.ศ.2555 (มกราคม-กุมภาพันธ์ ปี พ.ศ.2555) ลดลงซึ่งเป็นผลมาจากหลังเหตุการณ์น้ำท่วม ทำให้อำนาจการซื้อของผู้บริโภคลดลงในเดือนมกราคม-กุมภาพันธ์ เพราะประชาชนจำเป็นต้องใช้เงินจำนวนมากในการซื้อของตกแต่งบ้าน เพื่อซ่อมแซมที่อยู่อาศัยที่เสียหายจากน้ำท่วมมากกว่าที่จะซื้อสินค้าเพื่อการอุปโภคบริโภค อย่างไรก็ตาม สภาพอากาศที่ร้อนมากในเดือนมีนาคมก็ผลักดันให้อุปสงค์ของเครื่องดื่มให้เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 จากระดับปกติ นอกจากนั้นแล้ว จำนวนลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการมากขึ้น ทำให้ยอดขายสินค้าเพิ่มขึ้นอีกด้วย ซึ่งในอนาคตอันใกล้นี้ บริษัทฯ จะขยายความร่วมมือด้วยการให้ลูกค้าส่งพัสดุผ่านเครือข่ายของร้าน

เบอร์ลี่ ยุคเกอร์วางแผนเปิดร้านจำหน่ายผลิตภัณฑ์เพื่อการดูแลสุขภาพและยา

วิสัยทัศน์ของบีเจซี คือการทำให้ห่วงโซ่อุปทานสมบูรณ์ ด้วยการเปิดร้านขายยาแห่งแรก โดยจะเปิดร้านจำนวนหนึ่ง ในกรุงเทพฯ เริ่มตั้งแต่ตอนนี้ไปจนถึงไตรมาสที่ 3 ของปีนี้ ซึ่งร้านค้านี้จะจำหน่ายทั้งยาทั่วไปและผลิตภัณฑ์อาหารเสริม เพื่อบริการลูกค้าที่มีไลฟ์สไตล์แบบคนเมือง

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร

สยาม พารากอนเตรียมรับเออีซี

ร้อยละ 65 ของผู้ที่มาใช้จ่ายใช้สอยในสยาม พารากอนเป็นคนไทยและอีกร้อยละ 35 เป็นชาวต่างชาติ แต่เนื่องจากเออีซี (ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน) บริษัทฯ คาดว่าสัดส่วนของชาวต่างชาติที่มาซื้อของที่ศูนย์การค้าแห่งนี้จะสูงขึ้นมากเป็นร้อยละ 45-50 ในส่วนของการเตรียมพร้อมนั้น ศูนย์การค้าเตรียมสินค้าและบริการคุณภาพสูงในระดับไฮเอนด์ รวมถึงสินค้าเฉพาะ ที่จะสามารถตอบสนอง ความต้องการของชาวต่างชาติได้ นอกจากนี้ทางศูนย์การค้าก็ยังมีแผนเปิดดำเนินการตลาดและการส่งเสริมการขายที่มีเป้าหมายอยู่ที่นักท่องเที่ยวต่างชาติไว้ด้วย

ศูนย์การค้าวางแผนปรับโฉมรับเออีซี

บริษัท สยาม พิวรรณ์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารสยาม เซ็นเตอร์ วางแผนจะใช้งบประมาณ 1 พันล้านบาทในการปรับปรุง สยาม เซ็นเตอร์ครั้งใหญ่ที่สุดในรอบ 40 ปี ส่วนเกษรก็จะเริ่มสร้างศูนย์ค้าปลีกครบวงจรแห่งที่ 2 ซ้ำๆ ศูนย์การค้า ปัจจุบัน ในขณะที่เดอะ แพลททินัม แฟชั่น มอลล์ จะจัดสรรเงินลงทุนกว่า 100 ล้านบาท เพื่อปรับปรุงหรืออาจจะสร้าง ศูนย์การค้าแห่งใหม่ใกล้กับบีทีเอส ราชดำริ ด้วยในระยะ 2 ปีนับจากนี้อีกด้วย

ย่านราชประสงค์มุ่งจะเป็นเหมือนถนนนอร์ชาร์ด

ผู้ประกอบการรอบพื้นที่ราชประสงค์กำลังพยายามสร้างสภาพแวดล้อมให้เป็นเหมือนถนนนอร์ชาร์ด ประเทศสิงคโปร์ ด้วยการผสมผสานพื้นที่ค้าปลีกโดยการนำศูนย์การค้าบนถนนสายหลักในย่านราชประสงค์ ประตูน้ํา ปรุหมวันและ เพลินจิต มาอยู่ในโครงการนี้โดยตั้งเป้าหมายให้มีผู้มาเยือนต่อวันเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 30 หรือ 350,000 คนต่อวันภายในปีหน้า คุณชัย ศรีวิกร ประธานสมาคมการค้าแยกราชประสงค์ได้ต้อนรับสมาชิกใหม่ 2 ราย ได้แก่ เดอะ แพลททินัม แฟชั่น มอลล์ และ โนวเทล แบงคอก แพลททินัม ซึ่งมีส่วนช่วยเพิ่มจำนวนผู้มาเยือนย่านนี้ในแต่ละวัน

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

ภาคเหนือของประเทศไทยมีพรมแดนด้านหนึ่งติดกับประเทศลาวและพม่า ส่วนอีกด้านติดกับภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคกลางของประเทศไทย ภาคเหนือประกอบด้วย 17 จังหวัด ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย กำแพงเพชร ลำปาง ลำพูน แม่ฮ่องสอน นครสวรรค์ น่าน พะเยา เพชรบูรณ์ พิจิตร พิชณุโลกแพร่ สุโขทัย ตาก อุทัยธานี และอุดรดิตถ์ ทั้งนี้ จากข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติพบว่าในปี พ.ศ. 2553 ประชากรภาคเหนือมีจำนวนทั้งสิ้น 11.8 ล้านคน โดยภาคเหนือของประเทศไทยมีลักษณะภูมิประเทศแบบภูเขาสูง และอุณหภูมิของภูมิภาคนี้จะค่อนข้างเย็นสบาย ซึ่งสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างชาติให้เข้ามาท่องเที่ยวได้ตลอดทั้งปี

ในบทนี้เป็นการนำเสนอเกี่ยวกับตลาดค้าปลีกในจังหวัดเชียงใหม่ เนื่องจากจังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดท่องเที่ยวยอดนิยมและเป็นจังหวัดที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในภาคเหนือ เพื่อที่จะเข้าใจภาพรวมและแนวโน้มของตลาดพื้นที่ค้าปลีกในภาคเหนือของประเทศไทย

ตลาดค้าปลีกโดยรวมในจังหวัดเชียงใหม่แบ่งออกเป็นร้านค้าปลีกขนาดเล็กซึ่งมักกระจุกตัวอยู่ในย่านใจกลางเมือง และธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่กระจายตัวตามพื้นที่รอบนอก ทั้งนี้ในปี พ.ศ. 2556 จะมีการเปิดตัวศูนย์การค้า 2 แห่งเพิ่มเติม ได้แก่ พรอมเมนาดาและเซ็นทรัลเฟสติวัล จะนำมาซึ่งการขยายตัวของอุปทานร้านค้าปลีกร่วมสมัยให้กับตลาดค้าปลีกเชียงใหม่

จังหวัดเชียงใหม่มีการเติบโตของตลาดพื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบที่คล้ายคลึงกับภาคอื่นๆของประเทศไทย ซึ่งเป็นการค่อยๆ เพิ่มขึ้นของร้านขายสินค้าอุปโภคบริโภคที่ทันสมัยและธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ อาทิเช่น เทสโก้ แม็คโคร และบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ซึ่งทั้งหมดตั้งอยู่ในตัวเมือง

ทั้งนี้ ในจังหวัดเชียงใหม่มีผู้ประกอบการศูนย์การค้าดั้งเดิมที่สำคัญสองรายใหญ่ๆ ได้แก่ กาดสวนแก้วและเซ็นทรัลพัฒนา (ซีทีเอ็นกรุ๊ป) โดยศูนย์การค้ากาดสวนแก้วนั้นก่อตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2535 และเป็นศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในจังหวัดเชียงใหม่ ศูนย์การค้าแห่งนี้ตั้งอยู่ใจกลางเมืองและมีผู้เช่าหลัก คือ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ศูนย์การค้าแห่งนี้ (ส่วนใหญ่รู้จักกันในนามของเซ็นทรัลกาดสวนแก้ว) มีพื้นที่ให้เช่ามากกว่า 160,000 ตารางเมตร ประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร โรงภาพยนตร์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ลานโบว์ลิ่ง และฟิสิกส์สควอว์น้ำ ถึงแม้ว่าศูนย์การค้ากาดสวนแก้วจะเคยเป็นศูนย์การค้ายอดนิยม แต่ในระยะหลังขาดการปรับปรุงจึงมีสภาพค่อนข้างเก่าและมีพื้นที่ว่างให้เช่าค่อนข้างมาก ดังนั้นศูนย์การค้าแห่งนี้ควรจะได้รับการปรับปรุงใหม่ เพื่อที่จะดึงดูดลูกค้าและแข่งขันกับศูนย์การค้าแห่งใหม่ที่เกิดขึ้น

ขณะที่ เซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า ตั้งอยู่นอกเขตใจกลางเมืองในบริเวณใกล้สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาได้เข้าซื้อกิจการในปี พ.ศ. 2539 หลังจากนั้นทางกลุ่มเซ็นทรัลฯ ได้ทำการตกแต่งปรับปรุงใหม่และขยายพื้นที่ค้าปลีก ดังนั้นเซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่าจึงกลายเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่ทันสมัยที่สุดในจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวมทั้งหมด 74,000 ตารางเมตร มีห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และนอร์ทเทิร์น วิลเลจ ซึ่งเป็นแหล่งขายสินค้าลดกรรมพื้นที่เมือง ทั้งนี้ เซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่ามีจำนวนผู้เช่าทั้งสิ้น 527 ราย ซึ่งดึงดูดผู้คนที่มาจับจ่ายใช้สอยทั้งนักท่องเที่ยวและคนท้องถิ่น ด้วยอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 100

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

กาดสวนแก้ว



ที่มา แผนกวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ

เซ็นทรัลแอร์พอร์ต พลาซ่า



ที่มา แผนกวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ

ศูนย์การค้ากาดสวนแก้วและเซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่าตั้งอยู่ใจกลางเมืองมากกว่าธุรกิจค้าปลีกอื่นๆ ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วตั้งอยู่นอกเมืองเชียงใหม่

เมื่อพิจารณาในส่วนของผู้ค้าปลีกขนาดใหญ่ พบว่าเทสโก้ โลตัสมีอยู่ทั้งหมด 2 สาขาด้วยกัน (ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่และพื้นที่ให้เช่ารายย่อย) โดยสาขาหนึ่งตั้งอยู่บริเวณกาดคำเที่ยงและอีกสาขาตั้งอยู่บนถนนหางดง นอกจากนี้ยังมีเทสโก้ โลตัส เอ็กซ์เพรสขนาดเล็กอีกหลายแห่ง ส่วนบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ซึ่งก่อนหน้านี้ได้เข้าซื้อกิจการคาร์ฟูร์ ทำให้บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์มีสาขามากขึ้น จากเพียง 2 สาขาที่เชียงใหม่และหางดง ได้เพิ่มบิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า สาขาหางดง 2 (อดีตเป็นห้างคาร์ฟูร์) อีกสาขาหนึ่งอีกด้วย ทั้งนี้บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์และเทสโก้ โลตัสมีสิ่งที่เหมาะสมกันคือ ทั้งสองโครงการเป็นห้างค้าปลีกขนาดใหญ่และมีพื้นที่ให้เช่าสำหรับผู้เช่ารายย่อยเหมือนกัน

แม้โครเป็นห้างค้าส่งที่ต้องจ่ายเงินซื้อสินค้าเป็นเงินสด มีทั้งหมด 3 สาขาในจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ สาขาเชียงใหม่ สาขาแมริม และสาขาหางดง เนื่องจากแมโครเน้นขายสินค้าในราคาขายส่ง ซึ่งมีคู่แข่งในตลาดเดียวกันค่อนข้างน้อย ฉะนั้นแมโครจึงไม่เน้นเรื่องพื้นที่ให้เช่าสำหรับผู้เช่ารายย่อยในโครงการมากนัก

ส่วนริมปิง ซูเปอร์มาร์เก็ตเป็นโครงการของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ท้องถิ่น ได้เปิดให้บริการมาแล้วกว่า 60 ปี โครงการนี้เป็นร้านค้าปลีกที่เน้นขายอาหารและวัตถุดิบระดับพรีเมียม ดังนั้นจึงเป็นที่นิยมในหมู่ชาวต่างชาติที่อาศัยอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ เนื่องจากมีสินค้านำเข้าให้เลือกมากมายและมีถึง 4 สาขาในจังหวัด ซึ่งรวมสาขาภาคใต้ที่เพิ่งเปิดให้บริการ

ทั้งนี้สามารถดูรายละเอียดของศูนย์การค้าสมัยใหม่ที่สำคัญในจังหวัดเชียงใหม่ได้ในท้ายบทนี้

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

6.1 อุปสงค์

การประเมินระดับอุปสงค์ของบริษัทฯ จะประเมินจากการสำรวจและการพูดคุยแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้ประกอบการศูนย์การค้า

โดยทั่วไป อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกเป็นตัวบ่งชี้ระดับอุปสงค์ที่ใช้มากที่สุด จากการสำรวจพบว่า อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในจังหวัดเชียงใหม่อยู่ในระดับค่อนข้างสูง ถึงแม้ว่าบางโครงการจะไม่ได้ตั้งอยู่ในเขตตัวเมือง แต่ก็ยังมีผลประกอบการที่ดี โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกมากกว่าร้อยละ 90 และมีคนเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าเป็นจำนวนมาก

เมื่อพิจารณาในเขตตัวเมืองพบว่า มีศูนย์การค้า 2 แห่งที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกค่อนข้างต่ำ ได้แก่ ศูนย์การค้ากาดสวนแก้วและพันธุ์ทิพย์พลาซ่า ศูนย์การค้ากาดสวนแก้วมีอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด โดยในช่วงของการสำรวจพบว่าพื้นที่ว่างให้เช่าทางปีกด้านหนึ่งของศูนย์การค้าและมีอัตราคนเดินช่วงกลางสัปดาห์อยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ เว้นแต่จะได้รับการตกแต่งปรับปรุงสถานที่ รวมถึงความพยายามในการเพิ่มจำนวนผู้มาใช้บริการ มิฉะนั้นอาจไม่สามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่นๆ ได้

พันธุ์ทิพย์พลาซ่าเป็นธุรกิจค้าปลีกสินค้าเฉพาะที่ตั้งอยู่ในเขตตัวเมือง ศูนย์การค้าแห่งนี้มีร้านซ่อมสินค้าไอทีและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ไอทีจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีศูนย์อาหารเปิดให้บริการอีกด้วย ซึ่งลักษณะดังกล่าวเหมือนกับพันธุ์ทิพย์พลาซ่าในกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตามพันธุ์ทิพย์พลาซ่าในจังหวัดเชียงใหม่ไม่ค่อยประสบความสำเร็จเท่าที่ควร เนื่องจากมีอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกเพียงประมาณร้อยละ 60 ทั้งนี้ยังไม่มีเหตุผลที่แน่ชัดว่าทำไมอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกภายในเขตตัวเมืองมีอัตราที่ต่ำกว่าในเขตชานเมือง แต่ทางบริษัทฯ เชื่อว่าอาจเป็นเพราะพันธุ์ทิพย์พลาซ่าไม่สามารถที่จะแข่งขันกับตลาดค้าปลีกสมัยใหม่ซึ่งตั้งอยู่ในเขตชานเมืองและพฤติกรรมผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลง โดยผู้บริโภคจะเปลี่ยนไปนิยมสถานที่ที่เดินทางได้สะดวก ซึ่งตั้งอยู่ใกล้ที่พักอาศัยของผู้บริโภคเองในเขตชานเมืองและการซื้อสินค้าแบบครบวงจร ณ จุดเดียว

ธุรกิจค้าปลีกที่ประสบความสำเร็จในเชียงใหม่ ได้แก่ เซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่าและบิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า เชียงใหม่ โดยแม้แต่ในช่วงกลางสัปดาห์ก็ยังมีผู้คนมาจับจ่ายใช้สอยกันอย่างคับคั่ง นอกจากนี้ทำเลที่ตั้งยังดึงดูดนักเรียนนักศึกษาจำนวนมากในการใช้เป็นจุดนัดพบอีกด้วย ทั้งนี้ เซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่าและบิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า เชียงใหม่ มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 100 และตั้งอยู่นอกใจกลางเมือง อย่างไรก็ตาม บิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า เชียงใหม่ ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกด้านการบันเทิงเช่นเซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า แต่ด้วยพื้นที่ขนาดใหญ่ ซึ่งสามารถสนับสนุนธุรกิจค้าปลีกได้ ซึ่งดึงดูดผู้ให้บริการทั้งในด้านศูนย์อาหาร เครื่องเล่นสำหรับเด็ก และพื้นที่ผู้เกษียณ ขณะที่ศูนย์ค้าปลีกอื่นๆ ที่อยู่ใกล้ตัวเมืองมากกว่ากลับได้รับความนิยมน้อยกว่า อาทิ บิ๊กซี หางดง 2 ซึ่งมีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 90 และมีผู้มาจับจ่ายใช้สอยน้อยกว่า

ธุรกิจค้าปลีกที่ได้รับการสำรวจทั้งหมดนี้ส่วนใหญ่แล้วถูกใช้บริการโดยผู้บริโภคชาวต่างชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า ซึ่งชาวต่างชาติส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยว หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30 ของจำนวนผู้บริโภคทั้งหมด ขณะที่ผู้บริโภคของทั้งบิ๊กซีและเทสโก้ โลตัส มีแนวโน้มจะเป็นชาวต่างชาติที่มีใบอนุญาตทำงาน และ

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

พำนักอยู่ในประเทศไทย รวมถึงแต่งงานและมีบุตร คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10 ของจำนวนผู้บริโภคทั้งหมด อย่างไรก็ตาม แม็คโครมีจำนวนผู้ใช้บริการที่เป็นนักท่องเที่ยวต่างชาติที่น้อยที่สุด

ภาคฝั่งซึ่งเป็นธุรกิจค้าปลีกสินค้าเฉพาะ ตั้งอยู่ในบริเวณทางดงและเมื่อการปรับปรุงตกแต่งสถานที่แล้วเสร็จ จะเปิดให้บริการในช่วงสิ้นปี พ.ศ. 2555 โครงการเป็นอาคารชั้นเดียวซึ่งออกแบบให้เป็นแบบสถาปัตยกรรมไทยทางภาคเหนือ โดยมีพื้นที่ค้าปลีกสินค้าเฉพาะรวมทั้งริมปีง ชุปเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร และศูนย์อาหารเปิดให้บริการจากการสำรวจของบริษัทฯ พบว่ามีผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในโครงการนี้ค่อนข้างจำกัดและมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าว่างจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีมินิเค็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ซึ่งมีมินิเค็กซ์เป็นผู้เช่าเพียงรายเดียว

ส่วนริมปีง ชุปเปอร์มาร์เก็ตทั้ง 3 สาขานั้น ตั้งอยู่ในศูนย์การค้าปลีกขนาดเล็ก ประกอบไปด้วย มิโซะพลาซ่า โครงการนิมิตต์ดี และสาขานวรัฐ ซึ่งศูนย์การค้ามีผู้เช่าหลักเพียงหนึ่งถึงสองผู้เช่านอกเหนือจากริมปีง รวมทั้งร้านขายเสื้อผ้าและเครื่องประดับขนาดเล็ก ทั้งนี้อัตราคนเดินช่วงกลางสัปดาห์ของริมปีง ชุปเปอร์มาร์เก็ตอยู่ในระดับค่อนข้างสูงและมีลักษณะเหมือนกันทั้งสามสาขา ขณะที่ศูนย์การค้าในบริเวณใกล้เคียงมีอัตราคนเดินช่วงกลางสัปดาห์ที่น้อยกว่า

ตารางที่ 6.1 อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย

ประเภทร้านค้าปลีก	อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย (บาท/ตร.ม./เดือน)
ศูนย์การค้า (ซีที เซ็นเตอร์)	500- 1,200
ศูนย์การค้า (โครงการใหม่ บริเวณเขตชานเมือง หรือ)	900-1,600
ร้านค้าปลีกสินค้าเฉพาะ หรือ ร้านค้าปลีกสินค้าลักษณะเฉพาะ (Niche Store)	200-500
ร้านค้าปลีกภายในตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่	420-2,000

ที่มา แผนวิจัยและแผนที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ไรชาร์ด เออลิส จำกัด (ประเทศไทย)

จากการสำรวจของบริษัทฯ พบว่าธุรกิจค้าปลีกสินค้าเฉพาะมีอัตราค่าเช่าต่ำที่สุด โดยมีราคาเช่าประมาณ 200 ถึง 500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ส่วนธุรกิจค้าปลีกที่มีอัตราค่าเช่าสูงที่สุด คือ ห้างสรรพสินค้า อาทิเช่น เซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่ามีราคาเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 1,100 ถึง 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และเทสโก้ โลตัส หางดงมีราคาเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 1,000 ถึง 2,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตาม ธุรกิจค้าปลีกประเภทนี้มีแนวโน้มที่จะขยายตัว ดังนั้นราคาเช่าพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงเพื่อที่จะยังคงรักษาความสามารถในการแข่งขันได้ในตลาด ซึ่งจะมีอุปทานใหม่เกิดขึ้นในอนาคต ได้แก่ พรอมเมนาดาและเซ็นทรัลเฟสติวัล

ตาราง 6.1 ด้านบน ไม่รวมค่าเช่าของแผงเช่าขายสินค้าขนาดเล็กภายในตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ซึ่งจะมีอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับสูงและไม่สะท้อนถึงอัตราค่าเช่าส่วนใหญ่ของพื้นที่ค้าปลีก แผงเช่าขายสินค้าส่วนใหญ่จะมีขนาดพื้นที่ 6 ตารางเมตรและมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยประมาณ 3,165 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้แผงเช่าขายสินค้าที่ราคาแพงที่สุดอยู่ในศูนย์การค้าบิ๊กซี (และโฮมโปร) หางดง โดยมีขนาดพื้นที่พื้นที่ 6 ตารางเมตรและมีอัตราค่าเช่าประมาณ 30,000 บาทต่อเดือน (5,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

6.2 อุปทานในอนาคต

ตามที่ได้กล่าวถึงอุปทานในอนาคตทั้งสองแห่งไว้ก่อนหน้านี้ ได้แก่ เซ็นทรัลเฟสติวัลเชียงใหม่และพารามินา

เซ็นทรัลเฟสติวัลเชียงใหม่ตั้งอยู่บนพื้นที่ขนาด 50 ไร่ (20 เอเคอร์) พัฒนาขึ้นตามแนวคิด “เฟสติวัล” ของกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งมุ่งเน้นถึงการพัฒนาศูนย์การค้าในทำเลที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยม ลักษณะโครงการจะเป็นแหล่งช้อปปิ้งและแหล่งรวมความบันเทิงโดยเน้นบรรยากาศพักผ่อนวันหยุดและความสนุกสนานแปลกใหม่ที่มีเอกลักษณ์ของท้องถิ่น ศูนย์การค้าแห่งนี้คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี พ.ศ. 2556 โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวมทั้งสิ้น 46,500 ตารางเมตร และมีห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ตเป็นผู้เช่าหลัก

ส่วนพารามินาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ของบริษัท อีซีซี อินเตอร์เนชั่นแนล เรียล เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าจากประเทศเนเธอร์แลนด์ โดยต้องการให้ศูนย์การค้าแห่งนี้เป็นศูนย์การค้าแบบบริสโรว์ดแห่งแรกในจังหวัดเชียงใหม่ โครงการตั้งอยู่บนเนื้อที่ 58 ไร่ (23.2 เอเคอร์) ใกล้กับสนามบินเชียงใหม่ มีพื้นที่ให้เช่ารวมทั้งหมดมากกว่า 50,000 ตารางเมตร ทั้งแบบในร่มและกลางแจ้ง อาทิเช่น เดอะ พารามินา การ์เด้น สำหรับโซนร้านอาหารของศูนย์การค้าแห่งนี้ มีวัตถุประสงค์ที่จะดึงดูดผู้ขายปลีกในสินค้าระดับราคาที่สามารถซื้อหาได้ถึงสินค้าแบรนด์เนมระดับไฮเอนด์ ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าระดับบน ได้แก่ ลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลางถึงสูง เป็นกลุ่มเป้าหมาย โดยโครงการนี้มีแผนเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2556

เซ็นทรัล เฟสติวัล



ที่มา เซ็นทรัลพัฒนา

พารามินา



ที่มา อีซีซี

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

ภาคใต้ของประเทศไทยตั้งอยู่บนแหลมมลายู ประกอบไปด้วย 14 จังหวัด ได้แก่ ชุมพร กระบี่ นครศรีธรรมราช นราธิวาส ปัตตานี พังงา พัทลุง ภูเก็ต ยะลา สงขลา สุราษฎร์ธานี ตรังและยะลา สำนักงานสถิติแห่งชาติได้ทำการประเมิน ณ ปี พ.ศ. 2553 ว่ามีประชากรประมาณ 8.9 ล้านคนอาศัยอยู่ทางตอนใต้ของประเทศ นอกจากนี้แล้วยังพบว่าประชากรในภาคใต้มีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนเป็นอันดับที่สามรองจากกรุงเทพฯ และภาคกลางอีกด้วย

รายงานฉบับนี้มุ่งเน้นศึกษาภาพรวมของตลาดค้าปลีกในจังหวัดสงขลาและสุราษฎร์ธานี ซึ่งเป็นศูนย์กลางการพัฒนาธุรกิจและสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญ

จังหวัดภูเก็ตตั้งอยู่บนชายฝั่งทะเลอันดามัน ซึ่งเป็นเกาะที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย มีประชากรประมาณ 350,000 คน และประชากรส่วนใหญ่มีส่วนเกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ทั้งนี้ กระทรวงการท่องเที่ยวฯ ประมาณการว่า จังหวัดภูเก็ตสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้ทั้งหมด 5.5 ล้านคนในปี พ.ศ. 2553 โดยสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมมากที่สุดในจังหวัดภูเก็ต คือ หาดป่าตอง ซึ่งตั้งอยู่ทางชายฝั่งตะวันตกเฉียงใต้

พื้นที่ด้านเหนือของจังหวัดภูเก็ตเชื่อมกับส่วนแผ่นดินโดยสะพานสองแห่ง ทั้งนี้ สนามบินนานาชาติภูเก็ตตั้งอยู่ทางด้านเหนือของเกาะ ซึ่งรองรับเที่ยวบินโดยสารทั้งภายในประเทศและระหว่างประเทศ นอกจากนี้ ยังเป็นสนามบินที่มีความพลุกพล่านมากที่สุดในอันดับสองของประเทศไทยในแง่ของจำนวนผู้โดยสาร เนื่องจากทางเข้าหลักของเกาะภูเก็ตอยู่ทางด้านเหนือ ดังนั้นเส้นทางคมนาคมหลักจะเริ่มจากทิศเหนือไปทิศใต้

ในทางตรงกันข้าม จังหวัดนครศรีธรรมราช เป็นจังหวัดที่มีความเป็นท้องถิ่นแบบดั้งเดิมมากกว่า ซึ่งตั้งอยู่บนชายฝั่งทะเลด้านอ่าวไทย ด้านตะวันออกของคาบสมุทรมลายู จังหวัดนครศรีธรรมราชเป็นเมืองที่เก่าแก่ที่สุดเมืองหนึ่ง ประกอบด้วยวัดและสิ่งก่อสร้างทางประวัติศาสตร์ การพัฒนาของอำเภอเมืองนครศรีธรรมราชถูกพัฒนาในรูปแบบเส้นตรงบนถนนหลักสองสาย โดยวัดและศูนย์ราชการส่วนใหญ่จะตั้งอยู่บนถนนราชดำเนิน ขณะที่อาคารพาณิชย์และที่อยู่อาศัยจะตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการ ภูเขา

ในบทนี้เป็นการศึกษาเกี่ยวกับตลาดค้าปลีกในจังหวัดภูเก็ตและเมืองนครศรีธรรมราช โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เข้าใจถึงแนวโน้มของตลาดค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทย ทั้งที่เป็นแบบดั้งเดิมและเมืองท่องเที่ยว ทั้งนี้ ข้อมูลที่นำเสนอขึ้นกับการสำรวจที่จัดทำโดยบริษัท ซีบี ไรชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ณ เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2555 และแหล่งข้อมูลสาธารณะต่างๆ

7.1 อุปสงค์

โดยทั่วไปเราสามารถประเมินอุปสงค์ของตลาดพื้นที่ค้าปลีกได้จากอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่า โดยการประมาณการอุปสงค์ของบริษัท ซีบี ไรชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ขึ้นอยู่กับการสำรวจตลาด รวมทั้งการพูดคุยกับผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีก

ในจังหวัดภูเก็ต ศูนย์การค้าและตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่มีลักษณะที่ทันสมัยและมีผลประกอบการที่ดีกว่า ซึ่งบ่งชี้โดยอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่า ซึ่งศูนย์การค้าต่างๆเหล่านี้ส่วนใหญ่แล้วจะถูกจับจองจนเต็ม มีเพียงแค่บางแห่งที่มีพื้นที่ว่างเหลือให้เช่า ในขณะที่ศูนย์การค้าที่มีอายุมากกว่า 10 ปีขึ้นไปและมีการตกแต่งค่อนข้างล้าสมัยมักจะมีอัตราการเช่าพื้นที่ต่ำกว่า

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

7.2 อุปทาน

ทั้งๆที่การขยายตัวในปัจจุบันของตลาดค้าปลีกจะเป็นในรูปแบบสมัยใหม่ แต่โดยทั่วไปแล้วตลาดค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทยยังคงเป็นแบบดั้งเดิม ด้วยข้อจำกัดของจำนวนธุรกิจค้าปลีกที่มีความทันสมัย ทั้งนี้ ในจังหวัดภูเก็ตมีธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ทั้งสิ้น 22 แห่ง ขณะที่จังหวัดนครศรีธรรมราชมีเพียง 8 แห่ง ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วจะต้องอยู่บนถนนพัฒนาการ ภูเขาของอุปทานของธุรกิจค้าปลีกในแต่ละพื้นที่จะถูกกล่าวถึงในรายละเอียดดังต่อไปนี้

7.2.1 ภูเก็ต

เนื่องจากจังหวัดภูเก็ตเป็นหนึ่งในจุดหมายปลายทางท่องเที่ยวชั้นนำของประเทศไทย ดังจะเห็นได้จากการเติบโตของตลาดค้าปลีกในจังหวัด ทั้งในรูปแบบดั้งเดิมและสมัยใหม่ ผู้ค้าปลีกในภูเก็ตนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย ตั้งแต่สินค้าจำเป็นไปจนถึงสินค้าระดับลักซ์ชัวรี การพัฒนาธุรกิจค้าปลีกหลักๆจะกระจุกอยู่ในพื้นที่กลางเมืองที่ไม่ติดทะเล ชายฝั่งตะวันตกตอนกลาง ชายฝั่งตะวันตกตอนใต้ และชายฝั่งด้านใต้

ศูนย์การค้าดั้งเดิมในจังหวัดภูเก็ต ได้แก่ ศูนย์การค้าโอเชียนพลาซ่าและโอเชียน ช็อปปิ้งมอลล์ โดยกลุ่มโอเชียนภูเก็ตซึ่งก่อตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2524 และ พ.ศ. 2541 โดยอาศัยความได้เปรียบทางด้านความสะดวกในการเดินทาง อาทิเช่นในตัวเมืองภูเก็ตและหาดป่าตอง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ๆ ในพื้นที่ดังกล่าว ดังนั้น โอเชียนพลาซ่าจึงได้รับความนิยมลดลง เนื่องจากผู้คนหันไปใช้บริการศูนย์การค้าสมัยใหม่มากขึ้น

ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่มีความสำคัญที่สุดซึ่งกลายมาเป็นจุดขายของจังหวัดภูเก็ต ได้แก่ ศูนย์การค้าจังซีลอนและเซ็นทรัล เฟสติวัล ภูเก็ต ซึ่งเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2549 และ พ.ศ. 2553 ตามลำดับ โดยศูนย์การค้าทั้งสองแห่งนี้ตั้งเป้าหมายให้บริการไว้ทั้งคนท้องถิ่น รวมทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและต่างชาติ

เทสโก้ โลตัส ในจังหวัดภูเก็ต สามารถแบ่งออกเป็น 3 รูปแบบ โดยรูปแบบที่ 1 คือ เทสโก้ โลตัส เอ็กซ์เพรส ซึ่งมีลักษณะเป็นร้านสะดวกซื้อขนาดเล็ก เปิดให้บริการ 24 ชั่วโมง และขายสินค้าที่ใช้ในชีวิตประจำวันสำหรับตลาดย่านชุมชน รูปแบบที่ 2 คือ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ตหรือซูเปอร์สโตร์ ซึ่งนำเสนอสินค้าที่มีความหลากหลาย ทั้งของชำและสินค้าทั่วไปไทย ขณะที่ แอ๊ด พาร์ค เป็นศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมูนิตี้ มอลล์ ซึ่งเป็นรูปแบบที่ 3 ของตลาดค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส ซึ่งมีจำนวนน้อยกว่า นอกเหนือจากการพัฒนาในรูปแบบต่างๆ เหล่านี้ ศูนย์การค้าแม็คโครและบิ๊กซีสามารถพบได้ตามแหล่งช้อปปิ้งที่สำคัญของภูเก็ตอีกด้วย

โฮมเวิร์ก เอสบี เฟอร์นิเจอร์ อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ และฮาเฟิล ดีไซน์ เซ็นเตอร์ เป็นศูนย์ค้าปลีกที่มีลักษณะเฉพาะ โดยเป็นอาคารเดี่ยวบนถนนเฉลิมพระเกียรติ ขณะที่โฮมโปรมีลักษณะที่แตกต่างออกไป โดยมีการเชื่อมต่อตัวอาคารกับศูนย์การค้าเทสโก้ โลตัส เพื่อเข้าถึงผู้บริโภคมากยิ่งขึ้น ส่วนโฮมโปร วิลเลจ ตั้งอยู่ในตำบลฉลอง มีลักษณะเป็นศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมูนิตี้ มอลล์ และมีผู้เช่าหลักเป็นวิลล่า มาร์เก็ตและสปอร์ตวิลด์

ซูเปอร์มาร์เก็ตท้องถิ่นของภูเก็ต ได้แก่ บิ๊กวันและซูเปอร์ชิป ซึ่งได้รับความนิยมอย่างมากจากคนท้องถิ่น เนื่องจากมีสาขาตั้งอยู่ในแหล่งชุมชนที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ ราคาสินค้ายังถูกกว่าซูเปอร์มาร์เก็ตทั่วไปอีกด้วย

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

7.2.2 เมืองนครศรีธรรมราช

ตลาดค้าปลีกของเมืองนครศรีธรรมราชส่วนใหญ่รองรับลูกค้าท้องถิ่นและนักท่องเที่ยวชาวไทย โดยธุรกิจค้าปลีกในเขตอำเภอเมืองจะมีลักษณะเป็นตึกแถวแบบดั้งเดิม และมีจำนวนธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ที่ค่อนข้างจำกัด ทั้งนี้ วัฒนาการของตลาดค้าปลีกในเขตอำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราชมีลักษณะคล้ายคลึงกับภูมิภาคอื่นๆ ในประเทศไทย

ห้างสรรพสินค้าหลักและสหไทยสรรพสินค้าเป็นศูนย์กลางการค้าท้องถิ่นที่เก่าแก่ของจังหวัดนครศรีธรรมราช โดยศูนย์กลางการค้าทั้งสองแห่งนี้ยังคงแข่งขันอยู่ในตลาด เนื่องจากราคาสินค้าค่อนข้างถูก

กลุ่มโอเชียนูเก็ตขยายธุรกิจมายังจังหวัดนครศรีธรรมราช หลังจากโอเชียนู ฟลาซ่าในจังหวัดภูเก็ตประสบความสำเร็จ ทั้งนี้ ในปี พ.ศ. 2538 กลุ่มโอเชียนูเก็ตได้รวมศูนย์การค้าโรบินสันเข้าด้วยกัน กลายเป็นโรบินสัน โอเชียนู นครศรีธรรมราช และเนื่องด้วยชื่อเสียงที่มีมาช้านาน ตลอดจนทำเลที่ตั้งและความหลากหลายของสินค้าและบริการ ทำให้โรบินสัน โอเชียนูกลายเป็นศูนย์กลางการค้าที่ประสบความสำเร็จที่สุดในจังหวัดนครศรีธรรมราช

นอกเหนือจากศูนย์กลางการค้าที่ถูกกล่าวถึงข้างต้น บิ๊กซี เทสโก้ โลตัส และแม็คโคร ล้วนตั้งอยู่ในเขตอำเภอเมือง ซึ่งบิ๊กซีนั้นเป็นศูนย์กลางการค้าเพียงแห่งเดียวที่ยังเหลือพื้นที่ว่างให้เช่า ซึ่งเชื่อว่าสาเหตุน่าจะมาจากการเตรียมปรับปรุงพื้นที่ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2555 ทั้งนี้ การปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวจะมีการเพิ่มโรงภาพยนตร์ ซึ่งน่าจะทำให้อัตราการเช่าพื้นที่ค่อยๆปรับตัวสูงขึ้น ส่วนโฮมโปรและไอที ฟลาซ่า เป็นผู้ค้าปลีกในสินค้าเฉพาะเพียงสองแห่งในอำเภอเมืองนครศรีธรรมราช

ทั้งนี้รายชื่อของธุรกิจค้าปลีกในจังหวัดภูเก็ตและนครศรีธรรมราช รวมทั้งอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าพื้นที่จะอยู่ในส่วนสุดท้ายของบทนี้

7.3 อุปทานในอนาคต

ในแง่ของอุปทานในอนาคตทั้งในจังหวัดภูเก็ตและเมืองนครศรีธรรมราช ณ เดือนมิถุนายน พ.ศ. 2555 จะมีการพัฒนาธุรกิจค้าปลีกจำนวน 6 แห่งในจังหวัดภูเก็ต และอีกหนึ่งแห่งในอำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช

ทั้งนี้ ปาตอง พรอมเมอนาด ซึ่งตั้งอยู่ตรงข้ามศูนย์การค้าจังซีลอน เป็นศูนย์กลางการค้าปลีกล่าสุดในจังหวัดภูเก็ต โดยโครงการดังกล่าวยังไม่แล้วเสร็จ แต่ได้มีการเปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการไปแล้วในช่วงต้นเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2555 ส่วนการเปิดตัวอย่างเป็นทางการคาดว่าจะเกิดขึ้นในอีก 6 เดือนข้างหน้า หรือในช่วงปลายปีนี้ สำหรับแนวคิดหลักของโครงการปาตอง พรอมเมอนาด นั้นเป็นการรวมกลุ่มของถนนคนเดินที่มีจุดประสงค์เพื่อเชื่อมต่อผู้คนเดินทางสัญจรจากถนนบางลา จากการสำรวจที่จัดทำโดยบริษัท ซีบี ธีรารัตน์ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ในเดือนมิถุนายน พื้นที่ให้เช่าจำนวนร้อยละ 40 ได้ถูกจองเรียบร้อยแล้ว

บานาน่า วอล์ค ฟลาซ่า เป็นอีกหนึ่งอุปทานในอนาคตซึ่งตั้งอยู่หาดปาตอง คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในปี พ.ศ. 2555 ประกอบไปด้วยส่วนของร้านค้าปลีก ร้านอาหาร สำนักงาน ศูนย์ประชุม และพื้นที่สนามทางการ

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

โบ๊ท ดีเวลลอปเม้นท์ กำลังพัฒนาโครงการมิกซ์ยูสในพื้นที่ไม่ติดทะเลใจกลางเมืองภูเก็ตทั้งหมด 2 แห่ง โดยโครงการเหล่านี้จะประกอบด้วยการพัฒนาที่อยู่อาศัยและพื้นที่ค้าขาย โครงการโบ๊ท อเวนิว มีลักษณะเป็นห้องแถวในพื้นที่เชิงทะเล ซึ่งมีทั้งหมด 50 ห้อง และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงต้นปี พ.ศ. 2556 ขณะที่โครงการโบ๊ท พลาซ่า ตั้งอยู่ในพื้นที่สามกอง คาดว่าจะสร้างเสร็จสมบูรณ์ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555 โครงการประกอบไปด้วย 3 อาคาร อาคารแรกกำลังอยู่ในระหว่างการตกแต่ง ขณะที่อาคารที่สองเพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จ และอาคารที่สามอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

วอเตอร์ พาร์ค มอลล์ พัฒนาโดยเบนซ์ มอลล์ เป็นคอมมิวนิตี้ออลล์แห่งแรกที่มีสวนน้ำไว้ให้บริการ ด้วยพื้นที่ทั้งหมด 10 ไร่ (4 เอเคอร์) โครงการนี้ประกอบไปด้วยสวนน้ำขนาด 1,200 ตารางเมตร และล้อมรอบไปด้วยร้านค้าปลีกจำนวน 250 ห้อง ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้ใช้บริการในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2556

เมื่อไม่นานมานี้ มีการประกาศว่าจะมีการสร้างโครงการภูเก็ต คอมมิวนิตี้ออลล์ ซึ่งถือว่าเป็นโครงการล่าสุด ซึ่งจะตั้งอยู่บนชายฝั่งตะวันออกตอนใต้ของจังหวัดภูเก็ต โดยโครงการดังกล่าวเป็นความร่วมมือระหว่างจตุจักร กรีน มอลล์ และหุ้นส่วนชาวสแกนดิเนเวีย ซึ่งคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในช่วงปลายปี พ.ศ. 2555 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2558 ทั้งนี้ถือว่าโครงการภูเก็ต คอมมิวนิตี้ออลล์เป็นการพัฒนาธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่แห่งแรกในพื้นที่ดังกล่าว

สำหรับอุปทานในอนาคตของธุรกิจค้าปลีกแห่งเดียวในเมืองนครศรีธรรมราช คือ โอปิช อเวนิว ซึ่งถูกพัฒนาโดยเพชรไพลิน ดีเวลลอปเม้นท์และเอสพีเอ คอมพิวเตอร์ กรุ๊ป คาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2555 โดยโครงการประกอบไปด้วยร้านค้าปลีกจำนวน 145 ห้อง ศูนย์อาหารและโรงแรม ทั้งนี้ หลังจากสร้างเสร็จสมบูรณ์ โครงการดังกล่าวจะเป็นคอมมิวนิตี้ออลล์แบบผสมแห่งแรกในจังหวัดนครศรีธรรมราช

7.4 ค่าเช่า

สำหรับจังหวัดภูเก็ต อัตราค่าเช่าพื้นที่ของเซ็นทรัล เฟสติวัล ภูเก็ตอยู่ระหว่าง 2,000-5,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าพื้นที่ที่สูงที่สุดในจังหวัดภูเก็ต ขณะที่อัตราค่าเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าจังซีลอนมีระดับที่ต่ำกว่าโดยอยู่ระหว่าง 1,000-4,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ส่วนศูนย์การค้าไอเซ็นมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ระหว่าง 200-1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ในแง่ของไฮเปอร์มาร์เก็ต อาทิเช่น เทสโก้ โลตัส และ บิ๊กซี อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยจะอยู่ระหว่าง 700-1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ขณะที่อัตราการเช่าพื้นที่ของคอมมิวนิตี้ออลล์ที่เพิ่งสร้างเสร็จ ภายใต้การพัฒนาของเทสโก้ โลตัส และโฮมโปรอยู่ที่ร้อยละ 80 และมีอัตราค่าเช่าอยู่ระหว่าง 600-1,000 บาทต่อตารางเมตร

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก

ในบทนี้กล่าวถึงแผนการขยายตัวของผู้ค้าปลีกรายใหญ่ โดยแบ่งตามประเภทธุรกิจค้าปลีก

ข้อมูลที่รายงานนี้รวบรวมจากการพูดคุยกับผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกและบทความจากสื่อแขนงต่างๆ

นอกจากการขยายตัวของผู้ค้าปลีกแล้ว ในบทนี้ยังจะกล่าวถึงการรวมตัวและร่วมมือกันของผู้ค้าปลีกเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ เช่น เฟลนิจิตซี ที่ประกอบด้วย 5 กลุ่มธุรกิจ ได้แก่ เซ็นทรัลรีเทล คอร์ปอเรชั่น (ซีอาร์ซี) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ยูนิเวนเจอร์ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ และสวิตโซเทล นายเลิฟปาร์ค ซึ่งเป้าหมายที่จะปรับโฉมพื้นที่เขตเฟลนิจิตให้เป็นจุดศูนย์กลางการจับจ่ายใช้สอยภายในปี พ.ศ. 2559 โดยการพัฒนาจะเน้นธุรกิจโรงแรมระดับลักซ์ซัวรี่ ที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงานและธุรกิจค้าปลีกจากสี่แยกเฟลนิจิตจนถึงถนนวิฑูรย์ ประมาณในการพัฒนาเฟลนิจิตซีคาดว่าจะอยู่ที่ 50-100 พันล้านบาท

สมาคมผู้ประกอบการวิสาหกิจในย่านราชประสงค์ มีเป้าหมายที่จะพยายามทำให้ย่านนี้เหมือนกับถนนอฮาร์ด ประเทศสิงคโปร์ และวางภาพลักษณ์ของตนเองเป็นไลฟ์สไตล์เซ็นเตอร์ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ 1.02 ล้านตารางเมตร ในย่านใจกลางเมืองหลวง สมาชิกของสมาคมผู้ประกอบการวิสาหกิจในย่านราชประสงค์ ได้แก่ เกษร, อมรินทร์ พลาซ่า, เซ็นทรัลเวิลด์, เอราวัน กรุงเทพ, เพรสซิเคนท์ทาวเวอร์ อาร์เคด, แกรนด์ไฮแอท เอราวัน กรุงเทพ, โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพ, โรงแรมฮอเลียดอินน์ กรุงเทพ, โรงแรมโฟร์ซีซั่นส์ กรุงเทพ, โรงแรมเซ็นทารา แกรนด์ แอท เซ็นทรัลเวิลด์, โรงแรมเรนซองส์ กรุงเทพ ราชประสงค์ และเมธิยาเซ็นเตอร์ ซึ่งในช่วงปลายเดือนกรกฎาคม ปี พ.ศ. 2555 สมาคมผู้ประกอบการวิสาหกิจในย่านราชประสงค์มีสมาชิกใหม่ได้แก่ เดอะแพลทินัม แฟชั่นมอลล์ และโรงแรมโนโวเทล กรุงเทพ แพลตตินั่ม ซึ่งคาดว่าจะสนับสนุนให้พื้นที่ย่านราชประสงค์กลายเป็นย่านธุรกิจที่ใหญ่ที่สุดในกรุงเทพมหานคร นอกจากนั้นสมาคมผู้ประกอบการวิสาหกิจในย่านราชประสงค์ยังลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานในย่านนี้เพื่ออำนวยความสะดวกแก่นักท่องเที่ยว ซึ่งโครงสร้างพื้นฐานเหล่านี้รวมถึงระบบรักษาความปลอดภัยและการปรับปรุงการจัดแสงตามแนวทางเท้าลอยฟ้า หรือครอบคลุมจากทางเข้าอมรินทร์ พลาซ่าไปจนถึงทางเข้าศูนย์การค้าเกษร โดยการก่อสร้างจะเริ่มในเดือนตุลาคมนี้

อย่างไรก็ตาม เฟลนิจิต ซีดีแตกต่างจากย่านสี่แยกราชประสงค์ เพราะเฟลนิจิต ซีดี รวมทั้งที่พักอาศัย โรงแรมระดับลักซ์ซัวรี่ และศูนย์การค้าระดับหรู ซึ่งเป็นทั้งหมดเป็นผู้ครอบครองแบบมีสิทธิสมบูรณ์ แต่ย่านราชประสงค์ส่วนใหญ่จะเป็นสิทธิการเช่าในทรัพย์สิน

8.1 ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่

บีคซี

บริษัท บีคซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ระดมทุนกว่า 3 พันล้านบาท โดย 1.5 พันล้านบาทจะนำมาใช้เพื่อการขยายธุรกิจในปี พ.ศ. 2555 บริษัทฯ วางเป้าหมายนำร้านค้าขนาดเล็กออกสู่สายตาผู้บริโภคให้มากขึ้น รวมถึงสร้างพันธมิตรกับบริษัท บางจากปิโตรเลียม จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะทำให้บีคซีสามารถขยายสาขาในปั๊มน้ำมันบางจากได้ถึง 300 สาขา

ปัจจุบันมีพันธมิตรผู้ค้าปลีกรายใหญ่ 3 รายที่ดำเนินกิจการมินิมาร์ทในปั๊มน้ำมัน ได้แก่ บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) กับปั๊มน้ำมันปตท. เทสโก้ โลตัสกับปั๊มน้ำมันเอสไอ และบีคซีกับปั๊มน้ำมันบางจาก

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก

แผนขยายธุรกิจของบิกซีในปี พ.ศ. 2555 ได้แก่ บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำนวน 4 สาขา บิกซีมาร์เก็ต จำนวน 6 สาขา และ มินิบิกซี จำนวน 75 สาขา

นอกจากนี้ บิกซียังวางแผนที่จะขยายมินิบิกซีให้ได้ถึง 80 ถึง 100 สาขาให้ได้ภายในปีนี้ ด้วยเงินลงทุนประมาณ 5 ล้านบาทต่อสาขา และมีเป้าหมายจะขยายให้ได้ถึง 1,000 สาขา ภายใน 5 ปี

เทสโก้ โลตัส

เทสโก้ โลตัสวางแผนในช่วงประมาณ 7 พันล้านบาทเพื่อเปิดให้บริการ 300 สาขาใหม่ภายในปีนี้ ในช่วงเดือน พฤษภาคม พ.ศ. 2555 เทสโก้ โลตัสทำสัญญาก่อสร้างเทสโก้ โลตัส ในอำเภอแม่สอด จังหวัดตาก ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555 นอกจากนี้ยังมีการเปิดตัวออนไลน์ช้อปปิ้งในปี พ.ศ. 2555 อีกด้วย ทาง บริษัทฯ รายงานว่าผลประกอบในปีที่แล้วเติบโตเร็วเป็นอันดับที่ 2 รองจากประเทศสโลวาเกีย

การขยายธุรกิจเพิ่มอีก 300 สาขาในปีนี้จะเกี่ยวกับการขยายตัวในปีที่แล้ว ซึ่งคาดว่าจะเพิ่มการจ้างงานได้ถึง 9,000 งาน โดย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2554 เทสโก้ โลตัสมีร้านค้ารวมทั้งหมด 800 ร้าน

การเปิดร้านสาขาใหม่จะเป็นในทุกรูปแบบ ทั้งตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่แบบธรรมดา ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่แบบ เอ็กซ์ตร้า ตลาดโลตัส และ โลตัส เอ็กซ์เพรส ในปีนี้เทสโก้ โลตัสจะปรับโฉมตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่แบบธรรมดา จำนวน 5 สาขาให้เป็นไฮเปอร์มาร์เก็ตแบบเอ็กซ์ตร้า

ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่แบบธรรมดาจำนวน 3 สาขา บนถนนพระราม 4 ถนนบางนา-ตราด และในจังหวัดขอนแก่น ได้มีการปรับโฉมไปเรียบร้อยแล้ว ซึ่งสามารถเพิ่มยอดขายได้ถึง 20 เปอร์เซ็นต์ ซึ่งในจังหวัดขอนแก่นได้เปิดเอ็กซ์ตร้า ขอนแก่น บ้านศิลา ซึ่งมีพื้นที่ 32,000 ตารางเมตร ซึ่งเป็นรูปแบบเอ็กซ์ตร้าแห่งแรกนอกเขตกรุงเทพฯ ที่มีโรงภาพยนตร์ในตัวด้วย

เทสโก้ โลตัสเปิดให้บริการร้านค้าปลอดคาร์บอนแห่งแรกในประเทศไทยและทวีปเอเชีย ซึ่งตั้งอยู่ในเขตบางพระ จังหวัดชลบุรี ร้านค้านี้แสดงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมโดยการพยายามไม่ปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์เลย คุณลักษณะนี้รวมถึงหลอดไฟแอลอีดีกำลังไฟฟ้าต่ำ ตู้เย็นไฮโดรคาร์บอน ฝาผนังดิน กังหันลมและแผงรับพลังงานแสงอาทิตย์ มีการกักเก็บน้ำฝนไว้ล้างรถ รดน้ำต้นไม้และใช้ในห้องน้ำ ซึ่งสาขาในจังหวัดชลบุรีนี้ก็เป็นหนึ่งในการกิจของเทสโก้ โลตัสที่จะลดการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์ 50 เปอร์เซ็นต์ ภายในปี พ.ศ. 2563 และไม่ปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์เลยภายในปี พ.ศ. 2593

นอกจากนี้ การเปิดตัวออนไลน์ช้อปปิ้งในประเทศไทยในปีนี้ก็หวังที่จะสามารถมาขับเคลื่อนธุรกิจค้าปลีกให้เติบโตขึ้น ซึ่งทางบริษัทฯ มีการทำออนไลน์ช้อปปิ้งนี้แล้วในประเทศอังกฤษและทวีปยุโรปตะวันออก และประเทศไทยจะเป็นประเทศแรกในทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ที่จะใช้เทคโนโลยีนี้ และคาดว่าจะเป็นหนึ่งในธุรกิจที่มีกำไรมากที่สุด ในอนาคตอันใกล้นี้ นายจอห์น คริสตี้ ประธานคณะเจ้าหน้าที่บริหารเทสโก้ โลตัสประกาศว่าปรัชญาในการทำธุรกิจของเขาคือ การเติบโตไปด้วยกัน โดยมีเป้าหมายที่จะลงทุนอย่างต่อเนื่องในประเทศไทย ขณะเดียวกันก็ให้ผลประโยชน์แก่ลูกค้า พนักงาน ชุมชน และเศรษฐกิจไทย

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก

ในเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555 เทสโก้ โลตัสเปิดตัวแคมเปญ ‘Number One for Price’ ซึ่งได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี

แม็คโคร

บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) กำลังมุ่งเน้นไปที่กลุ่มลูกค้าธุรกิจโรงแรม ร้านอาหารและคาเฟ่ โดยเปิดตัวแม็คโครรูปแบบ “ฟู้ดเซอร์วิส” ที่บริการอาหารโดยเฉพาะ ซึ่งแนวคิดนี้ยังไม่มีคู่แข่งในตลาดเลย

แผนการในปีนี้เป็น เปิดสาขาเพิ่มอีก 3 สาขาภายในต้นปีนี้ ซึ่งสาขาล่าสุด คือ สาขาที่ 54 ตั้งอยู่ที่อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

8.2 ห้างสรรพสินค้า

เซ็นทรัล

ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนต์สโตร์ (CDS) ใช้งบประมาณ 250 ล้านบาทเพื่อปรับปรุงสลิค คอมเพล็กซ์ในปี พ.ศ. 2555 มีการปรับปรุงทั้งส่วนเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนต์สโตร์และท็อป ชูเปอร์มาร์เก็ต การปรับปรุงครั้งนี้ถือเป็นการปรับปรุงครั้งใหญ่ครั้งแรกของสลิคคอมเพล็กซ์ในรอบ 20 ปี สลิคคอมเพล็กซ์มีพื้นที่ประมาณ 15,000 ตารางเมตร ดังนั้นจึงต้องใช้เวลาประมาณ 6-9 เดือนในการปรับปรุงก่อนที่จะเปิดให้บริการอีกครั้ง ซึ่งแผนการนี้เป็นไปตามแผนการของบริษัทที่จะยกระดับสินค้า บริการ และสภาพแวดล้อมของเซ็นทรัล ดีพาร์ทเมนต์สโตร์

เดอะมอลล์

กลุ่มเดอะมอลล์วางแผนจะใช้งบประมาณ 1 พันล้านบาทในปี พ.ศ. 2555 เพื่อการปรับปรุงศูนย์การค้าเดอะมอลล์ และสยามพารากอน โดยงบประมาณการปรับปรุงเดอะมอลล์ บางกะปิจะอยู่ที่ประมาณ 140-160 ล้านบาท ในขณะที่ 200 ล้านบาทจะใช้เพื่อการปรับปรุงสยามพารากอน และส่วนที่เหลืออีกประมาณ 640-660 ล้านบาทจะใช้ปรับปรุงเดอะมอลล์สาขาอื่นๆ ซึ่งการปรับปรุงทั้งหมดนี้คาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี พ.ศ. 2557 ทั้งนี้ สยามพารากอนได้เริ่มทำการปรับปรุงส่วนที่เป็นแผนกเสื้อผ้าแฟชั่นในเดือนพฤษภาคมและตามมาด้วยการปรับปรุงเดอะมอลล์ บางกะปิ ส่วนสาขาที่เหลืออาจจะเริ่มทำการปรับปรุงในปีหน้า

โรบินสัน

ห้างสรรพสินค้าโรบินสันคาดหมายจะเปิด 5 สาขาต่อปีภายในระยะเวลา 5 ปีนี้ ซึ่งแต่ละสาขาจะใช้งบประมาณประมาณ 500-700 ล้านบาท ในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2555 บริษัทเปิดศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ในจังหวัดสุพรรณบุรี แบ่งเป็นพื้นที่ห้างสรรพสินค้า 8,000 ตารางเมตร และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าอีก 5,000 ตารางเมตร

ทั้งนี้ บริษัทฯ วางแผนจะเปิด 4 สาขาใหม่ในปี พ.ศ. 2555 ได้แก่ สาขาบางนาในไตรมาสที่ 2 สาขาบางแคในไตรมาสที่ 3 สาขาสุราษฎร์ธานีและลำปางในไตรมาสที่ 4 ปัจจุบันบริษัทฯ เปิดให้บริการอยู่ 27 สาขา ซึ่งแบ่งเป็น 10 สาขาในกรุงเทพฯ และ 17 สาขาในต่างจังหวัด

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก

ห้างสรรพสินค้าโรบินสันวางแผนเพิ่มจำนวนสาขาและยอดขายอีกเป็นสองเท่าภายในอีก 5 ปีข้างหน้า ด้วยงบประมาณ 12.5 พันล้านบาท หลังจากการขยายตัวที่ชะลอตัวลงใน 2-3 ปีที่ผ่านมา จำนวนสาขาในปี พ.ศ.2559 คาดว่าจะมีถึง 50 สาขา โดยบริษัทฯ จะเพิ่มสาขาใหม่อีก 25 สาขาภายในปี พ.ศ. 2559 โดยจะพัฒนาครบทั้ง 3 รูปแบบ คือ ห้างสรรพสินค้าแบบเดี่ยว ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ และห้างสรรพสินค้าในศูนย์การค้าครบวงจรขนาดใหญ่

8.3 ซูเปอร์มาร์เก็ต

ท็อปส์

บริษัท เซ็นทรัล ฟู้ด รีเทล จำกัด ผู้บริหารท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต คาดว่าจะใช้งบประมาณ 1 พันล้านบาทเพื่อขยายมินิซูเปอร์มาร์เก็ตในปี พ.ศ. 2555 บริษัทฯ มีแผนจะสร้าง ท็อปส์ เดลี่ อย่างน้อย 20 สาขาในปี พ.ศ. 2555 เพื่อจะให้จำนวนร้านโดยรวมได้ถึง 1,000 สาขาภายใน 4-5 ปีข้างหน้า

นอกจากท็อปส์ เดลี่ (ซึ่งมีพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 100-200 ตารางเมตร) แล้ว บริษัทฯ ยังบริหารร้านในรูปแบบอื่นๆ ด้วย ได้แก่ ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ท็อปส์ มาร์เก็ต และเซ็นทรัล ฟู้ด ฮอลล์

ฟู้ดแลนด์

ฟู้ดแลนด์ ซูเปอร์มาร์เก็ตประกาศว่าบริษัทฯ จะจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในอีก 2 ปีข้างหน้า โดยบริษัทฯ จะเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1 พันล้านบาทในปัจจุบัน เป็น 1.5 พันล้านบาท ซึ่งทุนใหม่นี้จะนำไปลงทุนในคลังสินค้ากลางขนาด 10,000 ตารางเมตร และ ซูเปอร์มาร์เก็ตขนาด 3,000 ตารางเมตรบนถนนรามอินทรา ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการในอีก 2 ปีข้างหน้า ซึ่งสาขามบนถนนรามอินทรานี้จะเป็นสาขาที่มีขนาดใหญ่ที่สุดที่ฟู้ดแลนด์เคยทำมา ทั้งนี้ คลังสินค้าและซูเปอร์มาร์เก็ตบนถนนรามอินทราจะต้องใช้งบประมาณรวมกัน 500-600 ล้านบาท

นอกจากนี้แล้ว บริษัทฯ วางแผนลงทุนประมาณ 200 ล้านบาทในซูเปอร์มาร์เก็ตใหม่ บนพื้นที่ 6 ไร่ ที่ถนนสุขาภิบาล 1 ในปี พ.ศ. 2555 บริษัทฯ ยังมีที่ดินอีก 7 ไร่ในหัวหิน และอีก 11 ไร่บนถนนประชาชื่นตรงข้ามกับมหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์ ซึ่งที่ดินทั้ง 2 ผืนนี้จะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าชุมชนในอีก 1-2 ปีข้างหน้า ซึ่งมีฟู้ดแลนด์เป็นผู้เช่าพื้นที่หลักในศูนย์การค้าชุมชน โดยศูนย์การค้าชุมชนในหัวหินต้องใช้งบประมาณการลงทุนมากกว่า 200 ล้านบาท ส่วนศูนย์การค้าบนถนนประชาชื่นต้องใช้งบประมาณประมาณ 350 ล้านบาท บริษัทฯ ได้วางแผนจะพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนเหล่านี้ร่วมกับพันธมิตรที่สนใจลงทุนร่วมกัน หรือ ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกอื่นๆ

แม็กซ์ แวลู

แม็กซ์ แวลู ตั้งใจเป็นรูปแบบค้าปลีกที่สำคัญของบริษัท อีออน (ไทยแลนด์) ที่แข่งขันในกลุ่มซูเปอร์มาร์เก็ต แม็กซ์ แวลู ตั้งใจเป็นร้านค้าขนาด 300 ตารางเมตร ซึ่งแผนการขยายธุรกิจคือ 100 สาขา ภายใน 3 ปี จากจำนวน 14 สาขาในปัจจุบัน

แม็กซ์ แวลู ตั้งใจตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เดินทางเข้าถึงได้ง่าย โดยรถไฟฟ้าบีทีเอส หรือระบบขนส่งมวลชนใต้ดิน

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก

8.4 ร้านสะดวกซื้อ

เซเว่น อีเลฟเว่น

บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน) วางแผนจะลงทุนมากกว่า 2 พันล้านบาทเพื่อเปิดเซเว่น อีเลฟเว่นอีก 500 สาขา และลงทุนอีก 1 พันล้านบาทเพื่อปรับปรุงสาขาที่มีอยู่เดิม

ณ สิ้นเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2555 มีเซเว่น อีเลฟเว่นอยู่ทั้งหมด 6,665 สาขาทั่วประเทศไทย โดยยังคงเป็นผู้นำในตลาดร้านค้าสะดวกซื้อ ซีพี ออลล์คาดว่าจะขยายสาขาถึง 7,000 สาขาภายใน 2 ปีข้างหน้าและเพิ่มเป็น 10,000 สาขาภายในปี พ.ศ. 2561 ส่วนคู่แข่งอื่นๆ ในตลาดร้านค้าสะดวกซื้อ ได้แก่ แฟมิลี่มาร์ท เทสโก้ โลตัส เอ็กซ์เพรส วิซอปป เฟรชมาร์ท เออาร์ที 108ช้อป และท็อปส์เดลี

แฟมิลี่มาร์ท

สยามแฟมิลี่มาร์ทวางแผนจะขยายสาขาอีก 1,000 สาขาทั่วประเทศภายในปี พ.ศ. 2558 ณ สิ้นเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555 มีแฟมิลี่มาร์ทอยู่ ทั้งหมด 687สาขาในประเทศไทย ซึ่งนับเป็นส่วนหนึ่งของจำนวนสาขาทั่วโลกทั้งหมด 20,242 สาขา ซึ่งอยู่ในประเทศสหรัฐอเมริกา ญี่ปุ่น ไต้หวัน จีน เกาหลีใต้ และเวียดนาม โดยจำนวนสาขาในประเทศไทยคาดว่าจะเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 10-15 ต่อปี

8.5 ร้านค้าปลีกเฉพาะ

โสมโปร

โสมโปร โปรดักส์เซ็นเตอร์ ผู้บริหารโสมโปรวางแผนลงทุน 6-6.5 พันล้านบาทเพื่อเปิดสาขาเพิ่มอีก 8 สาขาในปี พ.ศ. 2555 โดยสาขาล่าสุดเปิดในจังหวัดตรัง นอกจากการเปิดสาขาใหม่แล้ว บริษัทฯ จะขยายศูนย์กระจายสินค้า พร้อมกับการลงทุนในต่างประเทศด้วย

ในเดือนพฤษภาคม มีการเปิดสาขาเพิ่มที่เมกะบางนา เปิดสาขาบุรีรัมย์และหาดใหญ่ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555 และในครึ่งปีหลัง จะเปิดเพิ่มอีก 4 สาขาในนครสวรรค์ อุบลราชธานี และมหาชัย (โครงการหนึ่งยังอยู่ในขั้นตอนการวางแผน) ในปี พ.ศ. 2556 โสมโปรจะลงทุนทั้งหมด 500 ล้านบาทเพื่อเปิดสาขาใหม่ ด้วยขนาดพื้นที่ 10,000 ตารางเมตรในกัวลาลัมเปอร์ ประเทศมาเลเซีย

ตามรายงานบริษัทฯ ยังไม่มีความคืบหน้าจากเครือข่ายพันธมิตรไทยในการเข้าซื้อหุ้นของโสมโปร ข่าวดังกล่าวรายงานว่าเครือข่ายพันธมิตรไทยสนใจเข้าซื้อหุ้นของโสมโปรที่ถือโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ กล่าวว่าข่าวนี้เป็นเพียงข่าวลือจากการประมุขนักวิเคราะห์ในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555 ซึ่งจากการประชุมนี้ บริษัทฯ ได้ชี้แจงว่าการเข้าซื้อหุ้นเป็นเพียงการคุยกันอย่างไม่เป็นทางการจึงยังไม่มีข้อสรุปใดๆ

โสมเวิร์คและไทยวัสดุ

เชนทรัสต์ รีเทล คอร์ปอเรชั่น ผู้บริหารโสมเวิร์คและไทยวัสดุวางแผนจะลงทุน 8 พันล้านบาทเพื่อเปิดไทยวัสดุอีก 10 สาขาและโสมเวิร์คอีก 1 สาขาในปี พ.ศ. 2555

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก

ไทยวัสดุในแต่ละสาขาต้องใช้งบประมาณลงทุนประมาณ 800 ล้านบาทและใช้เวลา 5 ปีในการคืนทุน เมื่อเร็ว ๆ นี้ บริษัทฯ เปิดสาขาใหม่ที่ขอนแก่น หาดใหญ่ ลพบุรี จันทบุรี และมีแผนจะเปิดเพิ่มอีกที่เพชรบุรี เชียงใหม่ อุบลราชธานี ร้อยเอ็ด และสุพรรณบุรี

เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น ยังวางแผนจะเปิดโฮมเวิร์คสาขาที่ 8 ภายในปีนี้ และจะลงทุนในต่างประเทศด้วยหลังจากที่มีสาขาอยู่ในครึ่งหนึ่งของจังหวัดทั้งหมดในประเทศไทย ขณะนี้มีสาขาเปิดให้บริการอยู่ทั้งหมด 22 สาขาแบ่งเป็นไทวัสดุ 15 สาขา และโฮมเวิร์ค 7 สาขา

อินเด็กซ์ ลิฟวิंगมอลล์

บริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิंगมอลล์ จำกัด ซึ่งเป็นร้านค้าปลีกเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้านจะพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน บริษัทฯ คาดว่าการขยายธุรกิจนี้จะทำให้บริษัทฯ สามารถกระจายความเสี่ยงและสร้างรายได้เพิ่มเติมจากผู้เช่าร้านค้าปลีกรายย่อย

หลังจากความสำเร็จของ เดอะ วอล์ค ราชพฤกษ์ บริษัทฯ วางแผนจะขยายศูนย์การค้าชุมชนไปในอีก 5 พื้นที่ภายใน 5 ปีนี้ ด้วยเงินลงทุน 1 พันล้านบาทต่อ 1 พื้นที่ โดยบริษัทฯ จะเปิดศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมิวนิตีมอลล์ บนถนนเกษตร-นวมินทร์ในไตรมาสที่ 4 ของปีนี้ บนพื้นที่ 20 ไร่ด้วยงบประมาณ 1 พันล้านบาท ส่วนอีก 3 โครงการจะตั้งอยู่ทั้งในกรุงเทพฯ และจังหวัดอื่นๆ ซึ่งหนึ่งในนั้นคือพัทยา นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังวางแผนที่จะพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนขนาดเล็กสำหรับจังหวัดที่มีประชากรอย่างน้อย 1 ล้านคน

เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์

กลุ่มเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์วางแผนจะเปิดให้บริการโรงภาพยนตร์ดิจิตอลทั้งหมด 200 โรงภายในสิ้นปี พ.ศ. 2555 และคาดว่าจะมีโรงภาพยนตร์ทั้งหมด 500 โรงภายในปี พ.ศ. 2557 ซึ่งร้อยละ 80 จะเป็นโรงภาพยนตร์ระบบดิจิตอล โดยบริษัทฯ จะใช้เงินลงทุนลงทุน 600-700 ล้านบาทใน ปี พ.ศ. 2555 เพื่อเปิดโรงภาพยนตร์อีก 40 โรง ใน 5-6 พื้นที่

บริษัทฯ รายงานว่าอัตราการเข้าพื้นที่ค้าปลีกคิดเป็นร้อยละ 93 ในปี พ.ศ. 2554 หรือคิดเป็นพื้นที่เช่าทั้งหมด 54,971 ตารางเมตร ปัจจุบันกลุ่มเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์มีโรงภาพยนตร์ 6 รูปแบบ ได้แก่ เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ 43 สาขา 288 จอ ภาพยนตร์ ภาพยนตร์อีจีวี 6 สาขา 43 จอ ภาพยนตร์ พาราไดซ์ ซินีเพล็กซ์ 1 สาขา 16 จอ ภาพยนตร์ เอสพลานาด์ ซินีเพล็กซ์ 2 สาขา 28 จอ ภาพยนตร์ พาราไดซ์ ซินีเพล็กซ์ 1 สาขา 8 จอ ภาพยนตร์ และเมกะซินีเพล็กซ์ 1 สาขา 15 จอ ภาพยนตร์ ดังนั้น กลุ่มเมเจอร์ซินีเพล็กซ์มีทั้งหมดรวม 54 สาขา 398 จอ ภาพยนตร์

บีทูเอส

บีทูเอส ประเทศไทย บริหารงานโดยเซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น (CRC) วางแผนที่จะขยายฐานลูกค้าโดยเปิดร้านขายหนังสือตามจุดหมายปลายทางใหม่ๆ อาทิเช่น ศูนย์การค้าชุมชน และมหาวิทยาลัยต่างๆ แทนที่จะเปิดในห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเพียงอย่างเดียว

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก

ปีทูเอสตั้งงบประมาณไว้ที่ 150 ล้านบาทสำหรับการขยายกิจการในปีนี โดย 110 ล้านบาทสำหรับการขยาย 15 สาขา ซึ่ง 5 สาขาจะเป็นห้างสรรพสินค้า และอีก 10 สาขาจะเป็นศูนย์การค้าชุมชน ส่วนที่เหลือจะใช้ปรับปรุงร้านที่เหลืออีก 26 สาขา บริษัทฯ คาดว่าจะมีร้านปีทูเอสทั้งหมด 86 สาขาภายในปีนี้

พาวเวอร์บาย

บริษัท พาวเวอร์บาย จำกัด เป็นผู้ค้าปลีกเครื่องใช้ไฟฟ้าและเทคโนโลยีสารสนเทศชั้นนำภายในประเทศ ได้วางแผนการลงทุน 1 พันล้านบาทเพื่อเปิดสาขาเพิ่มอีก 22 สาขาในปี พ.ศ. 2555 ซึ่งสาขาใหม่เหล่านี้จะตั้งอยู่ในต่างจังหวัดและคาดว่าจะมีรูปแบบร้านค้าปลีกร้านเดียวที่มีพื้นที่ประมาณ 2,000 ตารางเมตร โดยจะตั้งอยู่ในจังหวัดสุพรรณบุรี สุราษฎร์ธานี และในอีก 2 จังหวัด ส่วนอีก 18 สาขาจะเป็นร้านไอวีสตูด

ร้านพาวเวอร์บายส่วนใหญ่จะอยู่ในโฮมเวิร์ค ไอวีสตูด และห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ระหว่างวันที่ 27 เมษายนถึงวันที่ 7 พฤษภาคม พ.ศ. 2555 ได้มีการจัดงาน “พาวเวอร์บายเอ็กซ์โป 2555” ที่ฮอลล์ 101 ไบเทค บางนา โดยมีเครื่องใช้ไฟฟ้ามากกว่า 150 ยี่ห้อมาจำหน่าย และเสนอส่วนลดราคามากถึง 30 เปอร์เซ็นต์

เอสบี เฟอร์นิเจอร์

กลุ่มบริษัท เอส.บี. เฟอร์นิเจอร์ ลงทุนอย่างน้อย 1 พันล้านบาทเพื่อสร้างเอสบี ดีไซน์ สแควร์ ที่มีพื้นที่ใช้สอยกว่า 15,000 ตารางเมตรในปี พ.ศ. 2555 หลังจากเปิดตัวเอสบี ดีไซน์ เซ็นเตอร์บนถนนบางนา-ตราดไปเมื่อเดือนกันยายนปีที่แล้ว ปัจจุบันบริษัทฯ มีเอสบี ดีไซน์สแควร์ 9 สาขาในกรุงเทพฯ และ 32 สาขาในศูนย์การค้าซึ่งรวมไฮโป

วัดสัน

บริษัท เซ็นทรัล วัดสัน จำกัด วางแผนจะเปิดสาขาเพิ่มอีก 42 สาขาภายในปีนี้ และจะปรับปรุง 30 สาขาที่มีอยู่ด้วยงบประมาณ 300 ล้านบาท ในปัจจุบันมีร้านวัดสันอยู่ทั้งหมด 216 ร้านทั่วประเทศ จำหน่ายสินค้ามากกว่า 700 ยี่ห้อ ทั้งผลิตภัณฑ์ดูแลใบหน้า เส้นผม และผิวพรรณ ซึ่งได้รับความนิยมอย่างมาก ยอดขายของสินค้าแบรนด์เหล่านี้เติบโตร้อยละ 10-15 ในปี พ.ศ. 2554 และคาดว่าจะในปีนี้จะมีการเติบโตถึงร้อยละ 15-20

ลอฟท์

บริษัท บีโอเอสซี เทคคิง จำกัด ผู้ให้บริการร้านลอฟท์วางแผนเพิ่มสาขาอีกอย่างน้อย 1 สาขาในกรุงเทพฯ ภายในปี พ.ศ. 2555 โดยงบประมาณการลงทุนขึ้นอยู่กับขนาดพื้นที่ ตั้งแต่ 7 ล้านบาทสำหรับพื้นที่ขนาด 400 ตารางเมตร และ 36 ล้านบาทสำหรับพื้นที่ขนาด 2,000 ตารางเมตร

ไอที ซิตี

ไอที ซิตี บริษัทไอทีซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ วางแผนจะใช้งบประมาณ 150 ล้านบาทในการเพิ่มสาขาที่จะกลุ่มตลาดระดับไฮเอนด์ มีชื่อว่า ไอโซไซตี้ และขยายสาขาไอที ซิตีด้วย ปัจจุบันลูกค้าหลักของไอที ซิตีคือกลุ่มมีรายได้ต่ำถึงปานกลาง เพราะไอที ซิตีจำหน่ายผลิตภัณฑ์ในตลาดแมส ส่วนไอโซไซตี้จะเน้นกลุ่มผู้มีรายได้กลางถึงสูง

ไอโซไซตี้สาขาแรกอยู่ที่เซ็นทรัลเวิลด์และสาขาสองอยู่ที่เซ็นทรัลแกรนด์ พระราม 9 และในปี พ.ศ. 2555 จะเปิดอีก 3-4 สาขา และจะขยายสู่ต่างจังหวัดในปี พ.ศ. 2556

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก

สำหรับไอที ซีดี บริษัทฯ จะเปิดอย่างน้อย 10 สาขาในปี พ.ศ. 2555 ซึ่งแต่ละสาขาจะมีพื้นที่อย่างน้อยประมาณ 500 ตารางเมตร

ซูเปอร์สปอร์ต

เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น (CRC) จะเปิดร้านซูเปอร์สปอร์ตเพิ่มอีก 150 ร้านได้แก่ ซูเปอร์สปอร์ตและฟิตสปอร์ต ด้วยงบประมาณ 700 ล้านบาทภายใน ปี พ.ศ. 2558 บริษัทฯ วางแผนจะเปิดซูเปอร์สปอร์ต 5 สาขา และฟิตสปอร์ตอีก 10 สาขาใน ปี พ.ศ. 2555 นอกจากนี้ ซูเปอร์สปอร์ตจะขยายไลน์สินค้าสำหรับเด็กอายุ 7-14 ปี และมุ่งเน้นจำหน่าย รองเท้า กระเป๋าสะพายหลัง กอล์ฟ และไม้เทนนิส ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้สิทธิ์ในการจำหน่ายสินค้าฮอตของต่างชาติมากขึ้น โดยยี่ห้อล่าสุดคือ ลิเวอร์พูล เอฟซี เจอร์ซี

บูทส์

ร้านจำหน่ายยาและสินค้าความงามจากประเทศอังกฤษจะเปิดสาขาเพิ่มอีก 21 สาขาภายในปีนี้ จากที่มีอยู่แล้ว 225 สาขาในปัจจุบัน

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีกรายใหญ่

9.1 โครงการของผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีกรายใหญ่

ในกรุงเทพฯ มีผู้พัฒนาธุรกิจปลีกค้าปลีกรายใหญ่ จำนวน 3 ราย ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN) เดอะมอลล์กรุ๊ป จำกัด และ สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดยที่เซ็นทรัลพัฒนาและเดอะมอลล์เป็นผู้เชี่ยวชาญและผู้บริหาร โครงการห้างสรรพสินค้าระดับแนวหน้า ทั้งในเขตใจกลางเมืองและบริเวณเมืองรอบนอก รวมไปถึงชานเมือง ในขณะที่สยาม ฟิวเจอร์จะเน้นเจาะกลุ่มศูนย์การค้าชุมชน แต่ก็ได้ขยายไปเปิดศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่ด้วย อาทิเช่น โครงการเมกะบางนา ทั้งนี้ นอกเหนือจากผู้พัฒนารายใหญ่แล้ว ยังมีการพัฒนาศูนย์การค้าใหม่ๆ จากผู้พัฒนารายย่อยด้วย

เซ็นทรัล กรุ๊ป

ภายหลังความสำเร็จจากการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี พ.ศ. 2554 ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย ในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2554 เซ็นทรัลพลาซ่า พิษณุโลก ในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2554 และ เซ็นทรัลพลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 ในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2554 โดยมีผู้เช่าพื้นที่โดยรวมแล้วเกินกว่าร้อยละ 90 ในวันที่เปิดให้บริการ บริษัทฯ ยังคงวางแผนในการขยายธุรกิจต่อไป โดยเซ็นทรัล เอ็มบาสซี มีกำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2556 โครงการเป็นอาคารครบวงจรจำนวน 37 ชั้น ประกอบด้วย อาคารค้าปลีกรูปแบบไลฟ์สไตล์โพเดียม จำนวน 8 ชั้น และโรงแรมระดับลักซ์ชัวรีปาร์ก ไฮแอท จำนวน 30 ชั้น ซึ่งมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 144,000 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ค้าปลีก 70,000 ตารางเมตร

บริษัท เซ็นทรัล ดีพาร์ทเม้นท์สโตร จำกัด (CDS) ใช้งบประมาณ 250 ล้านบาท เพื่อปรับปรุงรูปโฉมสาขาสีลม คอมเพล็กซ์ในปี พ.ศ. 2555 โดยใช้เพื่อการปรับปรุงห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล และท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งนับเป็นการปรับปรุงครั้งใหญ่ในรอบ 2 ทศวรรษของห้างสีลมคอมเพล็กซ์ เซ็นทรัล สีลมครอบคลุมเนื้อที่ประมาณ 15,000 ตารางเมตร ซึ่งจะใช้เวลา 6-9 เดือนเพื่อกลับมาเปิดให้บริการอีกครั้ง ซึ่งเป็นการดำเนินการตามแผนงานที่จะทำให้ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลทั้งหมดทันสมัยมากขึ้น ทั้งในส่วนของสินค้า บริการ และสิ่งแวดล้อมของศูนย์การค้า

นายนิศ เชยกลิ่น รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา เผยข้อมูลเบื้องต้นว่าในปีนี้นับว่าบริษัทฯ จะมีการเพิ่มอัตราค่าเช่าของห้างสรรพสินค้า เพื่อให้ครอบคลุมค่าดำเนินการที่สูงขึ้น นอกจากนี้ เซ็นทรัลพัฒนายังวางแผนที่จะเปิดตัวกองทุนมูลค่า 4 พันล้านบาทในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555 โดยกองทุนจะประกอบด้วยการลงทุนในอาคารสำนักงานเซ็นทรัลเวิลด์

ข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการในอนาคต:

เซ็นทรัล สุราษฎร์ธานี มีเนื้อที่ประมาณ 62 ไร่ (เซ็นทรัลพัฒนาเป็นเจ้าของที่ดิน) และพื้นที่โครงการประมาณ 130,000 ตารางเมตร โดยจะมีร้านค้าปลีกมากกว่า 460 ร้าน ที่จอดรถที่สามารถบรรจุรถยนต์ได้มากกว่า 1,400 คัน มีมูลค่าการลงทุนประมาณ 1,900 ล้านบาท บริษัทฯ วางแผนที่จะเปิดตัวโครงการนี้ในเดือนตุลาคม ปี พ.ศ. 2555

เซ็นทรัลพลาซ่า ลำปาง มีเนื้อที่ประมาณ 39 ไร่ (เป็นพื้นที่เช่าหมดสัญญาใน พ.ศ. 2584) และพื้นที่โครงการประมาณ 90,000 ตารางเมตร ภายในโครงการมีห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และผู้เช่าหลัก อาทิเช่น ท็อปส์มาร์เก็ต เพาเวอร์บาย บีทูเอส และซูเปอร์สปอร์ต โดยมีโรงพยาบาลศูนย์ สวนเด็กเล่นฟิฟแอนด์ และร้านค้าปลีกมากกว่า 100 ร้านค้า โครงการ

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีกรายใหญ่

สามารถรองรับรถยนต์ได้มากกว่า 800 คัน โดยมีมูลค่าการลงทุนประมาณ 1,100 ล้านบาท คาดว่าจะเปิดตัวโครงการในเดือนธันวาคม ปี พ.ศ. 2555

เซ็นทรัลพลาซ่า อุบลราชธานี มีเนื้อที่ประมาณ 76 ไร่ (เซ็นทรัลพัฒนาเป็นเจ้าของที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการทั้งหมด 140,000 ตารางเมตร ภายในโครงการมีห้างสรรพสินค้า โรบินสัน และผู้เช่าหลักอื่นๆ อาทิเช่น สวนเด็กเล่นพื้นแพลเน็ต และร้านค้าปลีกมากกว่า 250 ร้าน โครงการสามารถรองรับรถยนต์ได้มากกว่า 1,500 คัน โดยมีมูลค่าการลงทุนประมาณ 1,500 ล้านบาท คาดว่าจะเปิดตัวโครงการในไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2556

เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ มีเนื้อที่ประมาณ 68 ไร่ (เซ็นทรัลพัฒนาเป็นเจ้าของที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการ 250,000 ตารางเมตร มีร้านค้าปลีกมากกว่า 250 ร้าน โครงการสามารถรองรับรถยนต์ได้มากกว่า 1,500 คัน ทั้งนี้ โครงการยังอยู่ในช่วงศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนา โดยมีมูลค่าการลงทุน 3.1 พันล้านและคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2556

เซ็นทรัลเฟสติวัล หาดใหญ่ มีเนื้อที่ประมาณ 50 ไร่ (เซ็นทรัลพัฒนาเป็นเจ้าของที่ดิน) โดยมีพื้นที่โครงการรวม 250,000 ตารางเมตร โครงการมีโรงภาพยนตร์ โรงภาพยนตร์จอ 3 มิติ สวนเด็กเล่นพื้นแพลเน็ต ลานสเก็ตน้ำแข็ง ห้องประชุมขนาดใหญ่ และร้านค้าปลีกมากกว่า 250 ร้าน สามารถรองรับรถยนต์ได้มากกว่า 2,100 คัน มีมูลค่าการลงทุนประมาณ 4.5 พันล้านบาท และคาดว่าจะเปิดทำการได้ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2556

ภาพรวมธุรกิจ

เซ็นทรัลพัฒนา หรือ ซีพีเอ็น ดำเนินธุรกิจศูนย์กลางการค้า 3 ประเภท ได้แก่ เซ็นทรัลพลาซ่า (ในเมือง) เซ็นทรัลเฟสติวัล (พื้นที่รีสอร์ทและท่องเที่ยว) และเซ็นทรัล เวิลด์ ซึ่งเป็นศูนย์กลางการค้าขนาดใหญ่ในศูนย์กลางธุรกิจ โดยส่วนใหญ่ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลจะมีอัตราการเช่ามากกว่าร้อยละ 90 โดยมีข้อได้เปรียบจากการมีประสบการณ์มาอย่างยาวนานในตลาดค้าปลีกของประเทศไทย มีเครือข่ายสายพานธุรกิจขนาดใหญ่ และอยู่ในตำแหน่งผู้นำในธุรกิจห้างสรรพสินค้า โดยมีบริษัทในเครือประกอบด้วยโรบินสัน บิ๊กซี ร้านค้าเฉพาะ ได้แก่ ซูเปอร์สปอร์ต และบีทูเอส รวมไปถึงในรูปแบบของซูเปอร์มาร์เก็ต ได้แก่ ท็อปส์ซูเปอร์ และท็อปส์มาร์เก็ต

ในระดับนานาชาติ เซ็นทรัลวางแผนที่จะพัฒนาเพิ่มเติมในประเทศพม่า เวียดนาม อินโดนีเซีย และประเทศอื่นๆ ที่อยู่ในกลุ่มอาเซียน ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 บริษัทได้เข้าซื้อกิจการ ลารินาเซนเต มาร์เก็ต ห้างสรรพสินค้าระดับหรูของประเทศอิตาลี และเป็นหนึ่งในห้างสรรพสินค้าชั้นนำในยุโรป โดยในปีนี้นับว่าบริษัทฯ วางแผนจะเปิดตัวห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ในเมืองเฉิงตู ประเทศจีน

เดอะมอลล์กรุ๊ป

ในปี พ.ศ. 2555 เดอะมอลล์มีการขยายกิจการโดยมุ่งเน้นไปที่โฮมเฟรชมาร์เก็ต กูร์เมต์ มาร์เก็ต และฟู้ดฮอลล์ นอกจากนี้ยังเปิดรับพันธมิตรรายใหม่ เพื่อที่จะผลักดันให้เกิด 800 ร้านค้าอาหารสู่ระดับมาตรฐานสากล ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555 กูร์เมต์ มาร์เก็ตได้เปิดตัวในโครงการศูนย์กลางการค้าไลฟ์สไตล์ เดอะ พรอมมานาด ซึ่งก่อสร้างโดย บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ บนถนนรามอินทรา ใกล้กับศูนย์กลางค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ เพื่อที่จะเป็นศูนย์กลางแฟชั่นครบวงจร นอกจากนี้ เดอะมอลล์กรุ๊ปกำลังก่อสร้าง ดิ เอ็มโพเรียม 2 ซึ่งตั้งอยู่บนสุขุมวิท ซอย 35 ตรงข้ามกับดิ เอ็มโพ

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีกรายใหญ่

เรียนในปัจจุบัน โดยโครงการนี้จะเป็นโครงการมิกซ์ยูส ซึ่งจะมีทั้งพื้นที่ค้าปลีกและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซึ่งขณะนี้ได้เริ่มมีการก่อสร้างแล้ว แต่รูปแบบยังไม่ได้ข้อสรุปที่สมบูรณ์

ในปี พ.ศ. 2555 เดอะมอลล์กรุ๊ป วางแผนที่จะใช้งบประมาณจำนวน 1 พันล้าน งบประมาณหลักอยู่ที่การปรับปรุงโฉมของแบรนด์ศูนย์การค้า เดอะมอลล์ และสยามพารากอน ดีพาร์ทเมนต์สโตร์ ซึ่งคาดการณ์ว่าการปรับปรุงจะแล้วเสร็จในปีพ.ศ. 2557 ในขณะนี้สยามพารากอน ดีพาร์ทเมนต์สโตร์ได้มีการปรับปรุงพื้นที่แฟชั่นตั้งแต่เดือนมีนาคม ที่เดอะมอลล์บางกะปิ ในส่วนสาขาที่เหลือจะทำการปรับปรุงในปีต่อไป ซึ่งยังมีการวางแผนที่จะใช้งบประมาณจำนวน 10 พันล้านสำหรับ เอ็มโพเรียม 2 ภายใต้อีเอ็มคิวเอช หรือ เอ็มโพเรียม คิวเอช บนเนื้อที่ 400,000 ตารางเมตร ตรงข้ามกับเอ็มโพเรียม 1 ซึ่งยังไม่มีการเปิดเผยข้อมูลแล้วเสร็จ

ภาพรวมธุรกิจ

เดอะมอลล์กรุ๊ป ครองตำแหน่งอันดับที่สองของการพัฒนาห้างสรรพสินค้าในประเทศไทย โดยดำเนินการภายใต้ 3 แบรนด ได้แก่ เดอะมอลล์ เอ็มโพเรียม และสยามพารากอน ซึ่งแต่ละแบรนดก็มีห้างสรรพสินค้าภายใต้ชื่อเดียวกันเป็นผู้เช่าหลัก โดยเดอะมอลล์กรุ๊ปจะขายพื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบของการเช่าระยะยาว ด้วยการจ่ายเงินก่อนในครั้งแรก และจะมีรายได้จากค่าเช่าเป็นส่วนน้อย เดอะมอลล์ กรุ๊ปไม่ได้ประกอบธุรกิจในรูปแบบอื่นๆ นอกเหนือจากห้างสรรพสินค้า และซูเปอร์มาร์เก็ตซึ่งมีความแตกต่างจากเซ็นทรัลพัฒนา แต่เนื่องจากมีประสบการณ์ในตลาดค้าปลีก การสร้างแบรนดและเครือข่ายผู้ค้าปลีกทำให้บริษัทมีความแข็งแกร่งในการแข่งขัน

เดอะมอลล์กรุ๊ป คาดการณ์ว่าจะเปิดตัวสาขาใหม่ภายใต้แบรนด โฮมเพรชมาร์ท และ กูร์เมต์ มาร์เก็ต ในแต่ละปี โดยในแต่ละโฮมเพรชมาร์ท จะใช้เงินลงทุนประมาณ 50-70 ล้าน ต่อพื้นที่ 2,000-2,500 ตารางเมตร โดยจะกลุ่มลูกค้าชั้นกลาง ส่วนทางด้านกูร์เมต์ มาร์เก็ต ใช้มูลค่าการลงทุนประมาณ 80 ล้านบาทในพื้นที่เดียวกัน ซึ่งจะมีสินค้าจำนวน 50,000-60,000 ชนิด และจะกลุ่มผู้ซื้อที่มีฐานะ

บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สยามฟิวเจอร์ได้วางแผนที่จะใช้งบประมาณ 1,055 ล้านบาทในการพัฒนา โลฟสโตร์เซ็นเตอร์ จำนวน 3 โครงการหนึ่งในจำนวนนั้นเป็นศูนย์การค้าที่มีเนื้อที่ 15,000 ตารางเมตร โดยอีก 2 โครงการที่เหลือจะเป็นการขยายพื้นที่โครงการที่มีอยู่เดิมอีกจำนวน 15,000 ตารางเมตร โดยคาดการณ์ว่าจะมีการเปิดตัวทั้ง 3 โครงการในปี พ.ศ. 2555 ซึ่งในขณะนี้ยังไม่มีข้อมูลเปิดเผยอย่างเป็นทางการ

ภาพรวมธุรกิจ

สยามฟิวเจอร์ ดีเวลอปเม้นท์ หรือสยามฟิวเจอร์ (SF) ก่อตั้งในปี พ.ศ. 2537 และตอนนี้อยู่ในกระบวนการเปิดให้บริการศูนย์การค้า 30 แห่ง รวมไปถึงศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ ศูนย์เครื่องใช้ไฟฟ้า ศูนย์ความบันเทิง ศูนย์การค้าชุมชน ร้านสะดวกซื้อ และศูนย์บริการรถยนต์ โดยในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2554 มีพื้นที่เช่าทั้งหมดอยู่ที่ 231,795 ตารางเมตร

สยามฟิวเจอร์มีข้อได้เปรียบในการแข่งขันมากกว่านักพัฒนารายเล็กอื่นๆ เนื่องจากโครงการมีทำเลที่ดี เดินทางเข้าถึงได้สะดวก มีหลายสาขา มีประสบการณ์ในการบริหาร และมีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้เช่า โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีกรายใหญ่

เกือบร้อยละ 95 บริษัทฯ ได้ก่อตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (MJLF) ในโครงการ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน และ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รังสิต

บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

นอกจากการดำเนินงานรีสอร์ทและโรงแรมแล้ว ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล (MINT) เป็นหนึ่งในตัวแทนจัดจำหน่ายแบรนด์ต่างชาติชื่อดัง ได้แก่ เอสปรี บอสชีนี ชาร์ลแอนดริว ทุม บลูม ลาเนจ สแมชบ็อกซ์ เรดเอิร์ธ สวีตลิ่ง เจ. เอ. เอ็งเคิลส์ และโทมัสโลฟ โดยบริษัทดำเนินธุรกิจเฟรนไชส์ร้านอาหารปิ่นที่รู้จักกันดีในประเทศไทย ได้แก่ เดอะพิกซ์ คอมพานี สเวนเซ่นส์ ซิสเตอร์ แครีควิน เบอร์เกอร์คิง เดอะคอฟฟี่คลับ และไทยเอ็กซ์เพรส

ไมเนอร์ยังได้รับการแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนจัดจำหน่ายสินค้าไฮโซในไทย โดยสาขาแรกเปิดให้บริการที่ เซ็นทรัลเวิลด์ ในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2553 ภายหลังจากที่ศูนย์การค้าได้เปิดให้บริการไปในเดือนเมษายน พ.ศ. 2553 ร้านแก๊ปก็ได้เปิดให้บริการอีกครั้งในเดือนกันยายน พ.ศ. 2553 นอกจากนี้ยังได้เปิดสาขาที่ 2 ที่สยามพารากอน ในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2553 และสาขาที่ 3 ที่พาราไดซ์ พาร์คในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2553 นอกจากนี้ยังเปิดอีกสาขาที่ เซ็นทรัล ลาดพร้าว ในปี พ.ศ. 2554

ไมเนอร์วางแผนที่จะเพิ่มจำนวนสาขาเบอร์เกอร์คิงเป็น 2 เท่าของจำนวนที่มีอยู่ภายใน 5 ปี และในปี พ.ศ. 2554 บริษัทฯ ได้เปิดร้านเบอร์เกอร์คิง 3 สาขา ในเซ็นทรัลเวิลด์ พาราไดซ์ พาร์ค และเซ็นทรัลเฟสติวัล ภูเก็ต โดยในขณะนี้ บริษัทฯ มีร้านเบอร์เกอร์คิงจำนวนทั้งสิ้น 27 สาขา ซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในพื้นที่แหล่งท่องเที่ยว ทั้งนี้ ในปีพ.ศ. 2555 บริษัทฯ วางแผนที่จะเปิดร้านเบอร์เกอร์คิงเพิ่มอีก 3 สาขาในกรุงเทพฯ และต่างจังหวัด ดังนั้น จำนวนสาขาของร้านเบอร์เกอร์คิงจะเพิ่มอีกเท่าตัว ซึ่งโดยรวมแล้วจะมีมากกว่า 50 สาขาในอีก 5 ปีข้างหน้า โดยมีงบประมาณอยู่ที่ 10-15 ล้านบาทต่อสาขารวมขึ้นอยู่กับการทำเลที่ตั้ง

บริษัทฯ ได้ดำเนินการร้านอาหารซิลเลอร์ สเต็กและสลัดบาร์จำนวน 39 สาขาอีกด้วย โดยสาขาที่ 40 ได้เปิดให้บริการที่ เซ็นทรัล พลาซ่า แกรนด์ พระราม 9 ในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2554 และได้วางแผนจะขยายเพิ่มอีก 3 สาขา ในปี พ.ศ. 2555 โดยเป็น 1 สาขาในกรุงเทพฯ และอีก 2 สาขาในต่างจังหวัด ซึ่งซิลเลอร์แต่ละร้านจะใช้เงินลงทุนประมาณ 20-25 ล้านบาท

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)

โครงการ 55 มาร์เก็ต เป็นศูนย์การค้าชุมชนที่กำลังดำเนินการก่อสร้าง โดยได้มีการแบ่งสัดส่วนการร่วมทุน 50 ต่อ 50 กับบริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด โครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ 6 ไร่ ใกล้กับพาราไดซ์ พาร์ค บนถนนศรีนครินทร์ อย่างไรก็ตาม ยังไม่มีข้อมูลเพิ่มเติมที่แน่ชัด คาดว่าโครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 4 พ.ศ. 2556

ภาพรวมธุรกิจ

เอ็มบีเค เป็นผู้พัฒนาศูนย์การค้ามาบุญครอง โดยมีการถือหุ้นของบริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด (SPW) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาสยามเซ็นเตอร์และสยามดิสคัฟเวอรี อยู่ร้อยละ 30.72 และถือหุ้นบริษัท พาราไดซ์ พาร์ค อยู่ร้อยละ 50 เอสพีดับบลิว

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีกรายใหญ่

ได้ร่วมทุนกับกลุ่มเดอะมอลล์ในการพัฒนาศูนย์การค้าสยามพารากอนและร่วมทุนกับพาราไดซ์พาร์ค เพื่อบริหารจัดการพาราไดซ์พาร์คที่ตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์

ทีซีซี แลนด์ กรุ๊ป

ทีซีซี กรุ๊ป เป็นที่รู้จักอย่างดีในด้านการจำหน่ายสินค้าไอที อาทิเช่น พันธุ์ทิพย์พลาซ่า ซึ่งเป็นสถานที่ยอดนิยม ตามมาด้วย ไซเบอร์เวิลด์พลาซ่า บนถนนรัชดาภิเษก และดิจิทัลเอกเวย์ในสยามสแควร์ ในปี พ.ศ. 2555 ทางกลุ่มได้วางแผนในช่วงประมาณจำนวน 1 พันล้านบาทในการปรับปรุงศูนย์การค้า ได้แก่ พันธุ์ทิพย์พลาซ่า บางกะปิ งามวงศ์วาน และประตูน้ำ

โครงการที่น่าจับตามองที่เปิดตัวในปีนี้ ด้วยมูลค่าการลงทุน 3 พันล้านบาท ได้แก่โครงการเอกมัย (เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการเมื่อกลางเดือนมีนาคม) และเอเชียทีก เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์ (เปิดตัวอย่างเป็นทางการในช่วงเดือนพฤษภาคม)

เอเชียทีก มีแนวคิดโครงการที่เป็นเอกลักษณ์ โดยเป็นการนำโกดังเก็บสินค้าเก่าของบริษัท อีส เอเชียทีก มาปรับปรุงใหม่ โครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ดินแม่น้ำจำนวน 72 ไร่ (114,200 ตารางเมตร) โดยมีพื้นที่ 28 ไร่เป็นโกดังเก็บสินค้า

เอกมัย ดำเนินกิจการภายใต้แนวความคิด ศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์สำหรับคนญี่ปุ่น เป็นอาคาร 8 ชั้น บนเนื้อที่ 9 ไร่ โดยมีพื้นที่ทั้งหมด 93,000 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่า 32,000 ตร.ม ซึ่งมียอดการจองแล้วร้อยละ 90

นอกจากนี้ยังมีอสังหาริมทรัพย์อีก 3 แห่งที่ได้วางแผนเปลี่ยนแปลงไปเป็นตลาดค้าปลีกในปีหลังนี้ 1) พื้นที่ 3 ไร่ บนถนนทรงวาด โดยขณะนี้เป็นที่ตั้งของอาคารพาณิชย์ 40 ร้าน จะมีการเปลี่ยนเป็นร้านอาหาร และร้านค้าปลีกในรูปแบบคล้ายกับตลาดสาเพ็ง มีมูลค่าการลงทุนประมาณ 100 ล้านบาท 2) เนื้อที่ประมาณ 2 ไร่ใกล้เดอะมอลล์ ตรงข้ามกับศูนย์การค้าจะไปเป็นศูนย์การค้าชุมชนขนาดเล็ก ด้วยมูลค่าการลงทุนประมาณ 30-50 ล้านบาท 3) เนื้อที่ 8 ไร่ใกล้เอสซีบี พาร์ค รัชดาจะมีการปรับเปลี่ยนไปเป็นตลาดกลางแจ้ง

ภาพรวมธุรกิจ

ทีซีซี แลนด์กรุ๊ป เป็นส่วนหนึ่งในธุรกิจประกอบการเครื่องสำอางของ เจริญ สิริวัฒนภักดี โดยมีธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 ชนิด ได้แก่ ตลาดค้าปลีก โรงพยาบาล อาคารสำนักงาน สนามกอล์ฟ ศูนย์การประชุม และที่อยู่อาศัย ปัจจุบัน ทีซีซี แลนด์มีพื้นที่ให้เช่าประมาณ 650,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ได้รวมถึง ศูนย์การค้าพันธุ์ทิพย์ และเดอะมอลล์ ดิจิทัลเอกเวย์ที่สยามสแควร์และเดอะวันนา พันธุ์ทิพย์พลาซ่า ทั้งนี้ พันธุ์ทิพย์พลาซ่า สาขางามวงศ์วาน ได้ขายให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไทยริเทิล อินเวสเมนต์ (TRIF)

บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด

ในปีที่ผ่านมา บริษัท สยามพิวรรธน์ ได้ใช้งบประมาณ 1 พันล้านบาทในการปรับปรุง สยามดิศคัพเวอร์ คอมเพล็กซ์ และใช้เงินลงทุน 100 ล้านบาทสำหรับการปรับปรุงรูปโฉมภายนอกของสยาม เซ็นเตอร์ และในปีนี บริษัทฯ วางแผนใช้งบประมาณมากกว่า 1 พันล้านบาทในกระดกแต่งปรับปรุงสยามเซ็นเตอร์ ซึ่งนับเป็นการปรับปรุงครั้งใหญ่ที่สุดในรอบ 40 ปี โดยได้ปิดปรับปรุงสยามเซ็นเตอร์เป็นเวลา 4 เดือน ตั้งแต่วันที่ 16 กรกฎาคม ถึง 15 ธันวาคม พ.ศ. 2555

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีกขนาดใหญ่

โดยตามกำหนดการจะเปิดให้บริการอีกครั้งในช่วงต้นเดือนธันวาคม ก่อนการปิดปรับปรุง สยามพวอร์เรนซ์ใช้งบประมาณ 20 ล้านบาทในการจัดงานมีราเคิลออฟสยามเซลล์ ตั้งแต่วันที่ 28 มิถุนายน ถึง 15 กรกฎาคม โดยคาดว่าจะสามารถทำยอดขายได้ 1.5 พันล้านบาท นอกจากนี้ งบประมาณอีก 20 ล้านบาทจะใช้ในการจัดงานเซลล์เพิ่มเติมที่สยามดิสคัฟเวอรี และสยามพารากอนจนกว่าการปรับปรุงจะแล้วเสร็จ

สยามพวอร์เรนซ์ ดำเนินการร่วมกับ ซีพี กรุ๊ป ติดต่อเจ้าพระยา เอ็กซ์เพรส โบ๊ท (CPEX) ในการพัฒนาศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์บนพื้นที่ติดแม่น้ำ ซึ่งขณะนี้ยังไม่มีแผนเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม เจ้าพระยา เอ็กซ์เพรส โบ๊ท ได้วางแผนที่จะพัฒนาพื้นที่ 3 ไร่ ที่ท่าเรือมหาราช เพื่อที่จะเป็นศูนย์การค้าชุมชนแห่งใหม่ (ศูนย์เครื่องประดับครบวงจรประกอบกับร้านอาหาร)

ภาพรวมธุรกิจ

สยามพวอร์เรนซ์ ก่อตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2501 โดยเป็นผู้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้า ประกอบด้วย สยามเซ็นเตอร์ สยามดิสคัฟเวอรี และพาราไดซ์ พาร์ค โดยบริษัทได้ทำการร่วมทุนกับเดอะมอลล์กรุ๊ปในการบริหารจัดการศูนย์การค้า สยามพารากอนด้วย

ภาคผนวก

อุปทานตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

ตารางแสดงอุปทาน

อุปทานตลาดค้าปลีกจำแนกตามประเภท, 2546 ถึง 2556 เป็นต้นไป

ปี	ศูนย์การค้า (ตร.ม.)	ห้างสรรพสินค้า (ตร.ม.)	ซูเปอร์สโตร์ (ตร.ม.)	ทั้งหมด (ตร.ม.)	อัตราการเปลี่ยนแปลง ต่อปี
2546	1,264,887	1,927,724	779,149	3,971,760	2.3%
2547	1,274,887	1,927,017	815,149	4,017,053	1.1%
2548	1,288,847	2,058,914	1,006,946	4,354,707	8.4%
2549	1,277,790	2,280,539	1,016,946	4,575,275	5.1%
2550	1,279,790	2,428,831	1,042,546	4,751,167	3.8%
2551	1,272,975	2,658,720	1,113,211	5,044,906	6.2%
2552	1,272,975	2,915,824	1,186,811	5,375,610	6.6%
2553	1,226,175	3,007,458	1,222,411	5,456,044	1.5%
2554	1,264,175	3,169,850	1,265,411	5,699,436	4.5%
ไตรมาสที่ 1 2555**	1,264,175	3,228,673	1,265,411	5,758,259	5.0%
คาดการณ์ 2555*	1,264,175	3,729,351	1,265,411	6,258,937	9.8%
2556 เป็นต้นไป*	1,264,175	3,878,896	1,277,911	6,420,982	2.6%

หมายเหตุ *ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับโครงการที่ได้รับการประกาศอย่างเป็นทางการแล้ว **มีการปรับปรุงฐานข้อมูลเพื่อความถูกต้อง

ที่มา แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี รีชาร์ด เอลิส (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานตลาดค้าปลีกจำแนกตามพื้นที่, 2546 ถึง 2556 เป็นต้นไป

ปี	เขตใจกลางเมือง (ตร.ม.)	บริเวณรอบเมือง (ตร.ม.)	ชานเมือง (ตร.ม.)	ทั้งหมด (ตร.ม.)	อัตราการเปลี่ยนแปลง ต่อปี
2546	659,908	1,638,706	1,673,146	3,971,760	2.3%
2547	662,198	1,672,437	1,682,418	4,017,053	1.1%
2548	949,894	1,649,544	1,755,269	4,354,707	8.4%
2549	1,033,279	1,768,405	1,773,591	4,575,275	5.1%
2550	1,040,979	1,892,457	1,817,731	4,751,167	3.8%
2551	1,084,031	1,932,995	2,027,880	5,044,906	6.2%
2552	1,099,635	2,052,695	2,223,280	5,375,610	6.6%
2553	1,109,635	2,079,129	2,267,280	5,456,044	1.5%
2554	1,162,341	2,201,794	2,335,301	5,699,436	4.5%
ไตรมาสที่ 1 2555**	1,170,341	2,221,617	2,366,301	5,758,259	5.0%
คาดการณ์ 2555*	1,220,005	2,402,457	2,636,475	6,258,937	9.8%
2556 เป็นต้นไป*	1,344,505	2,417,482	2,658,995	6,420,982	2.6%

หมายเหตุ *ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับโครงการที่ได้รับการประกาศอย่างเป็นทางการแล้ว **มีการปรับปรุงฐานข้อมูลเพื่อความถูกต้อง

ที่มา แผนกวิจัยและที่ปรึกษา บริษัท ซีบี รีชาร์ด เอลิส (ประเทศไทย) จำกัด

อุปทานตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

โครงการที่จะเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2555

อินท์ (อินเตอร์เซกต์)

อินท์ (อินเตอร์เซกต์) ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 4 ไร่ บนถนนพระราม 3 (ระหว่างซอย 38 และซอย 40) ซึ่งอยู่ห่างจากสถานีบีอาร์ทีวัดดอนเพ็ง 20 เมตร คาดว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 6,000 ตร.ม. จำนวน 2 ชั้น และจะมีร้านค้าให้เช่าทั้งหมด 34 ร้านค้า โดยมีขนาดแต่ละยูนิตตั้งแต่ 53 ตร.ม. ถึง 279 ตร.ม. โครงการคาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนพฤษภาคม ปี พ.ศ. 2555



จตุจักร กรีน

บริษัท ไฮ ทราฟฟิค มีเดีย จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการนี้ โดยใช้งบประมาณ 60 ล้านบาท ไม่รวมราคาที่ดิน โครงการจะมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวม 5,500 ตร.ม. แบ่งเป็น 3 โซน ได้แก่ โซนร้านค้า โซนศูนย์อาหาร และโซนร้านอาหารต่างๆ จตุจักร กรีนจะเปิดตัวอย่างเป็นทางการในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2555



เกตเวย์ (เอกมัย)

บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ได้พัฒนาโครงการเกตเวย์อีกแห่งหนึ่ง หลักจากโครงการดิจิตอล เกตเวย์ที่สยามสแควร์ ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 7 ไร่ ในซอยสุขุมวิท 42 โดยห้างสรรพสินค้าแห่งนี้จะมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประมาณ 32,000 ตร.ม. ซึ่งทางผู้พัฒนาโครงการได้ชนะการประมูลที่ดินเช่าระยะยาว 30 ปี จากสภาอากาศไทยในปี พ.ศ. 2553 โดยใช้งบประมาณสร้างประมาณ 2 พันล้านบาท และจะเปิดให้บริการในวันที่ 15 มิถุนายน พ.ศ. 2555



อุทยานตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

มิลลี่ มอลล์

มิลลี่ มอลล์ พัฒนาโดยบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 1 ไร่ในซอยสุขุมวิท 20 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ มิลเลนเนียม เรสซิเดนซ์ โดยมีมูลค่าโครงการ 300 ล้านบาท ทั้งนี้จะมีพื้นที่ศูนย์การค้าทั้งหมด 4 ชั้น รวม 6,758 ตารางเมตร ซึ่งแบ่งให้เช่าทั้งหมด 3,100 ตร.ม. โครงการนี้ได้เริ่มก่อสร้างแล้วตั้งแต่เดือนตุลาคม พ.ศ.



2553 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555 ผู้เช่าหลักจะประกอบด้วยแม็กซ์ แวลู ทันใจ มินิ ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านราเมน ยามาโกย่า นอกจากนี้ยังมีที่จอดรถประมาณ 100 คัน

เมกะ บางนา

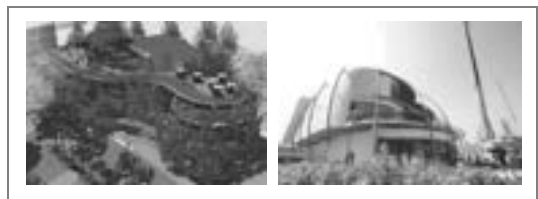
บริษัท เอสเอฟ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่างบริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ และบริษัท อีคาน่า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทสัญชาติสวีเดน ได้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ มีชื่อว่า เมกะ บางนา



ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด กม. 9 (ตรงบริเวณหัวมุมด้านตะวันตกเฉียงใต้ของถนนบางนา-ตราด และถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก) โครงการตั้งอยู่บนเนื้อที่ 254 ไร่ (406,400 ตร.ม.) มีพื้นที่ทั้งหมด 400,000 ตร.ม. และมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิ 188,290 ตร.ม. นอกจากนี้ยังมีลานจอดรถขนาดใหญ่ รองรับรถยนต์ได้กว่า 8,000 คัน เมกะ บางนามีร้านอิกิเยะ ซึ่งเป็นสาขาแรกในประเทศไทย และผู้เช่ารายใหญ่อื่นๆ เช่น เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และโฮมโปร โดยร้านอิกิเยะมีกำหนดเปิดให้บริการในวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554 ก่อนกำหนดการเปิดตัวของทั้งโครงการซึ่งมีขึ้นในวันที่ 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2555

วิว

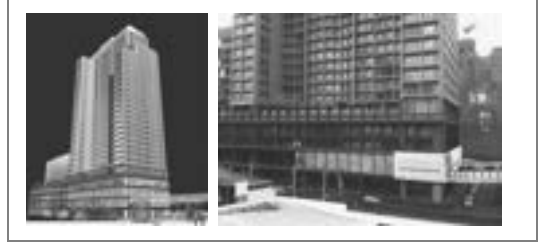
บริษัท ไรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้พัฒนาโครงการวิวซึ่งเป็นศูนย์การค้าแห่งแรก ในบริเวณด้านหน้าโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซ์ซัวรี่ เดอะ ริเวอร์ ด้วยมูลค่าเงินลงทุน 300 ล้านบาท ศูนย์การค้าสไตล์บูติกนี้จะมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวม 3,900 ตร.ม. รวมทั้งรวม 4 ชั้น โดยโครงการคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในช่วงปลายเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2555



อุปทานตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

โนเบิล รีมิกซ์

โนเบิล รีมิกซ์ ตั้งอยู่ห้วงมถนนสุขุมวิท ซอย 36 ติดกับรถไฟฟ้าบีทีเอส เป็นโครงการมิกซ์ยูส ประกอบไปด้วยคอนโดมิเนียม และพื้นที่ค้าปลีก ซึ่งมีพื้นที่ค้าปลีกรวม 3,215 ตร.ม. โดยโครงการคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงกลางปี พ.ศ. 2555



เดอะ พรอมานาด

บริษัท สยามรีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารศูนย์การค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ ใช้งบประมาณ 1 พันล้านบาทในการพัฒนาศูนย์การค้าแห่งที่ 3 มีชื่อว่า เดอะพรอมานาด ตั้งอยู่บนถนนรามอินทรา ติดกับห้างสรรพสินค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ โครงการตั้งอยู่บนเนื้อที่ 18 ไร่ (28,800 ตร.ม.) และมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด 11,500 ตร.ม. โดยจะแบ่งเป็น 4 โซนหลักๆ ได้แก่ โซนอาหารและเครื่องดื่ม (50%) แฟชั่นเสื้อผ้า (13%) สุขภาพและความงาม (14%) และซูเปอร์มาร์เก็ตขนาด 1,600 ตร.ม. (14%) ห้างสรรพสินค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ และ เดอะพรอมานาดจะเชื่อมกันด้วยทางเดินลอยฟ้า ทั้งนี้โครงการมีกำหนดเปิดตัวในวันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2555



เอเชียติก เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์

เอเชียติก เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์ พัฒนาโดยบริษัท ทีซีซีแลนด์ จำกัด เป็นส่วนหนึ่งของโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่บนเนื้อที่ 72 ไร่ (114,200 ตร.ม.) ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง (ระหว่างซอยเจริญกรุง 72 และ 76) โดยจะเป็นโครงการแบบผสมผสาน เอเชียติก เดอะ รีเวอร์ฟรอนท์จะใช้เนื้อที่ราว 28 ไร่ ในขณะที่ส่วนที่เหลือจะพัฒนาเป็นโรงแรม ที่พักอาศัย และพื้นที่ค้าปลีก ทั้งนี้แผนธุรกิจนี้จะเป็นแผนในระยะเวลา 5 ถึง 10 ปี โดยทีซีซีแลนด์ ได้เปิดให้บริการเอเชียติก เดอะ รีเวอร์ ฟรอนท์ในวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2555 มีอัตราค่าเช่าพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 1,000 ถึง 2,000 บาทต่อตร.ม.ต่อเดือน



ธัญญะ ซุปเปอร์มาร์เก็ต

บริษัท ธัญญะกรู๊ป จำกัด มีแผนพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบครบวงจรบนถนนศรีนครินทร์-พัฒนาการ บนเนื้อที่ 16 ไร่ มีชื่อว่าธัญญะ ซุปเปอร์มาร์เก็ต โดยมีพื้นที่ทั้งหมด



อุทยานตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

70,000 ตร.ม. แบ่งเป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า 20,000 ตร.ม. ที่เหลือเป็นพื้นที่ส่วนกลาง โดยอัตราค่าเช่าต่อเดือนอยู่ที่ 600 บาทต่อตร.ม. นอกจากนี้ยังมีการเช่าระยะยาว 15 ปีอีกด้วย โครงการคาดว่าจะแล้วเสร็จเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2555

พอร์ตชิโน

บริษัท ดี-แลนด์ กรุ๊ป จำกัด ได้พัฒนาโครงการศูนย์การค้า ชุมชน หรือ คอมมูนิตี้ มอลล์ ชื่อว่า พอร์ตชิโน ด้วยเงินลงทุน 500 ล้านบาท โดยจะเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในเดือนเมษายน พ.ศ. 2555 โครงการตั้งอยู่บนเนื้อที่ 15 ไร่ ในบริเวณด้านหน้าหมู่บ้านพอร์ตชิโน วิลล่า บนถนนพระราม 2 โดยมีพื้นที่รวมทั้งหมด 17,000 ตร.ม. มีทั้งหมด 2 ชั้น ซึ่งเป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสุทธิ 11,000 ตร.ม. จำนวน 150 ร้านค้า อัตราค่าเช่าต่อเดือนอยู่ที่ 600 ถึง 1,200 บาทต่อตร.ม. โดยทำสัญญาเช่าอย่างน้อย 3 ปี



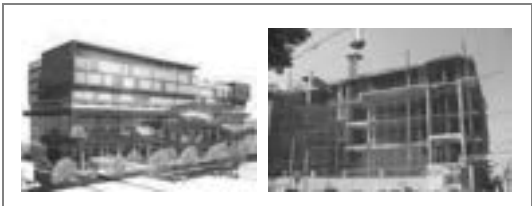
ตันซุง อเวนิว

บริษัท สวนบางกระเจ้า จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการตันซุง อเวนิวในทาวน์ อิน ทาวน์ โครงการนี้มีพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด 6,400 ตร.ม. โดยแบ่งเป็น 3 โซน ได้แก่ โซนพลาซ่า (1,800 ตร.ม.) ธนาคาร (600 ตร.ม.) ซูเปอร์มาร์เก็ต (1,000 ตร.ม.) และร้านอาหาร (3,000 ตร.ม.) ทั้งนี้จะมีที่จอดรถไว้รองรับประมาณ 250 คัน



อิน สแควร์

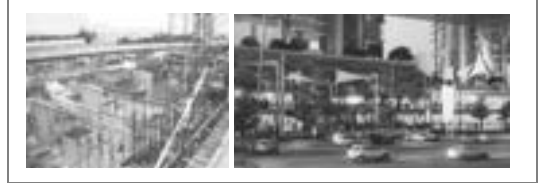
บริษัท เจเอ เซ็นเตอร์ จำกัด ได้พัฒนาโครงการอิน สแควร์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ตรงข้ามกับองค์การตลาดเพื่อเกษตรกร (อ.ต.ก.) และตลาดนัดจตุจักร ทางผู้พัฒนาโครงการได้ที่ดินเช่าระยะยาว 30 ปีนี้มาจากการรถไฟแห่งประเทศไทยเพื่อพัฒนาโครงการนี้ อิน สแควร์มีทั้งหมด 8 ชั้น โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด 51,129 ตร.ม. ซึ่งขณะนี้อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการได้ในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2555 โดยจะมีสินค้าจำหน่ายทั้งเสื้อผ้า เครื่องสำอางค์ เครื่องหนัง ของที่ระลึก ของตกแต่งบ้านและเฟอร์นิเจอร์ นอกจากนี้ศูนย์การค้าแห่งนี้จะมีพื้นที่จัดแสดงงาน 2,200 ตร.ม.อีกด้วย



อุปทานตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

เดอะ โคสต์ วิลเลจ

เดอะ โคสต์ วิลเลจ พัฒนาโดยบริษัท บีเคเค แกรนด์ เอสเตท จำกัด เป็นโครงการศูนย์การค้าชุมชนหรือ คอมมูนิตี้ มอลล์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ เดอะ โคสต์ คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนน บางนา-ตราด โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมดประมาณ 3,669 ตร.ม. คาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555



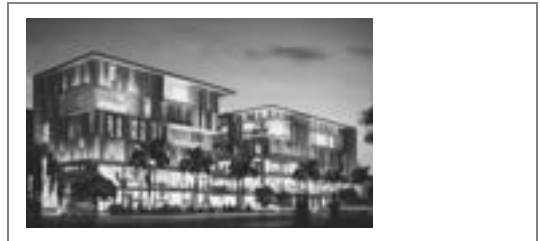
อนุสา อเวนิว

บริษัท อังเปา แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้พัฒนาอนุสา อเวนิว ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าชุมชนหรือ คอมมูนิตี้ มอลล์ ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 5 ไร่ (8,000 ตร.ม.) บนถนน พระราม 2 ตรงบริเวณด้านหน้าโครงการทาวน์เฮ้าส์อนุสาสิริ โดยมีมูลค่าโครงการมากกว่า 250 ล้านบาท คาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555



สปอร์ต มอลล์ แอท พาร์ค เอ็กโซ

บริษัท อังเปา แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้พัฒนาโครงการสปอร์ต มอลล์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของคอนโดมิเนียมพาร์ค เอ็กโซ บนถนนเกษตร-นวมินทร์ (ประเสริฐมนูกิจ) มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวมทั้งหมด 4,498 ตร.ม. และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555



เบลล์ คอนโดมิเนียม

เบลล์ คอนโดมิเนียม พัฒนาโดยบริษัท แกรนด์ คาแนล แลนด์ จำกัด (มหาชน) มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวม 13,620 ตร.ม. และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555



อุปทานตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

วัน เฟนิคส์ สแควร์

วัน เฟนิคส์ สแควร์ ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนสุขุมวิทและซอยสุขุมวิท 22 (ระหว่างสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอโศกและพร้อมพงษ์) โดยเป็นโครงการแบบมิกซ์ยูส ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม (ฮอเลียด์ อินน์) และพื้นที่ค้าปลีก โครงการนี้ถูกพัฒนาโดยฟิโก้ คอร์ปอเรชั่น ส่วนโรงแรมจะมี 29 ชั้น และจะมีส่วนห้างสรรพสินค้าชื่อว่า วัน เฟนิคส์ สแควร์ ซึ่งมีพื้นที่ค้าปลีกรวม 1,664 ตร.ม.



เดอะ วอล์ค รามอินทรา

บริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ จำกัด ได้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าชุมชน หรือคอมมิวนิตีมอลล์เดอะวอล์คแห่งที่ 2 ในย่านรามอินทรา โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการได้กลางปี พ.ศ. 2555 และจะมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมดประมาณ 14,000 ตร.ม. ทั้งนี้ยังไม่มีการเปิดเผยรายละเอียดอื่นๆ



บี แกลเลอรี

ไบยทกรู๊ปมีแผนจะพัฒนาบี แกลเลอรี ซึ่งเป็นโครงการห้างค้าปลีกแบบโมเดิร์น โดยมีมูลค่าโครงการทั้งหมด 200 ล้านบาทในย่านประตูน้ำ โครงการนี้ตั้งอยู่ในซอยราชปรารภ 1 และมีกำหนดเปิดตัวในช่วงปลายปี พ.ศ. 2555



เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9

เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ตั้งอยู่ระหว่างถนนรัชดาภิเษก และถนนพระราม 9 ถูกพัฒนาโดยบริษัทแกรนด์ คาแนล แอนด์ จำกัด (มหาชน) โดยมี 2 อาคาร ได้แก่ 32 ชั้นและ 34 ชั้น ทั้งส่วนพื้นที่ค้าปลีกและส่วนสำนักงาน โครงการนี้มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด 6,976 ตร.ม. และมีกำหนดเปิดตัวในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555



อุปทานตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

เสนา เฟสดี

บริษัท สينا ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้พัฒนาเสนา เฟสดี ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าชุมชนหรือ คอมมิวนิตีมอลล์ บนถนนเจริญนคร โดยเสนา เฟสดีมีทั้งหมด 4 ชั้น บนเนื้อที่ 4.25 ไร่และมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด 9,000 ตร.ม. คาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555



ไมระบุ (1)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) มีแผนที่จะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์บนเนื้อที่ 20 ไร่ บนถนนรัชดาภิเษก ซึ่งจะมาแทนที่คาร์ฟูร์เก่า ที่อยู่ติดกับศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย ตรงข้ามกับห้างสรรพสินค้าบีคซี โครงการจะมีทั้งหมด 5 ชั้น รวมพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด 10,000 ตร.ม. ประกอบด้วยโซนร้านอาหาร แฟชั่น เอนเตอร์เทนเมนท์ จิวเวลรี่ และเครื่องประดับ

ไมระบุ (2)

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) มีแผนที่จะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ในบริเวณหน้าคอนโดมิเนียมเมโทร พาร์ค สาทร (กลปพฤษ) โครงการจะตั้งอยู่บนเนื้อที่ 10 ไร่ เป็นอาคาร 2 ถึง 3 ชั้น ซึ่งจะมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด 12,000 ตร.ม. ประกอบด้วยโซนร้านอาหาร แฟชั่น จิวเวลรี่ และเครื่องประดับ

วอเตอร์เกต พาวิลเลียน

บริษัท โอเวอร์ซี คอนสตรัคชั่น จำกัด ได้พัฒนาโครงการวอเตอร์เกต พาวิลเลียน ซึ่งเป็นโครงการค้าปลีกและค้าส่งบนเนื้อที่ 10 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนราชปรารภ ตรงข้ามกับอินทราสแควร์ และอยู่ห่างจากแยกประตูน้ำเพียง 150



เมตร โดยมีกำหนดเปิดตัวในช่วงปลายปีพ.ศ. 2555 โครงการจะแบ่งเป็น 2 เฟส โดยเฟสแรกจะมีทั้งหมด 20 ชั้น ซึ่งตั้งแต่ชั้นที่ 1 ถึงชั้นที่ 4 จะเป็นร้านค้าขายส่ง ส่วนชั้นที่ 5 จะเป็นส่วนร้านอาหาร นอกจากนี้ชั้นที่ 6 และชั้นที่ 7 จะเป็นลานจอดรถ ทั้งนี้ตั้งแต่ชั้นที่ 8 เป็นต้นไปมีแผนจะทำเป็นโรงแรมสี่ดาวทั้งหมดจำนวน 300 ห้อง ส่วนเฟสที่ 2 จะเป็นพื้นที่ค้าปลีกรวม 25,000 ตร.ม. ซึ่งมีร้านค้าทั้งหมด 900 ร้านค้า เมื่อโครงการแล้วเสร็จจะมีร้านค้าขายส่งรวมเกือบ 2,000 ร้านค้าใน 2 อาคาร และส่วนพื้นที่ค้าปลีกจะขายให้กับผู้เช่าในราคาประมาณ 400,000 ถึง 600,000 บาทต่อตร.ม. สำหรับพื้นที่ค้าปลีกอย่างน้อย 10 ตร.ม. นอกจากนี้ทางผู้พัฒนาโครงการยังมีการเจรจากับซูเปอร์มาร์เก็ตต่างๆเพื่อให้มาเปิดให้บริการในโครงการนี้ และบริษัทฯ ก็ได้ทำสัญญาเช่ากับโรงแรมคอร์ทยาร์ด แมริออท แล้ว โดยมีกำหนดเปิด

อุปทานตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

ให้บริการอย่างเป็นทางการในเดือนพฤศจิกายน ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวเคยเป็นคอนโดมิเนียมและศูนย์การค้าแบบครบวงจรที่สร้างเสร็จแล้วบางส่วน มีชื่อว่า โกดังเงิน เกท พลาซ่า แต่ถูกระงับการก่อสร้างไปตั้งแต่ปี พ.ศ. 2540

กรีน พลาซ่า

กรีน พลาซ่า เป็นศูนย์การค้าแห่งใหม่ในย่านลาดพร้าว-วังหิน ใกล้กับโลตัส วังหิน อย่างไรก็ตาม ยังไม่มีการเปิดเผยรายละเอียดอื่นๆ



อีควิน็อกซ์

อีควิน็อกซ์ เป็นโครงการมิกซ์ยูส ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน และถนนวิภาวดีรังสิต โดยคาดว่าโครงการจะประกอบด้วยพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 1,885 ตร.ม. และคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2556



เซ็นทรัล เอ็มบาสซี

เซ็นทรัล เอ็มบาสซี ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ประมูลมาจากสถานทูตอังกฤษ มีกำหนดการแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2557 เซ็นทรัล เอ็มบาสซี เป็นโครงการมิกซ์ยูส 37 ชั้นบนเนื้อที่ 9 ไร่ ประกอบด้วย



ห้างสรรพสินค้า 8 ชั้น และโรงแรมพาร์ค ไฮแอท ซึ่งเป็นโรงแรมระดับลักซ์ซัวรี 30 ชั้น โดยโครงการมีพื้นที่รวมทั้งหมด 144,000 ตร.ม. แต่ในส่วนของห้างสรรพสินค้าจะมีพื้นที่ค้าปลีกรวม 70,000 ตร.ม. ซึ่งโครงการจะเชื่อมต่อสู่ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ชิดลมด้วยทางเดินลอยฟ้าระยะทางรวม 400 เมตร

จี-แลนด์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9

จี-แลนด์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 เป็นอาคารสำนักงาน ถูกพัฒนาโดยบริษัท พระราม 9 สแควร์ จำกัด โดยโครงการมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวม 13,140 ตร.ม. และมีที่จอดรถประมาณ 1,050 คัน โครงการคาดว่าจะแล้วเสร็จช่วงปลายปี พ.ศ. 2556



อุปทานตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

55 มาร์เก็ต

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) มีแผนที่จะพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนหรือ คอมมูนิตี มอลล์ อีกหนึ่งแห่ง เป็นการร่วมทุน โดยถือหุ้นเท่ากันร้อยละ 50 กับบริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด (บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันถือหุ้นในบริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด อยู่ร้อยละ 30.72) โดยโครงการจะตั้งอยู่บนพื้นที่ 6 ไร่ ใกล้กับห้างสรรพสินค้าพาราไดส์พาร์ค บนถนนศรีนครินทร์ และเริ่มก่อสร้างแล้วเมื่อปลายปี พ.ศ. 2554 ด้วยมูลค่าเงินลงทุนประมาณ 500 ล้านบาท โครงการคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2556 อย่างไรก็ตามยังไม่มีรายละเอียดเพิ่มเติมของโครงการนี้

สยามสแควร์ วัน

สยามสแควร์ วัน เป็นโครงการศูนย์การค้า พัฒนาโดยสำนักงานทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ (Master plan) บนถนนพระราม 1 โดยศูนย์การค้ามีทั้งหมด 7 ชั้น มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประมาณ 35,000 ตร.ม. และมีที่จอดรถ 250 คัน โดยโครงการคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2556



มหานคร

มหานคร เป็นโครงการพัฒนาแบบมิกซ์ยูสขนาด 77 ชั้น บนเนื้อที่ 3.6 เอเคอร์ในใจกลางเมือง ภายในโครงการจะมีประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้า 2 ส่วนคือ เดอะ มหานคร เทอเรส ที่จะมียพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด 10,000 ตร.ม. ประกอบด้วยระเบียงที่จัดสวนสวยงามสำหรับร้านอาหาร คาเฟ่ และซูเปอร์มาร์เก็ตที่เปิดให้บริการ 24 ชั่วโมง อีกส่วนหนึ่งคือ เดอะ มหานคร สแควร์ ซึ่งเป็นพื้นที่กลางแจ้ง เพื่อใช้สำหรับเป็นสถานที่นัดพบในเมือง



อาคารสยามกิตติ์ (จุฬา บล็อก แอล)

อาคารสยามกิตติ์ ตั้งอยู่ในสยามสแควร์ บล็อก แอล ตรงข้ามกับโรงแรมโนโวเทล เป็นโครงการแบบมิกซ์ยูสพัฒนาโดยสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกอบด้วยโรงแรม และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าขนาด 9,500 ตร.ม. ซึ่งบางส่วนของโครงการได้เปิดให้บริการแล้ว อย่างไรก็ตามยังไม่มีการจัดงานแกรนด์



อุปทานตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

โอเพนนิ่งอย่างเป็นทางการ

เลอ ลักซ์ คอนโดมิเนียม

เลอ ลักซ์ คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท บริเวณซอย 71 คาดว่าจะมีการพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 4,520 ตร.ม. โดยคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในช่วงต้นปี พ.ศ. 2555 และใช้เวลาก่อสร้างประมาณหนึ่งปีจึงจะแล้วเสร็จ



เซ็นทรัล สวนลุม

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้สิทธิการเช่าที่ดินบริเวณสวนลุม ในท่าราชวรภูมิ คาดว่าทางเซ็นทรัลฯ จะพัฒนาเป็นห้างสรรพสินค้า ทั้งนี้รายละเอียดอื่นๆ ยังไม่ได้รับการเปิดเผย



ดิ เอ็มโพเรียม 2

ดิ เอ็มโพเรียม 2 ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 35 ตรงข้ามกับห้างสรรพสินค้าเอ็มโพเรียมแห่งแรก โดยจะเป็นการพัฒนาแบบมิกซ์ยูสประกอบไปด้วย พื้นที่ค้าปลีก สำนักงาน และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ทั้งนี้โครงการได้เริ่มก่อสร้างแล้ว แต่ยังไม่ได้สรุปแบบอาคารที่แน่นอน ในส่วนของพื้นที่ค้าปลีกคาดว่าจะมีพื้นที่ประมาณ 40,000 ตร.ม. แต่ยังไม่ได้รับการยืนยัน อย่างไรก็ตามยังไม่มี การเปิดเผยรายละเอียดเพิ่มเติม



เวนิส ดิ ไอริส

ไอริส กรุ๊ป มีแผนจะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมูนิตีมอลล์ มีชื่อว่า เวนิส ดิ ไอริส ในซอยวัชรพล ทั้งนี้ได้เริ่มทำการก่อสร้างแล้วเมื่อปลายปี พ.ศ. 2554 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2557 อย่างไรก็ตามยังไม่มี การเปิดเผยรายละเอียดอื่นๆ

ไม่ระบุ (3)

สำนักงานทรัพย์สินจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีแผนที่จะพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนหรือ คอมมูนิตี มอลล์ และเป็นส่วนหนึ่งของแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ (Master plan) ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โครงการตั้งอยู่บนบล็อก 42

อุปทานตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

(จุฬาลงกรณ์ ซอย 5) จะประกอบไปด้วย ร้านอาหารชื่อดังจากสวนหลวง อย่างไรก็ตามยังไม่มีรายการละเอียดอื่นๆ

ไมระบุ (4)

บริษัท ชินสเปซ จำกัด มีแผนที่จะพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนหรือ คอมมูนิตี้ มอลล์ แห่งที่สอง (พัฒนาต่อจาก ชินสเปซ 13 ในซอยทองหล่อ 13) มีมูลค่าโครงการทั้งหมดประมาณ 500 ล้านบาท ตั้งอยู่บนพื้นที่ 15 ไร่ ในย่านเอกมัย-รามอินทรา ใกล้กับคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์

เมโทร คอมมูนิตี้มอลล์ เซ็นเตอร์ @ สุขุมวิท 77

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) มีแผนที่จะพัฒนาโครงการไลฟ์สไตล์มอลล์บนเนื้อที่ 13 ไร่ ใกล้กับ เพอร์เฟกเพลส สุขุมวิท 77 โดยจะเป็นอาคาร 2 ถึง 3 ชั้น อย่างไรก็ตามยังไม่มีรายการละเอียดเพิ่มเติม



เกษร พลาซ่า

อยู่ในช่วงวางแผนพัฒนาและยังไม่มีรายละเอียดเพิ่มเติม

ไมระบุ (5)

อยู่ในช่วงวางแผนพัฒนาและยังไม่มีรายละเอียดเพิ่มเติม

โครงการค้าปลีกที่เกิดขึ้นใหม่

พื้นที่ค้าปลีกที่สร้างแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554

สาทร สแควร์

สาทร สแควร์ เป็นอาคารสำนักงานระดับเกรดเอ ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสาทร มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวมทั้งสิ้น 1,882 ตร.ม. โดยจะครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด 2 ชั้น



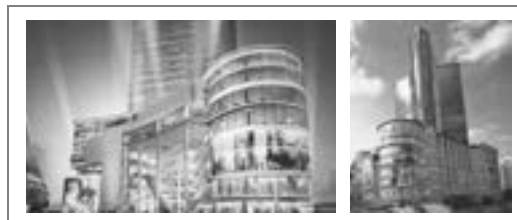
ปาร์ควนเซอร์

ปาร์ควนเซอร์ เป็นอาคารสำนักงานระดับเกรดเอ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณแยกวิทยุ-เพลินจิต ติดกับรถไฟฟ้าบีทีเอสสถานีเพลินจิต เป็นโครงการมิกซ์ยูส ประกอบไปด้วยพื้นที่ค้าปลีกขนาดเล็ก โดยมีพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด 2 ชั้นรวม 825 ตร.ม. นอกจากนี้ดี แอนด์ เดลวก้าก็ได้เปิดให้บริการสาขาใหม่ที่อีกด้วย



เทอร์มินอล 21

เทอร์มินอล 21 พัฒนาโดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีมูลค่าโครงการทั้งหมด 6 พันล้านบาท ตั้งอยู่บนหัวมุมแยกอโศก-สุขุมวิท เป็นโครงการแบบมิกซ์ยูส ซึ่งมีทั้ง เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 20 ชั้น และ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่าจำนวน 9 ชั้น โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมดประมาณ 40,000 ตร.ม. มีกูร์เมต์ มาร์เก็ตสาขาที่ 4 ของเดอะมอลล์กรุ๊ปเป็นผู้เช่าหลัก โครงการนี้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม พ.ศ. 2554



เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9

เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9 ตั้งอยู่ใกล้กับรถไฟฟ้าใต้ดินสถานีพระราม 9 โครงการประกอบด้วย ศูนย์การค้าขนาด 51,600 ตร.ม.และห้างสรรพสินค้าโรบินสันขนาด 38,000 ตร.ม. ทำให้มีพื้นที่ค้าปลีกรวมทั้งโครงการอยู่ที่ 89,600 ตร.ม. โดยเปิดให้บริการแล้วเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2554



โครงการค้าปลีกที่เกิดขึ้นใหม่

เฟสดีวัล วอลล์

เฟสดีวัล วอลล์ พัฒนาโดยบริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่หัวมุมสี่แยกถนนมัลลาคัตกับถนนเกษตร-นวมินทร์ มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวมทั้งหมด 7,675 ตร.ม. โดยเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการแล้วในวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2554



เอ็ม พาร์ค พระราม 2

แมคโดนัลด์มีแผนที่จะเปิดโครงการเอ็ม พาร์ค แห่งที่ 2 ในโซนพระราม 2 โดยจะตั้งอยู่บนหัวมุมซอยท่าข้าม 2 และถนนพระราม 2 ซึ่งอยู่ติดกับโฮมโปรและบิ๊กซี พระราม 2 แต่จะอยู่ตรงข้ามกับห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 และอยู่ติดกับโฮมโปรและบิ๊กซี พระราม 2 โครงการมีพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด 1,075 ตร.ม. โดยพื้นที่ 300 ตร.ม. จะเปิดให้บริการเป็นแมคโดนัลด์ ไครฟ์ ทู



พื้นที่ค้าปลีกที่สร้างแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555

เดอะ ปอร์ตโก

เดอะ ปอร์ตโก เป็นโครงการศูนย์การค้าชุมชนหรือ คอมมิวนิตี มอลล์ในซอยหลังสวน มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวมทั้งหมด 3,200 ตร.ม. โดยเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการแล้วในวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2555



ชีบูย่า 19

ชีบูย่า 19 ตั้งอยู่บนพื้นที่ 2 ไร่ (3,200 ตร.ม.) บริเวณหัวถนนเพชรบุรี ซอย 19 (ตรงข้ามศูนย์การค้าแพลตตินั่ม) โครงการนี้เป็นโครงการมิกซ์ยูส ซึ่งมีทั้งโรงแรมและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โดยพื้นที่ค้าปลีกมีขนาด 10,800 ตร.ม. โดยเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการแล้วในวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2554



โครงการค้าปลีกที่เกิดขึ้นใหม่

เรน

ฮิลล์

กลุ่มบุติก ออฟ คอมพานี ใช้งบประมาณประมาณ 300 ถึง 400 ล้านบาทเพื่อพัฒนาเรน ฮิลล์ ซึ่งเป็นโครงการที่ประกอบไปด้วยพื้นที่ค้าปลีก 3,200 ตร.ม. ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 2 ไร่ (3,200 ตร.ม.) ในซอยสุขุมวิท 47 มีไวน์ คอนเนคชั่น แม็กซ์ แวดู และ โอบองแปงเป็นผู้เช่าหลัก โครงการได้เปิดให้บริการแล้วในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555



เพียวเพลส (ราชพฤกษ์)

บริษัท เพียวสั้มมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้พัฒนาโครงการเพียวเพลสแห่งที่ 3 บนถนนราชพฤกษ์ ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 10 ไร่ ตรงบริเวณด้านหน้าหมู่บ้านสั้มมากร มีมูลค่าโครงการทั้งหมด 100 ล้านบาท โดยโครงการนี้เปิดให้บริการแล้วตั้งแต่วันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ. 2555 มีแม็กซ์ แวดู ซูเปอร์มาร์เก็ตเป็นผู้เช่าหลัก



เดอะ วอลล์

บริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์ จำกัด ใช้งบประมาณทั้งหมดหนึ่งพันล้านบาทพัฒนาโครงการคอมมิวนิตี มอลล์แห่งแรก ได้แก่ เดอะ วอลล์ บนถนนราชพฤกษ์ ศูนย์การค้าชุมชนแห่งนี้มี 2 ชั้น และเปิดให้บริการแล้วในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2555



โครงการมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวม 22,000 ตร.ม. โดยพื้นที่ถูกแบ่งออกเป็นสองส่วนหลักเท่าๆกัน ซึ่งประกอบไปด้วย อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ และ ผู้เช่าหลักรายอื่นๆซึ่งรวมไปถึง บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ (1,000 ตร.ม.) ทั้งนี้สามารถแบ่งเป็นโซนได้ 5 โซน ได้แก่ โซนของตกแต่งบ้าน ฮาร์ดแวร์ อิเล็กทรอนิกส์ บิ๊กซี และ ราชพฤกษ์ มาร์เก็ต วอลล์ ซึ่งจะมีร้านค้ามากกว่า 150 ร้านค้า จำหน่ายทั้งอาหาร แฟชั่น และสินค้าความงาม

พาร์ค วิลเลจ

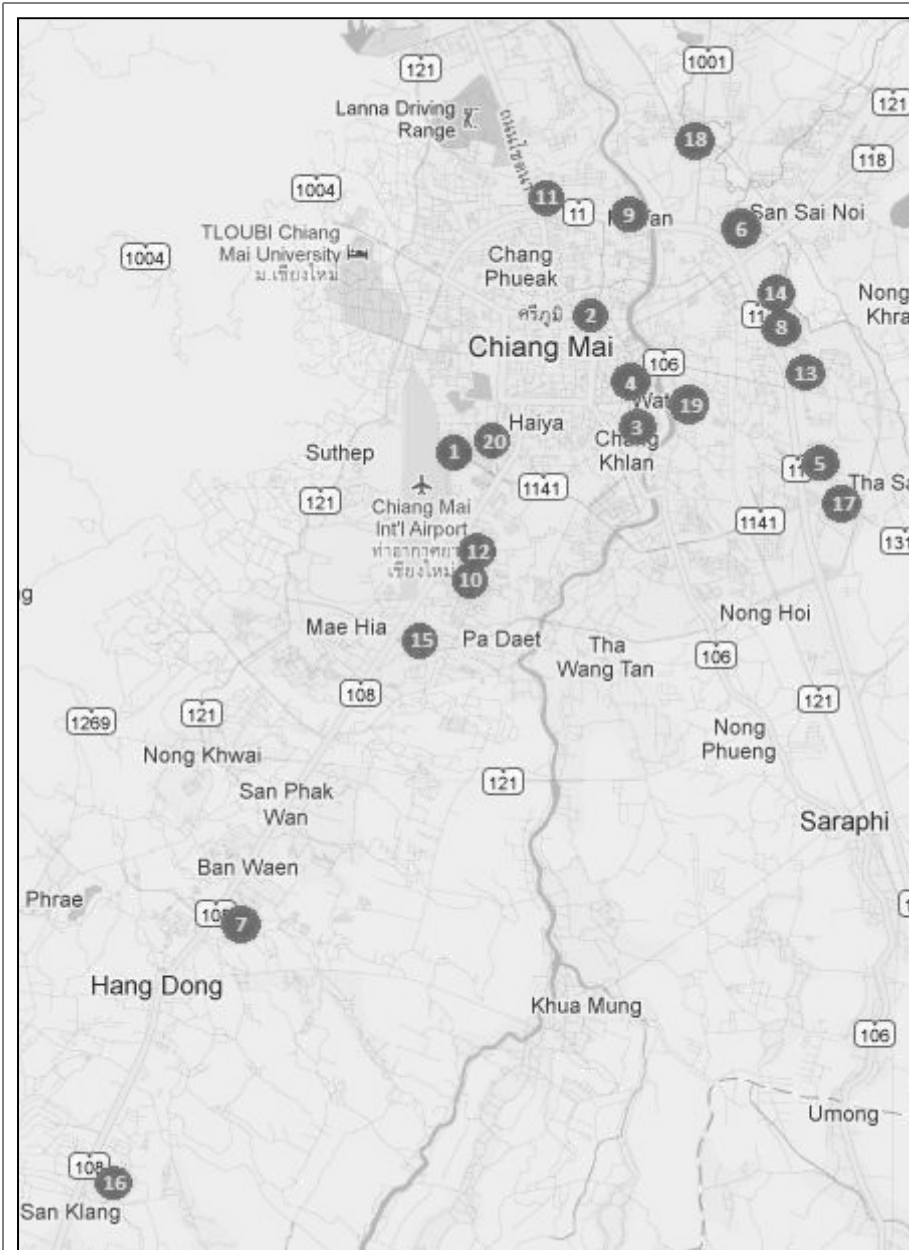
บริษัท เอส.ที. ธรรมพร จำกัด เป็นผู้พัฒนาพาร์ค วิลเลจ ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมิวนิตีมอลล์ ตั้งอยู่บนถนนพระราม 2 บนเนื้อที่ 4 ไร่ หรือ 19,000 ตร.ม. โดยโครงการประกอบด้วยอพาร์ทเมนต์ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด 5,000 ตร.ม. โดยโครงการเปิดให้บริการแล้วเมื่อวันที่ 6 มกราคม พ.ศ. 2555



ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

ในบทต่อไปนี้จะกล่าวถึงรายละเอียดของศูนย์การค้า ไฮเปอร์มาร์เก็ต และตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ในจังหวัดเชียงใหม่

แผนที่ 6.1 ศูนย์การค้าที่ทำการสำรวจ



ศูนย์การค้า

- 1 – เซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า
- 2 – เซ็นทรัลพลาซ่า กาดสวนแก้ว
- 3 – พันธุ์ทิพย์พลาซ่า เชียงใหม่
- 4 – เดอะพลาซ่า
- 5 – พรอมเมนาดา (ในอนาคต)
- 6 – เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ (ในอนาคต)

ตลาดกลุ่มเฉพาะ

- 7 – กาดฝรั่ง (ริมปิง)
- 8 – อินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์

ไฮเปอร์มาร์เก็ต

- 9 – เทสโก้ โลตัส ลำไย
- 10 – เทสโก้ โลตัส หางดง
- 11 – แมคโคร แมริม
- 12 – แมคโคร หางดง
- 13 – แมคโคร เชียงใหม่
- 14 – บิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า เชียงใหม่
- 15 – บิ๊กซี หางดง และโฮมโปร
- 16 – บิ๊กซี หางดง 2
- 17 – บิ๊กซี อริน่า

เอาท์เล็ต

- 18 – มีโชคพลาซ่า (ริมปิง)
- 19 – นาราด้า (ริมปิง)

ที่มา แผนกวิจัยและที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ และแผนที่กูเกิล

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

แผนที่ 6.2 เซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า



เจ้าของโครงการ	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่ให้เช่า	76,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	ห้างสรรพสินค้าแห่งนี้ถูกบมจ. เซ็นทรัลพัฒนาควมรวมกิจการเมื่อปี พ.ศ. 2539 และได้รับการปรับปรุงใหม่ในปี พ.ศ. 2544 เพื่อให้กลายเป็นห้างสรรพสินค้าที่ทันสมัยที่สุดในจังหวัดเชียงใหม่ โครงการนี้ตั้งอยู่ในตัวเมืองห่างจากสนามบินเพียง 5 นาทีโดยทางรถยนต์ โดยมีห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต และเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์เป็นผู้เช่าหลัก เป็นผู้เช่าหลัก ลูกค้านชาวไทยและชาวต่างชาตินิยมมาจับจ่ายซื้อของในห้างสรรพสินค้าแห่งนี้ เพราะมีการจัดสัดส่วนของผู้เช่าที่เหมาะสม และมีพิกัดถนนสี่แยกน้ำที่ใหญ่มากที่สุดในภาคเหนือเป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยว ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการส่วนใหญ่จะเป็นครอบครัวและนักเรียน
ผู้เช่าหลัก	(1) ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต (2) พิกัดถนนสี่แยกน้ำเซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า (3) เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (4) แคลฟอรีเนีย ฟิตเนส (5) ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน
อัตราค่าเช่า	เนื่องจากไม่มีพื้นที่ค้าปลีกวางที่ศูนย์การค้าแห่งนี้ ดังนั้นการประเมินราคาเช่าเฉลี่ยจึงทำได้ค่อนข้างยาก อย่างไรก็ตามเราเชื่อว่าอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,100 ถึง 1,200 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการใช้	ร้อยละ 100

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

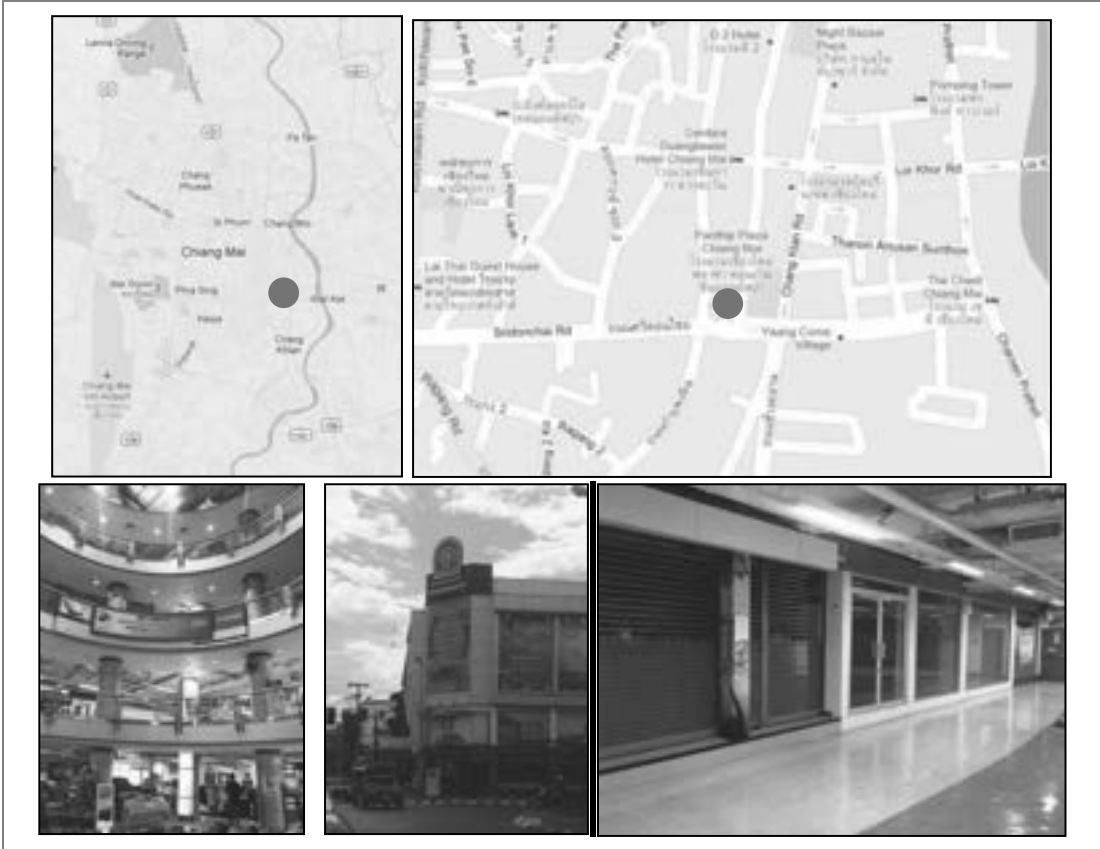
แผนที่ 6.3 ภาคสวนแก้ว



เจ้าของโครงการ	บจก. ภาคสวนแก้ว
พื้นที่ให้เช่า	160,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	อุทยานการค้ากาดสวนแก้วเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ประกอบด้วยพื้นที่ค้าปลีกขนาด 160,000 ตารางเมตรและโรงแรมทั้งหมด 420 ห้อง (โลตัสปางสวนแก้ว) เนื่องจากโครงการนี้สร้างขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 จึงทำให้โครงการเลอค่าสมัยควรมีการตกแต่งปรับปรุงใหม่ จากการสำรวจของบริษัทฯในเดือน สิงหาคม พ.ศ. 2554 พบว่าพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของปีกด้านหนึ่งของศูนย์การค้าเป็นพื้นที่ว่าง อย่างไรก็ตาม ศูนย์การค้าแห่งนี้ก็ยังคงสามารถดึงดูดลูกค้าได้จำนวนมาก เนื่องจากมีห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเป็นผู้เช่าหลัก และมีร้านอาหารดี ๆ ให้เลือกมากมาย นอกจากนี้ยังมีโรงละครที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดเชียงใหม่ (โรงละคร กาดเชิดเตอร์) ตั้งอยู่อีกด้วย ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการส่วนใหญ่เป็นครอบครัวและนักเรียนชาวไทย โดยมีลูกค้า ชาวต่างชาติคิดเป็นร้อยละ 20
ผู้เช่าหลัก	(1) ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล (2) ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต (3) โรงภาพยนตร์วิสต้า เอนเตอร์เทนเมนต์ (4) ไอทีซิตี้ (5) สपोर्टเวิลด์ (6) โรงละครกาดเชิดเตอร์
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 500 ถึง 1,000 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	ประมาณร้อยละ 70

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

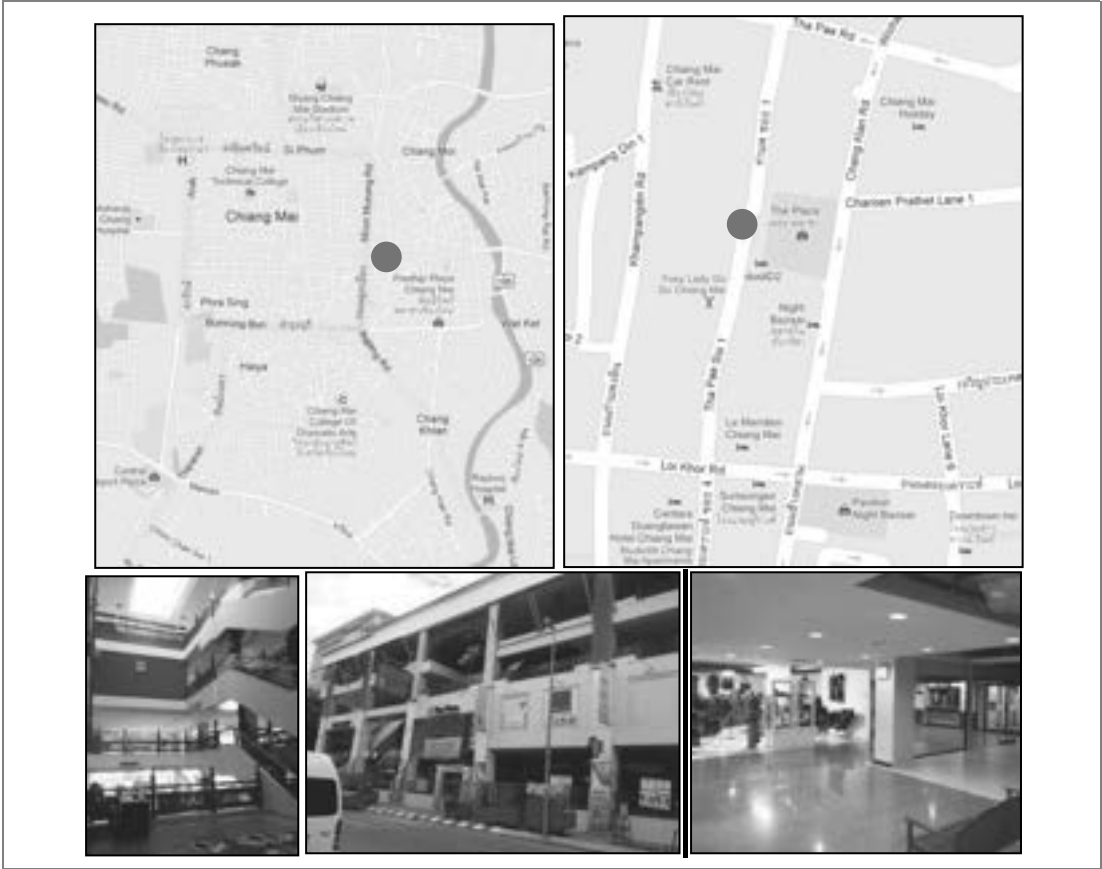
แผนที่ 6.4 พันธุ์ทิพย์พลาซ่า เชียงใหม่



เจ้าของโครงการ	บจก. ที.ซี.ซี. แลนด์รีเทล
พื้นที่ให้เช่า	30,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	พันธุ์ทิพย์พลาซ่า เชียงใหม่เป็นตลาดค้าปลีกสินค้าไอทีที่มีลักษณะเดียวกันกับพันธุ์ทิพย์พลาซ่าในกรุงเทพฯ จำหน่ายสินค้าไอทีหลากหลายชนิด อย่างไรก็ตามโครงการแห่งนี้มีพื้นที่ว่างให้เช่าเหลืออยู่จำนวนมาก ซึ่งทางบริษัทฯ เชื่อว่ามีมากถึงร้อยละ 40 ของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด ถึงแม้ว่าจะมีศูนย์อาหารเปิดให้บริการในโครงการ แต่ก็ยังคงไม่ประสบความสำเร็จในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับร้านค้ารายย่อยอยู่ที่ประมาณ 200 ถึง 600 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	ประมาณร้อยละ 60

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

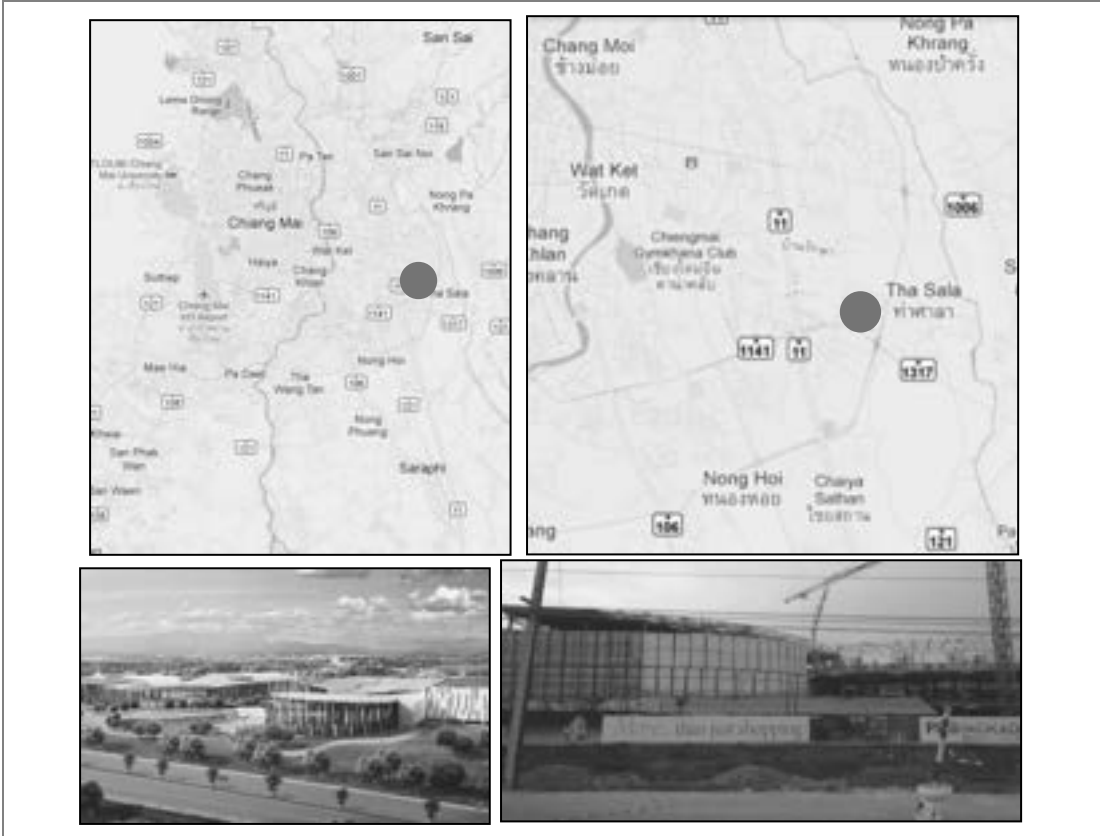
แผนที่ 6.5 เดอะพลาซ่า



เจ้าของโครงการ	เดอะพลาซ่า
พื้นที่ให้เช่า	6,871 ตารางเมตร
คำบรรยาย	เดอะพลาซ่ากำลังถูกตกแต่งปรับปรุงใหม่จากพลาซ่า อินน์ เชียงใหม่ เป็นเดอะพลาซ่า ซึ่งมีกำหนดการเปิดให้บริการใหม่อีกครั้งภายในสิ้นปีพ.ศ. 2555 อย่างไรก็ตามมีร้านค้าเปิดให้บริการแล้ว ในขณะที่โครงการยังปรับปรุงอยู่ ได้แก่ สดาร์บิค พืชชาฮัท และร้านบูทส์
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับร้านค้ารายย่อยอยู่ที่ประมาณ 650 ถึง 800 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราค่าเช่า	ประมาณร้อยละ 10

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

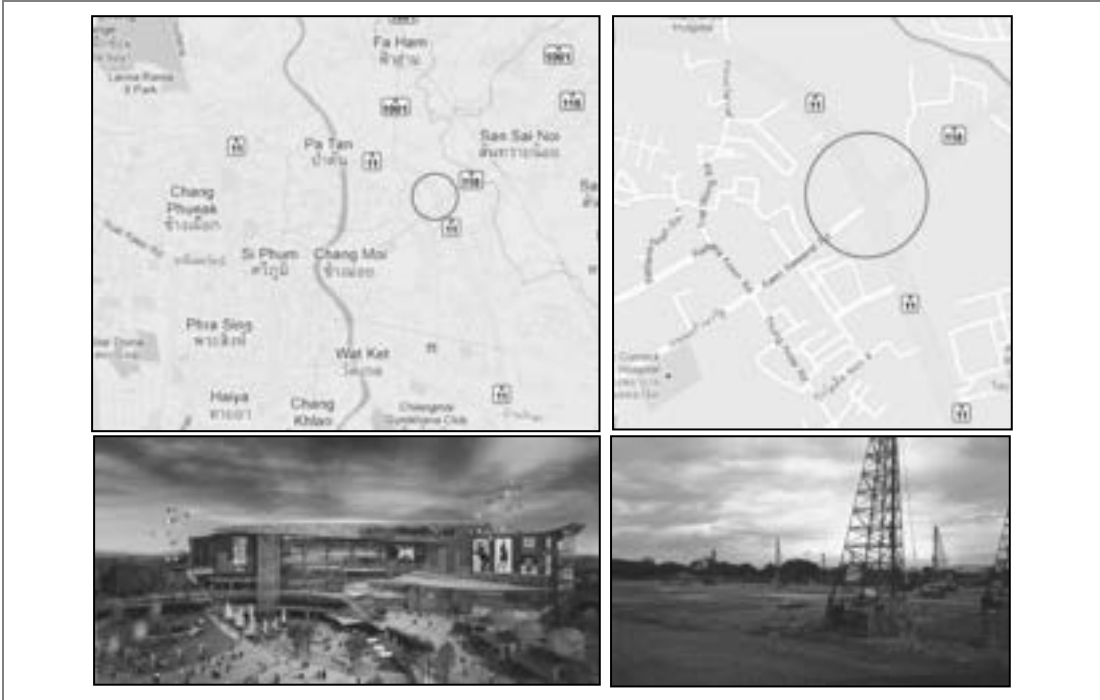
แผนที่ 6.6 พรอมเมนาดา (ในอนาคต)



เจ้าของโครงการ	บจก. อีซีซี อินเตอร์เนชั่นแนล เริลเอสเตท
พื้นที่ให้เช่า	51,736 ตารางเมตร
คำบรรยาย	พรอมเมนาดาตั้งอยู่ห่างจากสนามบินนานาชาติเชียงใหม่เพียง 15 นาทีโดยทางรถยนต์ เมื่อโครงการแล้วเสร็จจะนับได้ว่าเป็นศูนย์การค้าแบบรีสอร์ตแห่งแรกในภาคเหนือ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 58 ไร่ (23.2 เอเคอร์) และมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสุทธิทั้งหมด 50,000 ตารางเมตร ทั้งนี้พรอมเมนาดาจะมีกลุ่มผู้เช่าและลูกค้าระดับบนเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โครงการประกอบไปด้วยส่วนที่เป็นพื้นที่รีสอร์ตกลางแจ้งและส่วนศูนย์การค้าร่วมสมัยในร่ม ซึ่งสิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นสิ่งแปลกใหม่สำหรับคนในท้องถิ่น สำหรับร้านค้าขายเสื้อผ้าขนาด 30 หรือ 50 ตารางเมตร อัตราค่าเช่าจะอยู่ที่ 1,300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
ผู้เช่าหลัก	ริมปิง ซูเปอร์มาร์เก็ต
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับร้านค้ารายย่อยอยู่ที่ประมาณ 900 ถึง 1,600 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการใช้	ร้อยละ 30 ของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมดถูกจองแล้ว (อ้างอิงจากการสนทนาทางโทรศัพท์กับเจ้าของโครงการ)

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

แผนที่ 6.7 เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ (อนาคต)



เจ้าของโครงการ	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่ให้เช่า	46,500 ตารางเมตร
คำบรรยาย	เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกไฟแดงระหว่างถนนซูเปอร์ไฮเวย์กับถนนเชียงใหม่ – ดอยสะเก็ด มีเนื้อที่โครงการประมาณ 70 ไร่ โดยมีพื้นที่ค้าปลีกสำหรับผู้เช่ารายย่อยทั้งหมด 250 ร้านค้าและมีที่จอดรถรองรับได้ทั้งหมด 2,000 คัน บริษัทฯคาดว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสุทธิประมาณ 46,500 ตารางเมตร และจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2556 อ้างอิงข้อมูลจากเจ้าของโครงการ
ผู้เช่าหลักที่คาดไว้	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต
อัตราค่าเช่า	900 ถึง 1,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเช่า	ไม่มีการทำการประเมิน

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

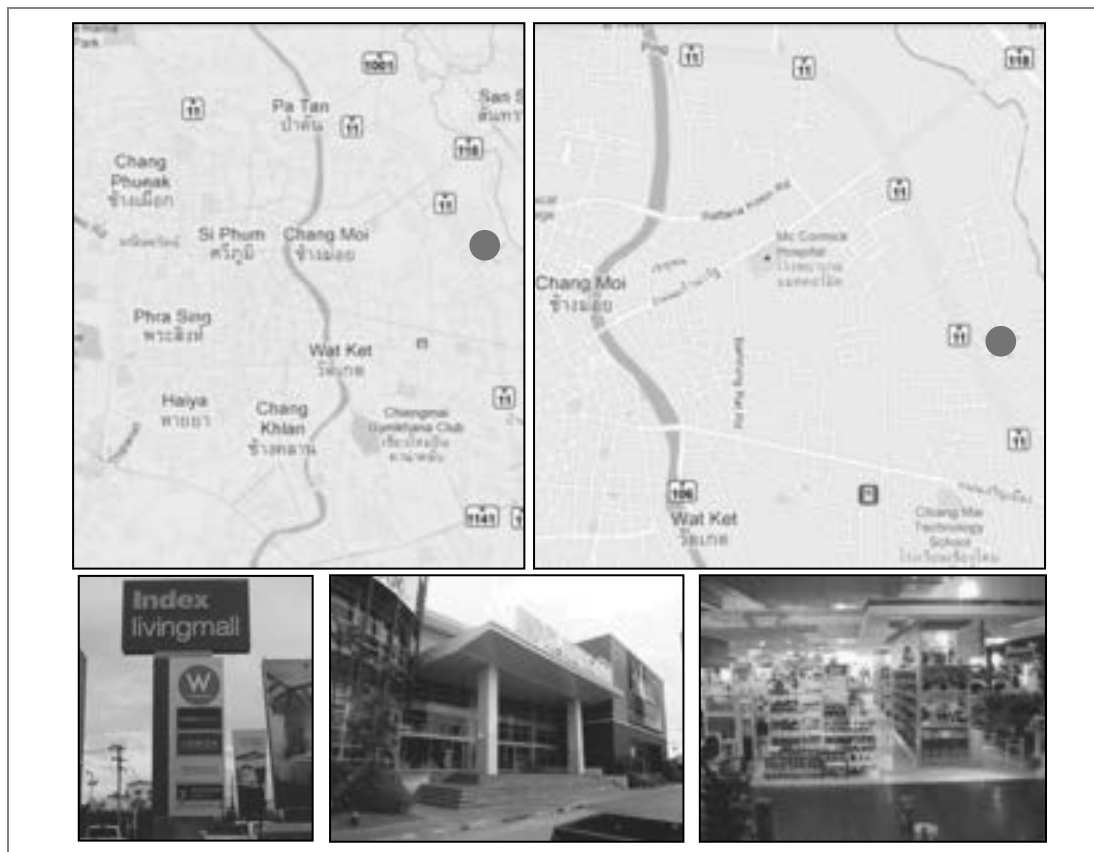
แผนที่ 6.8 กาดฝรั่ง



เจ้าของโครงการ	บจก. ชารดง กรุ๊ป
พื้นที่ให้เช่า	5,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	กาดฝรั่งเป็นตลาดค้าปลีกแบบอาคารชั้นเดียว ซึ่งออกแบบให้เป็นทรงไทยล้านนา มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ตท้องถิ่น นอกจากนี้ยังมีร้านค้ารายย่อยขนาดเล็ก ร้านอาหารและศูนย์อาหารเปิดให้บริการ ขณะนี้โครงการกำลังปิดปรับปรุงใหม่และคาดว่าจะเปิดให้บริการอีกครั้งภายในสิ้นปีพ.ศ. 2555
ผู้เช่าหลัก	ริมปีง ซูเปอร์มาร์เก็ต (2,000 ตารางเมตร)
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับร้านค้ารายย่อยอยู่ที่ประมาณ 300 ถึง 350 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราค่าเช่า	ไม่มีการทำการประเมิน

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

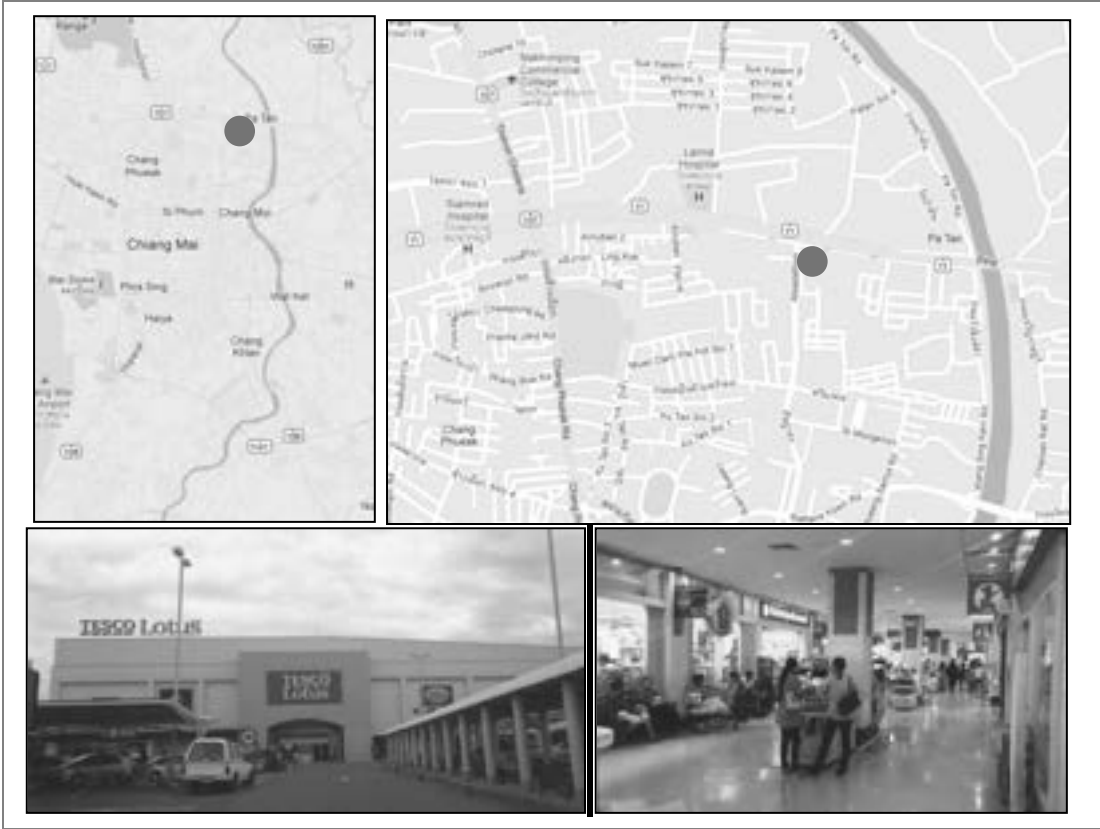
แผนที่ 6.9 อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์



เจ้าของโครงการ	บจก. อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์
พื้นที่ให้เช่า	16,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกในการเดินทางจากจังหวัดเชียงใหม่ไปยังจังหวัดอื่นๆ โดยโครงการนี้เป็นศูนย์กลางการค้าสินค้าตกแต่งบ้าน นอกจากนี้ยังมีธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อยตั้งอยู่แต่ยังไม่มีร้านค้าอื่นๆเปิดให้บริการ ทางบริษัทฯพบว่าลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการค่อนข้างน้อยเมื่อตอนที่ทำการสำรวจ
อัตราค่าเช่า	ไม่สามารถประเมินได้
อัตราการเช่า	ร้อยละ 100

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

แผนที่ 6.10 เทสโก้ โลตัส คำเที่ยง



เจ้าของโครงการ	บจก. เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเท็ม
พื้นที่ให้เช่า	13,504 ตารางเมตร
คำบรรยาย	โครงการตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของจังหวัดเชียงใหม่ ใกล้กับมหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่และโรงพยาบาลล้านนา เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ใกล้สถานที่สำคัญหลายแห่ง และมีร้านค้ารายย่อยจำนวนมากทั้งหมด 40 ร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าหลากหลายชนิด ทำให้มีคนเข้ามาใช้บริการที่ศูนย์การค้าแห่งนี้ค่อนข้างมาก นอกจากนี้ยังมีศูนย์อาหารและพื้นที่สันทนาการสำหรับเด็กเปิดให้บริการอีกด้วย อัตราการใช้บริการศูนย์การค้าแห่งนี้ค่อนข้างสูงและผู้ที่เข้ามาใช้บริการส่วนใหญ่มีทั้งครอบครัวและลูกค้าชาวไทย อายุระหว่าง 40 ถึง 65 ปี
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่ค้าปลีกรายย่อยอยู่ที่ประมาณ 1,000 ถึง 1,350 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
ร้านค้าขนาด 6 ตร.ม.	2,600 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเช่า	ร้อยละ 100

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

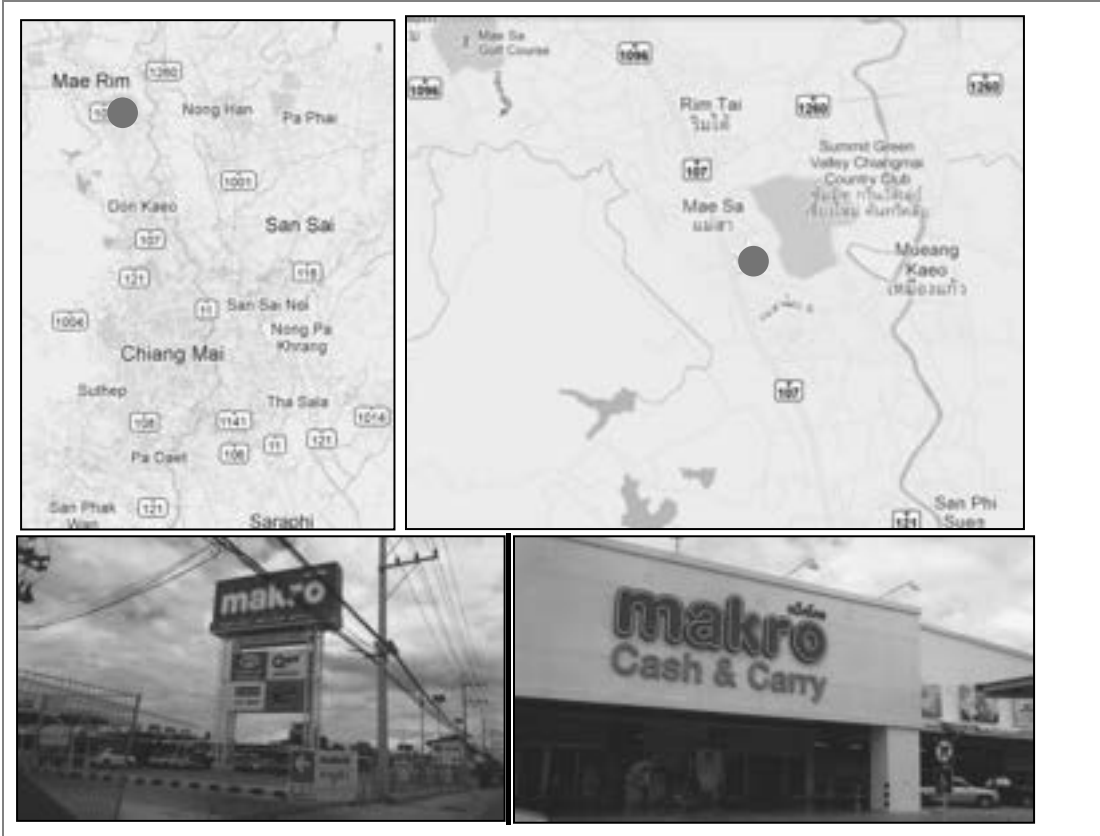
แผนที่ 6.11 เทสโก้ โลตัส หางดง



เจ้าของโครงการ	บจก. เอก-ชัย คีสนทรวิวัฒน์ ชิสเต็ม
พื้นที่ให้เช่า	16,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	เทสโก้ โลตัส หางดง ตั้งอยู่ใกล้สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ โครงการมีผู้เช่าร้านค้ารายย่อยถาวรประมาณ 40 ร้านค้าและยังมีผู้เช่าชั่วคราวมากถึง 50 ร้านค้า อย่างไรก็ตามอัตราผู้ใช้บริการในช่วงกลางสัปดาห์ค่อนข้างเบาบาง โดยมีทั้งลูกค้าวัยรุ่นและผู้สูงอายุ ทั้งนี้ลูกค้าที่ใช้บริการโลตัสต่อวันคิดเป็นประมาณ 6,000 คน อัตราค่าเช่าร้านค้าขนาด 6.25 ตารางเมตรอยู่ที่ 2,560 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับร้านค้ารายย่อยอยู่ที่ประมาณ 1,000 ถึง 2,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยร้านเสื้อผ้าจ่ายค่าเช่าประมาณ 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่ร้านขายโทรศัพท์มือถือจ่ายค่าเช่ามากที่สุดที่ 2,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
ร้านค้าขนาด 6 ตร.ม.	2,560 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราค่าเช่า	ร้อยละ 100

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

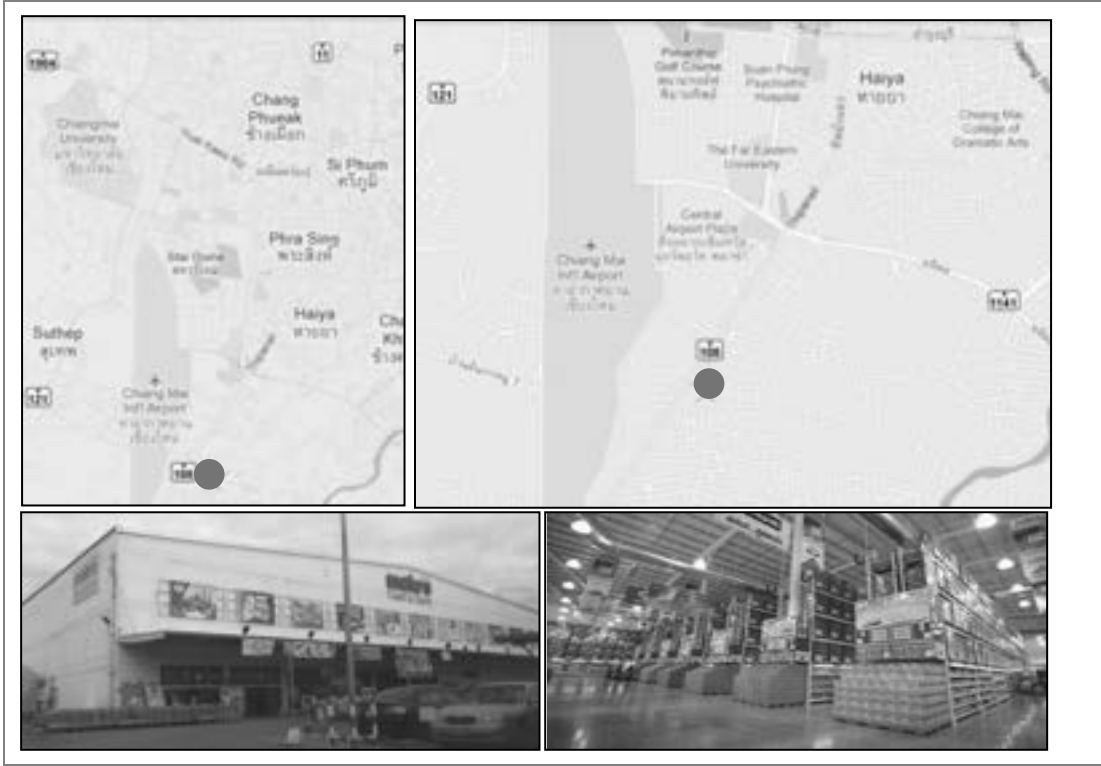
แผนที่ 6.12 แม็คโคร แมริม



เจ้าของโครงการ	บมจ. สยามแม็คโคร
พื้นที่ให้เช่า	7,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	แม็คโคร แมริม เป็นสาขาที่อยู่ไกลที่สุดจากตัวเมืองเชียงใหม่ โดยมีบ้านพักอาศัยและสถานประกอบการตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงเป็นจำนวนน้อย โครงการตั้งอยู่ด้านทิศเหนือของจังหวัดเชียงใหม่ และมีร้านค้าปลีกรายย่อยเพียงสองร้านค้าเท่านั้น คือ ร้านแว่นท็อปเจริญ และร้านกาแฟแฟรนไชส์คอฟฟี่ จากการสำรวจของบริษัทพบว่าผู้บริโภคที่เข้ามาใช้บริการส่วนมากจะเป็นทหาร เนื่องจากพื้นที่ส่วนใหญ่รอบๆ โครงการเป็นพื้นที่ที่กองทัพไทยเป็นเจ้าของและใช้เพื่อฝึกทหาร
อัตราค่าเช่า	ไม่สามารถประเมินราคาเช่าได้ เนื่องจากไม่มีพื้นที่ว่างเหลือให้เช่า
อัตราค่าเช่า	ร้อยละ 100

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

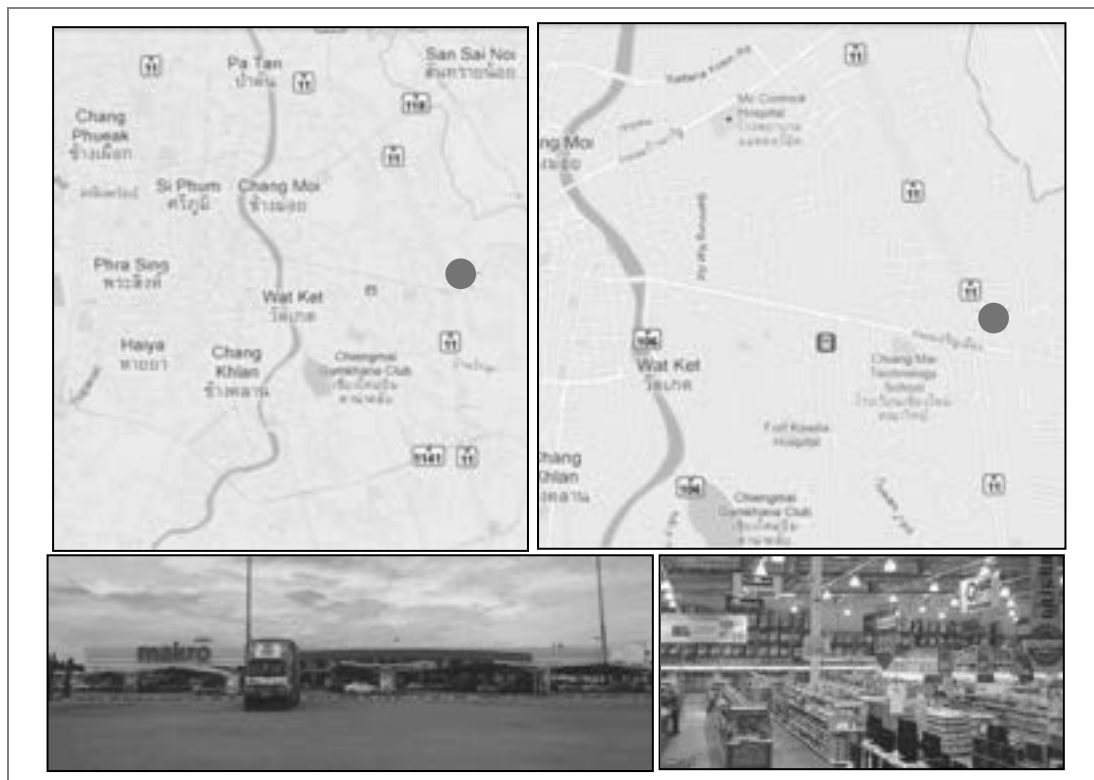
แผนที่ 6.13 แม็คโคร หางดง



เจ้าของโครงการ	บมจ. สยามแม็คโคร
พื้นที่ให้เช่า	8,500 ตารางเมตร
คำบรรยาย	แม็คโคร หางดง ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ของตัวเมืองเชียงใหม่ นับเป็นแม็คโครที่ใกล้ตัวเมืองมากที่สุด ถึงแม้ว่าจะตั้งอยู่ใกล้เทศบาล ไลต์ส หางดง แต่ก็มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน เนื่องจากแม็คโครจะมุ่งเน้นลูกค้าที่ซื้อสินค้าขายส่ง อาทิเช่น เจ้าของร้านค้า อย่างไรก็ตาม แม็คโครแห่งนี้อาจไม่มีพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่ารายย่อย
อัตราค่าเช่า	ไม่สามารถประเมินได้
อัตราการเช่า	ไม่สามารถประเมินได้

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

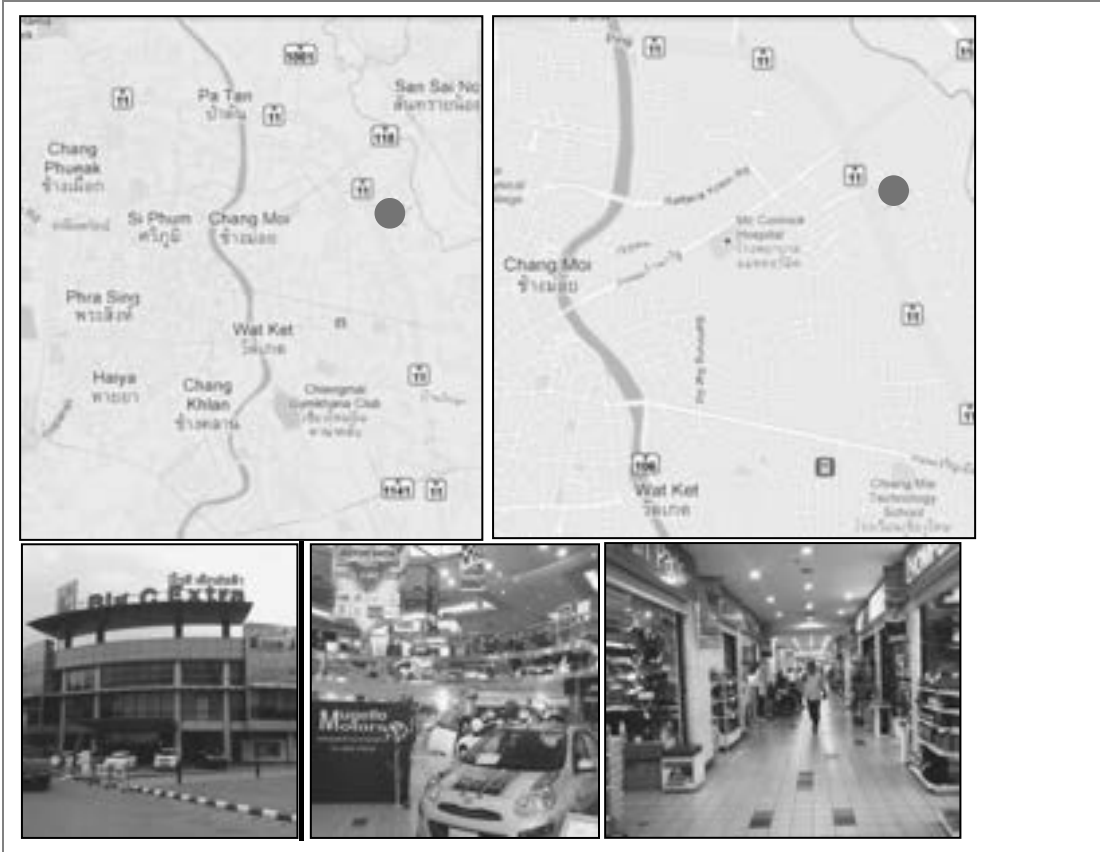
แผนที่ 6.14 แม็คโคร เชียงใหม่



เจ้าของโครงการ	บมจ. สยามแม็คโคร
พื้นที่ให้เช่า	11,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	แม็คโคร เชียงใหม่ เป็นแม็คโครที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดเชียงใหม่ โครงการประกอบด้วยร้านค้าย่อย 4 ร้าน และศูนย์อาหารโดยขณะนี้ไม่มีพื้นที่ค้าปลีกว่างให้เช่า
อัตราค่าเช่า	ไม่สามารถประเมินได้เนื่องจากไม่มีพื้นที่ค้าปลีกว่างให้เช่า
อัตราการเช่า	ร้อยละ 100

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

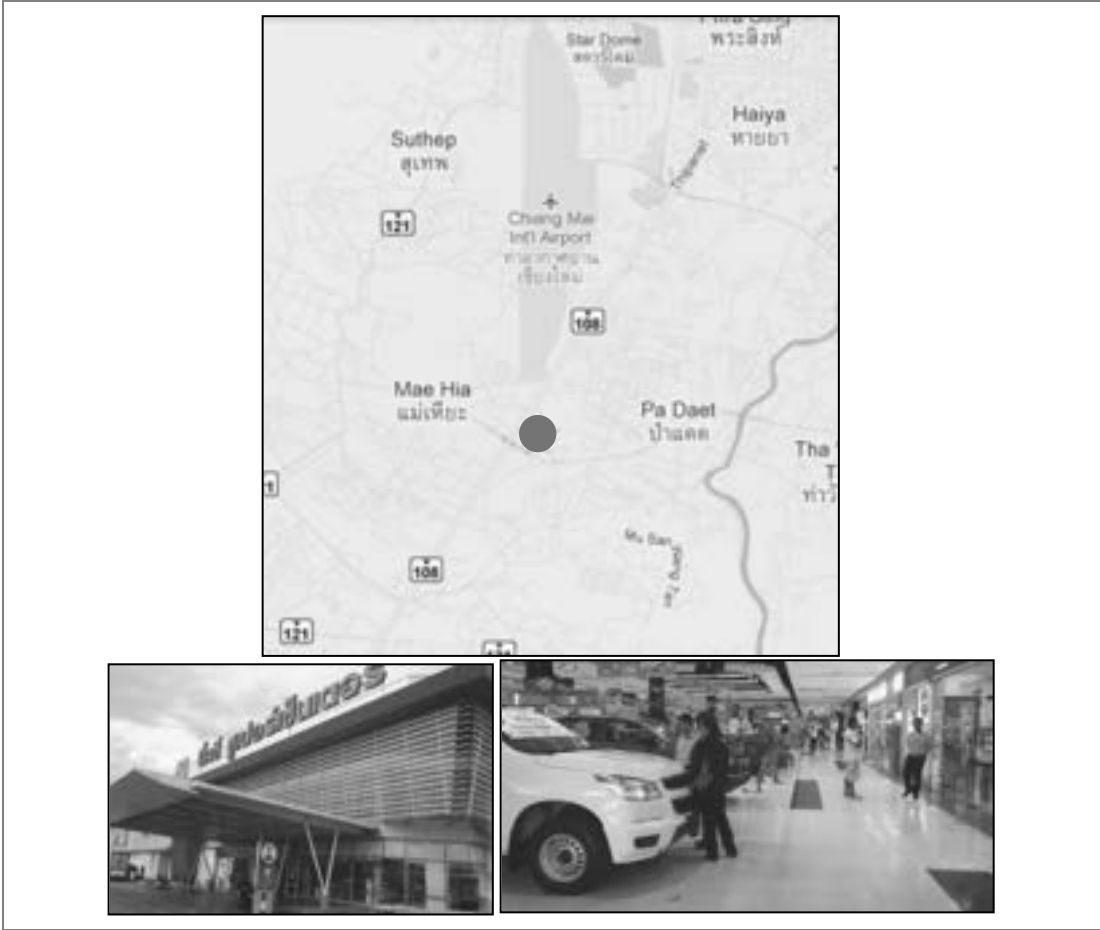
แผนที่ 6.15 บิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า เชียงใหม่



เจ้าของโครงการ	บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์
พื้นที่ให้เช่า	15,000 ตารางเมตร (บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ 10,000 ตารางเมตรและโฮมโปร 5,000 ตารางเมตร)
คำบรรยาย	บิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า เป็นห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ซึ่งอดีตเคยเป็นห้างคาร์ฟูร์มาก่อน มีผู้เช่าหลัก ได้แก่ บิ๊กซี ซึ่งมีพื้นที่รวม 10,000 ตารางเมตร และโฮมโปร 5,000 ตารางเมตร นอกจากนี้ยังมีร้านค้าปลีกรายย่อยอีกทั้งหมด 56 ร้านค้า โดยในส่วนของร้านค้ารายย่อยนี้ประกอบไปด้วยธนาคาร ร้านอาหารและร้านค้าทั่วไปที่เป็นที่นิยมของลูกค้าส่วนใหญ่ โดยบิ๊กซี เอ็กซ์ตร้าแห่งนี้มีลูกค้าเข้าจับจ่ายซื้อของเป็นจำนวนมาก อีกทั้งร้านค้ารายย่อยทั้งหมดยังถูกจับจองจนเต็ม ในบริเวณใกล้เคียงยังมีอาคารสำนักงานตั้งอยู่ โดยลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการส่วนใหญ่เป็นครอบครัวหรือลูกค้าอายุราว 40 ถึง 65 ปี
ผู้เช่าหลัก	โฮมโปร
อัตราค่าเช่า	ถึงแม้ว่าจะไม่มีพื้นที่ค้าปลีกว่างให้เช่า แต่บริษัทฯทราบในเบื้องต้นว่าอัตราค่าเช่าสำหรับร้านค้ารายย่อยของบิ๊กซี เอ็กซ์ตร้าแห่งนี้อยู่ที่ประมาณ 450 ถึง 650 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยร้านแมคโดนัลด์จะถูกแบ่งกำไรร้อยละ 30
อัตราการเช่า	ร้อยละ 100

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

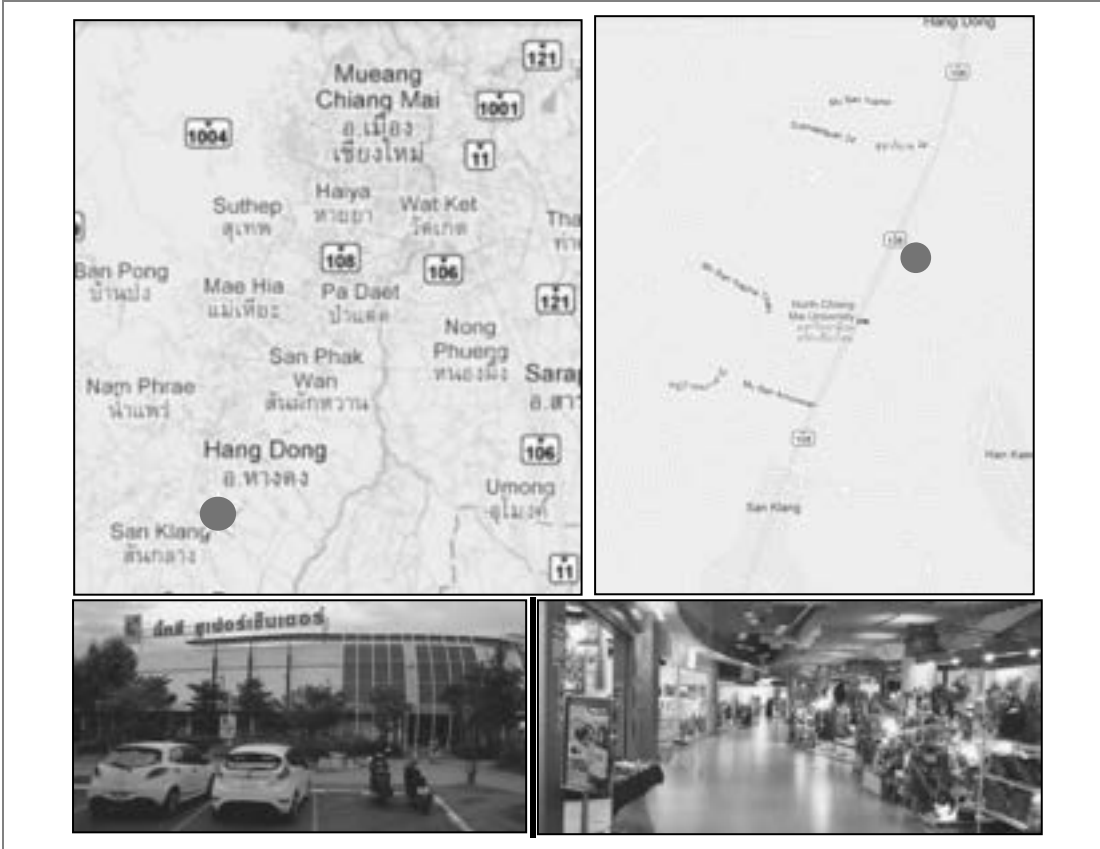
แผนที่ 6.16 บิ๊กซี หางดงและโฮมโปร



เจ้าของโครงการ	บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์
พื้นที่ให้เช่า	10,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	บิ๊กซี สาขาหางดงเป็นตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ มีห้างสรรพสินค้าบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ครอบครองพื้นที่ทั้งหมด 10,000 ตารางเมตร รวมทั้งร้านค้ารายย่อยอีก 50 ร้านค้า ศูนย์อาหารและพื้นที่สันทนาการสำหรับเด็ก นอกจากนี้ยังมีโฮมโปรซึ่งครอบครองพื้นที่เช่ากว่า 7,500 ตารางเมตร ถึงแม้ว่าจะมีลูกค้าเข้ามาใช้บริการห้างสรรพสินค้าแห่งนี้ไม่น้อย แต่ก็ยังไม่คึกคักมากเมื่อเทียบกับบิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า เชียงใหม่
ผู้เช่าหลัก	โฮมโปร
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับร้านค้ารายย่อยอยู่ที่ 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราค่าเช่า	ร้อยละ 100

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

แผนที่ 6.17 บิ๊กซี หางดง 2



เจ้าของโครงการ	บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์
พื้นที่ให้เช่า	6,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	บิ๊กซี หางดง 2 เคยเป็นห้างสรรพสินค้าคาร์ฟูร์มาก่อน ซึ่งบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์แห่งนี้เป็นแตกต่างจากบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์อื่นๆตรงที่ตัวโครงการล้อมรอบด้วยพื้นที่สีเขียวเป็นบริเวณกว้าง และมีร้านค้าเล็กๆกลางแจ้งจำนวนหนึ่งตั้งอยู่บริเวณทางเข้าห้างสรรพสินค้า จากการสำรวจของบริษัทพบว่าผู้ใช้บริการค่อนข้างน้อยในช่วงกลางสัปดาห์ ทั้งนี้อัตราการเช่าพื้นที่ในห้างสรรพสินค้าแห่งนี้ค่อนข้างสูง โดยอยู่ที่ประมาณร้อยละ 90
ผู้เช่าหลัก	บิ๊กซี ซูเปอร์มาร์เก็ต
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับร้านค้าปลีกรายย่อยอยู่ที่ประมาณ 700 ถึง 1,250 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน แต่ก็มีส่วนลดเสนอให้ด้วย
อัตราการเช่า	ประมาณร้อยละ 90

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

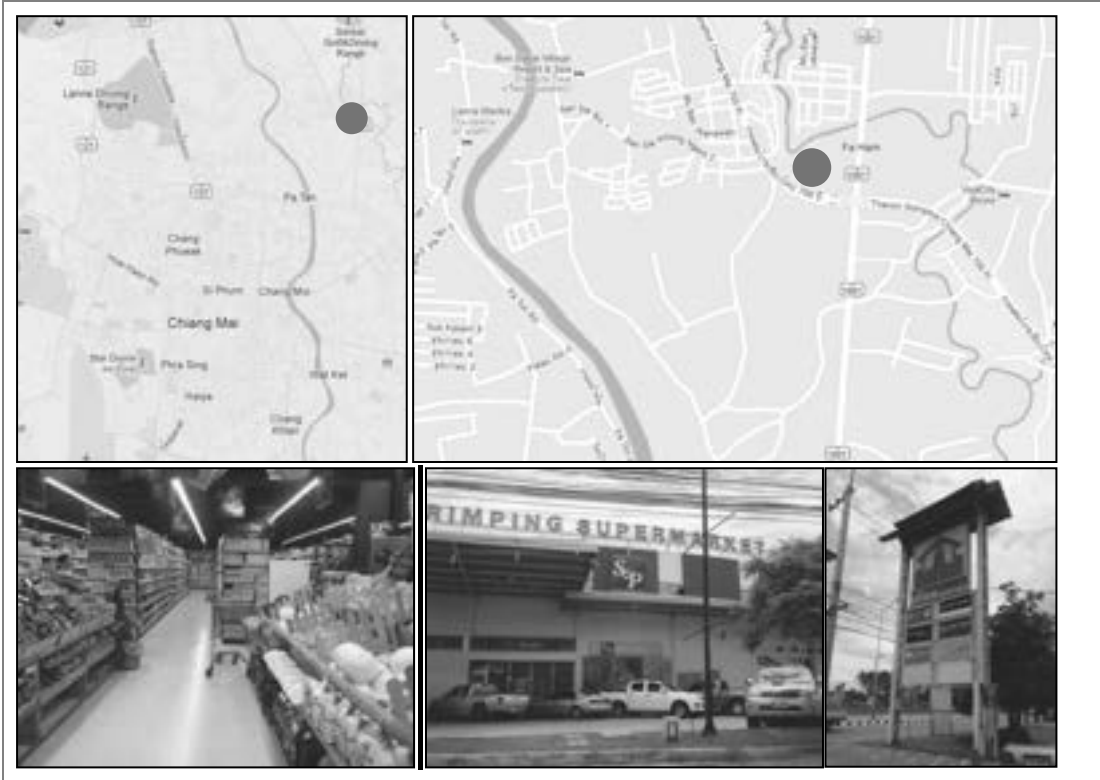
แผนที่ 6.18 บิ๊กซี อาริน่า



เจ้าของโครงการ	บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์
พื้นที่ให้เช่า	ไม่สามารถประเมินได้
คำบรรยาย	บิ๊กซี อาริน่ามีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งชั้นใต้ดินและชั้น 1 โดยจะมีทั้งร้านเสื้อผ้าแฟชั่น อาหารและเครื่องครัว อย่างไรก็ตามห้างสรรพสินค้าแห่งนี้มีอัตราการเข้าใช้บริการค่อนข้างต่ำและลูกค้าที่ใช้บริการส่วนใหญ่จะเป็นคนไทยอายุประมาณ 40 ถึง 65 ปี
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับร้านค้าปลีกรายช่ออยู่ที่ 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
ร้านค้าขนาด 6 ตร.ม.	2,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเช่า	ร้อยละ 100

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

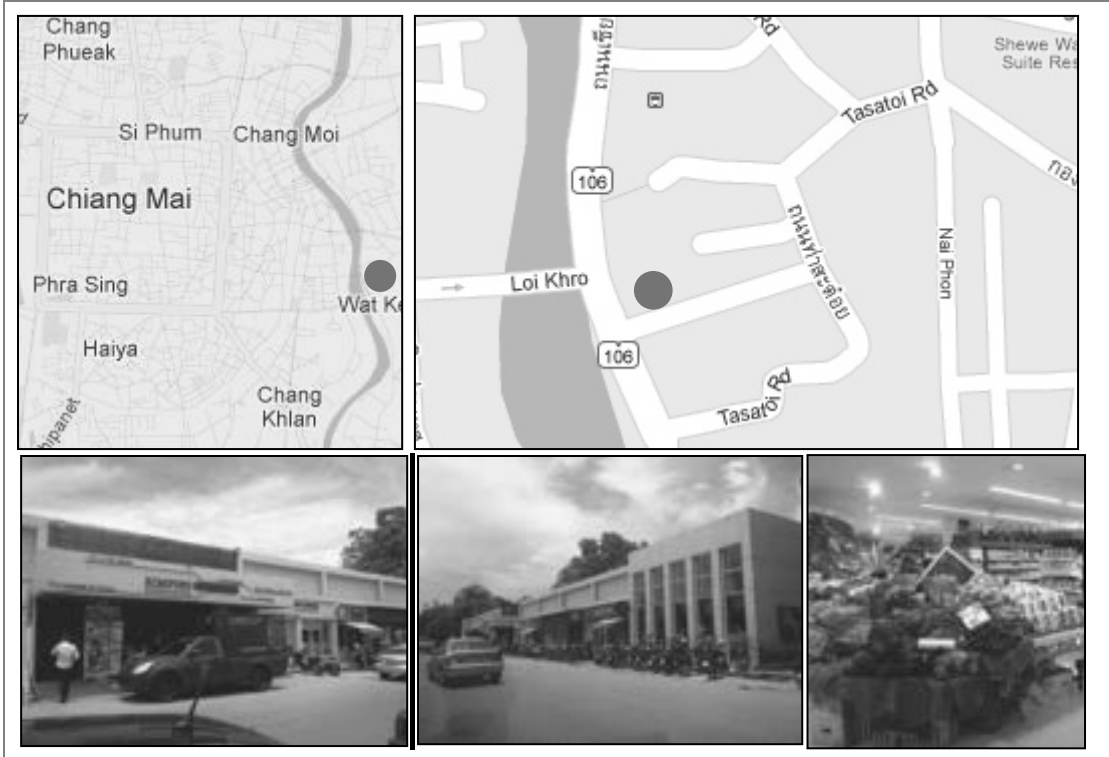
แผนที่ 6.19 ริมปิง (มีโชค)



คำบรรยาย	ริมปิง (มีโชค) ตั้งอยู่ทางด้านทิศเหนือของตัวเมืองเชียงใหม่ บนทางหลวงจังหวัดหมายเลข 1001 ทางโครงการได้ทำถนนเชื่อมต่อระหว่างลานจอดรถกับลานของห้าง เพื่อให้ลูกค้าเดินได้โดยสะดวก โดยมีร้านแมคโดนัลด์เป็นจุดศูนย์กลาง รายล้อมด้วยร้านค้าปลีกรายย่อย อัตราการเช่าพื้นที่ของห้างสรรพสินค้าแห่งนี้ค่อนข้างต่ำอยู่ที่ประมาณร้อยละ 30 อย่างไรก็ตาม ทางบริษัทฯ พบว่ามีลูกค้าเข้ามาใช้บริการริมปิง ซูเปอร์มาร์เก็ตมากกว่าร้านค้าปลีกรายย่อยที่อยู่รอบ
ผู้เช่าหลัก	(1) แมคโดนัลด์ (2) เอส แอนด์ พี (3) ริมปิง (4) ธนาคารกรุงเทพ
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าอยู่ที่ประมาณ 250 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนบนชั้น 2 ถึง 750 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนบนชั้น G โดยมีราคาเฉลี่ยอยู่ที่ 500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเช่า	ร้อยละ 30

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

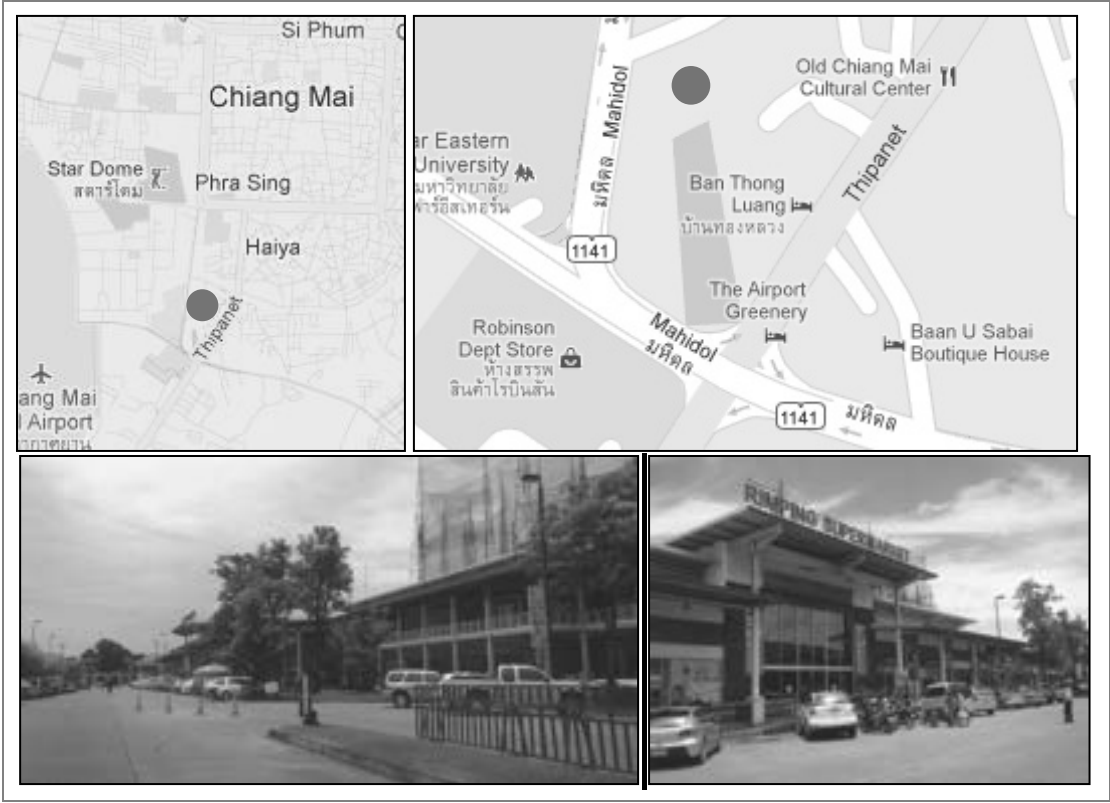
แผนที่ 6.20 รีมปิง (นวรรัตน์)



คำบรรยาย	ริมปิง (นวรรัตน์) ตั้งอยู่ทางด้านทิศตะวันออกของตัวเมืองเชียงใหม่ โครงการมีร้านค้าปลีกขายอยู่ทั้งในอาคารและนอกอาคาร และมีอัตราการเช่าอยู่ที่ประมาณร้อยละ 80 ห้างสรรพสินค้าแห่งนี้ยังมีลูกค้าเข้ามาใช้บริการจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งริมปิง ซูเปอร์มาร์เก็ต โดยลูกค้าส่วนใหญ่เป็นนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย และคนไทย อย่างไรก็ตามทางบริษัทฯ พบว่ามีลูกค้าชาวไทยเข้าใช้บริการห้างสรรพสินค้าแห่งนี้มากกว่าบิกซีและเทสโก้ โลตัส และผู้เช่าหลักก็ยังมีจำกัดริมปิงและร้านอาหารเอส แอนด์ พี
ผู้เช่าหลัก	(1) รีมปิง (2) เอส แอนด์ พี
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าอยู่ที่ 600 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราการเช่า	ร้อยละ 80

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือ

แผนที่ 6.21 ริมปิง (นัมซิดีเดลี)



คำบรรยาย	ริมปิง (นัมซิดีเดลี) ตั้งอยู่ใกล้กับสนามบินนานาชาติเชียงใหม่ ถูกสร้างขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2550 โครงการมีร้านค้าปลีกย่อยขนาด 40 ตารางเมตร จำนวน 26 ร้านค้าตั้งอยู่ภายนอกอาคารและมีร้านค้าปลีกขนาด 40 ตารางเมตรอยู่ในอาคาร นอกจากริมปิงแล้ว ผู้เช่าหลักยังรวมถึงร้านไวน์ คอนเนคชั่นด้วย ทางบริษัทฯ พบว่ามีลูกค้าเข้ามาใช้บริการริมปิง ซูเปอร์มาร์เก็ตมากกว่าร้านค้าปลีกย่อย
ผู้เช่าหลัก	(1) ริมปิง (2) ไวน์ คอนเนคชั่น
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าอยู่ที่ 450 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน
อัตราค่าเช่า	ร้อยละ 70

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

ในบทนี้จะกล่าวถึงรายละเอียดของห้างสรรพสินค้า ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านขายสินค้าเฉพาะ รวมถึงโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคตของจังหวัดภูเก็ตและอำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช

อุปทาน

ภูเก็ต, ในเมือง

ไอเซ็น ซุปเปอร์ มอลล์ เมืองภูเก็ต



เจ้าของโครงการ	บจก. ภูเก็ตไอเซ็นกรุ๊ป
พื้นที่ให้เช่า	ไม่สามารถประเมินได้
คำบรรยาย	ไอเซ็น ซุปเปอร์มอลล์ เป็นห้างสรรพสินค้าแห่งแรกในภูเก็ต ก่อตั้งขึ้นเมื่อปี พ.ศ. 2524 โครงการตั้งอยู่ในตัวเมืองภูเก็ต ใกล้ๆ ห้างสรรพสินค้าโรบินสันบนถนนดิลลิกูทิส 1 ซึ่งร้านค้าส่วนใหญ่เป็นร้านขายเสื้อผ้า แต่ก็ยังมีร้านขายซีดี ของที่ระลึก ของเล่น โทรศัพท์ และอื่นๆ นอกจากนี้ยังมีโรงภาพยนตร์ซึ่งฉายภาพยนตร์พากย์ภาษาอังกฤษบรรยายไทย ลานโบว์ลิ่ง ผู้เล่นเกมส คาราโอเกะ ลานเด็กเล่นและร้านอาหาร
ผู้เช่าหลัก	คาราโอเกะ
อัตราค่าเช่า	200 ถึง 450 บาทต่อตารางเมตร
อัตราค่าเช่า	ประมาณร้อยละ 55

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

โคลีเซียม พาราไดส์ เมืองภูเก็ต



เจ้าของโครงการ	บจก. สุราษฎร์ ซิตี้
พื้นที่ให้เช่า	ผู้บริหารโครงการไม่ประสงค์จะเปิดเผยข้อมูล
คำบรรยาย	โคลีเซียม พาราไดส์ ตั้งอยู่ระหว่างโอเชียน ซุปเปอร์มาร์เก็ตและห้างสรรพสินค้าโรบินสันบนถนนดิกลอกูท 1 โครงการมี 2 ชั้น โดยร้านค้าปลีกขายของส่วนใหญ่จะอยู่บนชั้น 2 รวมทั้งโรงภาพยนตร์และห้องคาราโอเกะ ด้วย นอกจากนี้ยังมีทางเชื่อมไปโอเชียน ซุปเปอร์มาร์เก็ตบนชั้น 2
ผู้เช่าหลัก	(1) โรงภาพยนตร์โคลีเซียม (2) คาราโอเกะ (3) เอ็มเค ซูกี้ (4) เกเอฟซี
อัตราค่าเช่า	600 ถึง 700 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	ประมาณร้อยละ 90

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

โรบินสันโอเชียนและโบนัสพลาซ่า เมืองภูเก็ต



เจ้าของโครงการ	บมจ. ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน
พื้นที่ให้เช่า	32,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	ห้างสรรพสินค้าโรบินสันโอเชียนตั้งอยู่ในเมืองภูเก็ต ตรงหัวมุมถนนดิกลูทิส 1 และถนนอ้อมซิมผ่าย โครงการนี้มี 5 ชั้น จำหน่ายเสื้อผ้าและเครื่องประดับ อุปกรณ์กีฬา ของที่ระลึก อัญมณี สุขภัณฑ์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และอื่นๆอีกมากมาย ถึงแม้ว่าราคาสินค้าจะค่อนข้างแพงกว่าห้างสรรพสินค้าอื่นๆ แต่สินค้าเป็นของแท้และมีคุณภาพดี ส่วนร้านค้ารายย่อยมีเพียง 8 ร้านที่อยู่บนชั้น G โดยแต่ละร้านมีพื้นที่ขนาด 100 ตารางเมตร
ผู้เช่าหลัก	(1) ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน (2) ซูเปอร์สปอร์ต (3) ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต (4) แมคโดนัลด์
อัตราค่าเช่า	400 ถึง 600 ตารางเมตร
อัตราค่าเช่า	ร้อยละ 100

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

เซ็นทรัล เฟสติวัล ภูเก็ต ถ.เฉลิมพระเกียรติ



เจ้าของโครงการ	บจก. เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น
พื้นที่ให้เช่า	120,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	ห้างสรรพสินค้าแห่งนี้ตั้งอยู่ตรงแยกถนนวิชิตสงครามตัดกับถนนเฉลิมพระเกียรติ (ถนนเลียบเมือง) มีร้านค้ารายย่อยมากกว่า 250 ร้านค้าและร้านอาหารมากกว่า 50 ร้าน โครงการประกอบด้วยส่วนห้างสรรพสินค้า ซูเปอร์มาร์เก็ต ศูนย์อาหาร และร้านค้าปลีก โดยร้านค้าส่วนใหญ่เป็นร้านค้าแบรนด์เนมที่มีสาขามากมาย ส่วนร้านเสริมความงาม อาทิเช่น คลินิกลดน้ำหนัก ศัลยกรรมความงาม และร้านขายเครื่องสำอางจะอยู่ที่ชั้นบนสุด นอกจากนี้ยังมีโรงภาพยนตร์อีกด้วย ทั้งนี้ลานกิจกรรมสำหรับเด็กจะจัดไว้ที่ชั้นล่างสุดของโครงการ
ผู้เช่าหลัก	(1) ซูเปอร์สปอร์ต (2) พาวเวอร์บาย (3) บีทูเอส (4) ออฟฟิศดีโป (5) โรงภาพยนตร์เอสเอฟ ซีนีม่า
อัตราค่าเช่า	2,000 ถึง 5,000 บาทต่อตารางเมตร
อัตราค่าเช่า	ประมาณร้อยละ 98

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

แม่โคร โคร วิจิตสงคราม



เจ้าของโครงการ	บมจ. สยามแม็คโคร
พื้นที่ให้เช่า	ไม่สามารถประเมินได้
คำบรรยาย	แม็คโครแห่งนี้อยู่บนถนนวิจิตสงคราม ห่างจากเซ็นทรัลเฟสติวัลภูเก็ตเพียง 500 เมตร เราสามารถซื้อสินค้าจากแม็คโครได้ราคาถูก เนื่องจากซื้อสินค้าครั้งละจำนวนมาก ทั้งนี้ไม่มีร้านค้าปลีกขายอยู่ที่โครงการแห่งนี้
ผู้เช่าหลัก	ไม่สามารถประเมินได้
อัตราค่าเช่า	ไม่สามารถประเมินได้

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

บิ๊กซี ถ.เฉลิมพระเกียรติ



เจ้าของโครงการ	บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์
พื้นที่ให้เช่า	15,750 ตารางเมตร (พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า) จากพื้นที่ทั้งหมด 20,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	โครงการตั้งอยู่ข้างๆเซ็นทรัล เฟสติวัล ถนนเฉลิมพระเกียรติ ประกอบด้วยซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่ มีร้านค้าปลีกรายย่อย เช่น ร้านโทรศัพท์มือถือและร้านขายคอมพิวเตอร์ตั้งอยู่ที่ชั้นล่างของอาคาร นอกจากนี้ยังมีร้านบัสคอมพิวเตอร์ซึ่งเป็นร้านรับซ่อมคอมพิวเตอร์ชื่อดังในจังหวัด ศูนย์อาหาร ลานเด็กเล่น โดยที่ชั้นบนสุดของอาคารยังมีลานโบว์ลิ่ง โรงเรียนสอนดนตรี และโรงเรียนสอนเต้นตั้งอยู่อีกด้วย
ผู้เช่าหลัก	(1) เกเอฟซี (2) ร้านขายสินค้าไอที
อัตราค่าเช่า	1,200 ถึง 1,800 บาทต่อตารางเมตร
อัตราค่าเช่า	ประมาณร้อยละ 95

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

เทสโก้ โลตัส คอมเพล็กซ์ ถ. เจริญพระเกียรติ



เจ้าของโครงการ	บจก. เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเท็ม
พื้นที่ให้เช่า	55,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	ห้างสรรพสินค้าแห่งนี้ตั้งอยู่บนถนนเจริญพระเกียรติ ประกอบไปด้วยเทสโก้ ซูเปอร์มาร์เก็ต โฮมโปร และภูเก็ตมอลล์ นับเป็นซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่ที่มีสินค้าหลากหลายชนิด นอกจากนี้ยังมีร้านค้าปลีก ร้านอาหาร และโฮมโปร ดีไอวาย รวมทั้งศูนย์อาหาร ตู้เล่นเกมส์ และลานเด็กเล่นบนชั้น 2 อีกด้วย
ผู้เช่าหลัก	(1) เทสโก้ โลตัส (2) แมคโดนัลด์ (3) พิซซ่า คอมปะนี (4) เอ็มเค ซูกี้
อัตราค่าเช่า	ประมาณ 700 ถึง 1,200 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	ประมาณร้อยละ 100

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

โฮมเวิร์ค ถ. เจริญพระเกียรติ



เจ้าของโครงการ	บจก. ซีอาร์ซี พาวเวอร์ รีเทล
พื้นที่ให้เช่า	26,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	โฮมเวิร์ค ภูเก็ต เคยเป็นส่วนหนึ่งของเซ็นทรัล เฟสติวัลก่อนที่จะแยกออกมาเป็นศูนย์การค้าเองเมื่อประมาณ 4 ปีที่แล้ว ปัจจุบันลูกค้าสามารถเดินเชื่อมไปยังเซ็นทรัล เฟสติวัลได้ทางสะพานลอยเพื่อไปยังตรงข้าม โครงการประกอบด้วยร้านค้าชั้นนำ ธนาคารพาณิชย์ ร้านอาหาร และศูนย์อาหาร ซึ่งร้านค้าปลีกเหล่านี้ครอบคลุมพื้นที่กว่า 26,000 ตารางเมตร อย่างไรก็ตาม จากการสำรวจของทางบริษัทฯ พบว่ามีพื้นที่ว่างให้เช่าจำนวนมากบนชั้น 1 เนื่องจากทางโครงการกำลังเตรียมการปรับปรุงลานจัดกิจกรรมใหม่ภายในปีนี้
ผู้เช่าหลัก	(1) โฮมเวิร์ค (2) เทาเวอร์บาย (3) ทูร แวลูรี่ (4) เคเอฟซี
อัตราค่าเช่า	2,000 บาทต่อตารางเมตร
อัตราค่าเช่า	ประมาณร้อยละ 55

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

เอสบี ดีไซน์ สแควร์ ถ. เจริญพระเกียรติ



เจ้าของโครงการ	บจก. เอสบี เพอร์นิเจอร์ อินดัสทรี จำกัด
พื้นที่ให้เช่า	ไม่สามารถประเมินได้
คำบรรยาย	ห้างสรรพสินค้าแห่งนี้ประกอบด้วยเอสบี เพอร์นิเจอร์ คอนเซ็ปต์ และวีรสู อาคารมีทั้งหมด 3 ชั้น จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์กว่า 10,000 ชิ้น มีตั้งแต่เฟอร์นิเจอร์ในห้องนอน ห้องนั่งเล่น สำนักงาน ห้องครัว และห้องเด็กเล่น นอกจากนี้ยังมีแบบห้องตัวอย่างมากกว่า 100 แบบ รวมทั้งพรมปูพื้น โคมไฟ แจกัน กรอบรูปและอื่นๆอีกมากมาย
ผู้เช่าหลัก	(1) เอสบี ดีไซน์ สแควร์ (2) คอนเซ็ปต์ (3) วีรสู
อัตราค่าเช่า	ไม่สามารถประเมินได้
อัตราค่าเช่า	ไม่สามารถประเมินได้

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

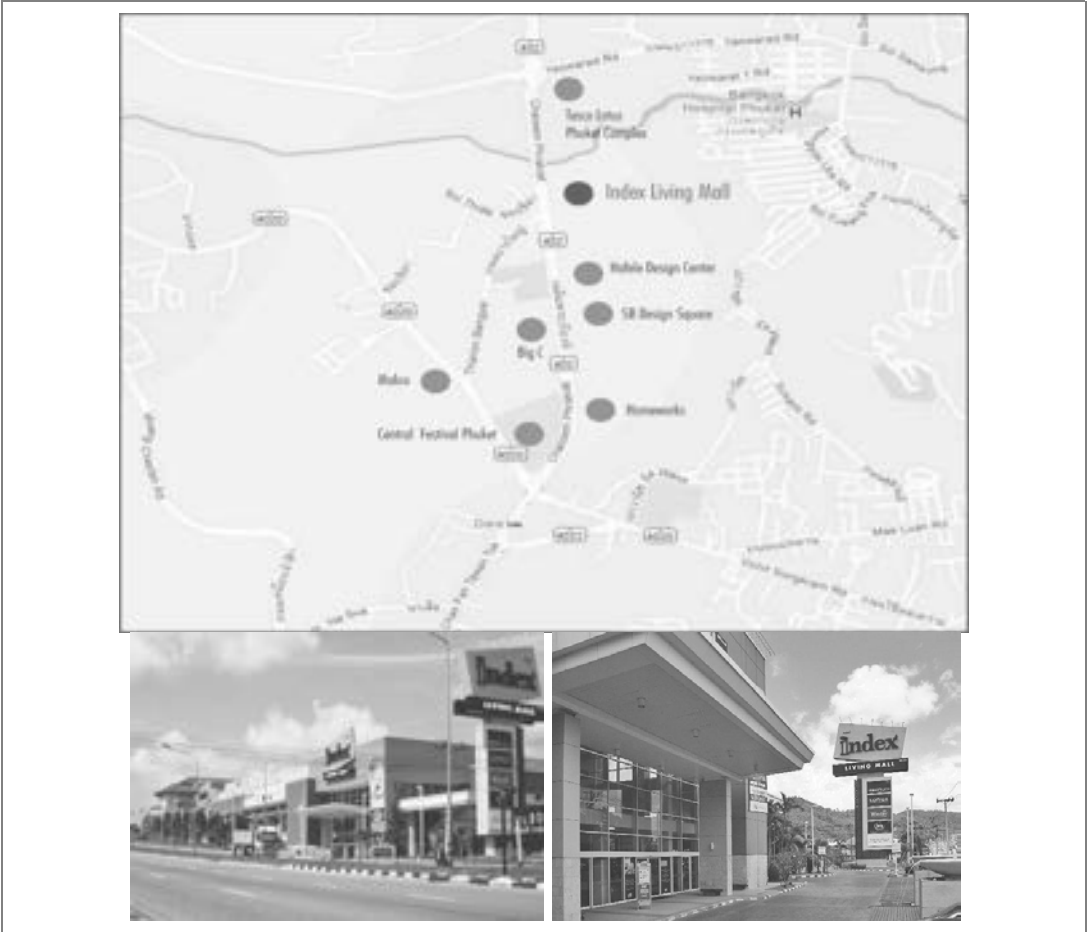
เฮฟเล่ ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ถ.เฉลิมพระเกียรติ



เจ้าของโครงการ	บจก. เฮฟเล่ (ประเทศไทย)
พื้นที่ให้เช่า	2,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	เฮฟเล่ ดีไซน์ เซ็นเตอร์ ในภาคใต้ของประเทศไทยจะเป็นทั้งโชว์รูมและศูนย์กลางโลจิสติกส์ ตั้งอยู่ใกล้กับเอสบี ดีไซน์ สแควร์บนถนนเฉลิมพระเกียรติ อาคารมีทั้งหมด 2 ชั้น โดยโชว์รูมจะอยู่ที่ชั้นแรก ส่วนชั้นที่ 2 จะเป็นส่วนสำนักงาน โครงการมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด 200 ตารางเมตร (100 ตารางเมตรต่อชั้น)
ผู้เช่าหลัก	เฮฟเล่ และอโกด้า
อัตราค่าเช่า	500 บาทต่อตารางเมตร
อัตราค่าเช่า	ประมาณร้อยละ 60

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

อินเด็คซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ ถ. เฉลิมพระเกียรติ



เจ้าของโครงการ	บจก. อินเด็คซ์ ลิฟวิ่งมอลล์
พื้นที่ให้เช่า	21,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	อินเด็คซ์ลิฟวิ่งมอลล์ที่ตั้งอยู่บนถนนเฉลิมพระเกียรติมีทั้งหมดสามชั้น โครงการเน้นขายของใช้ในชีวิตประจำวันที่มีสไตล์พื้นที่เช่าสำหรับร้านค้าปลีกจะตั้งอยู่บนชั้น G ซึ่งตอนนี้มีพื้นที่เช่าเกือบเต็มแล้ว ทางบจก. อินเด็คซ์ ลิฟวิ่งมอลล์มีแผนการที่จะเพิ่มร้านค้าปลีกย่อยเพื่อปล่อยเช่าภายในปีนี้ สำหรับร้านค้าเฟอร์นิเจอร์ในประเทศ
ผู้เช่าหลัก	(1) อินเด็คซ์ (2) วินเนอร์ (3) แอมเวย์ (4) โออิชิ
อัตราค่าเช่า	850 ถึง 700 บาทต่อตารางเมตร
อัตราค่าเช่า	ประมาณร้อยละ 95

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

เอาท์เล็ต วิลเลจ ภูเก็ต ถ. เฉลิมพระเกียรติ



เจ้าของโครงการ	บจก. เอาท์เล็ต มอลล์
พื้นที่ให้เช่า	18,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	ศูนย์การค้าแห่งนี้มีร้านค้าแบรนด์เนมทั้งไทยและต่างประเทศทั้งหมด 300 ร้านค้า จากการสำรวจของทางบริษัทฯ พบว่าบริเวณโซนอาหารและเครื่องดื่มจะมีลูกค้าใช้บริการมากที่สุด โดยมี 4 อาคารจากทั้งหมด 10 อาคารอยู่ในระหว่างการตกแต่งปรับปรุงใหม่ ร้านค้าส่วนที่เป็นกลางแจ้งจะค่อนข้างร้อนมากในตอนกลางวัน ทำให้ไม่น่าเดินนัก ส่วนใหญ่ลูกค้าจะเข้ามาเดินในส่วนนี้หลังจาก 4 โมงเย็นเป็นส่วนใหญ่
ผู้เช่าหลัก	(1) อาติดา (2) รีป เกร็ด (3) รีบอค์ (4) ควิกซีลเวอร์
อัตราค่าเช่า	800 ถึง 1,000 ต่อตารางเมตร
อัตราค่าเช่า	ประมาณร้อยละ 70

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

เทสโก้ โลตัส ถลาง



เจ้าของโครงการ	บจก. เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเท็ม
พื้นที่ให้เช่า	17,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	เทสโก้ โลตัสแห่งนี้เป็นแห่งที่ 2 ในจังหวัดภูเก็ต เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2554 ตั้งอยู่บนถนนเทพกษัตรี ใกล้กับโรงพยาบาลถลาง ห่างจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเพียง 15 นาที โครงการมีพื้นที่ให้เช่ามากกว่า 17,000 ตารางเมตร มีร้านค้าทั้งหมด 99 ร้านค้า นอกจากนี้ยังมีร้านอาหารในศูนย์อาหารอีก 28 ร้าน โดยมีที่นั่ง 366 ที่นั่ง ส่วนลานจอดรถสามารถรองรับรถยนต์ได้ถึง 700 คันและรถจักรยานยนต์ได้ 400 คัน
ผู้เช่าหลัก	(1) เอ็มเค ซูกี้ (2) พูจิกิตดาการอาหารญี่ปุ่น (3) เคเอฟซี (5) บานาน่า ไอที
อัตราค่าเช่า	1,500 – 2,000 บาทตารางเมตร (หน่วยขายปลีก) 10,000 บาทต่อเดือน (คิออส)
อัตราค่าเช่า	ร้อยละ 100

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

ภูเก็ต — ชายฝั่งตะวันตกตอนกลาง

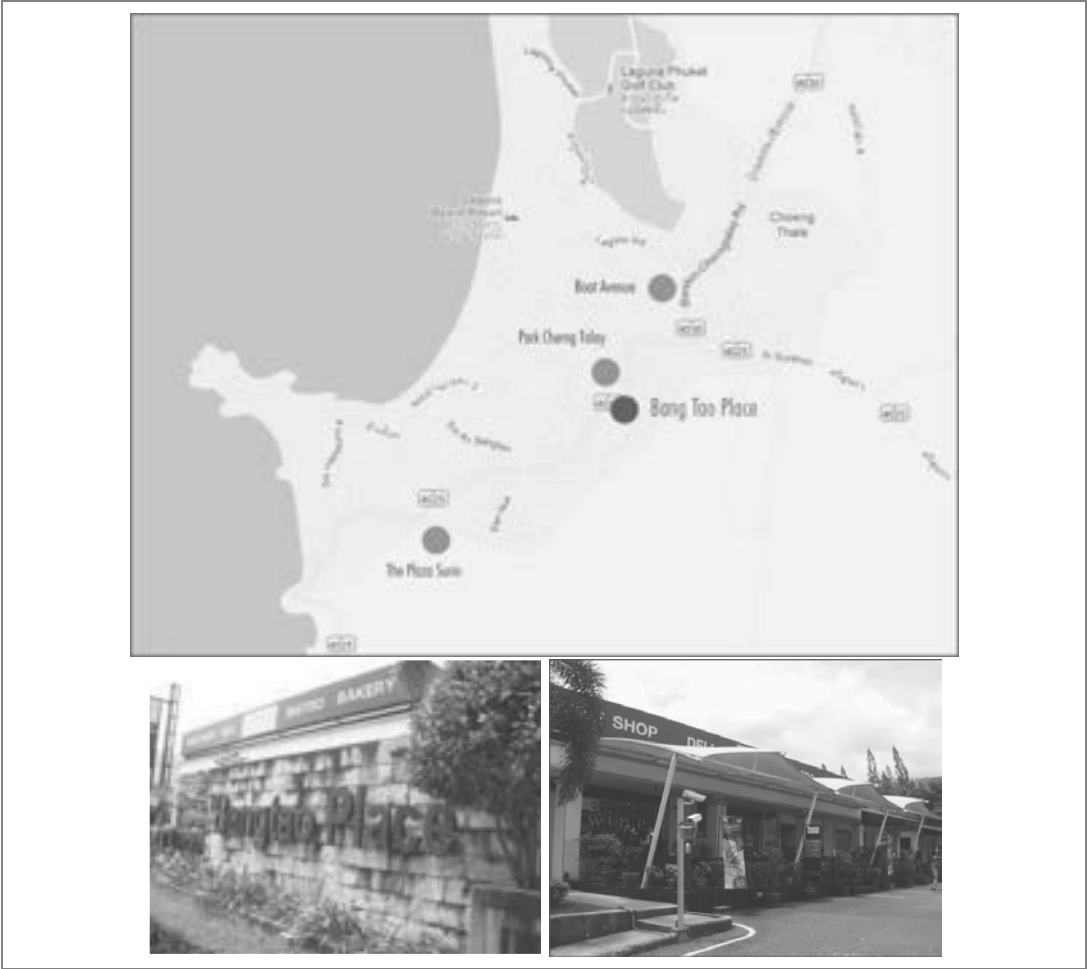
พาร์ค เซิงทะเล เซิงทะเล



เจ้าของโครงการ	บจก. เอก-ชัย คิสิทริวิวัฒน์ ชิตเทียม
พื้นที่ให้เช่า	2,650 ตารางเมตร (ไม่รวมเทสโก้ โลตัส)
คำบรรยาย	พาร์ค เซิงทะเลเป็นคอมมูนิตี้มอลล์พัฒนาโดยเทสโก้ โลตัส ภายใต้แบรนด์แอค พาร์ค ตั้งเมื่อปี พ.ศ. 2551 โครงการตั้งอยู่บนถนนสายหลักเชื่อมระหว่างเซิงทะเลและบางเทา โดยผู้เช่าหลักได้แก่ เทสโก้ โลตัส
ผู้เช่าหลัก	(1) เทสโก้ โลตัส (2) แมคโดนัลด์ (3) ฟิชซ่า คอมปะนี
อัตราค่าเช่า	800 - 1,000 บาทต่อตารางเมตร
อัตราค่าเช่า	ประมาณร้อยละ 70

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

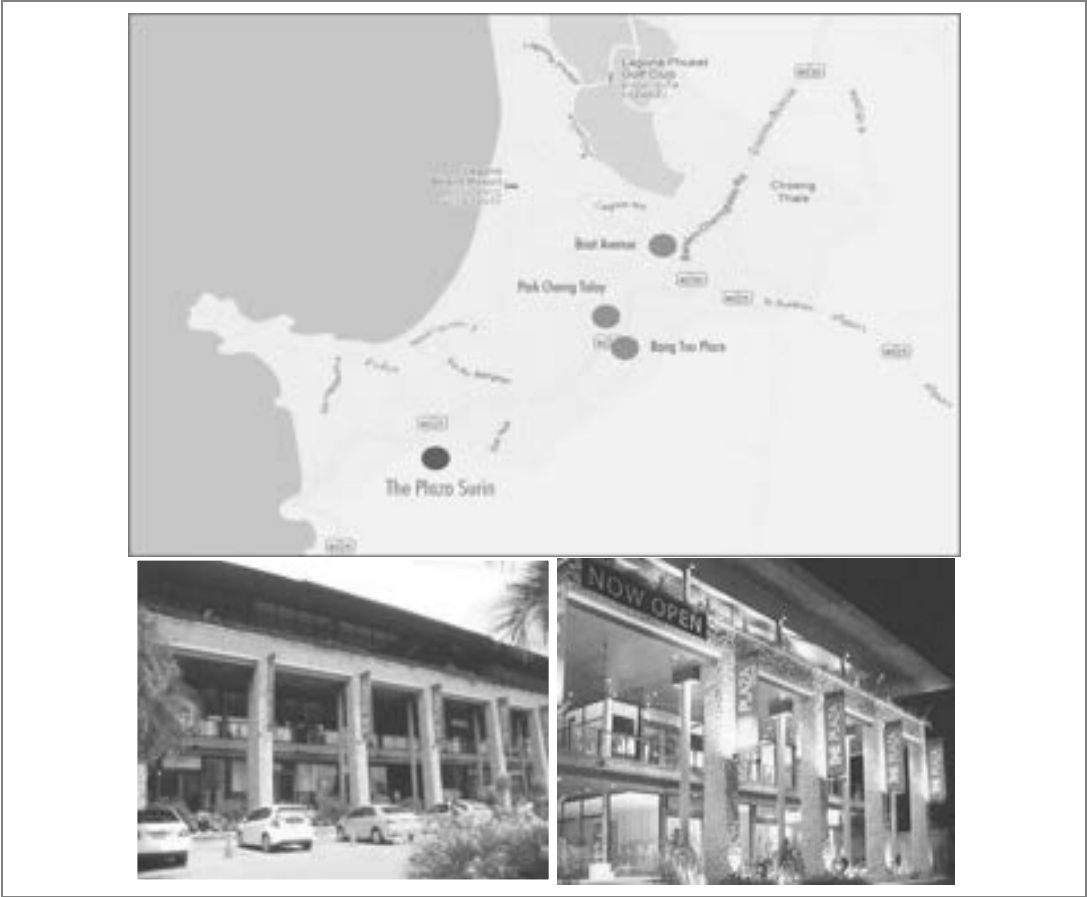
บางเทาเฟลส เชียงทะเล



เจ้าของโครงการ	บจก. บางเทาเฟลส
พื้นที่ให้เช่า	ฝ่ายบริหารโครงการไม่สะดวกให้ข้อมูลในส่วนนี้
คำบรรยาย	บางเทาเฟลสตั้งอยู่ใจกลางตำบลเชียงทะเลตรงข้ามกับพาร์ค เชียงทะเล ประกอบไปด้วยร้านอาหาร ร้านตกแต่งทรงผม และสำนักงานในบริเวณเดียวกัน โครงการตั้งอยู่ใกล้โรงเรียน สถานีตำรวจ และเทศบาลตำบลเชียงทะเล
ผู้เช่าหลัก	ไวน์ คอนเน็คชั่น
อัตราค่าเช่า	400 ถึง 500 บาทต่อตารางเมตร
อัตราค่าเช่า	ประมาณร้อยละ 50

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

เดอะพลาซ่าสุรินทร์ สุรินทร์



เจ้าของโครงการ	บจก. พาราไดซ์ กรู๊ป
พื้นที่ให้เช่า	2,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	เดอะพลาซ่า สุรินทร์มีความเป็นเอกลักษณ์ในแง่ของขนาดและสไตล์ มีทั้งหมด 3 ชั้น รวมทั้งหมด 12 ร้านค้า ตั้งอยู่บนถนนสายหลักเชื่อมระหว่างจังหวัดและกมลา โดยมีสินค้าตั้งแต่เฟอร์นิเจอร์ ผลิตภัณฑ์สปา และผลิตภัณฑ์อุปโภคส่วนร้านอาหารและระเบียงขนาดใหญ่จะอยู่ที่ชั้นบนสุดของอาคาร รองรับลูกค้าได้ 100 ที่นั่ง
อัตราค่าเช่า	450 ถึง 650 ตารางเมตร
อัตราค่าเช่า	ประมาณร้อยละ 95

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

ภูเก็ต ชายฝั่งตะวันตกตอนใต้

โอเชียนพลาซ่า บางลา ปาดอง



เจ้าของโครงการ	โอเชียนกรุ๊ป ภูเก็ต
พื้นที่ให้เช่า	ประมาณ 3,500 ตารางเมตร
คำบรรยาย	โอเชียน บางลา ปาดอง เป็นศูนย์การค้าโอเชียนแห่งที่ 3 ถูกพัฒนาโดยโอเชียน กรุ๊ปในปี พ.ศ. 2541 จำหน่ายสินค้าตั้งแต่เครื่องประดับแฟชั่นไปจนถึงเครื่องแต่งกายแฟชั่น อย่างไรก็ตามศูนย์การค้าแห่งนี้มีพื้นที่ว่างให้เช่าค่อนข้างมากถึงประมาณร้อยละ 40 ของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด เนื่องจากโอเชียนมีกลยุทธ์การเช่าบนพื้นที่ชั้น 3 ทำให้อัตราค่าเช่าของพื้นที่ค้าปลีกลดลงค่อนข้างมาก
ผู้เช่าหลัก	(1) โอบองแปง (2) คังกิ้นโดนัท (3) ซูชิ บ็อกซ์
อัตราค่าเช่า	200 ถึง 600 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการใช้เช่า	ประมาณร้อยละ 60

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

ไอเซ็นพลาซ่า ปาดอง



เจ้าของโครงการ	ไอเซ็นกรุ๊ป ภูเก็ต
พื้นที่ให้เช่า	4,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	โครงการนี้เป็นไอเซ็น พลาซ่าแห่งแรกบนหาดปาดอง เปิดให้บริการเมื่อปี พ.ศ. 2535 นับเป็นศูนย์การค้าที่ อยู่ริมชายหาดแห่งเดียวในภูเก็ต ไม่รวมบานานา วอล์ก พลาซ่าที่กำลังก่อสร้างอยู่และคาดว่าจะเปิด ให้บริการในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555 อย่างไรก็ตามไอเซ็นพลาซ่า เป็นศูนย์การค้าในร่ม ในขณะที่บานาน่า วอล์กเป็นศูนย์การค้ากลางแจ้ง โครงการจำหน่ายสินค้าหลากหลายชนิด โดยมีบิ๊กวัน ซูเปอร์มาร์เก็ต ซึ่ง อยู่ที่ชั้นใต้ดิน มีลูกค้าใช้บริการค่อนข้างมาก ส่วนพื้นที่ค้าปลีกจะอยู่ที่ชั้นที่ 1 และ 2 และร้านอาหารจะอยู่ที่ ชั้นที่ 3
ผู้เช่าหลัก	บิ๊ก วัน ซูเปอร์มาร์เก็ต
อัตราค่าเช่า	ประมาณ 800 ถึง 1,000 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	ประมาณร้อยละ 95

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

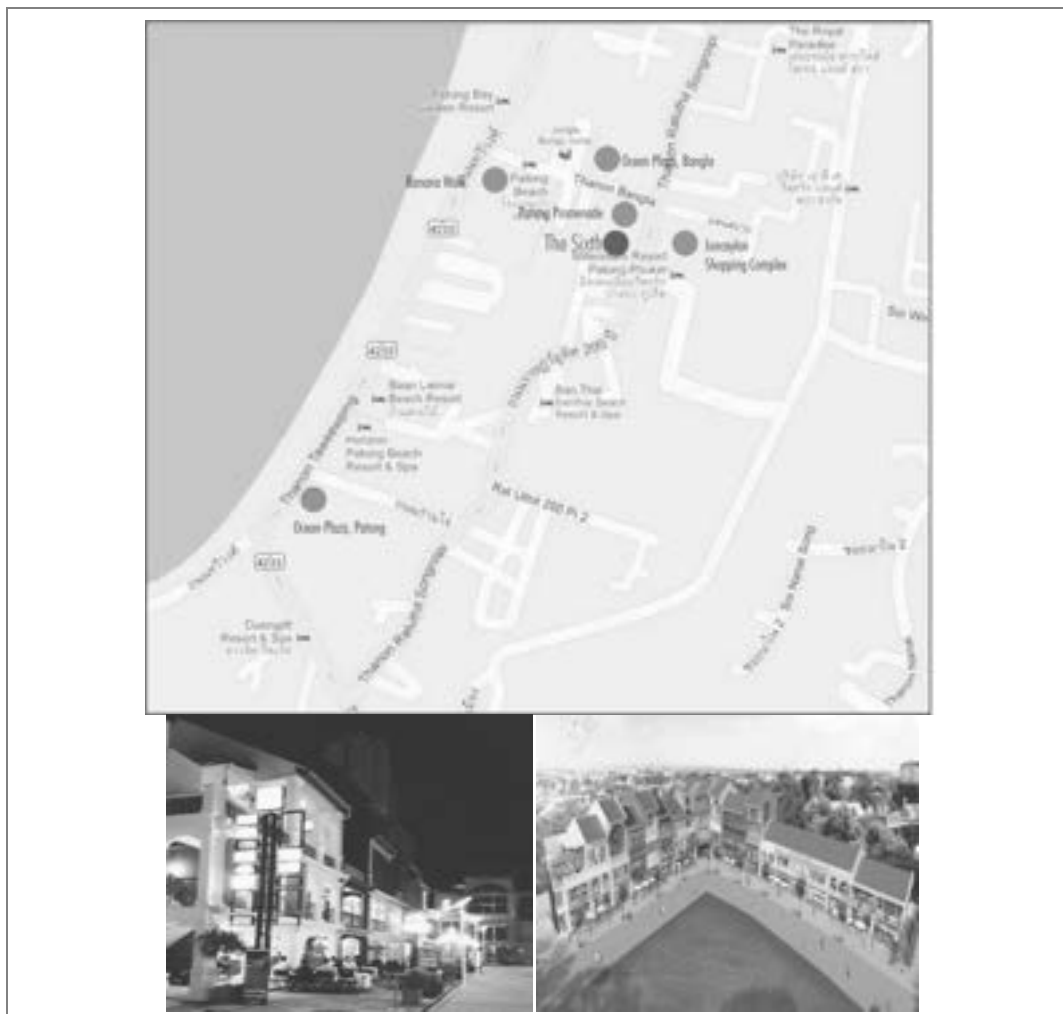
ศูนย์การค้าจังซีลอน ป่าตอง



เจ้าของโครงการ	บจก. ภูเก็ต สแควร์
พื้นที่ให้เช่า	200,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	ศูนย์การค้าจังซีลอน ป่าตอง มีทั้งหมด 4 อาคาร โดยอาคารภูเก็ต สแควร์จะจำหน่ายสินค้าแฟชั่นและความงาม อาคารสีลัง บูเลอวาร์ด จำหน่ายอุปกรณ์กีฬา อาคารชิโน ภูเก็ต จะเป็นส่วนร้านอาหารและคัฟ และอาคารเดอะ พอร์ตจะเป็นส่วนกิจกรรมสันทนาการและเกมส์ โดยห้างสรรพสินค้าหลักได้แก่ ห้างสรรพสินค้าโรบินสันและบิกซี ซูเปอร์มาร์เก็ต โครงการแห่งนี้มีร้านค้าปลีกมากกว่า 300 ร้านค้า จำหน่ายสินค้าหลากหลายชนิด ครอบคลุมพื้นที่มากกว่า 75,000 ตารางเมตร ส่วนพื้นที่จอดรถก็มีมากเพียงพอ โดยสามารถรองรับรถยนต์ได้ 2,000 คันและรถสับได้ 120 คัน
ผู้เช่าหลัก	(1) โรบินสัน (2) บิกซี เอ็กซ์ตร้า (3) เอสเอฟ ชินเม่า (4) สปอร์ตเวลด์ (5) ซูเปอร์สปอร์ต
อัตราค่าเช่า	1,000 ถึง 4,000 บาทต่อตารางเมตร
อัตราค่าเช่า	ร้อยละ 100

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

เดอะ ซิตี้ ภูเก็ต ปัตตอง



เจ้าของโครงการ	บจก. ลูคัส แมเนเจอร์
พื้นที่ให้เช่า	3,150 ตารางเมตร
คำบรรยาย	เดอะ ซิตี้ ภูเก็ตเป็นอาคาร 3 ชั้นในสไตล์ชิโน โปรตุเกส ซึ่งเป็นการเลียนแบบอาคารเก่าแก่ของจังหวัดภูเก็ต โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกสำหรับร้านอาหาร คาเฟ่ และร้านค้าปลีก
ผู้เช่าหลัก	บาร์และร้านอาหาร
อัตราค่าเช่า	1,500 ถึง 1,800 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	ประมาณร้อยละ 70

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

ภูเก็ต ชายฝั่งตอนใต้

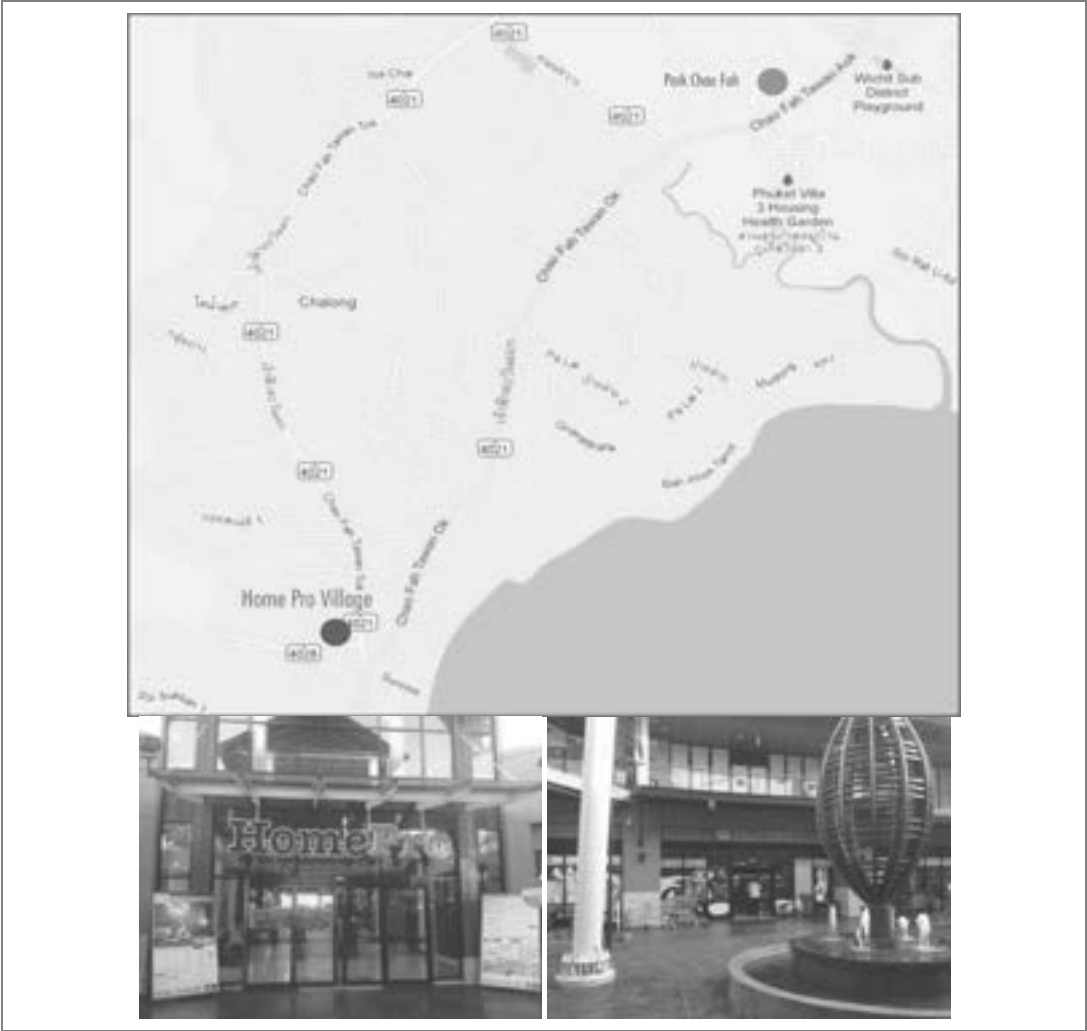
พาร์คเจ้าฟ้า ฉลอง



เจ้าของโครงการ	บจก. เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเท็ม
พื้นที่ให้เช่า	ประมาณ 8,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	เทสโก้ โลตัส แอทพาร์ค เจ้าฟ้า ตั้งอยู่ทางด้านทิศใต้ของตัวเมืองภูเก็ต ตรงข้ามกับหมู่บ้านภูเก็ตวิลล่า 3 บนถนนเจ้าฟ้าตะวันออก นับเป็นคอมมูนิตี้มอลล์แห่งแรกในภูเก็ตที่พัฒนาโดยเทสโก้ โลตัส เปิดให้บริการเมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2551 ศูนย์การค้าแห่งนี้ประกอบด้วยซูเปอร์มาร์เก็ต ธนาคาร ร้านหนังสือเสงโฮ ร้านเบเกอรี่เอส แอนด์ พี เซสเตอร์กริลล์ ร้านอาหารแบล็คแคนยอน ร้านทอง ร้านจำหน่ายกล้องถ่ายรูป และร้านขายสินค้าไอที โดยร้านค้าปลีกบนพื้นที่ชั้น 1 สามารถดึงดูดลูกค้าได้ดี ในขณะที่ร้านค้าปลีกบนพื้นที่ชั้น 2 ยังคงมีพื้นที่ว่างให้เช่าอยู่ค่อนข้างมาก
ผู้เช่าหลัก	(1) เทสโก้ มาร์เก็ต (2) แบล็คแคนยอน (3) เซสเตอร์กริลล์
อัตราค่าเช่า	600 ถึง 800 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	ประมาณร้อยละ 85

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

โฮมโปร วิลเลจ ฉลอง



เจ้าของโครงการ	โฮม โปรดักท์ เซ็นเตอร์
พื้นที่ให้เช่า	ประมาณ 12,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	โฮมโปร วิลเลจ ภูเก็ตเป็นศูนย์การค้า 2 ชั้น เปิดให้บริการเมื่อวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2552 เมื่อมีวิลล่า มาร์เก็ตและสปอร์ตเวิลด์มาเปิดให้บริการในวันที่ 6 มีนาคม พ.ศ. 2552 ทำให้มีผู้เข้ามาใช้บริการเพิ่มขึ้น โดยสินค้าและบริการของโครงการนี้จะเน้นไปทางสินค้าแบรนด์ต่างชาติมากกว่าสินค้าแบรนด์ในประเทศ
ผู้เช่าหลัก	(1) โฮมโปร (2) วิลล่า มาร์เก็ต (3) สपोर्टเวิลด์ (4) เอ็มเค ซูกี้
อัตราค่าเช่า	900 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	ประมาณร้อยละ 70

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

อุทยานในอนาคต

พรอมานาด ป่าตอง (ชายฝั่งตะวันตกตอนใต้)



เจ้าของโครงการ	บจก. บ้านสุขโขทัย ณ หาดป่าตอง
พื้นที่ให้เช่า	40,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	พื้นที่โครงการครอบคลุมพื้นที่กว่า 9 ไร่ (3.6 เอเคอร์) โดยเมื่อ 30 ปีที่ผ่านมา พื้นที่นี้เคยเป็นโรงแรมบ้านสุขโขทัยแอนด์สปา จากนั้นโรงแรมนี้ได้ถูกรื้อถอนเปลี่ยนเป็นโครงการพรอมานาด ป่าตอง มีมูลค่าโครงการกว่า 700 ล้านบาท ศูนย์การค้าแห่งนี้มีร้านค้าปลีกทั้งหมด 150 ร้านค้า หรือ 40,000 ตารางเมตรบนพื้นที่ 2 ชั้น ส่วนเดอะพลาซ่า แอทป่าตองพรอมานาดประกอบด้วยอาคาร 3 และ 4 ชั้น เชื่อมต่อกันโดยสกายวอล์ค โดยมีทั้งร้านค้าปลีก ร้านอาหาร ร้านเสริมสวย สปา คลินิก บาร์ ผับ และเคาน์เตอร์แลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ โดยมีบันไดเลื่อนและลิฟต์จากลานจอดรถถึงชั้นบนสุด
อัตราค่าเช่า	2,000 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	มีการจองแล้วประมาณร้อยละ 40

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

บานาน่า วอล์ค ปาดอง (ชายฝั่งตะวันตกตอนใต้)



เจ้าของโครงการ	บจก. ปาดอง บิช โอเคิล (ภูเก็ต)
พื้นที่ให้เช่า	22,804 ตารางเมตร
คำบรรยาย	บานาน่า วอล์ค พลาซ่าเป็นโครงการมิกซ์ยูสประกอบด้วยพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ากว่า 4,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ห่างจากด้านใต้ของซอยบางลาเพียง 100 เมตร ข้างๆบานาน่า ดิสโก้ นับเป็นศูนย์การค้าริมชายหาดแห่งที่ 2 ในจังหวัดภูเก็ตถัดจากโอเชียน พลาซ่า ปาดอง โดยต้องการเน้นพื้นที่กลางแจ้งเพื่อให้เห็นวิวชายหาด ซึ่งพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าหลักๆจะเป็นร้านอาหารและเครื่องดื่มคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด
อัตราค่าเช่า	1,500 ถึง 3,500 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	มีการจองแล้วประมาณร้อยละ 100 (ข้อมูลจากการสนทนาทางโทรศัพท์กับผู้พัฒนาโครงการ)

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

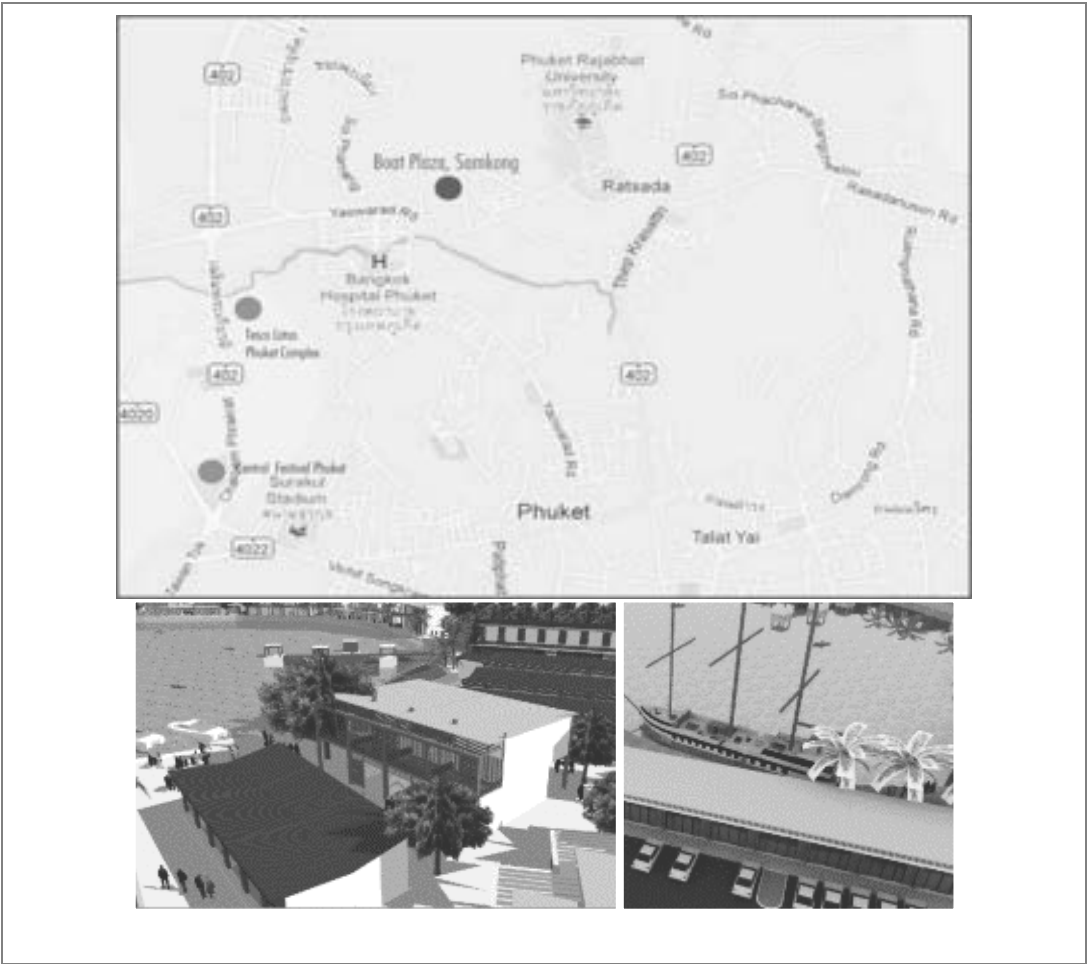
โบ๊ท อเวนิว เซิงทะเล (ชายฝั่งตะวันตกตอนกลาง)



เจ้าของโครงการ	บจก. โบ๊ทพัฒนา
พื้นที่ให้เช่า	ไม่สามารถประเมินได้
คำบรรยาย	โบ๊ท อเวนิว เป็นโครงการมิกซ์ยูสซึ่งรวมทั้งส่วนที่พักอาศัยและส่วนพาณิชย์ เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์พื้นที่ให้ได้มากที่สุด โดยโครงการนี้จะเป็นสถานที่ช้อปปิ้งแห่งใหม่ในบริเวณลางูน่า มีอาคารพักอาศัยทั้งหมด 6 อาคารและมีร้านค้าปลีกย่อยทั้งหมด 50 ร้านค้า
อัตราค่าเช่า	450 ถึง 1,200 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	มีการจองแล้วประมาณร้อยละ 100 (ข้อมูลจากการสนทนาทางโทรศัพท์กับผู้พัฒนาโครงการ)

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

โบ๊ท พลาซ่า สามกonge (ในเมือง/ไม่ติดทะเล)



เจ้าของโครงการ	บจก. โบ๊ทพัฒนา
พื้นที่ให้เช่า	20,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	โบ๊ท พลาซ่า เป็นโครงการที่มีจุดประสงค์เพื่อให้ลูกค้าเดินจับจ่ายใช้สอยพักผ่อนหย่อนใจ เล่นกีฬา และกิจกรรมไลฟ์สไตล์อื่นๆสำหรับผู้ที่พักอาศัยอยู่ในบริเวณนี้ เช่น สามกonge พาร์ค สามกonge ทาวน์ และริเวอร์ไซด์ (ซึ่งถูกพัฒนาโดยบจก. โบ๊ทพัฒนา เช่นเดียวกัน) โครงการนี้มีทั้งหมด 3 อาคาร โดยอาคารแรกก่อสร้างเสร็จแล้ว อยู่ในขั้นตอนของการตกแต่ง ส่วนอาคารที่ 2 เพิ่งทำโครงสร้างเสร็จ และอาคารที่ 3 ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง โบ๊ท พลาซ่ามีกำหนดก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2556
อัตราค่าเช่า	200 ถึง 500 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	มีการจองแล้วประมาณร้อยละ 50

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

วอเตอร์ พาร์ค มอลล์ ตัวเมืองภูเก็ต (ในเมือง/ไม่ติดทะเล)



เจ้าของโครงการ	บจก. เบนซี มอลล์
พื้นที่ให้เช่า	16,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	วอเตอร์ พาร์ค มอลล์ เป็นคอมมูนิตีมอลล์ที่มีสวนน้ำแห่งแรกในจังหวัดภูเก็ต ตั้งอยู่ที่ถนนวิรัชพงษ์หยก ทางด้านใต้ของตัวเมืองภูเก็ตตรงข้ามกับสวนหลวง โครงการสามารถตอบสนองได้ทั้งลูกค้าครอบครัวและวัยรุ่น อีกทั้งจะมีโรงเรียนนานาชาติเปิดในอนาคตใกล้ๆกับโครงการ ศูนย์การค้าแห่งนี้มีมูลค่าโครงการประมาณ 100 ล้านบาท ครอบคลุมพื้นที่กว่า 15 ไร่ (6 เอเคอร์) โดยส่วนห้างสรรพสินค้าและสวนน้ำจะครอบคลุมพื้นที่ 10 ไร่ (4 เอเคอร์) ส่วนพื้นที่ที่เหลือจะสร้างเป็นลานจอดรถ ส่วนกลางของโครงการจะเป็นสวนน้ำขนาด 60 x 20 เมตร และจะมีอาคาร 2 ชั้น 1 อาคารและอาคาร 5 ชั้นอีก 1 อาคาร มีร้านค้าปลีกทั้งหมด 250 ร้านค้า ทางบริษัทฯ ทราบว่าขณะนี้ร้านค้าปลีกถูกเช่าแล้วทั้งหมด อ้างอิงจากข้อมูลของทางผู้พัฒนาโครงการ
อัตราค่าเช่า	500 ถึง 1,250 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	มีการจองแล้วร้อยละ 100

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

ภูเก็ต คอมมิวนิตีมอลล์ อ่าวมะขาม (ชายฝั่งตะวันออกตอนใต้)



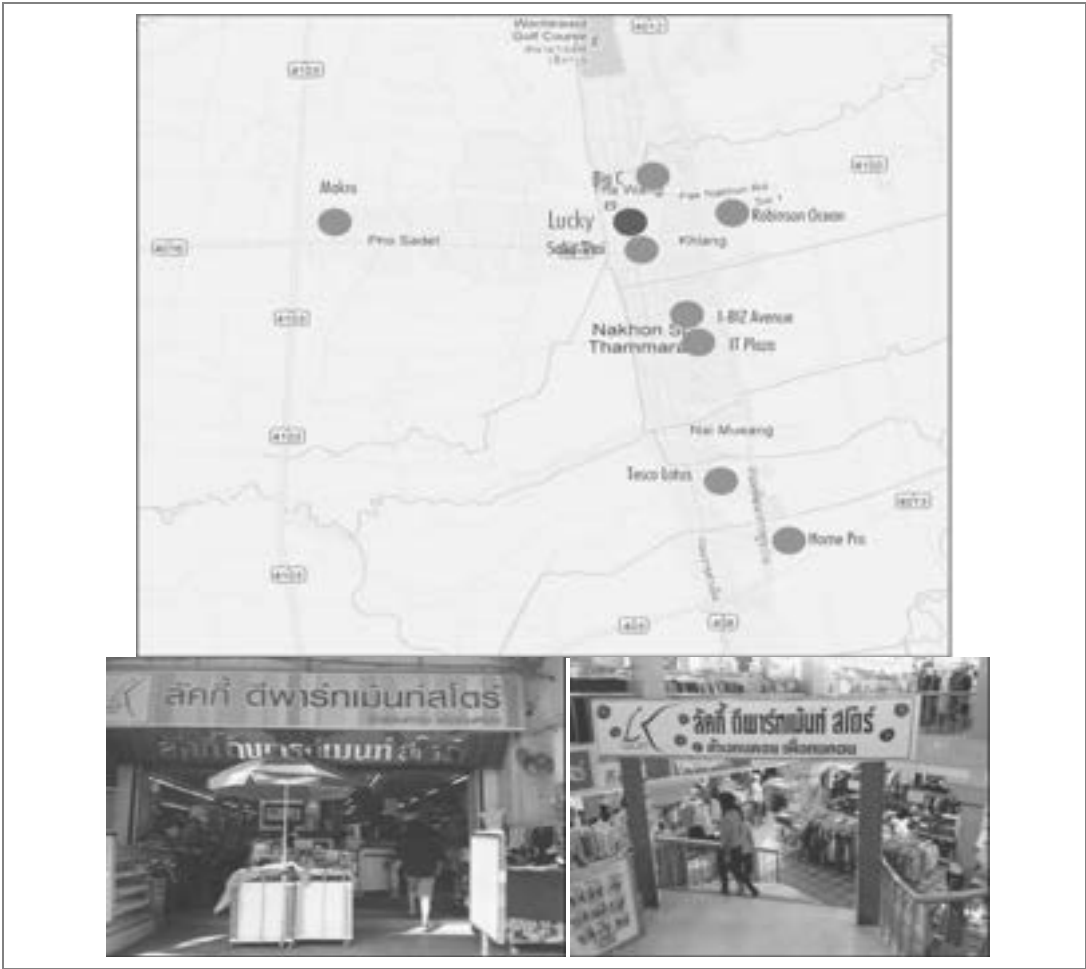
เจ้าของโครงการ	บริษัท ไอ ทราฟฟิค มีเดีย จำกัด และกองทุนส่วนบุคคลสแกนดินเนเวียน
พื้นที่ให้เช่า	12,800 ตารางเมตร
คำบรรยาย	ภูเก็ต คอมมิวนิตีมอลล์ ตั้งอยู่ในบริเวณอ่าวมะขาม ซึ่งเป็นเส้นทางไปยังโรงแรมศรีพันวา โครงการนี้เป็น การร่วมทุนแห่งที่ 2 ต่อจากโครงการจตุจักรกรีน ผู้พัฒนาโครงการจะเริ่มก่อสร้างในปลายปี พ.ศ. 2555 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2558
อัตราค่าเช่า	1,300 ถึง 1,400 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	ไม่มีสามารถประเมินได้

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

เมืองนครศรีธรรมราช

อุปทานของธุรกิจค้าปลีก

ลัดกี้ ดีพาร์ทเมนต์สโตร์



เจ้าของโครงการ

บจก. ลัดกี้ ดีพาร์ทเมนต์สโตร์

พื้นที่ให้เช่า

3,000 ตารางเมตร

คำบรรยาย

ลัดกี้ ดีพาร์ทเมนต์สโตร์ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟ ติดกับห้างสหไทยสรรพสินค้า เป็นหนึ่งในโครงการที่เก่าแก่ที่สุดในอำเภอเมืองที่พัฒนาโดยผู้พัฒนาโครงการในพื้นที่ ส่วนพื้นที่ค้าปลีกมีทั้งหมด 2 ชั้น จำหน่ายสินค้าหลากหลายชนิดซึ่งสามารถหาได้ตามห้างสรรพสินค้าทั่วไป อาทิเช่น เสื้อผ้า อาหารสด และร้านอาหารต่างๆ

อัตราค่าเช่า

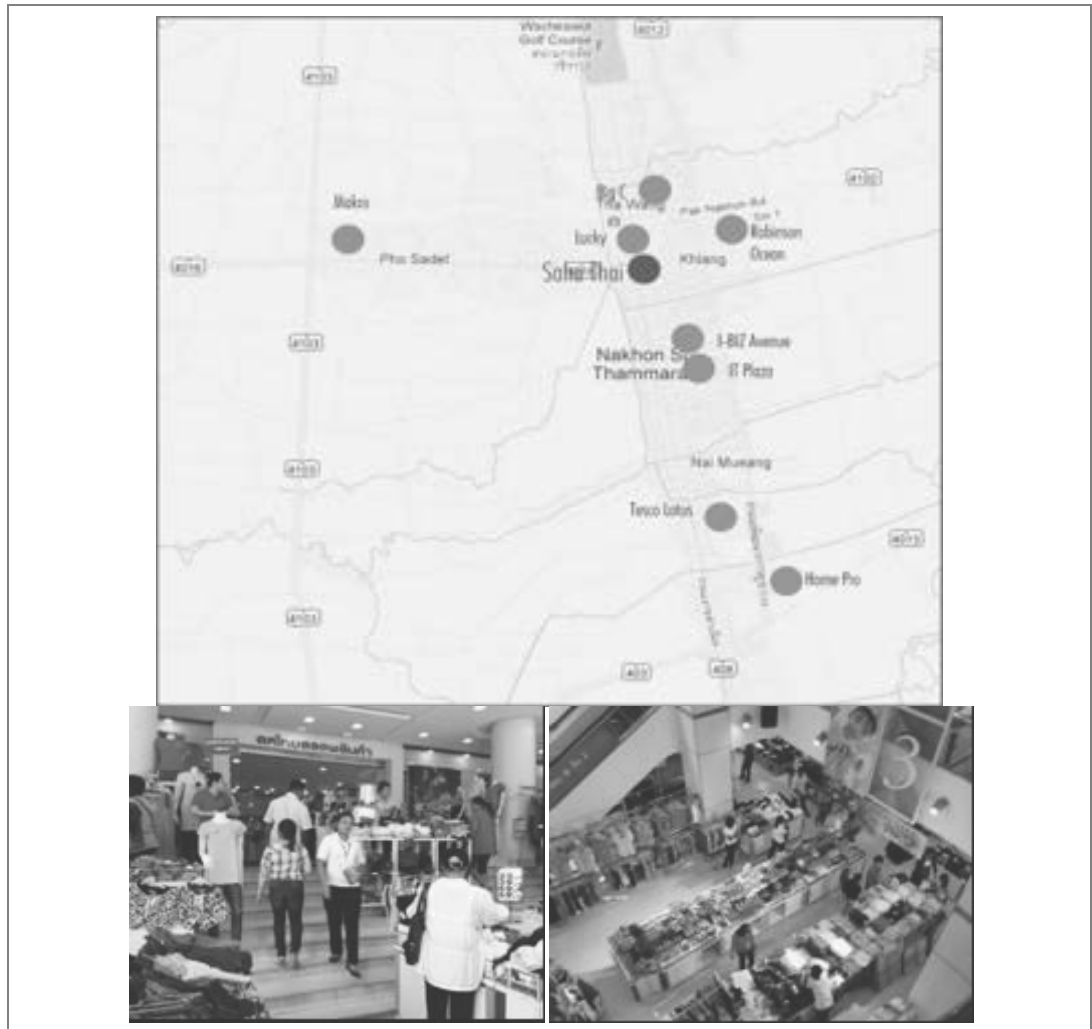
ไม่สามารถประเมินได้

อัตราค่าเช่า

ไม่สามารถประเมินได้

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

ห้างสหไทยสรรพสินค้า



เจ้าของโครงการ หจก. สหไทย

พื้นที่ให้เช่า 8,000 ตารางเมตร

คำบรรยาย ห้างสหไทยสรรพสินค้าตั้งอยู่บนถนนจำเริญวิถี นับเป็นหนึ่งในห้างสรรพสินค้าที่ใหญ่ที่สุดในภาคใต้ของประเทศไทย ส่วนพื้นที่ค้าปลีกครอบคลุมพื้นที่กว่า 5 ชั้น จำหน่ายสินค้าและบริการหลากหลาย อาทิ ร้านอาหารและเสื้อผ้า นอกจากนี้ยังมีบริเวณสินค้าโปรโมชั่นบนพื้นที่ชั้น 1 ตรงทางเข้าห้าง ซึ่งทางเดินของทุกชั้นก็จะสามารถมองเห็นบริเวณจัดการสินค้าโปรโมชั่นบนชั้น 1 ได้

อัตราค่าเช่า ไม่สามารถประเมินได้

อัตราค่าเช่า ไม่สามารถประเมินได้

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

โรบินสัน โอเชียน



เจ้าของโครงการ	บมจ. ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน
พื้นที่ให้เช่า	50,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	โรบินสัน โอเชียน ในอำเภอเมืองนครศรีธรรมราชเป็นสาขาที่ 2 ตั้งแต่ปี 2538 โดยสาขาแรกอยู่ที่จังหวัดภูเก็ต โครงการตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการสุขวาง มีทั้งหมด 5 ชั้น ประกอบด้วยพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด 50,000 ตารางเมตร โดยจำหน่ายสินค้าและบริการหลากหลายชนิด ได้แก่ คลินิกความงาม ธนาคารและโรงพยาบาล ส่วนพื้นที่บริเวณรอบๆโครงการเป็นร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิมให้เช่า โดยพืชมะนิ สเวน เช่นส์ ราชเทวีคลินิก และธนาคารกรุงเทพ ก็ได้เช่าพื้นที่ค้าปลีกติดจากถนนสายหลักเช่นกัน อัตราค่าเช่าสำหรับโรบินสันเมื่อเปรียบเทียบกับร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิมแตกต่างกันถึง 3 เท่า โดยร้านค้าปลีกจะถูกกว่ามาก
ผู้เช่าหลัก	(1) เอ็มเค ซูกี้ (2) เคเอฟซี (3) โรงหนังโคลีเซียม
อัตราค่าเช่า	850 ถึง 1,000 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	มีการจองแล้วร้อยละ 100

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

บิ๊กซี



เจ้าของโครงการ บมจ. บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์

พื้นที่ให้เช่า 45,000 ตารางเมตร

คำบรรยาย บิ๊กซีเป็นห้างค้าปลีกที่มีชื่อเสียง เปิดให้บริการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 ตั้งอยู่ทางด้านซ้ายของถนนศรีปราชญ์ เป็นอาคาร 3 ชั้น จำหน่ายสินค้าหลากหลายชนิด โดยชั้นที่ 1 และ 2 ส่วนใหญ่ถูกเช่าเกือบเต็มแล้ว ในขณะที่พื้นที่ว่างจะพบมากที่ชั้น 3 อย่างไรก็ตามบิ๊กซีแห่งนี้ยังเป็นบิ๊กซีเพียงแห่งเดียวในนครศรีธรรมราชที่มีพื้นที่ว่างเหลือให้เช่า ทางบริษัทฯ เชื่อว่าอาจเป็นผลมาจากการเตรียมพื้นที่เพื่อการตกแต่งปรับปรุงใหม่ในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2555 ทั้งนี้หากการปรับปรุงแล้วเสร็จ ซึ่งทางโครงการจะเพิ่มส่วนของโรงภาพยนตร์ขึ้นมา อัตราการเช่าควรจะค่อยๆเพิ่มขึ้นเหมือนเดิม

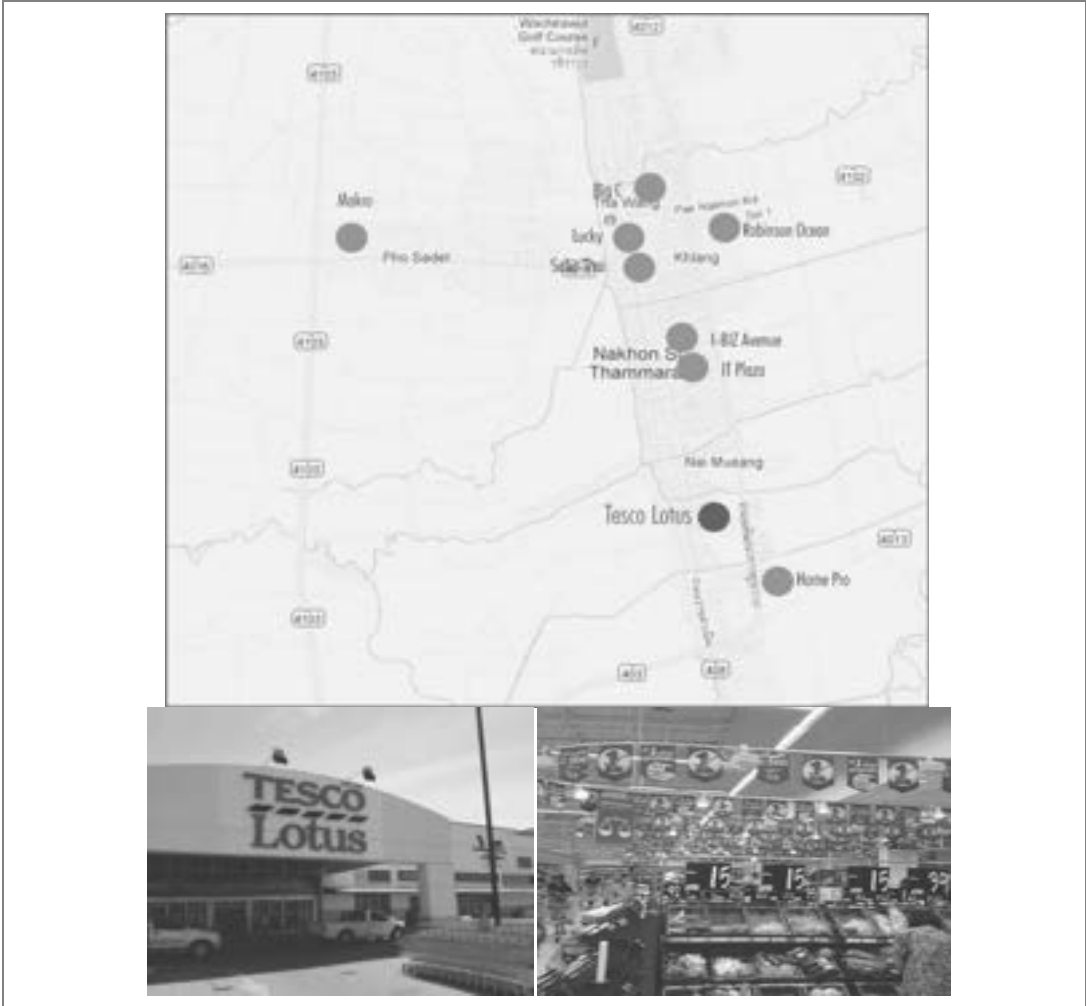
- ผู้เช่าหลัก
- (1) บิ๊กซี ซูเปอร์มาร์เก็ต
 - (2) แวนทีโอปเจอร์ญ
 - (3) เอ็มเค ซูกี้
 - (4) เกเอฟซี

อัตราค่าเช่า 800 ถึง 1,000 บาทต่อตารางเมตร

อัตราการเช่า ประมาณร้อยละ 70

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

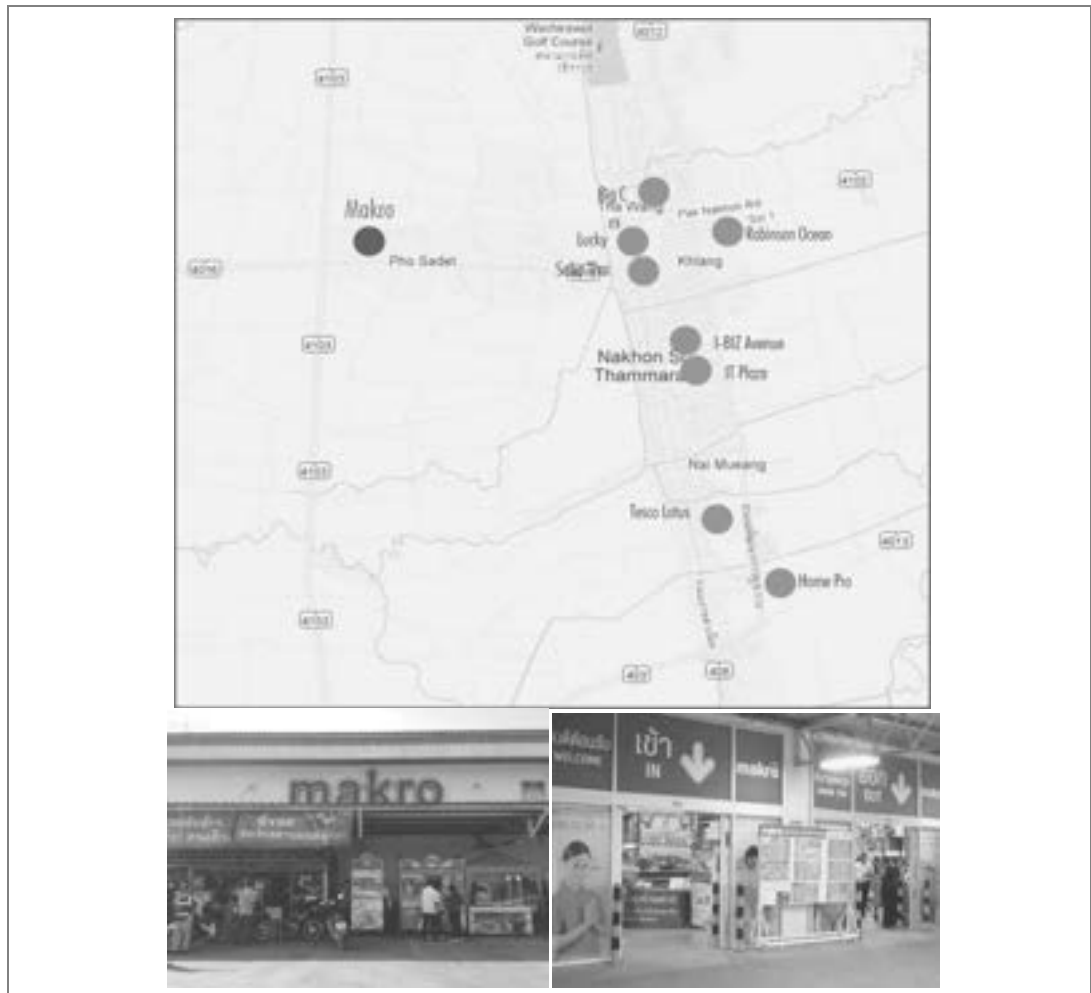
เทสโก้ โลตัส



เจ้าของโครงการ	บจก. เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเท็ม
พื้นที่ให้เช่า	10,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	เทสโก้ โลตัส นครศรีธรรมราชตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการคูขวาง โครงการเป็นอาคาร 2 ชั้น มีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 10,000 ตารางเมตร จำหน่ายสินค้าหลากหลายชนิด โดยร้านค้าปลีกย่อยจะอยู่ทั้ง 2 ชั้น ส่วนศูนย์อาหารและธนาคารจะตั้งอยู่ชั้นบน เนื่องจากขนาดพื้นที่เช่าแต่ละบูธจะมีขนาดใหญ่กว่า
ผู้เช่าหลัก	(1) เอ็มเค ซูกี้ (2) เกเอฟจี
อัตราค่าเช่า	700 ถึง 1,000 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	ร้อยละ 100

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

แม่โคโคร



เจ้าของโครงการ	บมจ. สยามเม็คโคร
พื้นที่ให้เช่า	9,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	เม็คโคร นครศรีธรรมราชเป็นศูนย์กลางค้าเพียงแห่งเดียวในจังหวัดที่ตั้งอยู่ห่างจากศูนย์กลางการค้าอื่นๆ โดยโครงการตั้งอยู่บนถนนกะโรม มีพื้นที่ค้าส่งกว่า 9,000 ตารางเมตร จำหน่ายสินค้าราคาก่อนข้างถูก
อัตราค่าเช่า	ไม่สามารถประเมินได้
อัตราการเช่า	ไม่สามารถประเมินได้

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

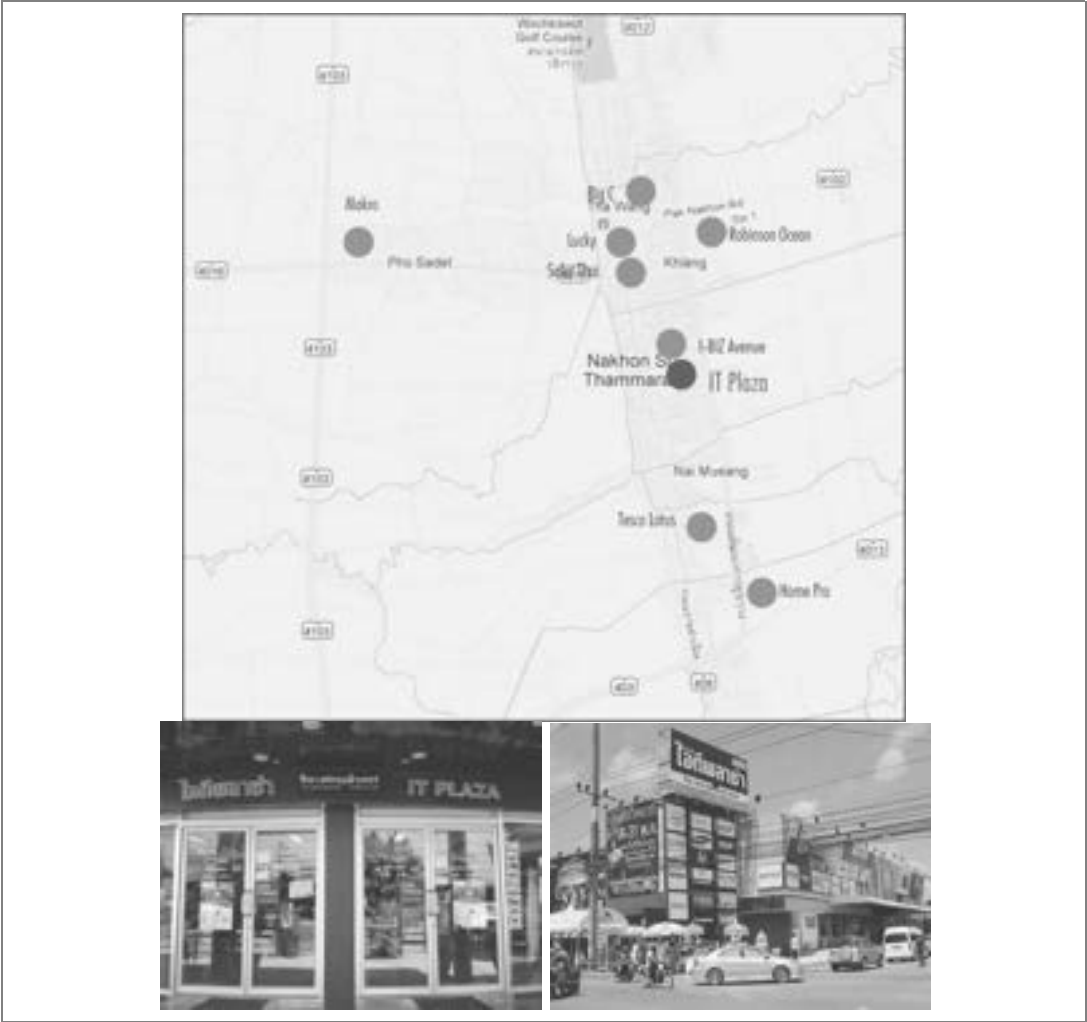
โฮมโปร



เจ้าของโครงการ	บมจ. โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์
พื้นที่ให้เช่า	6,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	โฮมโปรมีทั้งหมด 48 สาขาในประเทศไทย โดยสาขาล่าสุดได้แก่สาขาเมืองนครศรีธรรมราช เปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2553 โครงการมีพื้นที่ทั้งหมด 14 ไร่ มีพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด 6,000 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามีเพียง 3 ยูนิต ซึ่งถูกร้านหนังสือซีเอ็ด ลิทเซ็นพลัสและร้านแว่นท็อปเจริญเช่าเรียบร้อยแล้ว
ผู้เช่าหลัก	(1) โฮมโปร (2) เดอะ พาวเวอร์ (3) ร้านหนังสือซีเอ็ด
อัตราค่าเช่า	1,000 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	ร้อยละ 100

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

ไอที พลาซ่า



เจ้าของโครงการ	หจก. ชินวงศ์ คอมพิวเตอร์
พื้นที่ให้เช่า	ประมาณ 3,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	ไอที พลาซ่าเปิดให้บริการมาแล้ว 15 ปี พัฒนาโครงการโดยผู้พัฒนาในท้องถิ่น โดยสินค้าหลักคือสินค้าไอที มีทั้งบริการต่างๆและอุปกรณ์ อาทิเช่น อุปกรณ์มือถือ แอปพลิเคชันบนเว็บไซต์ บริการทางเว็บ เครือข่าย สัญญาณเชื่อมต่อ และอุปกรณ์อื่นๆ
อัตราค่าเช่า	ไม่สามารถประเมินได้
อัตราการเช่า	ไม่สามารถประเมินได้

ตลาดค้าปลีกในภาคใต้

อุทยานในอนาคต

ไอ-บิช อเวนิว



เจ้าของโครงการ	บจก. เพชรไพฑิณดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัทเอส.พี.เอ.คอมพิวเตอร
พื้นที่ให้เช่า	ประมาณ 7,700 ตารางเมตร
คำบรรยาย	ไอ-บิช อเวนิวตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการอุทวาทิศ ติดกับห้างไอทีพลาซ่า โครงการกำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง มีเพียงร้านแมคโดนัลด์ที่เปิดให้บริการ โดยแมคโดนัลด์แห่งนี้เป็นแมคโดนัลด์เครือฟรุสสาขายแรกในนครศรีธรรมราช (ศูนย์การค้าอื่นๆส่วนใหญ่จะมีร้านเคเอฟซีเป็นผู้เช่าหลัก) ศูนย์การค้าแห่งนี้ประกอบด้วยส่วนพลาซ่า อาคารพาณิชย์และโรงแรมปลัก แอนด์ เฟลซ์ ซึ่งโครงการนี้มีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2555
ผู้เช่าหลัก	แมคโดนัลด์
อัตราค่าเช่า	900 ถึง 2,000 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	มีการจองแล้วประมาณร้อยละ 50 (ส่วนใหญ่โดยแบรนด์ต่างประเทศ) บริษัทไทยได้รับอนุญาตให้จองพื้นที่ในไตรมาสที่ 3 ปี 2555

ภาคผนวก 4

รายงานสรุปการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
โดยบริษัท ซีพี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ฉบับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C126062001-5

วันที่ 14 สิงหาคม 2555

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสโก โลตัส สาขาภูเก็ต (17) เลขที่ 104 หมู่ที่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ “ผู้ว่าจ้าง” ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสโก โลตัส สาขาภูเก็ต (17) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 22,299.37 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำขึ้นสถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 เป็นจำนวนเงิน **2,718,000,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C126062001-5 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ “จดหมายฯ” ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ


(นายอรอนง แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลายหากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สินฯ ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯ จะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวกและความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมิได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : เทสโก้ โลตัส สาขาภูเก็ต (17)

รายละเอียด



ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้นประมาณ 44.5 ไร่ ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดรวม 2 ฉบับ ที่ดินของทรัพย์สินฯ แปลงนี้ตั้งอยู่ที่ประมาณหลักกิโลเมตรที่ 6.3 ของถนนเฉลิมพระเกียรติ ร. 9 และตั้งอยู่ห้วงมุมทางด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ของสี่แยกถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 และถนนเยาวราช ในตำบลรัชฎา อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต ประเทศไทย

ที่ดินของทรัพย์สินฯ มีรูปร่างคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนเฉลิมพระเกียรติ และถนนเยาวราช เป็นระยะทางประมาณ 270 และ 160 เมตรตามลำดับ จากเอกสารที่ได้รับจากกรมที่ดินสาขาอำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต พบว่าทางด้านทิศใต้ของทรัพย์สินฯ มีบางส่วนของขอบเขตที่ดินนั้นติดกับคลองบางใหญ่ ที่มีขนาดความกว้างประมาณ 30 เมตร และบางส่วนของขอบเขตทางด้านทิศตะวันออกติดกับถนนตัดใหม่ แต่อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ พบว่าทางด้านทิศใต้ที่ติดกับคลองบางใหญ่นั้นมีสภาพเป็นเหมือนคูน้ำไหลผ่านที่มีขนาดความกว้างประมาณ 5-10 เมตร และทิศตะวันออกไม่มีสภาพของถนนใดใดตัดผ่าน โดยสภาพปัจจุบันของด้านทิศตะวันออกเต็มไปด้วยต้นไม้สูงใหญ่และหญ้าขึ้นปกคลุมหนาแน่น และมีลำรางไหลผ่าน

ปัจจุบันทรัพย์สินฯ มีอาคารหลัก 2 อาคารที่เชื่อมติดกันที่ใช้ประโยชน์เพื่อการค้าปลีก โดยอาคารหลักที่เป็นที่ตั้งของห้างเทสโก้ โลตัสและร้านค้าปลีกบางส่วน จะมีความสูง 1 ชั้นครึ่ง และอีกอาคารจะเป็นอาคารที่มีผู้เช่ารายใหญ่คือ โฮมโปร และร้านค้าปลีกตั้งอยู่ อาคารทั้ง 2 หลัง ที่เชื่อมติดกันนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างว่ามีพื้นที่ก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 31,262.37 ตารางเมตร และไม่สามารถแยกพื้นที่ของอาคารแต่ละหลังได้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากผู้นิยามระบบของทั้ง 2 อาคารนี้ได้แยกจากกันโดยสิ้นเชิง เว้นเพียงแต่ระบบปั๊มน้ำดับเพลิงเท่านั้นที่ใช้ร่วมกัน

ที่ตั้ง : เลขที่ 104 หมู่ที่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ประเทศไทย

อายุอาคาร :

- อาคารหลัก ประมาณ 10 ปี
- อาคารโฮมโปร ประมาณ 13 ปี

ประเภทเอกสารสิทธิ์ : โฉนดที่ดิน

เอกสารสิทธิ์เลขที่ : 63204 และ 63206

เลขที่ดิน : 981 และ 983

เลขหน้าสำรวจ : 3842 และ 3844

พื้นที่ดิน : 44 ไร่ 2 งาน หรือ 71,200 ตารางเมตร

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

กรรมสิทธิ์การถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
เจ้าของกรรมสิทธิ์	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
จำนวนอาคาร	: จำนวน 2 อาคาร คือ อาคารหลัก และอาคารโฮมโปร
วันที่ทำการประเมิน	: วันที่ 3 กรกฎาคม 2555
พื้นที่ก่อสร้าง	: 31,262.37 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 22,299.37 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)
อัตราคิดลด	: 8.50%
อัตราผลตอบแทน	: 7.50%
ระยะเวลาการคาดการณ์	: 10 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	: วันที่ 28 มิถุนายน 2555
วันที่ทำการประเมิน	: วันที่ 3 กรกฎาคม 2555
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดย สมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ ปัจจุบัน	: 2,718,000,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	: วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่าเนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้
ผู้เข้าหลัก	: เทสโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร และโฮมโปร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C126062001-3

วันที่ 14 สิงหาคม 2555

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเวิลด์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสโก โลดิส สาขาสาขลา (69) เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ "ผู้ว่าจ้าง" ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสโก โลดิส สาขาสาขลา (69) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 17,472.39 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

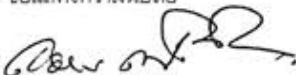
ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันขอสมมติฐานว่า ทรัพย์สินฯมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 เป็นจำนวนเงิน **1,776,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C126062001-3 โดยได้ทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่นำจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ "จดหมายฯ" ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซิบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซิบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรณพ แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซิบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไมอาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมิได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบสำหรับความเสียหายใดๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : เฮสโก โลตัส สาขาสาละวิน (69)

รายละเอียด : ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 38.99 ไร่ ประกอบด้วย เอกสารสิทธิประเภท โฉนดรวม 4 ฉบับ ที่ดินแยกออกเป็น 2 ตามกรรมสิทธิ์ถือครองดังนี้

**กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์**

ที่ดินของทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์จะมีอาณาเขตด้านหน้าติดถนนบรมราชชนนี เป็นระยะทางรวมทั้งสิ้นประมาณ 210 เมตร ที่ดินส่วนนี้มีรูปร่างคล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู ประกอบด้วยโฉนด 2 ฉบับ เลขที่ 3772 และ 3773 และเลขที่ดิน 375 และ 376 ตามลำดับ โฉนด ทั้ง 2 ฉบับมีพื้นที่รวมกันทั้งสิ้น 22 ไร่ 3 งาน 17 ตารางวา หรือ 36,468 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นที่ตั้งของอาคารหลักที่ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้า บริเวณด้านหน้าและด้านข้างของอาคาร ปัจจุบันใช้เป็นที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ลักษณะเปิดโล่ง มีหลังคาคลุม จากการสำรวจ ทางกายภาพพบว่า บนพื้นที่ปัจจุบันมีกังหันลมสำหรับผลิตไฟฟ้าติดตั้งอยู่จำนวน 3 ตัว บริเวณ ด้านหน้าของอาคารหลักและไฟฟ้าที่ได้จากกังหันลมเหล่านี้จะนำไปใช้ภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม รายละเอียดทางด้านกำลังและความสามารถในการผลิตกระแสไฟฟ้าของกังหันลมเหล่านี้ บริษัทฯ ไม่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ปัจจุบันมีป้ายรถประจำทางและสะพานลอยคนข้ามตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของ ที่ดิน ที่ดินแปลงนี้ตั้งอยู่ในเขตตำบลบางเตย

สิทธิการเช่าระยะยาว

ที่ดินแปลงที่สองตั้งอยู่บริเวณด้านทิศใต้ของแปลงแรก ที่ดินแปลงนี้ปัจจุบันถือครองภายใต้สิทธิ การเช่าระยะยาว ประกอบด้วยโฉนดจำนวน 2 ฉบับ หมายเลข 6034 และ 6036 เลขที่ดิน 13 และ 17 ตามลำดับ ที่ดินตั้งอยู่ในเขตตำบลบางกระทีก มีพื้นที่รวมกันทั้งสิ้นตามที่ได้ระบุไว้ด้านหลัง โฉนด 16 ไร่ 82 ตารางวา หรือ 25,928 ตารางเมตร บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้เช่าที่ดินดังกล่าวจากเจ้าของเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีผลเริ่มตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และสัญญาเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ. 2580 ณ วันที่ทำการประเมินฯ สัญญาเช่าดังกล่าวยังเหลือระยะเวลาอีก 25.45 ปี ที่ดินส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เป็นสถานที่จอดรถ แบบเปิดโล่งมีหลังคาคลุม อย่างไรก็ตามจากการสำรวจสภาพทรัพย์สินพบว่า บริเวณด้านทิศ ตะวันตกเฉียงเหนือของที่ดินจะเป็นสถานที่ตั้งของอาคารเครื่องจักร ซึ่งประกอบด้วยระบบ สนับสนุนต่างๆ ของอาคาร เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบไบนารีเซลล์และก๊าซ ห้องเครื่อง รวมทั้ง ระบบทำความเย็นจากแสงอาทิตย์ ฯลฯ มีการจัดวางเดินที่ชั่วคราวเพื่อใช้เป็นคลังสินค้าชั่วคราว ของเฮสโก โลตัส ตั้งอยู่บริเวณด้านเหนือทิศตะวันตกเฉียงใต้ของที่ดินแปลงนี้ ที่ดินแปลงนี้มีรูปร่าง เป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าและไม่มีการเช่าออกสู่ถนนสาธารณะโดยตรง

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

ที่ตั้ง	: เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม ประเทศไทย
อายุอาคาร	: ประมาณ 4 ปี
ประเภทเอกสารสิทธิ์	: โฉนดที่ดิน
เอกสารสิทธิ์เลขที่	
• กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	: 3772 และ 3773
• สิทธิการเช่า	: 6034 และ 6036
เลขที่ดิน	
• กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	: 375 และ 376
• สิทธิการเช่า	: 13 และ 17
เลขหน้าสำรวจ	
• กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	: 173 และ 174
• สิทธิการเช่า	: 440 และ 442
พื้นที่ดิน	: 38 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา หรือ 62,396 ตารางเมตร
• กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	: 22 ไร่ 3 งาน 17 ตารางวา หรือ 36,468 ตารางเมตร
• สิทธิการเช่า	: 16 ไร่ 82 ตารางวา หรือ 25,928 ตารางเมตร
กรรมสิทธิ์การถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์และสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี โดยมีระยะเวลาคงเหลือใน สิทธิการเช่า 25.45 ปี ณ วันที่ทำการประเมินฯ
เจ้าของกรรมสิทธิ์	
• กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	: บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
• สิทธิการเช่า	: นาง ละออ นิเมอนงค์

ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ร่วมกับการตรวจสอบที่สำนักงานที่ดิน (สาขาสามพราน) รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ สรุปได้ดังนี้

โฉนดที่ดิน	6034 และบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 6036	
สัญญาเช่าที่ดิน	สัญญาต้นฉบับ	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 1
เจ้าของกรรมสิทธิ์	นาง ละออ นิ่มอนงค์	-
ผู้ให้เช่า	นาง ละออ นิ่มอนงค์	-
ผู้เช่า	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภค และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง	-
พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)		
โฉนดที่ดินเลขที่ 6034	12-1-44	-
โฉนดที่ดินเลขที่ 6036 (บางส่วน)	3-1-57	-
วันที่ทำสัญญา	27 ตุลาคม 2549	8 เมษายน 2552
วันเริ่มต้นสัญญา	หลังวันจดทะเบียน 1 ปี หรือวันที่ผู้เช่าเปิดดำเนินการในที่ดินที่เช่า	8 ธันวาคม 2550
วันสิ้นสุดสัญญา	-	7 ธันวาคม 2580
อายุสัญญา (ปี)	30 ปี	-
ค่าเช่ารวม (บาท)	40,750,000.00	-
• ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า (บาท)	25,000,000.00	-
• ค่าเช่ารายปี (บาท)		
- ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 5	150,000.00	-
- ปีที่ 6 ถึง ปีที่ 10	300,000.00	-
- ปีที่ 11 ถึง ปีที่ 15	450,000.00	-
- ปีที่ 16 ถึง ปีที่ 20	600,000.00	-
- ปีที่ 21 ถึง ปีที่ 25	750,000.00	-
- ปีที่ 26 ถึง ปีที่ 30	900,000.00	-
การต่อสัญญาเช่า	-	-
การเช่าช่วง	มี	-
การโอนสิทธิการเช่า	มี	-
เงื่อนไข (เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า)	ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ ภายใน 180 วัน หลังจากวันสิ้นสุดสัญญา	-

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

จำนวนอาคาร	: อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	: 25,765.25 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 17,472.39 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: ไม่มี
อัตราคิดลด	: 8.75%
อัตราผลตอบแทน	: 7.75%
ระยะเวลาคาดการณ์	: 10 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	: วันที่ 21 มิถุนายน 2555
วันที่ทำการประเมิน	: วันที่ 3 กรกฎาคม 2555
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ บน ข้อสมมติฐานว่า ทรัพย์สินฯ มี กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: 1,776,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	: วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่า ทรัพย์สินฯ มีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินฯ ที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้
ผู้เช่าหลัก	: เทสโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร และเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้จ่ายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

ฉบับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C126062001-1

วันที่ 14 สิงหาคม 2555

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสโก โลดัส สาขานครศรีธรรมราช (8) เลขที่ 101 ถนนพัฒนาการคูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ “ผู้ว่าจ้าง” ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสโก โลดัส สาขานครศรีธรรมราช (8) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 15,085.95 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชั้นสถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

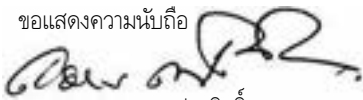
ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 เป็นจำนวนเงิน **1,069,000,000 บาท (หนึ่งพันหกสิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C126062001-1 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ “จดหมายฯ” ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ


(นายอรรถพร แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลายหากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯ จะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวกและความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมิได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : เทสโก้ โลตัส สาขานครศรีธรรมราช (8)

รายละเอียด : ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้นประมาณ 26.084 ไร่ ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดรวม 1 ฉบับ ที่ดินของทรัพย์สินฯแปลงนี้ที่ดินแปลงนี้ตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการคูขวางในตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช ประเทศไทย



ที่ดินของทรัพย์สินฯมีรูปร่างคล้ายรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดถนนพัฒนาการคูขวาง(ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4012) เป็นระยะทางประมาณ 173 เมตรตามลำดับ ปัจจุบันทรัพย์สินฯมีอาคารหลักสูง 2 ชั้นที่ใช้ประโยชน์เพื่อการค้าปลีก ตั้งอยู่บนที่ดินนี้ พื้นที่ครึ่งหนึ่งจะเป็นที่ตั้งของอาคารหลักที่ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้า และอีกครึ่งหนึ่งบริเวณทิศตะวันออกของอาคารปัจจุบันใช้เป็นที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ลักษณะเปิดโล่ง มีหลังคาคลุม จากการสำรวจทางกายภาพพบว่าบริเวณทิศตะวันตกของอาคารหลักจะเป็นคลังเก็บสินค้า และสถานที่ตั้งของเครื่องจักรจะอยู่บริเวณทิศตะวันตกเฉียงเหนือของอาคารหลัก เช่น ห้องเครื่อง ห้องปั๊มน้ำ และระบบสนับสนุนต่างๆ

ที่ตั้ง : เลขที่ 101 ถนนพัฒนาการคูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช ประเทศไทย

อายุอาคาร : ประมาณ 15 ปี

ประเภทเอกสารสิทธิ์ : โฉนดที่ดิน

เอกสารสิทธิ์เลขที่ : 78474

เลขที่ดิน : 111

เลขหน้าสำรวจ : 8468

พื้นที่ดิน : 26 ไร่ 33.6 ตารางวา หรือ 41,734.40 ตารางเมตร

กรรมสิทธิ์การถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

เจ้าของกรรมสิทธิ์ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

จำนวนอาคาร : อาคารหลัก

พื้นที่ก่อสร้าง : 21,224.87 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ : 15,085.95 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)

ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด

ข้อกำหนดด้านผังเมือง : หมดอายุ เดิมเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)

อัตราคิดลด : 9.50%

อัตราผลตอบแทน : 8.50%

ระยะเวลาการคาดการณ์ : 10 ปี

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน : วันที่ 27 มิถุนายน 2555

วันที่ทำการประเมิน : วันที่ 3 กรกฎาคม 2555

มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ : 1,069,000,000 บาท (หนึ่งพันหกสิบล้านบาทถ้วน)

ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดย

สมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์

ปัจจุบัน

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน

ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่าเนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้

ผู้เข้าหลัก : เทสโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

ฉบับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง **C126062001-7**

วันที่ 14 สิงหาคม 2555

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาร ชั้น เอ็ม.จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสโก โลตัส สาขารังสิต-นครนายก (50) เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ตำบลบึงยี่โถ อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ “ผู้ว่าจ้าง” ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสโก โลตัส สาขารังสิต-นครนายก (50) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 12,137.27 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 23.18 ปี บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชั้นสถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

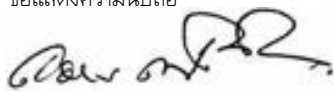
ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 23.18 ปี ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 เป็นจำนวนเงิน **593,000,000 บาท (ห้าร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C126062001-7 โดยได้ทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ “จดหมายฯ” ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรรถพร แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้รับรู้ไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับรู้ไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สินฯ ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯ จะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมิได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : เทสโก้ โลตัส สาขารังสิต-นครนายก (50)

รายละเอียด : ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ปัจจุบันถือครองภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว ประกอบด้วยโฉนดจำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 46094 (บางส่วน) เลขที่ดิน 200 มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 33 ไร่ 2 งาน หรือ 53,600 ตารางเมตร บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้เช่าที่ดินดังกล่าวจากเจ้าของเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีผลเริ่มตั้งแต่วันที่ 7 กันยายน 2548 และสัญญาเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 6 กันยายน 2578 ณ วันที่ทำการประเมินฯ สัญญาเช่าดังกล่าวยังเหลือระยะเวลาอีก 23.18 ปี



บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 พบว่าโฉนดที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ทั้งหมดเท่ากับ 33 ไร่ 2 งาน 71.5 ตารางวา หรือ 53,886 ตารางเมตร แผนที่แสดงตำแหน่งที่ดินเช่าในสำเนาสัญญาเช่าที่ดินจากผู้ว่าจ้างพบว่าที่ดินส่วนที่ไม่ได้ทำสัญญาเช่าเนื้อที่ 71.5 ตารางวาที่ตั้งอยู่บริเวณมุมด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ของที่ดินเช่า ณ วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ ที่ดินส่วน 71.5 ตารางวาได้มีการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นพื้นที่สีเขียวของห้างเทสโก้ โลตัส บริษัทฯ ใดขอให้มีการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ ก่อนที่จะมีการก่อนที่จะมีการซื้อขายหรือทำธุรกรรมใดใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ ที่ดินส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งของอาคารหลักที่ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้าและสถานที่จอดรถแบบเปิดโล่งมีหลังคาคลุม จากการสำรวจทางกายภาพพบว่าบริเวณทิศตะวันออกของอาคารหลักจะเป็นสถานที่ตั้งของคลังสินค้าและอาคารเครื่องจักร ซึ่งประกอบด้วยระบบสนับสนุนต่างๆ ของอาคาร เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย ห้องเครื่อง ห้องสูบน้ำเย็น ฯลฯ

ที่ตั้ง : เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ตำบลบึงยี่โถ อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ประเทศไทย

อายุอาคาร : ประมาณ 7 ปี

ประเภทเอกสารสิทธิ : โฉนดที่ดิน

เอกสารสิทธิเลขที่ : 46094 (บางส่วน)

เลขที่ดิน : 200

เลขหน้าสำรวจ : 3824

พื้นที่ดิน : 33 ไร่ 2 งาน หรือ 53,600 ตารางเมตร

กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปีโดยมีระยะเวลาคงเหลือในสิทธิการเช่า 23.18 ปี ณ วันที่ทำการประเมินฯ

เจ้าของกรรมสิทธิ์ : บริษัท เกลิมนคร จำกัด

ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ร่วมกับการตรวจสอบที่สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี (สาขาธัญบุรี) รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ สรุปได้ดังนี้

โฉนดที่ดิน	พื้นที่บางส่วนโฉนดที่ดิน เลขที่ 46094
สัญญาเช่าที่ดิน	สัญญาดำเนิน
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท เจริญนคร จำกัด
ผู้ให้เช่า	บริษัท เจริญนคร จำกัด
ผู้เช่า	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง ศูนย์การค้าและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้เช่า
พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	
โฉนดที่ดินเลขที่ 46094 (บางส่วน)	33-2-0
วันที่ทำสัญญา	5 กรกฎาคม 2547
วันเริ่มต้นสัญญา	7 กันยายน 2548 (หลังวันจดทะเบียนการเช่า 1 ปี)
วันสิ้นสุดสัญญา	6 กันยายน 2578
อายุสัญญา (ปี)	30 ปี
ค่าเช่ารวม (บาท)	416,231,026.06
• ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า (บาท)	153,000,000.00
• ค่าเช่ารายปี (บาท)	
- ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3	5,000,000.00
- ปีที่ 4 ถึง ปีที่ 6	5,600,000.00
- ปีที่ 7 ถึง ปีที่ 9	6,272,000.00
- ปีที่ 10 ถึง ปีที่ 12	7,024,640.00
- ปีที่ 13 ถึง ปีที่ 15	7,867,596.80
- ปีที่ 16 ถึง ปีที่ 18	8,811,708.42
- ปีที่ 19 ถึง ปีที่ 21	9,869,113.43
- ปีที่ 22 ถึง ปีที่ 24	11,053,407.04
- ปีที่ 25 ถึง ปีที่ 27	12,379,815.88
- ปีที่ 28 ถึง ปีที่ 30	13,865,393.79
การต่อสัญญาเช่า	มี (โดยต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า)
การเช่าช่วง	มี (ยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงได้ไม่เกิน 2 ไร่)
การโอนสิทธิการเช่า	มี
เงื่อนไข (เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า)	ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ ภายใน 120 วัน หลังจากวันสิ้นสุดสัญญา

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

จำนวนอาคาร	:	อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	:	22,586.12 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	:	12,137.27 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	:	ไม่มีภาระผูกพันการจ้างกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	:	ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)
อัตราคิดลด	:	10.75%
อัตราผลตอบแทน	:	ไม่มี
ระยะเวลาคาดการณ์	:	23.18 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	:	วันที่ 22 มิถุนายน 2555
วันที่ทำการประเมิน	:	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สิน	:	593,000,000 บาท (ห้าร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา คงเหลือ 23.18 ปี ณ สภาพการใช้ ประโยชน์ปัจจุบัน	:	
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน
	:	ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาดังกล่าว 23.18 ปี อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่าเนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้
ผู้เช่าหลัก	:	เทลโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruxsaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ฉบับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C126062001-8

วันที่ 14 สิงหาคม 2555

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสเคไอ โกลด์ สาขาบางปู (65) เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ “ผู้ว่าจ้าง” ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสเคไอ โกลด์ สาขาบางปู (65) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 12,531.09 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 25.26 ปี โดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำขึ้นสถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 25.26 ปี ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 เป็นจำนวนเงิน **585,000,000 บาท (ห้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C126062001-8 โดยได้ทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่นำจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ “จดหมายฯ” ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรอนง แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้รับรู้ไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับรู้ไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สินฯ ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมิได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : **เทสโก้ โลตัส สาขาบางปู (65)**

รายละเอียด

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ปัจจุบันถือครองภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว ประกอบด้วยโฉนดจำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 292265 เลขที่ดิน 144 มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 55 ไร่ 80 ตารางวา หรือ 88,320 ตารางเมตร บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้เช่าที่ดินดังกล่าวจากเจ้าของเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีผลเริ่มตั้งแต่วันที่ 5 ตุลาคม 2550 และสัญญาเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 ตุลาคม 2580 ณ วันที่ทำการประเมินฯ สัญญาเช่าดังกล่าวยังเหลือระยะเวลาอีก 25.26 ปี นอกจากนี้จากการตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ พบว่าเนื้อที่ดินที่ระบุในเอกสารสิทธิ์เลขที่ 292265 ไม่ตรงกับเนื้อที่ดินที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 2 ณ วันที่ 22 เมษายน 2552 ซึ่งมีเนื้อที่ดินเท่ากับ 55 ไร่ 88 ตารางวา อย่างไรก็ตามในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ยึดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์เป็นพื้นฐาน ที่ดินส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ตั้งของอาคารหลักที่ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้าและสถานที่จอดรถแบบเปิดโล่งมีหลังคาคลุม นอกจากนี้จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินพบว่า บริเวณด้านทิศเหนือของอาคารหลักจะเป็นสถานที่ตั้งของส่วนเครื่องจักร ซึ่งประกอบด้วยระบบสนับสนุนต่างๆ ของอาคาร เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย ห้องปั๊มน้ำ และบริเวณด้านหลังของที่ตั้งของส่วนเครื่องจักร ปัจจุบันเป็นที่ดินว่างเปล่ายังไม่มีการพัฒนาและมีหญ้าขึ้นรก คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 13.7 ไร่

ที่ตั้ง : เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ประเทศไทย

อายุอาคาร : ประมาณ 5 ปี

ประเภทเอกสารสิทธิ์ : โฉนดที่ดิน

เอกสารสิทธิ์เลขที่ : 292265

เลขที่ดิน : 144

เลขหน้าสำรวจ : 2615

พื้นที่ดิน : 55 ไร่ 80 ตารางวา หรือ 88,320 ตารางเมตร

กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี โดยมีระยะเวลาคงเหลือในสิทธิการเช่า 25.26 ปี ณ วันที่ทำการประเมินฯ

เจ้าของกรรมสิทธิ์ : บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ร่วมกับการตรวจสอบที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ สรุปได้ดังนี้

สัญญาเช่าที่ดิน	สัญญาต้นฉบับ	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 1	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 3
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	-
ผู้ให้เช่า	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-
ผู้เช่า	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	-	-
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง	-	-	-
โฉนดที่ดินเลขที่	บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 28881	-	292265	-
พื้นที่ดินรวม (ไร่-งาน-ตารางวา)	ประมาณ 55 ไร่	-	55-0-88	-
วันที่ทำสัญญา	27 ตุลาคม 2549	27 ตุลาคม 2549	22 เมษายน 2552	12 กรกฎาคม 2553
วันเริ่มต้นสัญญา	หลังจากวันจดทะเบียนการเช่า 1 ปี	-	5 ตุลาคม 2550	-
วันสิ้นสุดสัญญา	-	-	4 ตุลาคม 2580	-
อายุสัญญา (ปี)	30 ปี	-	30 ปี	-
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้ารวม ณ วันที่จดทะเบียนการเช่าที่ สำนักงานที่ดิน (บาท)	89,500,000.00	-	-	-
การต่อสัญญาเช่า	-	-	-	-
การเช่าช่วง	ได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวการให้เช่าช่วงดังกล่าวแก่ผู้ให้เช่าก่อนการให้เช่าช่วง และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในการดำเนินการใดๆ ของผู้เช่าช่วง ซึ่งทำให้ผู้ให้เช่าเสียหายหรือกระทบต่อสิทธิในที่ดินที่เช่าของผู้ให้เช่าตามสัญญา	-	-	-
การโอนสิทธิการเช่า	มี	-	-	-
เงื่อนไข (เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า)	ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ ภายใน 120 วัน หลังจากวันสิ้นสุดสัญญา	-	-	-
หมายเหตุ	ณ วันที่ 12 มกราคม 2550 โฉนดที่ดินเลขที่ 2745 ได้มีการแบ่งแยกโฉนดในนามเดิม โดยออกเป็นโฉนดอีกฉบับหนึ่ง เลขที่ 292265 มีเนื้อที่ดินเท่ากับ 55 ไร่ 80 ตารางวา	ตกลงให้ผู้ให้เช่ายกที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ดินรวม 6 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา ของโฉนดเลขที่ 28881 ให้เป็นสาธารณประโยชน์เพื่อการก่อสร้างถนน	จำนวนเนื้อที่ดินเช่าที่ระบุในโฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เท่ากับ 55-0-80 ไร่ ซึ่งไม่ตรงกับพื้นที่ดินที่เช่าระบุในสัญญา 55-0-88 ไร่ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินได้ระบุว่า หากจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าหลังจากการรังวัดสอบเขตแตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ระบุในสัญญานี้ไม่เกินร้อยละ 2.5 คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ต้องตามสัญญาเช่านี้	ตกลงปรับลดอัตราค่าเช่ารายปี ในปีการเช่าที่ 4 โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 5 ตุลาคม 2553 ถึง 4 ตุลาคม 2554 เป็นระยะเวลา 1 ปี โดยตกลงให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในปีที่ 4 ให้แก่ผู้เช่าในอัตราปีละ 2,867,104.20 บาท

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

จำนวนอาคาร	:	อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	:	18,429.00 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	:	12,531.09 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	:	ไม่มีภาระผูกพันการจ้างกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	:	หมดอายุ เดิมเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)
อัตราคิดลด	:	10.50%
อัตราผลตอบแทน	:	ไม่มี
ระยะเวลาคาดการณ์	:	25.26 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	:	วันที่ 25 มิถุนายน 2555
วันที่ทำการประเมิน	:	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ	:	585,000,000 บาท (ห้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา คงเหลือ 25.26 ปี ณ สภาพการใช้ ประโยชน์ปัจจุบัน	:	
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาดังกล่าว 25.26 ปี อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่าเนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้
ผู้เช่าหลัก	:	เทลโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

ภาคผนวก 5

รายงานสรุปการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21/55094 (4/6)

ห้องเลขที่ 36 ชั้น 8 อาคาร ฮาร์เวสต์ ทาวเวอร์
121 อ. วัฒนาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

วันที่ 10 สิงหาคม 2555

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิวเวิลด์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุนฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

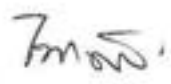
ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต” ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 มีมูลค่าเท่ากับ 2,613,000,000 บาท (สองพันหกร้อยสิบสาม ล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจง ในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด


(นายไพรัช มณฑาพันธุ์, MRICS)
กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อดำเนินการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต โดยมีรายละเอียดดังนี้ • ที่ดิน จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 44-2-00.0 ไร่ (17,800 ตารางวา) • อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 31,262.37 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: ตั้งอยู่เลขที่ 104 หมู่ 5 ตัดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 และถนนกระทุ้ง ตำบล รัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต
ทางเข้า-ออก	: ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 และถนนกระทุ้ง เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนด เลขที่ 63204 และ 63206
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินที่ดินราชการ	: ดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 13 ประกอบ
ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (พ.ศ. 2554) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม)

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า
ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า : 29 มิถุนายน 2555

มูลค่าตลาด : 2,613,000,000 บาท
(Market Value) (สองพันหกร้อยสิบสามล้านบาทถ้วน)

J21/55094 (3/6)

วันที่ 10 สิงหาคม 2555

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิวเฮอร์สสสาร ชั้น เอ็ม, จี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุนฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

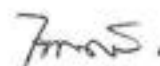
ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา” ถนนบรมราชชนนี ตำบลบางเคียน อำเภอสองพี่น้อง จังหวัดนครปฐม โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการ ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 มีมูลค่าเท่ากับ 1,615,000,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยสิบห้า ล้านบาทถ้วน).

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เขียนชี้แจงใน รายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



(นายไพรัช มณฑาพันธุ์, MRICS)

กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสาละยา
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสาละยา โดยมีรายละเอียดดังนี้ • ที่ดิน จำนวน 4 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 38-3-99.0 ไร่ (15,699 ตารางวา) • อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสาละยา มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 25,765.25 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: ตั้งอยู่เลขที่ 99/14 หมู่ 1 ตัดถนนบรมราชชนนี ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
ทางเข้า-ออก	: ถนนบรมราชชนนี เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์	: โฉนดที่ดินเลขที่ 3772, 3773, 6034 และ 6036
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: - โฉนดที่ดินเลขที่ 3772 และ 3773 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด - โฉนดที่ดินเลขที่ 6034 และ 6036 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ นางละออง นิมมงคล
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: - โฉนดที่ดินเลขที่ 3772 และ 3773 ไม่มีภาระผูกพัน - โฉนดที่ดินเลขที่ 6034 และ 6036 ติดสัญญาเช่าระยะยาวให้กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน)	: โฉนดที่ดินเลขที่ 3772 และ 3773 ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โฉนดที่ดินเลขที่ 6034 และ 6036 ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า)

ถือกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold)

หมายเหตุ :

ณ วันที่สำรวจทรัพย์สิน พบว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 6034 และ 6036 ได้ถูกเช่า โดยบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี โดยปัจจุบันมีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 25 ปี 5 เดือน ซึ่งทางบริษัทฯ ได้รับแจ้งว่าจะมีการทำการซื้อ-ขาย ที่ดินก่อนนำทรัพย์สินเข้าลงทุนฯ จึงพิจารณาประเมินมูลค่าในครั้งนี้อยู่แบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ราคาประเมินที่ดินราชการ

: คู่มือละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 14 ประกอบ

**ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่นอกเขตผังเมืองรวมจังหวัดนครปฐม

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน

: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า

: 29 มิถุนายน 2555

มูลค่าตลาด

: 1,615,000,000 บาท

(Market Value)

(หนึ่งพันหกร้อยสิบล้านบาทถ้วน)

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21/55094 (1/6)

วันที่ 10 สิงหาคม 2555

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮอร์สสาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุนฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช” ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทางหลวงหมายเลข 4012) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 มีมูลค่าเท่ากับ 1,075,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

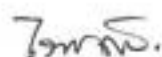
หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



(นายไพรัช มณฑาพันธุ์, MRICS)

กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช โดยมีรายละเอียดดังนี้ • ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 26-0-33.6 ไร่ (10,433.6 ตารางวา) • อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 21,224.87 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: ตั้งอยู่เลขที่ 101 คัดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทางหลวงหมายเลข 4012) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช
ทางเข้า-ออก	: ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทางหลวงหมายเลข 4012) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และคูระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 78474
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินที่ดินราชการ	: ดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 14 ประกอบ

ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมเมืองนครศรีธรรมราช ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก หมายเลข 3.9 (พื้นที่สีแดง) หมายเหตุ : ผังเมืองดังกล่าวได้หมดอายุเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2552 ส่วนร่างกฎหมายใหม่นั้นอยู่ในขั้นตอนการดำเนินงานและพิจารณาจัดทำผังเมืองใหม่ นอกจากนี้ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ภายใต้เทศบัญญัติเทศบาลนครศรีธรรมราช เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง คัดแปลง ให้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่เขตเทศบาลนครศรีธรรมราช อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชยกรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต
วันที่ประเมินมูลค่า	: 29 มิถุนายน 2555
มูลค่าตลาด (Market Value)	: 1,075,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 35 ชั้น 8 อาคาร ฮาร์เวส ทาวเวอร์
121 ถ. รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J21/55094 (5/6)

วันที่ 10 สิงหาคม 2555

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิวเวิลด์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุนฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทลโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาวังสิต-นครนายก" ถนนวังสิต-นครนายก (ทางหลวงหมายเลข 305) ตำบลบึงขี้เฒ่า อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 มีมูลค่าเท่ากับ 638,000,000 บาท (หกร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจง ในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

นายไพรัช มณฑาพันธุ์, MRICS
กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาวังสิต-นครนายก
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาวังสิต-นครนายก โดยมีรายละเอียดดังนี้ ● สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) โดยมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ประมาณ 33-2-00.0 ไร่ (13,400 ตารางวา) ● อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาวังสิต-นครนายก มีพื้นที่อาคารทั้งหมด ประมาณ 22,586.12 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 90 หมู่ 2 ตั้งอยู่ติดถนนวังสิต-นครนายก (ทางหลวงหมายเลข 305) ตำบลบึงยี่โก อำเภอรัญญี จังหวัดปทุมธานี
ทางเข้า-ออก	: ถนนวังสิต-นครนายก (ทางหลวงหมายเลข 305) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 46094
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เจริญนคร จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ที่ดินบางส่วนติดสัญญาเช่าระยะยาวให้กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน)	: ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)
สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า)	: ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 46094)

ผู้ให้เช่า	: บริษัท เจริญนคร จำกัด
ผู้เช่า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
สิทธิการครอบครอง	: ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
อายุสัญญาเช่า	: 30 ปี
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า	: 7 กันยายน 2548
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	: 6 กันยายน 2578
ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา	: ประมาณ 23 ปี 3 เดือน

ค่าเช่าตามสัญญา

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1-3	5,000,000.00
4-6	5,600,000.00
7-9	6,272,000.00
10-12	7,024,640.00
13-15	7,867,596.80
16-18	8,811,708.42
19-21	9,869,113.43
22-24	11,053,407.04
25-27	12,379,815.88
28-30	13,865,393.79

ราคาประเมินที่ดินราชการ : ตกสำรวจ

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมเมืองชุมชนลำลูกกา-บึงยี่โถ จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ. 2555) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก 3.1 (พื้นที่สีแดง)

หมายเหตุ :

ผังเมืองรวมชุมชนเมืองลำลูกกา-บึงยี่โถ ได้หมดอายุบังคับใช้ลงเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2547 โดยมีการขยายระยะเวลารั้งที่ 1 วันสิ้นสุดการบังคับใช้ วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 และได้มีการขยายระยะเวลารั้งที่ 2 วันสิ้นสุดการบังคับใช้ วันที่ 3 พฤษภาคม 2549 และมีการปรับปรุงครั้งที่ 2 ประกาศใช้ วันที่ 11 เมษายน พ.ศ. 2555 วันสิ้นสุดการบังคับใช้ วันที่ 10 เมษายน พ.ศ. 2560

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต
วันที่ประเมินมูลค่า	: 29 มิถุนายน 2555
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	: 638,000,000 บาท (หกร้อยสามสิบล้านแปดแสนบาทถ้วน)

วันที่ 10 สิงหาคม 2555

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิวเวิลด์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุนฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู” ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 มีมูลค่าเท่ากับ 644,000,000 บาท (หกร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

นายไพรัช มณฑาพันธุ์, MRICS
กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง โครงการเทลโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สิน ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทลโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู โดยมีรายละเอียดดังนี้ • สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวมประมาณ 55-0-80 ไร่ (22,080 ตารางวา) • อาคารภายในโครงการ เทลโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 18,429 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 2502 หมู่ 3 ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ทางเข้า-ออก	: ถนนสุขุมวิท (ทล.3) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์	: โฉนดที่ดินเลขที่ 292265
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ติดสัญญาเช่าระยะยาวให้กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน)	: ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)
สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า)	: ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 292265)

ผู้ให้เช่า : บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 5 ตุลาคม 2550

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 4 ตุลาคม 2580

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 25 ปี 3 เดือน

ค่าเช่าตามสัญญา	:	<table><tr><th>ปีที่</th><th>ค่าเช่า (บาท/ปี)</th></tr><tr><td>1 - 4</td><td>2,867,104.20</td></tr><tr><td>5 - 6</td><td>3,153,814.62</td></tr><tr><td>7 - 9</td><td>3,469,196.08</td></tr><tr><td>10 - 12</td><td>3,816,115.68</td></tr><tr><td>13 - 15</td><td>4,197,727.24</td></tr><tr><td>16 - 18</td><td>4,617,499.96</td></tr><tr><td>19 - 21</td><td>5,079,249.95</td></tr><tr><td>22 - 24</td><td>5,587,174.94</td></tr><tr><td>25 - 27</td><td>6,145,892.43</td></tr><tr><td>28 - 30</td><td>6,760,481.67</td></tr></table>	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)	1 - 4	2,867,104.20	5 - 6	3,153,814.62	7 - 9	3,469,196.08	10 - 12	3,816,115.68	13 - 15	4,197,727.24	16 - 18	4,617,499.96	19 - 21	5,079,249.95	22 - 24	5,587,174.94	25 - 27	6,145,892.43	28 - 30	6,760,481.67
	ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)																						
	1 - 4	2,867,104.20																						
	5 - 6	3,153,814.62																						
	7 - 9	3,469,196.08																						
	10 - 12	3,816,115.68																						
	13 - 15	4,197,727.24																						
	16 - 18	4,617,499.96																						
	19 - 21	5,079,249.95																						
	22 - 24	5,587,174.94																						
	25 - 27	6,145,892.43																						
28 - 30	6,760,481.67																							

ราคาประเมินที่ดินราชการ : ปัจจุบันราคาประเมินที่ดินราชการแปลงทรัพย์สินดังกล่าว

ข้อกำหนดทางผังเมือง และ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: <u>ข้อกำหนดของผังเมือง</u> ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมสมุทรปราการ (พ.ศ. 2544) แก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 3 (พ.ศ.2548) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง) <u>หมายเหตุ :</u> ปัจจุบันผังเมืองดังกล่าวได้หมดอายุบังคับใช้ ส่วนร่างผังเมืองใหม่อยู่ระหว่างขั้นตอนของการจัดทำเอกสารเสนอต่อกระทรวงมหาดไทย <u>กฎหมายควบคุมอาคาร</u> • ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนของอำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ (พ.ศ.2535) ระบุว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ใน "บริเวณที่ 3" • กฎกระทรวง เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ (พ.ศ.2547) ระบุว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ใน "บริเวณที่ 3" • เทศบัญญัติเทศบาลตำบลบางปู เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในท้องที่เทศบาลตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ (พ.ศ.2552) ระบุว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ใน "บริเวณที่ 4"
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประเภท ไฮเปอร์มาร์เก็ต
วันที่ประเมินมูลค่า	: 29 มิถุนายน 2555
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	: 644,000,000 บาท (หกร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

ภาคผนวก 6

ประสบการณ์การทำงานของบุคลากรหลักในคณะทำงานของ
บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2555

นายสมพงษ์ รุ่งนิริติชัย

นายสมพงษ์ รุ่งนิริติชัย ดำรงตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการฝ่ายอสังหาริมทรัพย์ของเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้ร่วมงานกับเทสโก้ โลตัส มาเป็นเวลา 22 ปี ปัจจุบันได้รับมอบหมายให้ดูแลงานด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งรวมถึงการวิจัยทำเลพื้นที่ การจัดหาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ นายสมพงษ์ยังดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการมูลนิธิ "Tesco for Thais" ด้วย

ในช่วงสิบปีแรกที่ร่วมงานกับเทสโก้ โลตัส นายสมพงษ์มีบทบาทในฐานะผู้บริหารระดับสูงหลายตำแหน่ง รวมถึงตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายการขายและผู้อำนวยการฝ่ายธุรกิจการค้า ทั้งยังเป็นผู้บุกเบิกริเริ่มการดำเนินกิจการรูปแบบใหม่ของเทสโก้ โลตัสเพื่อรองรับธุรกิจค้าปลีกในประเทศซึ่งมีหลากหลายรูปแบบ เช่น ธุรกิจค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต (Supermarket) ธุรกิจค้าปลีกประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket) และธุรกิจค้าปลีกประเภทร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) เป็นต้น ในช่วง 12 ปีต่อมา นายสมพงษ์มีบทบาทเพิ่มขึ้นโดยได้ดูแลรับผิดชอบงานด้านการตลาด และได้รับแต่งตั้งเป็นผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์ด้านการตลาด ควบคู่กับการดูแลด้านการจัดและตกแต่งพื้นที่วางขายสินค้า โดยมีบทบาทสำคัญในการกำหนดขั้นตอนวิธีการพัฒนารูปแบบของการจัดร้านค้าเพื่อการวางขายสินค้า ปัจจุบันนายสมพงษ์เป็นผู้บริหารที่มีหน้าที่รับผิดชอบควบคุมดูแลพนักงานกว่า 300 คนในฝ่ายอสังหาริมทรัพย์

นายสมพงษ์สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

นายวรรณ เตชอัศกุล

นายวรรณ เตชอัศกุล เป็นผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ของเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเคยดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการใหญ่อาวุโสของบริษัท แคปปิตอล แอดไวเซอร์ เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด โดยรับผิดชอบสายงานด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่จะเข้าร่วมงานกับเทสโก้ โลตัส

นายวรรณมีประสบการณ์กว่า 15 ปี ในธุรกิจด้านการจัดการ การขาย การจัดหาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับสถาบันการเงิน บริษัทจัดการทรัพย์สินและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งที่มีนโยบายลงทุนในทรัพย์สินเชิงพาณิชย์ โรงแรม และที่พักอาศัย

นายวรรณเริ่มต้นการทำงานกับบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (Jones Lang LaSalle) และธนาคารสแตนดาร์ด ชาร์เตอร์ด ภายหลังจากนั้นได้ทำงานให้กับบริษัท แคปปิตอล แอดไวเซอร์ เซอร์วิส เซส (ประเทศไทย) จำกัด ตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ และได้รับการเลื่อนตำแหน่งเป็นรองกรรมการผู้จัดการใหญ่อาวุโส ในสายงานด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นายวรรณมีความรู้ความสามารถด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่างกว้างขวาง และมีประสบการณ์ทั้งในด้านการจัดการและการพิจารณารายงานการตรวจสอบสถานะทรัพย์สินในโครงการจัดซื้อจัดหาทรัพย์สิน (due diligence of asset acquisition) การวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการควบคุมดูแลงานด้าน

การบัญชี ทั้งในระดับของบริษัทที่เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจ ตลอดจนทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานการจัดการที่เกี่ยวข้องกับการเช่าทรัพย์สิน เป็นต้น

นายวรพจน์สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านบริหารธุรกิจจากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจจากมหาวิทยาลัยเมอร์เซอร์ (Mercer University) ประเทศสหรัฐอเมริกา และปริญญาโทด้านอสังหาริมทรัพย์จากมหาวิทยาลัยนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา

นางพัทธนันท์ ดาซิลวา

นางพัทธนันท์ ดาซิลวา เป็นผู้จัดการฝ่ายการเงินของเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความเชี่ยวชาญด้านการบริหารทางการเงินด้วยประสบการณ์ทำงานในสายงานดังกล่าวมากกว่า 14 ปี

นางพัทธนันท์ ได้ร่วมทำงานกับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มาเป็นเวลา 6 ปี ซึ่งในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา มีหน้าที่รับผิดชอบเป็นหัวหน้าฝ่ายการเงินของฝ่ายศูนย์การค้าและสื่อโฆษณาของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่ตั้งในประเทศไทย โดยนอกเหนือจากการกำหนดนโยบายการควบคุมภายในและกรอบโครงสร้างการควบคุมของฝ่ายศูนย์การค้าและสื่อประชาสัมพันธ์แล้ว นางพัทธนันท์ยังมีบทบาทในการวางกลยุทธ์ทางการเงินเกี่ยวกับรายได้รวมทั้งหมดของศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงการกำหนดกำไรเป้าหมาย ควบคุมค่าใช้จ่าย กำหนดงบประมาณ การประมาณการ วางแผน และการบริหารความเสี่ยง

ในช่วงก่อนที่นางพัทธนันท์ได้เข้ามาร่วมงานกับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด นางพัทธนันท์ทำงานด้านการเงินสำหรับกลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่ (Corporate Banking) โดยมีบทบาทการทำงานที่เพิ่มขึ้นตามลำดับ ก่อนที่จะมาทำงานด้านที่ปรึกษา ซึ่งนางพัทธนันท์ได้ให้บริการเป็นที่ปรึกษาด้านการเงินเชิงลึกแก่องค์กรต่าง ๆ เป็นจำนวนมาก

นางพัทธนันท์สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านเศรษฐศาสตร์จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจจากมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

นางสาวธีรา ธีระนิทัศน์

นางสาวธีรา ธีระนิทัศน์ เป็นผู้จัดการฝ่ายจัดการทรัพย์สินของเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีประสบการณ์กว่า 20 ปี ทั้งในธุรกิจพัฒนาทรัพย์สินและธุรกิจจัดการห้างสรรพสินค้า

นางสาวธีรามีประสบการณ์กว้างขวางครอบคลุมงานหลายด้าน อาทิเช่น การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การพัฒนาแนวความคิด การวางแผนและกลยุทธ์ด้านการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การศึกษาการจัดทำแบบแปลนแผนผังของชั้นต่าง ๆ ในอาคาร (floor plan) และการวางแผนจัดโครงสร้างความปลอดภัยของผู้เช่า การวางแผนการตลาด และการจัดการด้านการปฏิบัติการส่วนกลางสำหรับห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ ขนาดกลางและขนาดย่อม ผลงานที่โดดเด่นเป็นที่รู้จัก ได้แก่ การพัฒนาโครงการเซ็นทรัล ซิตี้ พระราม 2 โครงการเซ็นทรัล ซิตี้ บางนา โครงการเซ็นทรัล รามอินทรา (ซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับรางวัล Infrastructure Cleaning and Green Concept จากกรุงเทพมหานคร) รวมถึงการพัฒนาแผนการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าทุกรายเพื่อลดต้นทุนการดำเนินงาน

และการจัดทำโครงการ ISO 900 ให้กับห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ลาดพร้าว ซึ่งเป็นห้างสรรพสินค้าที่มีรายได้สูงสุดในบรรดาห้างสรรพสินค้าทั้งหมดของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

นางสาวธีรารัตน์สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านการตลาดจากมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ และปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจสำหรับผู้บริหารจากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

นายโยธิน ทวีกุลวัฒน์

นายโยธิน ทวีกุลวัฒน์ เป็นผู้อำนวยการฝ่ายการบริหารพื้นที่เช่าและสื่อโฆษณาของเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยทำงานกับเทสโก้ โลตัส มาเป็นเวลา 18 ปี และมีประสบการณ์ด้านการจัดการศูนย์การค้ามากกว่าสิบปี รวมถึงประสบการณ์ด้านการก่อตั้งและพัฒนา "ซูเปอร์เซ็นเตอร์" ควบคู่กับศูนย์การค้าครบวงจรแห่งแรกในประเทศไทย นอกจากนี้ ยังมีประสบการณ์หลายปีในธุรกิจด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์จากการที่เคยดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบในการวางกลยุทธ์เกี่ยวกับทำเลที่ตั้งให้กับเทสโก้ โลตัส เพื่อดำเนินการก่อสร้างซูเปอร์มาร์เก็ตแห่งแรกในประเทศไทยของเทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ นายโยธินยังได้เข้าไปมีบทบาทในการร่วมสร้างความสำเร็จให้กับโครงการพัฒนาซูเปอร์มาร์เก็ตของเทสโก้ โลตัสใน 40 ทำเลที่ตั้งตามกลยุทธ์ภายในระยะเวลาสองปี

เมื่อไม่นานมานี้ นายโยธินได้มีบทบาทการทำงานเพิ่มขึ้นโดยดำรงตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการฝ่ายบริหารพื้นที่เช่าของเทสโก้ ประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน ซึ่งมีสำนักงานสาขาอยู่ที่เมืองกวางโจว โดยรับหน้าที่ในการพัฒนาหลายศูนย์การค้าในภูมิภาคใต้ ของประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน รวมถึงศูนย์การค้าชุมชนอีกหลายแห่งที่มีพื้นที่เฉลี่ยกว่า 40,000 ตารางเมตร รวมถึงรับหน้าที่เป็นตัวแทนประสานงานกับ JLL, Colliers และ CBRE เป็นต้น และปัจจุบันนี้ ได้กลับมาทำงานในประเทศไทย โดยปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบริหารพื้นที่เช่าและสื่อโฆษณาของเทสโก้ โลตัส

นายโยธินสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านการตลาดจากมหาวิทยาลัยอีสต์แฮมป์ตัน และปริญญาโทด้านธุรกิจระหว่างประเทศจาก American Graduate School of International Management รัฐอริโซนา ประเทศสหรัฐอเมริกา

นายรอสส์ แคมป์เบล

นายรอสส์ แคมป์เบล เป็นผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอาคารและสินทรัพย์ของเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นายแคมป์เบลมีประสบการณ์มากกว่า 19 ปี ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านต่าง ๆ รวมถึงธุรกิจด้านที่พักอาศัย ธุรกิจการพัฒนาด้านการค้าและอุตสาหกรรม

นายแคมป์เบลเป็นสมาชิกคนสำคัญของคณะทำงานหลักของเทสโก้ (Tesco) มาเป็นเวลา 8 ปี และในขณะนี้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้จัดการด้านการบริการเกี่ยวกับทรัพย์สินของเทสโก้ โลตัส ประเทศไทย ก่อนหน้านั้น นายแคมป์เบลดำรงตำแหน่งในฐานะหัวหน้าแผนกพัฒนาให้กับเทสโก้ ในประเทศอังกฤษ ซึ่งรวมถึงการพัฒนาพื้นที่พักอาศัยและสำนักงาน โครงการเกี่ยวกับคลังเก็บสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า และ Express Programme ตลอดจนโครงการที่ตรวจสอบดูแลด้านสุขภาพ และความปลอดภัยสำหรับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ผลงานหลักของนายแคมป์เบลรวมถึง

การเปิดตัวโครงการ organic convenience growth ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศอังกฤษ และโครงการเปิดตัวคลังเก็บสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าของกลุ่มเทสโก้ รวมถึงการก่อสร้างศูนย์กระจายสินค้าและห้องเย็นสำหรับเก็บสินค้าอีก 2 ห้องที่ใหญ่ที่สุดในยุโรป

นายแคมป์เบลยังได้ให้ความช่วยเหลือในการพัฒนาศูนย์การค้าแห่งแรกที่สำคัญด้านสิ่งแวดล้อมของกลุ่มเทสโก้ ในเมืองวิก สกอตแลนด์ ในปี 2549 โดยศูนย์การค้าดังกล่าวเป็นศูนย์การค้าแรกในประเทศอังกฤษที่ใช้โครงไม้แทนการใช้โครงเหล็ก นอกจากนี้ยังมีส่วนในการพัฒนาออกแบบพิมพ์เขียวแรกของศูนย์การค้าที่ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อม (the first blueprint environmental store) ซึ่งตั้งอยู่ที่ซีแทมฮิลล์ เมืองแมนเชสเตอร์ โดยศูนย์การค้าดังกล่าวสามารถลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนได้ประมาณร้อยละ 50 ทั้งนี้ ศูนย์การค้าดังกล่าวยังเป็นเพียงศูนย์การค้าต้นแบบของศูนย์การค้าของเทสโก้สำหรับรูปแบบในการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมในประเทศอังกฤษ

นายแคมป์เบลสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านวิศวกรรมและการจัดการอาคาร (เกียรตินิยม) และปริญญาโทด้านการจัดการ

