

# รายงานประจำปี

รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า  
โลตัสส์ รีเทล โกรท

Lotus's Retail Growth Freehold and Leasehold  
Property Fund

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

“KTAM Happy Life Happy Investment”

## สารบัญ

| <u>เรื่อง</u>   | <u>หน้า</u> |
|---|-------------|
| ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน  | 1           |
| ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทุน  |             |
| 1) ข้อมูลทั่วไป   | 7           |
| 2) นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์                                       | 8           |
| 3) ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม  | 15          |
| 4) ปัจจัยความเสี่ยง   | 29          |
| 5) ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์                            | 42          |
| 6) ข้อมูลสำคัญอื่น  | 42          |
| ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทุน  |             |
| 7) ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน   | 43          |
| 8) โครงสร้างการจัดการ   | 48          |
| 9) การกำกับดูแลกองทุน   | 63          |
| 10) ความรับผิดชอบต่อสังคม   | 71          |
| 11) การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง  | 73          |
| 12) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์  | 73          |
| ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน   |             |
| 13) ข้อมูลทางการเงิน ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุน                                  | 77          |
| 14) การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ  | 80          |
| 15) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์  | 135         |
| ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล   | 136         |
| เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร  |             |
| เอกสารแนบ 2 สรุปสาระสำคัญของสัญญา กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท |             |



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย  
KRUNGTHAI ASSET MANAGEMENT

เรียน ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

บริษัทขอส่งรายงานประจำปี 2566/67 ระหว่างวันที่ 1 มีนาคม 2566 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท เพื่อรายงานผลการดำเนินการของกองทุนให้ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ทราบ  
บริษัทขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ได้ให้ความเชื่อถือและไว้วางใจให้บริษัทบริหารเงินทุนของท่าน เสมอมา

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

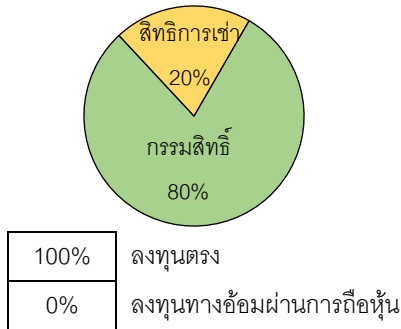
ส่วนที่ 1

สรุปสาระสำคัญของกองทุนรวมฯ

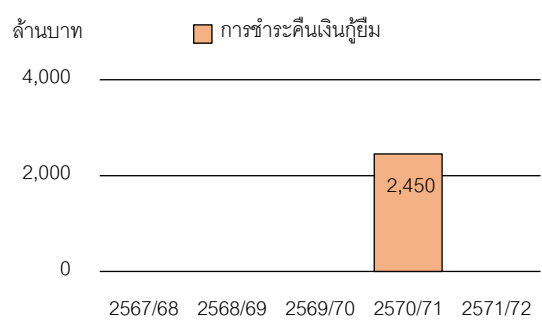
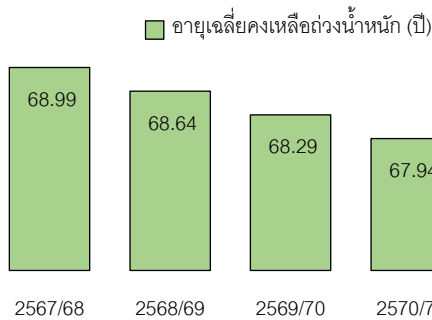
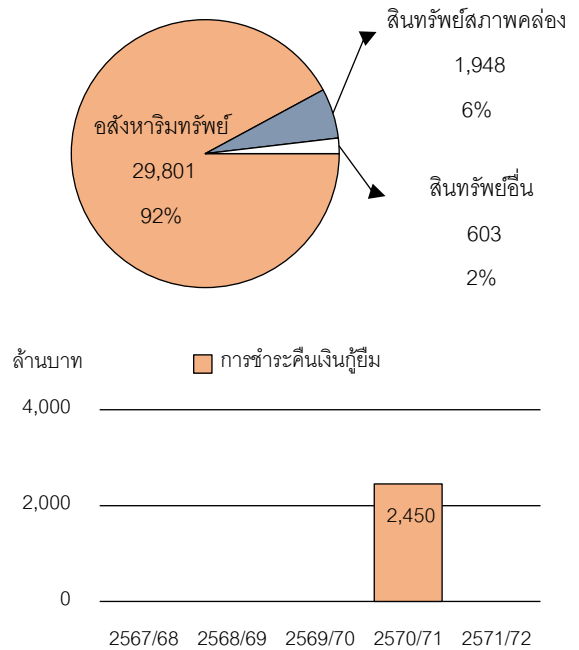
|                       |   |
|-----------------------|---|
| ชื่อกองทุน (ไทย)      | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสรีเทล โกรท                  |
| ชื่อกองทุน (อังกฤษ)   | LOTUS'S RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND              |
| ชื่อย่อหลักทรัพย์     | LPF ชื่อบริษัทจัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) |
| ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ | ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ           |
| ชื่อผู้สอบบัญชี       | บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอบีเอส จำกัด                        |
| วันจัดตั้งกองทุน      | 13 มีนาคม 2555  |

|                               |               |                           |           |                              |               |
|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------|------------------------------|---------------|
| Market Cap (ลบ.)              | 30,618.41     | ราคาปิด ณ วันสิ้นปี (บาท) | 13.10     | จำนวนหน่วย                   | 2,337,282,928 |
| NAV (ลบ.)                     | 28,475.94     | (บาท) NAV/หน่วย           | 12.1833   | ทุนจดทะเบียน (ลบ.)           | 25,493.67     |
|                               |               |                           |           | Par /หน่วย                   | 10.1948       |
| วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง | 13 มี.ค. 2555 | Price/NAV                 | 1.08 เท่า | อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก | 68.99 ปี      |

สัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินหลัก



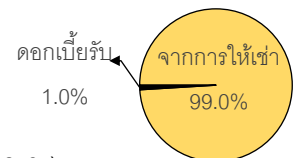
ประเภทสินทรัพย์ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 (ล้านบาท)



โครงสร้างเงินทุนของ LPF (ล้านบาท)

|                            |           |                    |               |
|----------------------------|-----------|--------------------|---------------|
| สินทรัพย์รวม               | 32,352.24 | กำไร (ขาดทุน) สะสม | 2,982.26      |
| หนี้สินรวม                 | 3,876.30  | สัดส่วนการกู้ยืม   | 7.57% ของ TAV |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย | 25,493.67 | Credit Rating      | -ไม่มี-       |

โครงสร้างรายได้



ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ (ปิดสมุดทะเบียนล่าสุด ณ วันที่ 29 มกราคม 2567)

| รายชื่อ   | จำนวนหน่วยลงทุน | ร้อยละ                        |
|---|-----------------|-------------------------------|
| บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด                       | 584,321,250     | 25.00                         |
| สำนักงานประกันสังคม   | 230,354,410     | 9.86                          |
| กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ                                     | 201,156,639     | 8.61                          |
| บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)                         | 132,077,100     | 5.65                          |
| กองทุนเปิด ทีเอ็มบีอัสทีสปริง พร็อพเพอร์ตี้แอนด์อสังหาริมทรัพย์ | 97,172,600      | 4.16                          |
| Foreign Limit 49.00%  |                 | Current Foreign Holding 4.50% |

| อสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน              | ราคาประเมินตามวิธีหลัก (บาท)   | ผู้ประเมินค่าอิสระ                           |
|--------------------------------------|--|--|
| โลตัส สาขามหาชัย (Freehold)          | 415,000,000  | บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด              |
| โลตัส สาขาพิษณุโลก (Freehold)        | 1,087,000,000  | บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด              |
| โลตัส สาขาศรีนครินทร์ (Freehold)     | 3,596,300,000  | บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด |
| โลตัส สาขาประชาชื่น (Freehold)       | 1,724,000,000  | บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด              |
| โลตัส สาขาตม (Leasehold)             | 722,000,000  | บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด              |
| โลตัส สาขาพระราม 1 (Leasehold)       | 721,000,000  | บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด              |
| โลตัส สาขาลำลูกกา คลอง 6 (Leasehold) | 516,000,000  | บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด              |
| โลตัส สาขารังสิต คลอง 7 (Freehold)   | 1,410,000,000  | บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด              |
| โลตัส สาขากระบี่ (Freehold)          | 2,020,000,000  | บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด              |
| โลตัส สาขาเพชรบูรณ์ (Leasehold)      | 735,000,000  | บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด              |
| โลตัส สาขาสิงห์บุรี (Freehold)       | 624,000,000  | บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด              |
| โลตัส สาขาระนอง (Freehold)           | 720,000,000  | บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด              |
| โลตัส สาขาทุ่งสง (Freehold)          | 733,000,000  | บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด              |
| โลตัส สาขาปรางค์ (Freehold)          | 948,000,000  | บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด              |
| โลตัส สาขาอมตะนคร (Leasehold)        | 1,647,000,000  | บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด              |
| โลตัส สาขาแม่สาย (Freehold)          | 921,000,000  | บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด              |
| โลตัส สาขาเสนา (Leasehold)           | 349,000,000  | บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด              |
| โลตัส สาขานครศรีธรรมราช (Freehold)   | 1,432,100,000  | บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด |
| โลตัส สาขาภูเก็ต (Freehold)          | 3,113,100,000  | บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด |
| โลตัส สาขารังสิต-นครนายก (Leasehold) | 535,100,000  | บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด |
| โลตัส สาขาบางปู (Leasehold)          | 711,100,000  | บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด |
| โลตัส สาขาศาลายา (Freehold)          | 2,014,200,000  | บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด |
| โลตัส สาขานวนคร (Freehold)           | 2,595,100,000  | บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด |
| <b>รวม</b>                           | <b>29,289,000,000</b>  |  |
| DOWNLOAD รายงานประเมินมูลค่ายุติธรรม | เว็บไซต์ของบริษัทจัดการฯ (www.ktam.co.th) และเว็บไซต์ของกองทุนฯ (www.lpf-fund.com) |  |

**นโยบายการจ่ายเงินปันผล และข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของ LPF ย้อนหลัง 5 รอบปีบัญชีและยอดสะสม**

| จ่ายเงินปันผลไม่เกินปีละ 4 ครั้ง ในกรณีที่มีกำไรสะสมเพียงพอ (ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว) | บาท/หน่วย     | 2562/63       | 2563/64       | 2564/65       | 2565/66       | 2566/67       | ตั้งแต่จัดตั้ง |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|  | เงินปันผล     | 0.9346        | 0.6995        | 0.6774        | 0.8282        | 0.8749        | 9.5720         |
| เงินลดทุน  | 0.0000        | 0.0000        | 0.0000        | 0.0000        | 0.0000        | 0.2052        |                |
| <b>รวม</b>   | <b>0.9346</b> | <b>0.6995</b> | <b>0.6774</b> | <b>0.8282</b> | <b>0.8749</b> | <b>9.7772</b> |                |

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของ LPF สำหรับปี ตั้งแต่วันที่

|               |     |               |
|---------------|-----|---------------|
| -ไม่มีข้อมูล- | ถึง | -ไม่มีข้อมูล- |
|---------------|-----|---------------|

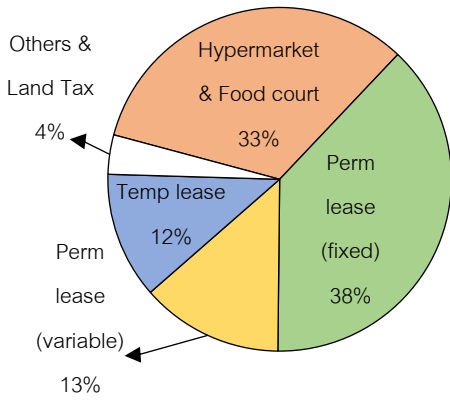
| หากกองทุนระดมทุนจำนวนไม่เกิน -ไม่มีข้อมูล- ล้านบาท | ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี |
|--|---|
| เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ                       | -ไม่มีข้อมูล-                               |
| เงินลดทุน  | -ไม่มีข้อมูล-                               |
| <b>รวมอัตราดอกเบี้ยเงินให้แก่อัตราหน่วย</b>        | <b>-ไม่มีข้อมูล-</b>                        |

**ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของ LPF**

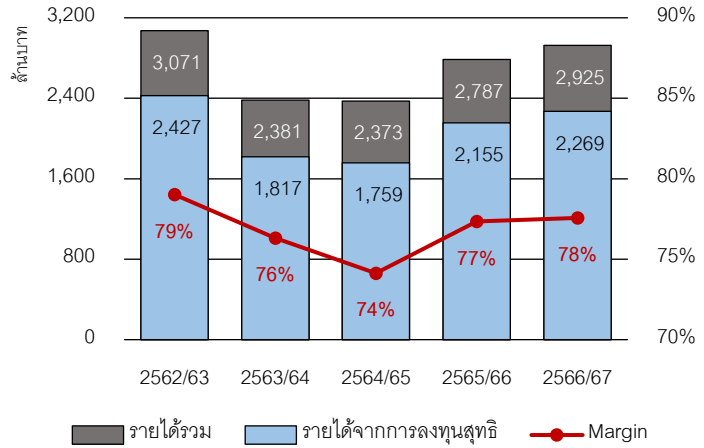
|  |               |
|--|---------------|
| สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน | -ไม่มีข้อมูล- |
| กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่    | -ไม่มีข้อมูล- |
| ค่าใช้จ่ายระดับกองทุนต่อปี                     | -ไม่มีข้อมูล- |
| สัดส่วนการกู้ยืม (ถ้ามี)                       | -ไม่มีข้อมูล- |
| สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ถ้ามี)           | -ไม่มีข้อมูล- |

| Expected IRR               |               |
|----------------------------|---------------|
| ไม่รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน | -ไม่มีข้อมูล- |

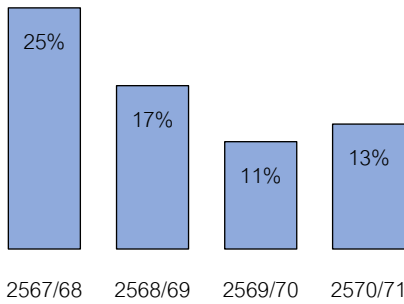
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภท (คำนวณจากรายได้)



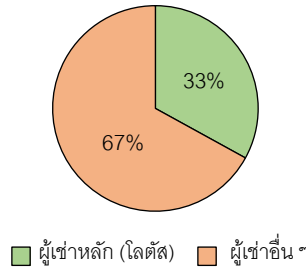
ผลการดำเนินงาน



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุ สัญญา (คำนวณจากรายได้)



สัดส่วนรายได้ของผู้เช่าหลัก



| อัตราการเช่า/ต่อสัญญาเช่า |        |
|---------------------------|--------|
| รอบปีบัญชี                | ร้อยละ |
| 2564/65                   | 97     |
| 2565/66                   | 96     |
| 2566/67                   | 97     |

| ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่สำคัญ                 | 2562/63    | 2563/64    | 2564/65    | 2565/66    | 2566/67    |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| รายได้รวม (ล้านบาท)                                  | 3,071.44   | 2,380.91   | 2,372.87   | 2,786.67   | 2,924.60   |
| รายได้อื่น / รายได้พิเศษ (ล้านบาท)                   | -          | -          | -          | -          | -          |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ / EBITDA (ล้านบาท)            | 2,426.90   | 1,816.95   | 1,758.95   | 2,155.09   | 2,268.55   |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ล้านบาท)                        | 2,701.42   | 1,389.87   | 1,426.19   | 707.13     | 2,230.29   |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหน่วย (EPU) (บาท)              | 1.1558     | 0.5947     | 0.6102     | 0.3025     | 0.9542     |
| เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาท)                   | 0.9346     | 0.6995     | 0.6774     | 0.8282     | 0.8749     |
| เงินจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นต่อหน่วย (บาท)         | -          | -          | -          | -          | -          |
| หนี้สินรวม / สินทรัพย์สุทธิ (NAV) (เท่า)             | 0.11       | 0.12       | 0.13       | 0.14       | 0.14       |
| อัตราต้นทุนดอกเบี้ย (%)                              | 2.83%      | 2.54%      | 2.56%      | 2.91%      | 4.24%      |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)             | 2,366.01   | 1,815.45   | 1,885.66   | 1,484.19   | 2,150.74   |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)             | (2,184.12) | (1,886.70) | (1,626.61) | (1,978.48) | (2,167.47) |
| เงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)              | 181.89     | (71.24)    | 259.05     | (494.29)   | (16.73)    |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)                         | 12.8335    | 12.6608    | 12.5931    | 12.0970    | 12.1833    |
| ราคาตลาดต่อหน่วย / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) *   | 1.57       | 1.08       | 1.12       | 1.16       | 1.08       |
| Dividend Yield กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน (%) *    | 4.65%      | 5.11%      | 4.80%      | 5.92%      | 6.68%      |
| มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap) (ล้านบาท) * | 46,979.39  | 32,020.78  | 32,955.69  | 32,721.96  | 30,618.41  |
| ราคาตลาด ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี (Closing Price) (บาท)   | 20.10      | 13.70      | 14.10      | 14.00      | 13.10      |

\* คำนวณ Annualized โดยใช้ราคาตลาด ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี

| การวิเคราะห์และคำอธิบายการดำเนินงานและฐานะการเงิน   |  |        |
|---|--|--------|
| ในรอบปีบัญชี 2566/67 (สิ้นสุดวันที่ 29 ก.พ. 67) กองทุนรวมฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิประมาณ 2,268.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบปีบัญชี 2565/66 ประมาณ 113.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5.26 ทำให้ในรอบปีบัญชี 2566/67 กองทุนรวมฯ สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (เงินปันผล) เท่ากับ 0.8749 บาท/หน่วย เพิ่มขึ้นจากรอบปีบัญชี 2565/66 เท่ากับ 0.0467 บาท/หน่วย หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5.64 |  |        |
| ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด  | <input type="checkbox"/> ไม่มีเงื่อนไข | อื่น ๆ |

| สรุปข้อมูลการกู้ยืมเงิน   |
|---|
| (1) ผู้ให้กู้: CIMBT  |
| (2) วงเงิน: 2,450 ล้านบาท   |
| (3) อัตราดอกเบี้ย:<br>ค่าเฉลี่ย MLR จาก 4 ธนาคาร<br>ใหญ่ลบ 3.5% ต่อปี |
| (4) วันที่ชำระคืน: 20 ธ.ค. 2570                                       |
| (5) การชำระดอกเบี้ย: รายไตรมาส  |
| (6) หลักประกันการกู้ยืม: ไม่มี  |

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมฯ สำหรับปีบัญชี 2566/67 (สิ้นสุดวันที่ 29 ก.พ. 67)

| ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด                                  | อัตราที่เรียกเก็บจริง | % ของรายได้จากการลงทุนสุทธิปี 2566/67 |
|---|-----------------------|---------------------------------------|
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ (ล้านบาท)                                   | 15.22                 | 0.67%                                 |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (ล้านบาท)                           | 2.91                  | 0.13%                                 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน (ล้านบาท)                                  | 4.37                  | 0.19%                                 |
| ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี (ล้านบาท)                                 | 1.71                  | 0.08%                                 |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)                       | 239.45                | 10.56%                                |
| ค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท) <sup>1</sup> | 278.78                | 12.29%                                |
| ดอกเบี้ยจ่าย (ล้านบาท)  | 103.91                | 4.58%                                 |
| ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV (ล้านบาท)        | 9.71                  | 0.43%                                 |
| ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน (ล้านบาท)                         | -ไม่ได้เรียกเก็บ-     | -ไม่ได้เรียกเก็บ-                     |
| ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ล้านบาท)                     | -ไม่ได้เรียกเก็บ-     | -ไม่ได้เรียกเก็บ-                     |
| ค่าใช้จ่ายอื่น (ล้านบาท)  | -ไม่ได้เรียกเก็บ-     | -ไม่ได้เรียกเก็บ-                     |

<sup>1</sup> รวมถึง ค่าประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าเบี้ยประกันภัย ภาษีที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ ส่งเสริมการขาย และค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยลงทุน

- บริษัทจัดการอาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จได้
- ความสำเร็จของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินงานและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม
- ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการต่อสัญญาเช่า
- ในอนาคต กองทุนรวมอาจต้องหาแหล่งเงินทุนจากภายนอก เช่น การกู้ยืมเงิน เป็นต้น ซึ่งอาจมีเงื่อนไขที่ไม่เป็นที่ยอมรับได้ หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนดังกล่าวได้
- ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เข้าพื้นที่เพื่อการค้าปลีกและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายเพื่อลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

- 6 กองทุนรวมจะต้องพึงพิงผู้เช่าหลักคือโลตัส ในการใช้ชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "โลตัส" และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคตภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)
- 7 กองทุนรวมและผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้า ไฮเปอร์ มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางค้าปลีกอื่น ๆ
- 8 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)
- 9 ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัย
- 10 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น
- 11 การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่กำลังดำเนินการอยู่หรือที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรืออาจดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และรัฐอาจเรียกคืนสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐ เช่น ทางเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้
- 12 ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทุนรวม
- 13 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าต้องปิดชั่วคราวและส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม
- 14 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต
- 15 การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม
- 16 กองทุนรวมอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับโลตัส เกี่ยวกับการซื้อและการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 17 สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งเป็นสิทธิการเช่าที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ และอสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทุนรวมได้ลงทุนซึ่งกองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับ มีความไม่แน่นอน
- 18 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปมีความเสี่ยงและกองทุนรวมมิได้กระจายการลงทุนไปในธุรกิจอื่น ๆ
- 19 กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
- 20 กลยุทธ์ของกองทุนรวมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีการกระจายการลงทุนที่หลากหลายกว่า
- 21 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือจะลงทุนอาจถูกเวนคืน



22 ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

23 กองทุนรวมอาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลในหน่วยลงทุนหรือไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้

24 ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดการได้

25 การขายหน่วยลงทุนในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องทั้งหมดตามหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมประกอบด้วย

### ข้อมูลเบื้องต้น

บริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)  
เลขทะเบียนบริษัท 010754000373  
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้  
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ 0-2686-6100 โทรสาร 0-2670-0430  
Website: [www.ktam.co.th](http://www.ktam.co.th)

ผู้ดูแลผลประโยชน์ : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ  
เลขที่ 986 อาคารอ็อบเจ็คทีฟ ถนนพระราม 4  
แขวงสาทร เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500  
โทรศัพท์ 0-2614-4000 โทรสาร 0-2632-4818  
Website : <https://www.hsbc.co.th/>

## ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทุน

### 1) ข้อมูลทั่วไป

#### 1.1 ชื่อกองทุน ประเภท เงินทุน อายุกองทุน

ชื่อโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : Lotus's Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund

ชื่อย่อ : LPF

ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน

อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ

ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง

จำนวนเงินทุนของโครงการ : 25,952,862,942.40 บาท

(1) จำนวนเงินทุนของโครงการในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก : 18,408,000,000.00 บาท

(2) จำนวนเงินทุนของโครงการในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 : 7,544,862,942.40 บาท

หมายเหตุ : ภายหลังจากลดทุนครั้งที่ 1 - ครั้งที่ 14 คงเหลือ 25,493,674,664.91 บาท

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน :

- การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก : 18,408,000,000.00 บาท
- จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 1,770,000,000.0000 หน่วย
- ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน : 10.40 บาท
- การเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 : 7,544,862,942.40 บาท
- จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 567,282,928.0000 หน่วย
- ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน : 13.30 บาท

จำนวนหน่วยลงทุน : 2,337,282,928.0000 หน่วย

(1) จำนวนหน่วยลงทุนก่อนการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 : 1,770,000,000.0000 หน่วย

(2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มเพื่อการเสนอขายสำหรับการเพิ่ม : 567,282,928.0000 หน่วย  
เงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1

ประเภทของหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน

#### 1.2 ชื่อบริษัทจัดการกองทุน/ผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32

ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ 02686-6100 โทรสาร 02670-0430

ผู้ดูแลผลประโยชน์ : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ

อาคาร เอชเอสบีซี, เลขที่ 968 ถนนพระราม 4

แขวงสีลม เขต บางรัก, กรุงเทพฯ 10500

โทรศัพท์ 0-2614-4000 โทรสาร 0-2353-7333

## 2) นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

### 2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทุน

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการนำออกให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่าย ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือยื่นขอรับใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลประโยชน์โดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

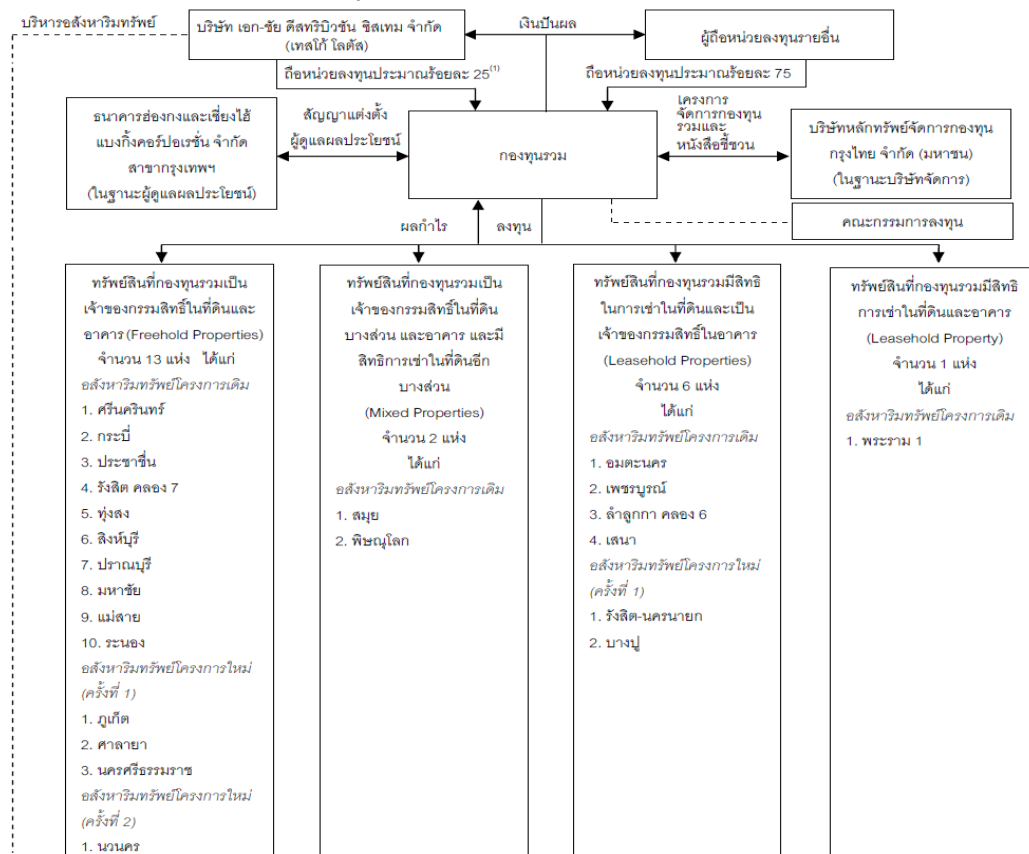
### 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ประวัติการเปลี่ยนแปลง บริษัทจัดการ / ผู้ดูแลผลประโยชน์ / ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

### 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทุน

#### (1) แผนภาพโครงสร้างการบริหารจัดการกองทุน



(\*) เทลโก้ โฮลดิ้ง และเจ้าของทรัพย์สินรายอื่น รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้เป็นจำนวนไม่เกินสัดส่วนตามที่กำหนดในกฎหมาย ประกาศ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง (ไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม)

#### การบริหารจัดการทรัพย์สิน และความสัมพันธ์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวมได้ลงทุน เป็นการซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นเจ้าของหรือผู้เช่าอยู่แล้วก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน และภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักแล้วเสร็จ กองทุนรวมได้แต่งตั้งให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยมีค่าธรรมเนียมและค่าตอบแทนที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้แก่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในอัตราตามธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นทั่วไป

และภายหลังจากที่บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด โอนทรัพย์สินหลักดังกล่าวแก่กองทุนรวมแล้ว บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้เข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการกับกองทุนรวม โดยมีค่าเช่าและค่าบริการในอัตราตามธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้เช่าระยะยาวที่เข้าพื้นที่ขนาดใหญ่ที่มีได้เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน (at arm's length transaction) นอกจากนี้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ยังเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม โดยถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(2) การบริหารจัดการกองทุนฯ จะอยู่ภายใต้โครงการจัดการกองทุนรวม และข้อมูลพันธะระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ กับบริษัทจัดการ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ซึ่งผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถเข้าดูได้ที่ <https://www.lpf-fund.com/>

## 2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุน

### 2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

| รายการทรัพย์สิน  | มูลค่ายุติธรรม<br>(บาท)   | ร้อยละ<br>ของมูลค่า<br>ทรัพย์สินสุทธิ |
|--|---------------------------|---------------------------------------|
| 1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร  | 443,288,303               | 1.56%                                 |
| 2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้                        |                           |                                       |
| ตั๋วสัญญาใช้เงินสถาบันการเงิน                                      | -                         | -                                     |
| ตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินที่รับรองหรือรับอวัลโดยสถาบันการเงิน | 0                         | -                                     |
| พันธบัตร   | 1,504,757,710             | 5.28%                                 |
| รวม  | 1,948,046,013             | 6.84%                                 |
| 3. เงินลงทุนในตราสารทุน  |                           |                                       |
| หุ้นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์                                   | 0                         | 0.00%                                 |
| รวม  | 0                         | 0.00%                                 |
| 4. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์                       |                           |                                       |
| เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์                          | 29,801,323,805            | 104.65%                               |
| รวม  | 29,801,323,805            | 104.65%                               |
| 5. สินทรัพย์อื่น   |                           |                                       |
| ดอกเบี้ยค้างรับ  | 0                         | 0.00%                                 |
| ลูกหนี้จากการขายหลักทรัพย์   | 0                         | 0.00%                                 |
| ลูกหนี้ค่าเช่าค้างรับ-สุทธิ  | 320,843,801               | 1.13%                                 |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี  | 27,504,134                | 0.10%                                 |
| สินทรัพย์สิทธิการเช่า  | 252,103,523               |                                       |
| สินทรัพย์อื่นๆ   | 2,415,230                 | 0.01%                                 |
| รวม  | 602,866,688               | 2.12%                                 |
| <b>รวมมูลค่าทรัพย์สิน</b>  | <b>32,352,236,506</b>     | <b>113.61%</b>                        |
| 6. หนี้สินอื่น   |                           |                                       |
| เจ้าหนี้อื่น   | (94,834,563.00)           | -0.33%                                |
| ค่าเช่ารับล่วงหน้า   | (66,831,894.00)           | -0.23%                                |
| เงินมัดจำรับจากลูกค้า  | (345,028,675.00)          | -1.21%                                |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย   | (133,411,727.00)          | -0.47%                                |
| ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ                                   | (1,539,431.00)            | -0.01%                                |
| เงินกู้ยืม   | (2,450,000,000.00)        | 63.20%                                |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สินทรัพย์สิทธิการเช่า                        | (260,171,251.00)          |                                       |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า  | (524,481,503.00)          | -1.84%                                |
| <b>รวมมูลค่าหนี้สิน</b>  | <b>(3,876,299,044.00)</b> | <b>-13.61%</b>                        |
| <b>มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน</b>                               | <b>28,475,937,462</b>     | <b>100.00%</b>                        |
| จำนวนหน่วยลงทุน  | 2,337,282,928             | หน่วย                                 |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุน                                  | 12.1833                   | บาท                                   |
| มูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นรอบบัญชี (ราคาตลาด)                      | 13.10                     | บาท                                   |

2.4.2 รายละเอียดดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทุกรายการ แยกตามรายทรัพย์สิน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

รายละเอียดทรัพย์สิน

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

| ลำดับที่ | ชื่อสาขา      | Freehold/Leasehold | ที่ตั้งทรัพย์สิน  | ลักษณะการลงทุนในที่ดิน |                       |              | รายละเอียดทรัพย์สิน*  | พื้นที่<br>กองทุนให้จำ<br>(ตารางเมตร) | ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)                              |                              |               |
|----------|---------------|--------------------|---|------------------------|-----------------------|--------------|---|---------------------------------------|---|------------------------------|---------------|
|          |               |                    |   | กรรมสิทธิ์<br>(ไร่)    | สิทธิการเช่า<br>(ไร่) | รวม<br>(ไร่) |   |                                       | บจก. จิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอมซ์แคแนทท์<br>วันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 | อัตราผลตอบแทน<br>จากการลงทุน | อัตราผลตอบแทน |
|          |               |                    |   |                        |                       |              |   |                                       |   |                              |               |
| 1        | ศรีนครินทร์   | Freehold           | เลขที่ 9 หมู่ 6<br>ค. บางเมืองใหม่<br>อ. เมือง<br>จ. สมุทรปราการ  | 48-1-74.3              | -                     | 48-1-74.3    | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 9 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น<br>(2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ จำนวน 2 หลัง<br>(3) อาคารมินิมอลซ่า จำนวน 4 หลัง<br>(4) อาคารพลาซ่า จำนวน 1 หลัง<br>ลิฟต์จำนวน 6 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 8 ตัว, ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว | 35,325                                | 3,596   | 7.00%                        | 10.00%        |
| 2        | กระบี่        | Freehold           | เลขที่ 191 หมู่ 12<br>ค. กระบี่น้อย<br>อ. เมือง<br>จ. กระบี่      | 30-1-51.8              | -                     | 30-1-51.8    | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น<br>(2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์<br>ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 3 ตัว, ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว  | 23,297                                | 2,020   | 7.00%                        | 10.00%        |
| 3        | ประชาชื่น     | Freehold           | เลขที่ 829<br>อ. ประชาชื่นบุรี 2<br>เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร      | 14-3-93.4              | -                     | 14-3-93.4    | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น<br>ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว, ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว  | 21,190                                | 1,724   | 7.00%                        | 10.00%        |
| 4        | รังสิต คลอง 7 | Freehold           | เลขที่ 41/2 หมู่ 2<br>ค. ลำหลักุด<br>อ. ธัญบุรี จ. ปทุมธานี       | 144-1-71               | -                     | 144-1-71     | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น<br>(2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์  | 18,240                                | 1,410   | 7.00%                        | 10.00%        |
| 5        | ทุ่งสง        | Freehold           | เลขที่ 144 หมู่ 2<br>ค. ทองหงส์<br>อ. ทุ่งสง<br>จ. นครศรีธรรมราช  | 30-2-85.7              | -                     | 30-2-85.7    | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น<br>(2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์<br>ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว   | 16,035                                | 733   | 7.00%                        | 10.00%        |
| 6        | สิงห์บุรี     | Freehold           | เลขที่ 189 หมู่ 7<br>ค. บึงขัง<br>อ. ท่าเรือ จ. สิงห์บุรี         | 24-2-09                | -                     | 24-2-09      | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น<br>ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว   | 17,323                                | 624   | 7.00%                        | 10.00%        |
| 7        | ปรางบุรี      | Freehold           | เลขที่ 706 หมู่ 7<br>ค. เขาน้อย อ. ปรางบุรี<br>จ. ประจวบคีรีขันธ์ | 22-3-58.6              | -                     | 22-3-58.6    | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 2 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น<br>(2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์  | 12,469                                | 948   | 7.00%                        | 10.00%        |
| 8        | มหาชัย        | Freehold           | เลขที่ 119 หมู่ 7<br>ค. ท่าทราย<br>อ. เมือง<br>จ.สมุทรสาคร        | 20-3-71                | -                     | 20-3-71      | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 6 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น<br>(2) อาคารที่จอดรถ<br>(3) อาคารอุปกรณ์เครื่องจักร<br>(4) อาคารคลังสินค้า<br>(5) ห้องทำความสะอาด<br>(6) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์<br>ลิฟต์จำนวน 1 ตัว                      | 13,708                                | 415   | 7.00%                        | 10.00%        |
| 9        | แม่สาย        | Freehold           | เลขที่ 156 หมู่ 6<br>ค. เวียงพางคำ อ. แม่สาย<br>จ. เชียงราย       | 32-3-0                 | -                     | 32-3-0       | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น<br>(2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์  | 12,599                                | 921   | 7.00%                        | 10.00%        |
| 10       | ระนอง         | Freehold           | เลขที่ 25/15 หมู่ 1<br>อ. เพชรเกษม ค. บางวัน อ. เมือง<br>จ. ระนอง | 26-0-50.8              | -                     | 26-0-50.8    | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น  | 11,766                                | 720   | 7.00%                        | 10.00%        |
| 11       | สมุทร         | Freehold+Leasehold | เลขที่ 1/7 หมู่ 6<br>ค. บ่อผุด<br>อ. เกาะสมุย<br>จ. สุราษฎร์ธานี  | 22-1-52                | 24-3-78               | 47-1-30      | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 6 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น<br>(2) อาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าจำนวน 4 หลัง<br>(3) อาคารขยะ   | 25,659                                | 722   | -                            | 11.00%        |
| 12       | พินฉูโลก      | Freehold+Leasehold | เลขที่ 909 หมู่ 3<br>ค. อรัญญิก อ. เมืองพินฉูโลก<br>จ. พินฉูโลก   | 31-2-71.4              | 0-2-59.5              | 32-1-30.9    | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น<br>(2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์<br>(3) อาคารสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>ลิฟต์จำนวน 1 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว   | 22,582                                | 1,087   | 7.00%                        | 10.00%        |
| 13       | อตะนคร        | Leasehold          | เลขที่ 700/75 หมู่ที่ 5<br>ค.คลองคังหรู<br>อ. เมือง จ. ชลบุรี     | -                      | 45-1-35.6             | 45-1-35.6    | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น<br>(2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ จำนวน 2 หลัง<br>ลิฟต์ 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 3 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว   | 27,283                                | 1,647   | -                            | 11.00%        |

| ลำดับที่ | ชื่อสาขา       | Freehold/Leasehold | ที่ตั้งทรัพย์สิน  | ลักษณะการลงทุนที่ดิน |                    |              | รายละเอียดทรัพย์สิน*  | พื้นที่<br>ลงทุนให้เช่า<br>(ตารางเมตร) | ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)  |                              |            |  |
|----------|----------------|--------------------|---|----------------------|--------------------|--------------|---|--|---------------------------------------|------------------------------|------------|--|
|          |                |                    |   | กรรมสิทธิ์<br>(ไร่)  | สิทธิเช่า<br>(ไร่) | รวม<br>(ไร่) |   |  | บจ. จำกัด<br>วันที่ 25 พฤศจิกายน 2566 | อัตราผลตอบแทน<br>จากการลงทุน | อัตราคิดลด |  |
| 14       | เพชรบูรณ์      | Leasehold          | เลขที่ 929 หมู่ 2<br>ต. สะเดียง อ. เมืองเพชรบูรณ์ จ. เพชรบูรณ์<br>สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารเช่าคงเหลือ 15.20 ปี<br>ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า                     | -                    | 43-2-5.4           | 43-2-5.4     | อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น<br>(2) อาคารที่ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง<br>(3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์      | 18,255                                 | 735                                   | -                            | 11.00%     |  |
| 15       | ลำลูกกา คลอง 6 | Leasehold          | เลขที่ 75 หมู่ 5<br>ต. บึงคำพร้อย<br>อ. ลำลูกกา จ. ปทุมธานี<br>สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารเช่าคงเหลือ 13.47 ปี<br>ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า                        | -                    | 33-1-0             | 33-1-0       | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น<br>(2) อาคารที่ติดตั้งระบบปรับอากาศแบบรวมศูนย์<br>(3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ | 17,223                                 | 516                                   | -                            | 11.00%     |  |
| 16       | เสนา           | Leasehold          | เลขที่ 49 หมู่ 1<br>อ. ทางหลวงหมายเลข 3263<br>ต. บางนมโค อ.เสนา จ. พระนครศรีอยุธยา<br>สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารเช่าคงเหลือ 14.36 ปี<br>ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า | -                    | 24-2-96            | 24-2-96      | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น<br>(2) อาคารเก็บอุปกรณ์เครื่องจักร   | 12,431                                 | 349                                   | -                            | 11.00%     |  |
| 17       | พระราม 1       | Leasehold          | เลขที่ 831<br>อ. พระราม 1 แขวงวังใหม่<br>เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร<br>สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร อาคารเช่าคงเหลือ 12.05 ปี<br>ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า          | -                    | 12-3-03.25         | 12-3-03.25   | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น<br>ลิฟต์ชั้นของ 1 ตัว, ลิฟท์รถเข็น 2 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว<br>ทางเลื่อนจำนวน 4 ตัว         | 22,909                                 | 721                                   | -                            | 11.00%     |  |

### ทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ( 5 สาขา)

| ลำดับที่ | ชื่อสาขา       | Freehold/Leasehold | ที่ตั้งทรัพย์สิน  | ลักษณะการลงทุนที่ดิน |                    |              | รายละเอียดทรัพย์สิน*   | พื้นที่<br>ลงทุนให้เช่า<br>(ตารางเมตร) | ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)  |                              |            |  |
|----------|----------------|--------------------|---|----------------------|--------------------|--------------|--|--|---------------------------------------|------------------------------|------------|--|
|          |                |                    |   | กรรมสิทธิ์<br>(ไร่)  | สิทธิเช่า<br>(ไร่) | รวม<br>(ไร่) |  |  | บจ. จำกัด<br>วันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 | อัตราผลตอบแทน<br>จากการลงทุน | อัตราคิดลด |  |
| 1        | ภูเก็ต         | Freehold           | เลขที่ 104 หมู่ 5<br>อ.เฉลิมพระเกียรติ ร.9<br>ต.รัษฎา อ.เมืองภูเก็ต จ. ภูเก็ต   | 44-2-0               | -                  | 44-2-0       | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 12 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น<br>(2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์<br>ลิฟต์จำนวน 2 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว  | 26,768                                 | 3,113                                 | 7.00%                        | 10.00%     |  |
| 2        | ศาลายา         | Freehold           | เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1<br>ต.บางเคอ อ.สามพราน<br>จ.นครปฐม  | 38-3-99              | -                  | 38-3-99      | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 4 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น<br>(2) อาคารอนุรักษ์พลังงาน<br>(3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์<br>(4) อาคารเก็บของ<br>ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว และทางเลื่อน 2 ตัว | 21,816                                 | 2,014                                 | 7.00%                        | 10.00%     |  |
| 3        | นครศรีธรรมราช  | Freehold           | เลขที่ 15<br>อ.พัฒนาการ-สุขาวง<br>ต.ในเมือง อ.เมือง<br>จ.นครศรีธรรมราช  | 26-0-33.6            | -                  | 26-0-33.6    | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 5 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น<br>(2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ จำนวน 2 อาคาร<br>(3) อาคารมินิพลาซ่า<br>(4) อาคารเก็บของ<br>บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว                             | 18,677                                 | 1,432                                 | 7.00%                        | 10.00%     |  |
| 4        | รังสิต-นครนายก | Leasehold          | เลขที่ 90 หมู่ 2<br>อ.รังสิต-นครนายก ต.มีชัยโอ<br>อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี<br>สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารเช่าคงเหลือ 12 ปี 7 เดือน 11 วัน<br>ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า                 | -                    | 33-2-0             | 33-2-0       | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 4 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น<br>(2) อาคารมินิพลาซ่า<br>(3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ จำนวน 2 อาคาร<br>ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 1 ตัว<br>และทางเลื่อนจำนวน 1 ตัว    | 15,063                                 | 535                                   | -                            | 11.00%     |  |
| 5        | บางปู          | Leasehold          | เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3<br>อ.สุขุมวิท อ.บางปูใหม่<br>อ.เมืองสมุทรปราการ จ.<br>สมุทรปราการ<br>สิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารเช่าคงเหลือ 14 ปี 8 เดือน 9 วัน<br>ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า | -                    | 55-0-80            | 55-0-80      | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น<br>ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว<br>และทางเลื่อน จำนวน 2 ตัว  | 15,940                                 | 711                                   | -                            | 11.00%     |  |

### การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (โดยมีแหล่งลงทุนจากการกู้ยืมเงิน)

| ลำดับที่ | ชื่อสาขา | Freehold/Leasehold | ที่ตั้งทรัพย์สิน  | ลักษณะการลงทุนที่ดิน |                    |              | รายละเอียดทรัพย์สิน*  | พื้นที่<br>ลงทุนให้เช่า<br>(ตารางเมตร) | ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)  |                              |            |  |
|----------|----------|--------------------|---|----------------------|--------------------|--------------|---|--|---------------------------------------|------------------------------|------------|--|
|          |          |                    |   | กรรมสิทธิ์<br>(ไร่)  | สิทธิเช่า<br>(ไร่) | รวม<br>(ไร่) |   |  | บจ. จำกัด<br>วันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 | อัตราผลตอบแทน<br>จากการลงทุน | อัตราคิดลด |  |
| 1        | นวนคร    | Freehold           | เลขที่ 98/103 หมู่ 13<br>ต.คลองหนึ่ง อ. คลองหลวง<br>จ. ปทุมธานี | 31-0-5               | -                  | 31-0-5       | มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย<br>(1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น<br>ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว และทางเลื่อน 2 ตัว | 24,042                                 | 2,595                                 | 7.00%                        | 10.00%     |  |

วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน

: การลงทุนครั้งแรก วันที่ 14-15 มีนาคม 2555  
 การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 วันที่ 4 ธันวาคม 2555  
 การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 วันที่ 29 มกราคม 2557

ราคาที่ใช้ลงทุน

: ประมาณ 27,085.58 ล้านบาท

วันที่มีการประเมินทรัพย์สินครั้งล่าสุด

: วันที่ 20 และ 25 พฤศจิกายน 2566

|                              |   |
|------------------------------|---|
| ราคาประเมิน                  | : 29,289 ล้านบาท  |
| บริษัทประเมิน                | : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด<br>บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด                                 |
| ประเภทการใช้งาน              | : ศูนย์การค้า   |
| ประเภททรัพย์สิน              | : ธุรกิจค้าปลีก   |
| รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีนั้น | : กองทุนรวมมีรายได้รวมระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2566 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 รวม 2,924,597,505 บาท |

กรณีที่กองทุน/กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่ไม่แล้วเสร็จต้องมีการรายงานความคืบหน้าของโครงการพร้อมทั้งระบุเหตุผลด้วยว่าทำไมยังไม่แล้วเสร็จ

-ไม่มี-

**2.4.3 รายละเอียดการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี)**

(1) วันที่ ราคา เหตุผลที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และผู้ขายผู้ให้เช่าผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่กรณี

-ไม่มี-

(2) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เช่น วันที่ทำการประเมินค่าราคาที่ได้จากการประเมินค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินทรัพย์สิน

-ไม่มี-

(3) ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับการลงทุน

-ไม่มี-

(4) กรณีการลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินที่ไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุนลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินที่ไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุน

(4.1) บริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ ควรอธิบายถึงผลประโยชน์ที่กองทุนได้รับจากการประกอบอธิบายเหตุผลในการลงทุนพร้อมทั้งแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อสินทรัพย์

- ไม่มีการลงทุนเพิ่ม

(4.2) ระบุเงื่อนไขให้ชัดเจนกรณีที่ทำรายการ ต้องดำเนินการภายใต้เงื่อนไขหรือต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ถือหุ้นลงทุนหรือตลาดหลักทรัพย์

- ไม่มีเงื่อนไขที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ถือหุ้นลงทุนหรือตลาดหลักทรัพย์

**2.4.4 ในกรณีที่กองทุนไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้**

-ไม่มี-

**2.4.5 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมภายในระยะเวลาบัญชี**

-ไม่มี-

**2.4.6 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนทรัพย์สินภายในระยะเวลาบัญชี**

-ไม่มี-

## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### 2.5.1 อธิบายการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งเป็น ศูนย์การค้าโลตัสส์ จำนวน 23 สาขา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



- |                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| 1) สาขาศรีนครินทร์   | 13) สาขาอมตะนคร        |
| 2) สาขากระบี่        | 14) สาขาเพชรบูรณ์      |
| 3) สาขาราชสีมา       | 15) สาขาลำลูกกา คลอง 6 |
| 4) สาขารังสิต คลอง 7 | 16) สาขาเสนา อยุธยา    |
| 5) สาขาทุ่งสง        | 17) สาขาพระราม 1       |
| 6) สาขาสิงห์บุรี     | 18) สาขานครศรีธรรมราช  |
| 7) สาขาปราณบุรี      | 19) สาขาภูเก็ต         |
| 8) สาขามหาชัย        | 20) สาขารังสิตนครนายก  |
| 9) สาขาแม่สาย        | 21) สาขาบางปู          |
| 10) สาขาระนอง        | 22) สาขาศาลายา         |
| 11) สาขาสมุย         | 23) สาขานวนครุ         |
| 12) สาขาพิษณุโลก     |                        |

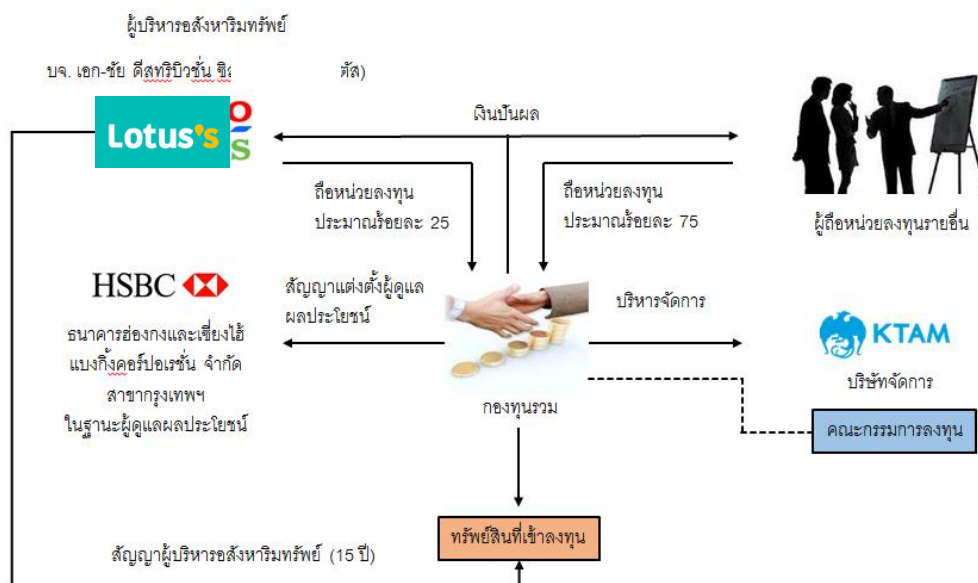
สัดส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ วัตถุประสงค์ตามประเภท  
กรรมสิทธิ์สมบุรณ์ (Freehold) สัดส่วน 77%  
สิทธิการเช่า (Leasehold) สัดส่วน 23%

- กรรมสิทธิ์สมบุรณ์ ในที่ดินและอาคาร ●
- กรรมสิทธิ์แบบผสมในที่ดิน และ กรรมสิทธิ์สมบุรณ์ในอาคาร ●
- สิทธิการเช่าในที่ดิน และ กรรมสิทธิ์สมบุรณ์ในอาคาร ●
- สิทธิการเช่า ในที่ดินและอาคาร ●

กองทุนรวมฯ มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมฯ เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่เช่าของ ศูนย์การค้าโลตัสส์ จำนวน 23 สาขาดังกล่าว ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อประกอบธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งส่วนใหญ่มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี มีการกำหนดให้ผู้เช่าวางเงินมัดจำ โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา

ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมฯ เข้าลงทุน กองทุนรวมฯ ได้แต่งตั้งให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (โลตัส) มีสิทธิในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมฯ เข้าลงทุน ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง

### โครงสร้างของกองทุน



โปรดพิจารณาในส่วนที่ 1 สรุปสาระสำคัญของกองทุนรวมฯ สำหรับรายละเอียดการจัดการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม



2.5.2 กรณีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้เช่ารายใดรายหนึ่งหรือมีการกระจุกตัวของผู้เช่าอย่างมีนัยสำคัญ  
-ไม่มี-

2.5.3 กรณีผู้เช่าหลักเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ  
-ไม่มี-

2.5.4 ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด  
เลขที่ 629/1 หมู่ 10 ถนนนวมินทร์  
แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ 0-2797-9000 โทรสาร 0-2797-9829  
Website : [www.tesco.com](http://www.tesco.com)

ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

มีประสบการณ์การบริหารศูนย์การค้าโลตัสในประเทศไทย

ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากกองทุนรวม

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2566 ถึง วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 จำนวนเงิน 239,450,687 บาท

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทุนหรือไม่อย่างไร

-ไม่มี-

2.5.5 กรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ  
-ไม่มี-

2.5.6 กรณีอสังหาริมทรัพย์มีรับประกันรายได้ ให้เปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาการรับประกันรายได้รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้ประกันรายได้

-ไม่มี-

(2) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่การรับประกัน

-ไม่มี-

(3) การปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

(4) ในกรณีที่ผู้รับประกันจัดให้มีหนังสือรับประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันเทียบเท่า ซึ่งครอบคลุมจำนวนระยะเวลาการรับประกัน ให้เปิดเผยอันดับความน่าเชื่อถือ ธนาคารพาณิชย์ที่ออกหนังสือค้ำประกันครั้งล่าสุดไม่เกิน 1 ปี โดยต้องเป็นการจัดอันดับโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานยอมรับ

-ไม่มี-

(5) ในกรณีที่ผู้รับประกันไม่ได้จัดให้มีหนังสือรับประกันตาม (4) ให้บริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดเผยข้อมูล

-ไม่มี-

## 2.6 การกู้ยืมเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โลตัสส์ รีเทล โกรท

ตามมติคณะกรรมการจัดการลงทุน PIF ครั้งที่ 12/2565 เมื่อวันที่ 31 ต.ค. 2565 ได้อนุมัติการเข้าทำสัญญาเงินกู้เพื่อวัตถุประสงค์ในการรีไฟแนนซ์ (Refinance) กับธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) (“CIMBT”) โดยกองทุนฯ ได้เข้าลงนามในสัญญากู้ยืมเงินกับ CIMBT เมื่อวันที่ 14 ธ.ค. 2565 ภายใต้วงเงินกู้ยืมรวม 2,450 ล้านบาท ซึ่งยังคงไม่เกิน 10% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ณ วันที่ 29 ก.พ. 2567 กองทุนฯ ได้เบิกวงเงินกู้ยืมกับธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) รวมทั้งสิ้น 2,450 ล้านบาท โดยมีข้อมูลโดยสังเขปของเงินกู้ยืมดังต่อไปนี้

|                        |  |
|------------------------|--|
| ธนาคารผู้ให้เงินกู้    | ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)  |
| ผู้ขอสินเชื่อ          | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (LPF)                        |
| วงเงินกู้ (ล้านบาท)    | 2,450 โดย ณ วันที่ 29 ก.พ. 2567 ได้มีการเบิกใช้เต็มจำนวน                               |
| อัตราดอกเบี้ย          | ค่าเฉลี่ย MLR จาก 4 ธนาคารใหญ่ (KTB/SCB/BBL/KBANK) ลบ 3.5% ต่อปี                       |
| ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้ | ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2570   |
| การชำระดอกเบี้ย        | รายไตรมาส  |
| หลักประกันการกู้ยืม    | กองทุนมีได้นำทรัพย์สินทั้งปวงที่มีอยู่ในปัจจุบัน หรือที่จะมีในอนาคตไปใช้เป็นหลักประกัน |
| สัดส่วนการกู้ยืม       | 7.57% ของ TAV  |
| สถานะการกู้ยืม         | ปกติ และกองทุนฯ ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินโดยครบถ้วน                      |

## 3) ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

### 3.1 ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ

ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้มทางธุรกิจของศูนย์การค้าในประเทศไทย

#### ภาพรวมประเทศไทย

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศหรือจีดีพีของประเทศไทย ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2566 ที่ผ่านมามีการขยายตัวร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนหลักจากการบริโภคของภาคเอกชนและนักท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้น

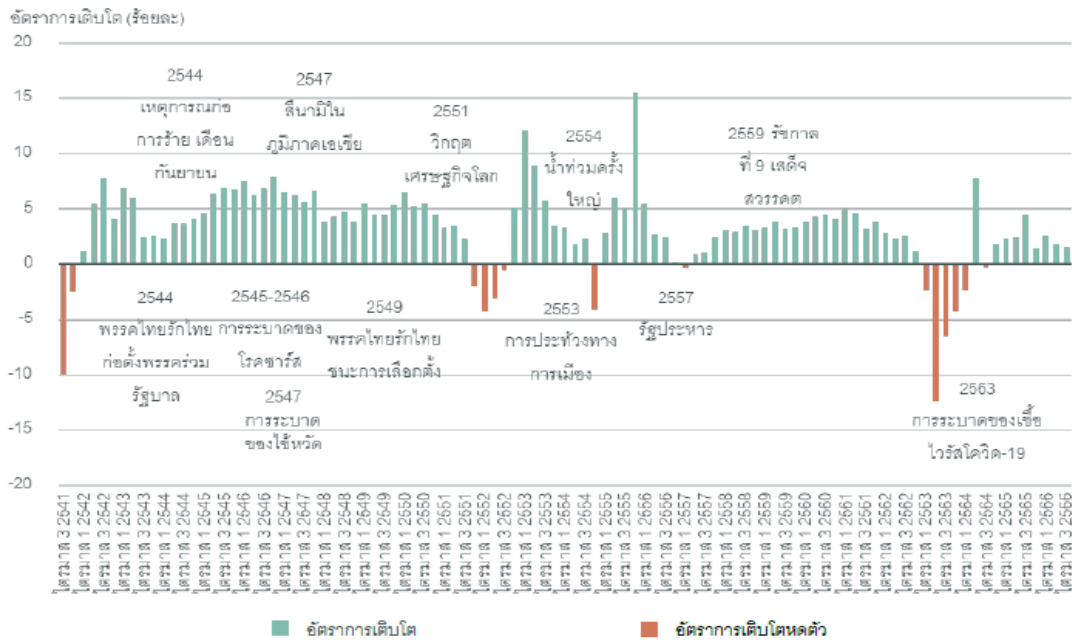
ด้านการผลิตในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2566 ภาคการเกษตรขยายตัวร้อยละ 0.9 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2565 และในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2566 ภาคการเกษตรปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2565 อย่างไรก็ตาม ภาคนอกการเกษตรขยายตัวร้อยละ 1.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว และในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2566 ปรับตัวดีขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2565 การขยายตัวนอกภาคการเกษตรได้รับอานิสงค์หลักจากการภาคบริการที่เพิ่มขึ้น ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 4.0 จากช่วงเวลาเดียวกัน ของปีที่แล้ว โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการใช้บริการที่เพิ่มขึ้นของที่พักอาศัยและธุรกิจร้านอาหาร

ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2566 ทางด้านการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชนขยายตัวร้อยละ 8.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว และขยายตัวร้อยละ 7.8 เมื่อเทียบกับไตรมาศก่อนหน้า ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาลหดตัวร้อยละ 4.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว การส่งออกสินค้าและบริการมีการขยายตัวร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วการนำเข้าสินค้าและบริการมีการหดตัวร้อยละ 10.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว

จากการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินในเดือนพฤศจิกายน ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดการณ์ว่าการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศหรือจีดีพีของประเทศไทยใน พ.ศ. 2566 จะขยายตัวที่ร้อยละ 2.4 ซึ่งลดลงจากการประมาณการครั้งก่อนในการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงินในเดือนกันยายน พ.ศ. 2566 ที่รายงานอยู่ที่ร้อยละ 2.8 เนื่องจากอุปสงค์ที่ลดลง แต่อย่างไรก็ตามธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีการปรับการคาดการณ์การเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศหรือจีดีพีของ

ประเทศไทยใน พ.ศ. 2567 ให้สูงขึ้นเป็นร้อยละ 3.2 ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดว่าใน พ.ศ. 2567 จีดีพีของประเทศไทยจะฟื้นตัว โดยได้ปัจจัยสนับสนุนหลักมาจากอุปสงค์ในประเทศการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวการบริโภคของ ภาคเอกชน และการส่งออกสินค้า

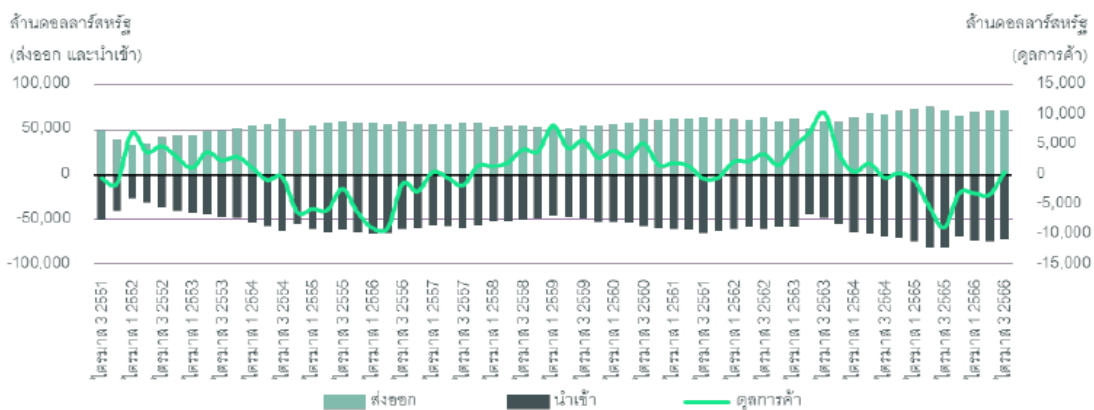
แผนภูมิ 1: ผลิตภัณฑ์มวลรวมไทยระหว่างไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2541 - ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2566



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2566 การส่งออกไทยขยายตัวร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้ว แต่หดตัวร้อยละ 0.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีที่แล้ว อยู่ที่ 71,899 ล้านดอลลาร์สหรัฐ โดยสินค้าอุตสาหกรรมและสินค้าเกษตรคิดเป็นร้อยละ 78.91 และร้อยละ 9.38 ของการส่งออกทั้งหมด ตามลำดับ ส่วนมูลค่าการนำเข้าของไทยในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2566 อยู่ที่ 71,424 ล้านดอลลาร์สหรัฐ มีการหดตัวลงอย่างมากคิดเป็นร้อยละ 11.7 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ส่งผลให้ดุลการค้าเป็นบวกที่ 475 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

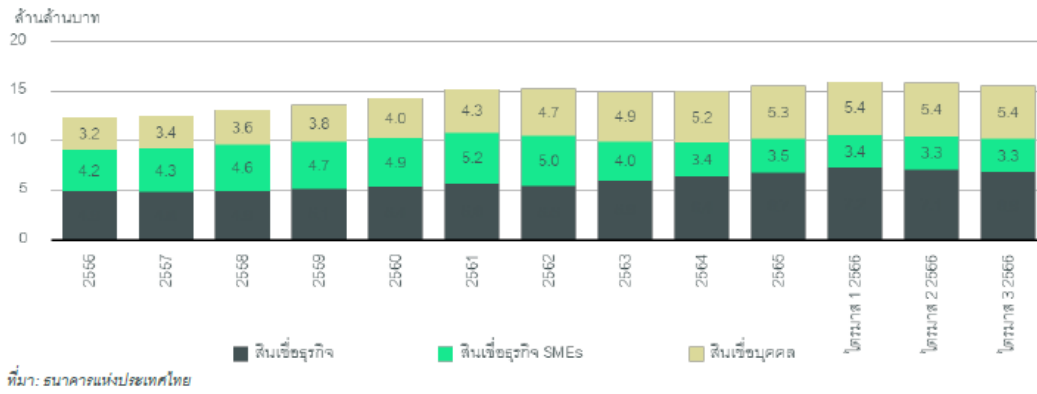
แผนภูมิ 2: ดุลการค้า ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2551 - ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2566



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

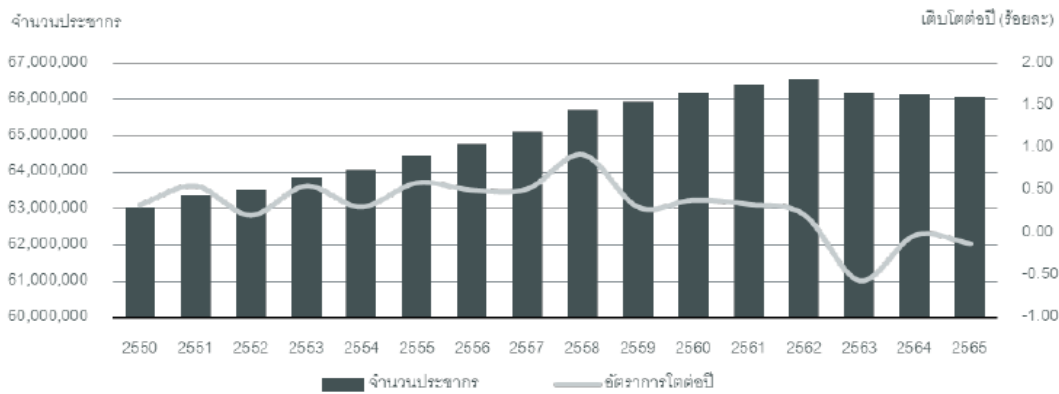
ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2566 ยอดสินค้าทั้งหมดในประเทศอยู่ที่ 15.6 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.77 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งประกอบไปด้วยยอดสินค้าเกษตร 6.9 ล้านล้านบาท ยอดสินค้าบุคคล 5.4 ล้านล้านบาท และยอดสินค้าเอสเอ็มอี (SMEs) 3.3 ล้านล้านบาท ขณะที่หนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ในช่วงเวลาเดียวกันลดลงร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2565 โดยลดลงจากจำนวน 503 พันล้านบาท เป็นจำนวน 495 พันล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.70 ของสินเชื่อทั้งหมด

แผนภูมิ 3: จำนวนสินเชื่อของธนาคารพาณิชย์จำแนกตามประเภท พ.ศ. 2556 - ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2566



ใน พ.ศ. 2565 (ข้อมูลล่าสุด) จำนวนประชากรในประเทศไทยมีทั้งสิ้น 66,090,475 คน ซึ่งลดลงร้อยละ 0.12 เมื่อเทียบกับปี พ.ศ. 2564 อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีตั้งแต่พ.ศ. 2550 อยู่ที่ร้อยละ 0.32

แผนภูมิ 4: ประชากรไทย พ.ศ. 2550 – 2565 (ข้อมูลล่าสุด)



ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

อัตราการว่างงาน ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2566 ลดลงเหลือร้อยละ 0.99 จากร้อยละ 1.23 ในไตรมาสก่อนหน้า อัตราการว่างงานที่สูงที่สุดเกิดขึ้นใน พ.ศ. 2564 อยู่ที่ร้อยละ 1.94 อัตราการว่างงานโดยเฉลี่ยทั่วประเทศ นับตั้งแต่ พ.ศ. 2548 ถึง ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2566 อยู่ที่ร้อยละ 1.32 อัตราการว่างงานมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ พ.ศ. 2562 และมีการว่างงานสูงสุดในช่วงที่เกิดการระบาดอย่างรุนแรงของเชื้อไวรัสโควิด-19 และอัตราการว่างงานได้ลดลงอีกครั้ง

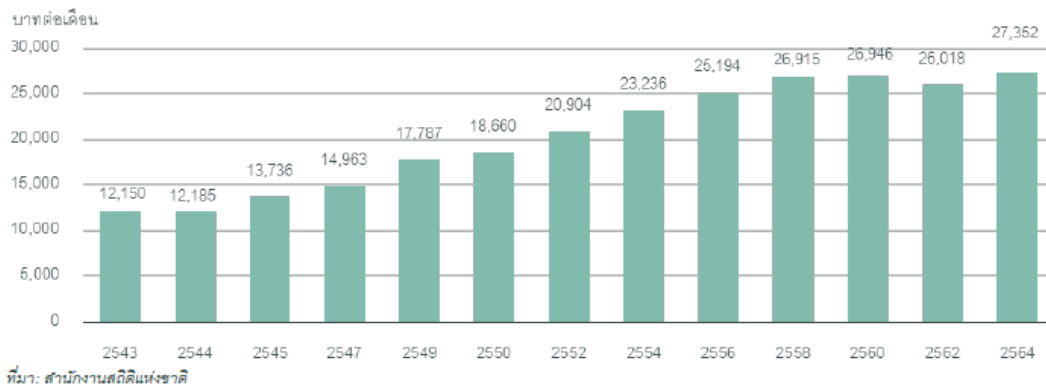
แผนภูมิ 5: อัตราการว่างงานในประเทศไทย พ.ศ. 2551 - ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2566

|                       | 2551 | 2552 | 2553 | 2554 | 2555 | 2556 | 2557 | 2558 | 2559 | 2560 | 2561 | 2562 | 2563 | 2564 | 2565 | ไตรมาส 1 2566 | ไตรมาส 2 2566 | ไตรมาส 3 2566 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------------|---------------|---------------|
| ประเทศไทย             | 1.40 | 1.50 | 1.00 | 0.68 | 0.66 | 0.72 | 0.84 | 0.88 | 0.99 | 1.18 | 1.05 | 0.98 | 1.69 | 1.93 | 1.32 | 1.05          | 1.06          | 0.99          |
| กรุงเทพมหานคร         | 1.40 | 1.30 | 1.00 | 0.72 | 0.63 | 0.73 | 0.79 | 0.96 | 0.89 | 1.19 | 1.06 | 0.87 | 1.76 | 2.65 | 1.40 | 1.07          | 1.10          | 0.99          |
| ภาคกลาง               | 1.40 | 1.50 | 1.10 | 0.65 | 0.68 | 0.75 | 0.86 | 0.93 | 0.97 | 1.04 | 1.03 | 0.99 | 1.73 | 1.55 | 1.19 | 1.18          | 1.09          | 1.00          |
| ภาคเหนือ              | 1.20 | 1.30 | 0.90 | 0.59 | 0.62 | 0.57 | 0.71 | 0.77 | 0.95 | 1.01 | 0.97 | 0.91 | 1.44 | 1.76 | 1.32 | 0.99          | 0.94          | 1.03          |
| ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ | 1.50 | 1.60 | 1.00 | 0.70 | 0.66 | 0.67 | 0.75 | 0.76 | 0.88 | 1.21 | 0.92 | 0.77 | 1.37 | 1.52 | 1.01 | 0.68          | 0.82          | 0.66          |
| ภาคใต้                | 1.50 | 1.80 | 1.30 | 0.78 | 0.69 | 0.99 | 1.17 | 1.10 | 1.36 | 1.65 | 1.46 | 1.52 | 2.38 | 3.04 | 2.10 | 1.39          | 1.54          | 1.53          |

ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

นับตั้งแต่พ.ศ. 2543 รายได้ครัวเรือนมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในแต่ละปีโดยรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนอยู่ที่ 27,352 บาทต่อเดือนในพ.ศ. 2564 ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นจากรายได้มาตรฐานในปีพ.ศ. 2543 อยู่ที่ 12,150 บาทต่อเดือน ซึ่งรายได้ครัวเรือนในประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อยในระหว่าง พ.ศ. 2558 ถึงพ.ศ. 2564

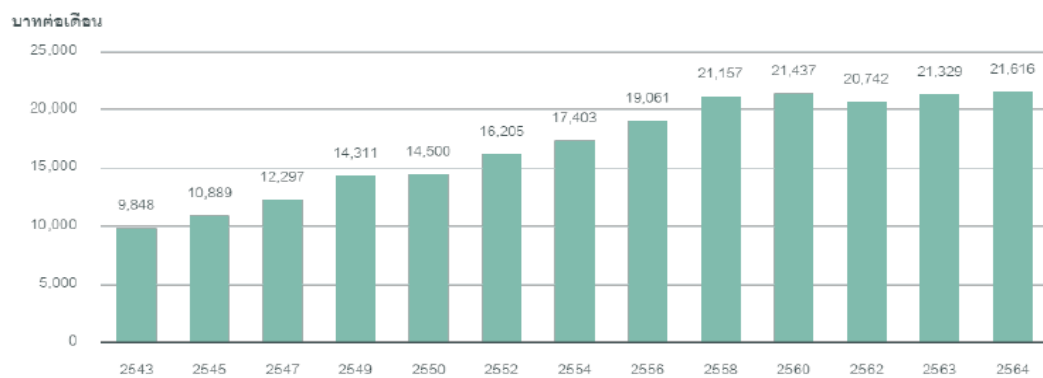
แผนภูมิ 6: รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนในไทย พ.ศ. 2543 – 2564 (ข้อมูลล่าสุด)



ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ในขณะเดียวกันรายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในแต่ละปีโดยเพิ่มจาก 20,742 บาทต่อเดือนในปีพ.ศ. 2562 เป็น 21,616 บาทต่อเดือนในปีพ.ศ. 2564 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2

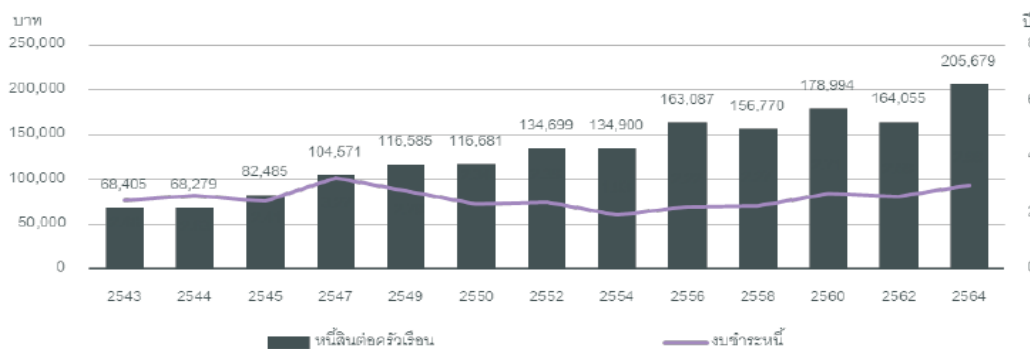
แผนภูมิ 7: รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนในไทย พ.ศ. 2543 – 2564 (ข้อมูลล่าสุด)



ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ค่าเฉลี่ยหนี้สินภาคครัวเรือนทั่วประเทศมีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในทุก ๆ ปีตั้งแต่ พ.ศ. 2543 โดย ค่าเฉลี่ยหนี้สินภาคครัวเรือนในพ.ศ. 2564 อยู่ที่ 205,679 บาทต่อปีต่อครัวเรือน ในขณะที่ค่าเฉลี่ยหนี้สินภาค ครัวเรือนในพ.ศ. 2562 อยู่ที่ 164,055 บาทต่อปี

แผนภูมิ 8: หนี้ต่อครัวเรือน และบชำระหนี้ พ.ศ. 2543 – 2564 (ข้อมูลล่าสุด)

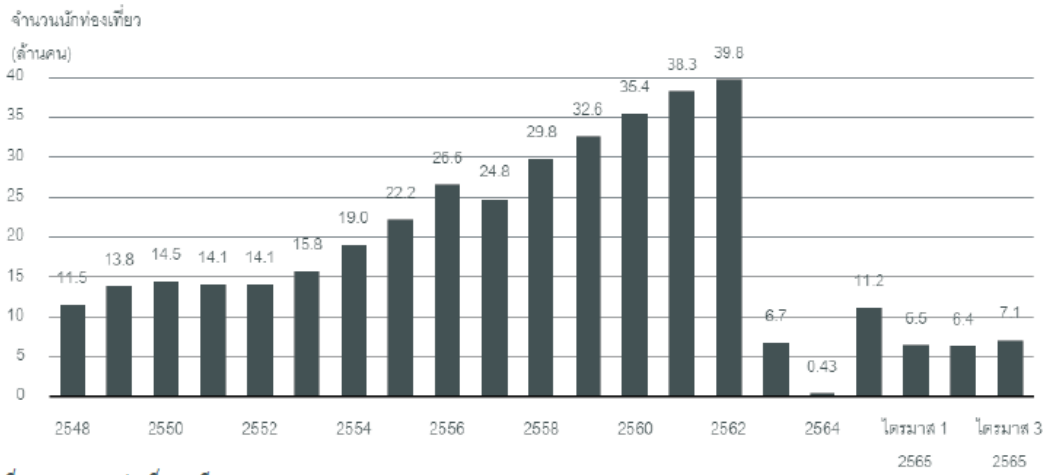


ที่มา: สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2566 ตัวเลขจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามายังประเทศไทยมีจำนวนทั้งสิ้น 7,089,281 คน เพิ่มขึ้นจาก 6,437,153 คน ในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2566 ซึ่งเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 10.1

จำนวนนักท่องเที่ยวยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในแต่ละไตรมาส และคาดว่าจะบรรลุเป้าหมายของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทยที่ 25-30 ล้านคนภายในสิ้นปี พ.ศ. 2566 โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในช่วง 9 เดือนแรกของ พ.ศ. 2566 มีจำนวนทั้งสิ้น 20,003,972 คน ซึ่งคิดเป็นประมาณสองเท่าของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามายังประเทศไทยในพ.ศ. 2565

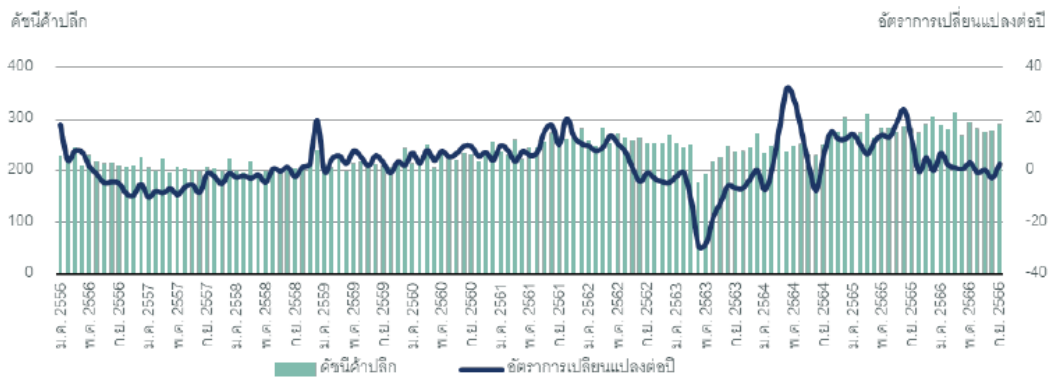
แผนภูมิ 9: จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ พ.ศ. 2548 - ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2566



ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

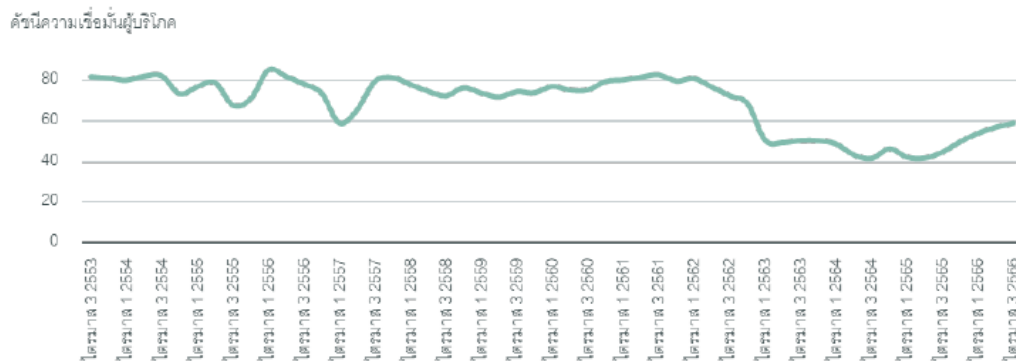
ธนาคารแห่งประเทศไทยประเมินดัชนียอดค้าปลีกในเดือนกันยายน พ.ศ. 2566 ใว้ที่ 289.75 ลดลงจาก 277.63 ในไตรมาสก่อนหน้าแต่ขยายตัวที่ร้อยละ 2.8 จาก 281.87 ในไตรมาส 3 พ.ศ. 2565 ในขณะที่ดัชนี ความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวมในเดือนกันยายน พ.ศ. 2566 อยู่ที่ 58.7 เพิ่มขึ้นจากดัชนีในเดือนกรกฎาคมซึ่ง อยู่ที่ 55.6 การเพิ่มขึ้นของดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคแสดงถึงความเชื่อมั่นที่ดีขึ้นในภาคเอกชน แต่อย่างไรก็ตามดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในเดือนกันยายน พ.ศ. 2566 ยังอยู่ในเกณฑ์ที่ค่อนข้างต่ำ

แผนภูมิ 10: ดัชนีค้าปลีกไทย เดือนมกราคม พ.ศ. 2556 - เดือนกันยายน พ.ศ. 2566



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

แผนภูมิ 11: ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค ไตรมาส 3 พ.ศ. 2553 - ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2566



ที่มา: มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย และ กระทรวงพาณิชย์

## ภาคธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย

จากรายงานสรุปสภาพตลาดค้าปลีกของประเทศไทย ซึ่งจัดทำโดยบริษัทซีบีอาร์อี กว่า 60 ปีแล้วที่การเติบโตของประชากรโลกที่เพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เศรษฐกิจขยายตัวอย่างก้าวกระโดด โดยเฉพาะในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ประเทศไทยกลายเป็นตลาดใหม่ที่น่าดึงดูดสำหรับนักลงทุนต่างชาติที่มองหาโอกาสในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ผู้ประกอบการไทยโดยเฉพาะกลุ่มค้าปลีก ต่างเล็งเห็นถึงศักยภาพของตลาด จึงเริ่มพัฒนาโครงการค้าปลีกเพื่อตอบสนองความต้องการของครอบครัวขยายที่เพิ่มมากขึ้น บริษัทซีบีอาร์อี พบข้อมูลว่า ที่พักอาศัยทั้ง แนวราบและแนวสูงกระจายตัวออกสู่ชานเมือง ผู้ประกอบการค้าปลีกทั้งรายใหญ่และรายย่อยจึงมองหาโอกาสในการขยายสาขาไปยังพื้นที่เหล่านี้เพื่อรองรับความต้องการของผู้บริโภค

อย่างไรก็ตาม โครงสร้างพื้นฐานทางคมนาคมในประเทศไทยยังพัฒนาไม่ทันต่อการขยายตัวของเมือง ผู้บริโภคเริ่มมองหาร้านค้าที่ตอบโจทย์ความต้องการที่หลากหลายและซับซ้อนมากขึ้น ร้านขายของชำและตลาดสดแบบดั้งเดิมจึงไม่เพียงพอที่จะตอบสนองต่อความต้องการอีกต่อไป ช่องว่างนี้จึงเปิดโอกาสให้กลุ่ม ซูเปอร์สโตร์ขยายตัวกลายเป็นโมเดิร์นเทรด์รูปแบบใหม่ที่รวบรวมทั้งของสด สินค้าอุปโภคบริโภคครบครันในที่เดียว

และไม่ใช่ว่าแค่กลุ่มซูเปอร์สโตร์เท่านั้น บริษัทซีบีอาร์อี พบข้อมูลว่า กลุ่มร้านค้าขนาดเล็กที่ทันสมัยก็ได้รับ ประโยชน์จากการขยายตัวของเศรษฐกิจและเมืองเช่นกัน โดย บริษัทซีบีอาร์อี สังเกตว่าตลาดซูเปอร์สโตร์และร้านสะดวกซื้อในกรุงเทพฯ มีการแข่งขันสูงมาก ผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกในรูปแบบศูนย์การค้าจึงต่างพยายามสร้างจุดเด่นด้วยการขยายขนาดพื้นที่ เพิ่มพื้นที่เช่า และรวบรวมสินค้าและบริการที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่ม

บริษัทซีบีอาร์อีจึงสรุปได้ว่า การขยายตัวของโครงการค้าปลีกในประเทศไทยนั้น สะท้อนให้เห็นถึงการ เปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ สังคม และพฤติกรรมของผู้บริโภคอย่างแท้จริง โดยผู้ประกอบการที่ต้องการที่จะ ประสบความสำเร็จ จะต้องสามารถปรับตัวให้เข้ากับการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ และสร้างกลยุทธ์ที่ตอบโจทย์ ความต้องการของลูกค้าได้อย่างตรงจุด

ก่อนการระบาดของโควิด-19 ตลาดค้าปลีกไทยกำลังพัฒนาไปสู่รูปแบบ “โครงการแบบมิกซ์ยูส (Mixed use)” ที่ผสมผสานการใช้ชีวิต การทำงาน และการพักผ่อนเข้าด้วยกัน อีกทั้งยังมีโมเดลพรีเมียม เอพท์เล็ท ที่ เพื่องฟูจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เพิ่มขึ้น แต่แล้วทุกอย่างก็พลิกผันเมื่อเกิดสถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19

ใน พ.ศ. 2563 อุตสาหกรรมค้าปลีกไทยได้รับผลกระทบอย่างหนัก ผู้พัฒนาโครงการต่างชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ เหลือเพียงโครงการค้าปลีกขนาดใหญ่ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างเท่านั้นที่ทยอยแล้วเสร็จ โดยระหว่าง พ.ศ. 2563 ถึง 2564 อุปทานพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย ส่วนใหญ่เป็นร้านค้าปลีกในโครงการสำนักงาน และคอมมูนิตี้มอลล์ในชานเมืองใกล้รถไฟฟ้า

สถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ไม่ได้แค่ลดความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและสร้างความกังวล ให้ผู้ประกอบการ แต่ยังเปลี่ยนวิถีชีวิตและพฤติกรรมผู้บริโภคอย่างถาวรการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้ สร้าง "บรรทัดฐานใหม่" ในการใช้ชีวิต ส่งผลกระทบต่อวิถีชีวิตของคนไทยและเส้นทางการดำเนินธุรกิจค้าปลีก

ใน พ.ศ. 2564 บริษัทซีบีอาร์อีมองว่าเป็นปีแห่งการปรับตัวของวงการค้าปลีกและการพึ่งพาช่องทาง ออนไลน์กว่าคือแม้ จะเผชิญกับความท้าทายจากโควิด-19 สายพันธุ์โอมิครอน ธุรกิจค้าปลีกไทยยังคงแสดงให้เห็นถึงความยืดหยุ่น โดยพบว่า กลุ่มผู้พัฒนาโครงการขนาดกลาง-เล็ก เช่น ซูเปอร์มาร์เก็ตและร้านสะดวกซื้อ ยังคงปรับตัวได้ดีในขณะเดียวกัน แบนด์และผู้ค้าปลีกต่างก็ทุ่มเทพัฒนาระบบการขายออนไลน์ พยายามเข้าถึงลูกค้าผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น สะท้อนให้เห็นถึงความสำคัญของการตลาดออนไลน์ต่อความยั่งยืนของธุรกิจในระยะยาว

ใน พ.ศ. 2565 บริษัทซีบีอาร์อีมองว่า เป็นปีแห่งการเริ่มฟื้นตัวและการแข่งขันที่เข้มข้นขึ้น กล่าวคือ สถานการณ์โควิด-19 ที่ดีขึ้นในช่วงนี้นำมาสู่การฟื้นตัวของธุรกิจค้าปลีก กลุ่มผู้พัฒนาโครงการขนาดใหญ่- กลาง ต่างเร่งเปิดตัวโครงการใหม่ที่ชะลอไป

ก่อนหน้าผลลัพ์คืออุปทานพื้นที่ค้าปลีกใหม่เพิ่มมากขึ้นในไตรมาส 1-3 ของ พ.ศ. 2565 แม้ส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ในโครงการอาคารสำนักงาน โครงการพรีเมียม เอพท์เล็ทส่วนต่อขยาย และโครงการคอมมูนิตี้ออลล์

ซีปียาร์อียังเชื่ออีกว่าอุตสาหกรรมการค้าปลีกของประเทศไทยกำลังมุ่งหน้าไปสู่ความหลากหลายทาง นวัตกรรม เนื่องจากความก้าวหน้าของเทคโนโลยีดิจิทัลที่สนับสนุนไลฟ์สไตล์ออนไลน์ให้ได้รับความนิยมมากขึ้น นับตั้งแต่ประเทศอยู่ในช่วงวิกฤตการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19

การเติบโตของตลาดอีคอมเมิร์ซ ได้ถูกผลักดันจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เมื่อการเดินทางระหว่างประเทศถูกจำกัดและผู้บริโภคชาวไทยใช้เวลาที่บ้านมากขึ้น ส่งผลให้พฤติกรรมผู้บริโภค เปลี่ยนไปและอีคอมเมิร์ซเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในชีวิตประจำวัน แม้ว่าสถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 จะคลี่คลายลงและผู้คนสามารถซื้อของในร้านค้าออฟไลน์ได้เป็นปกติแล้วก็ตาม แต่ความต้องการซื้อ ของผ่านช่องทางออนไลน์ยังคงแข็งแกร่งเนื่องจากผู้บริโภคคุ้นเคยและรู้สึกสะดวกสบายที่จะใช้แพลตฟอร์มออนไลน์ต่างๆ

ซีปียาร์อียังมีความเห็นสอดคล้องว่า ตลาดอีคอมเมิร์ซแบบการค้าระหว่างธุรกิจกับลูกค้าจะยังคงขยายตัวแต่มีอัตราการเติบโตที่ชะลอลงเนื่องจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ยังไม่แน่นอน ประกอบกับค่าครองชีพที่ เพิ่มขึ้น จุดกำลังซื้อจากภาคเอกชน มูลค่าของอีคอมเมิร์ซที่เพิ่มสูงขึ้นนั้นเป็นการเปลี่ยนช่องทางการใช้จ่าย จากช่องทางเดิมหรือออฟไลน์เป็นช่องทางออนไลน์มากกว่าที่จะมาจากกำลังซื้อที่เพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ผู้บริโภคชาวไทยจะยังคงใช้แพลตฟอร์มอีคอมเมิร์ซในการซื้อสินค้าต่อไป เนื่องจากสินค้ามีราคาถูกและคุ้มค่ากว่า มีความสะดวกสบายและร้านค้ามีความหลากหลาย

การเข้ามาของเทคโนโลยีดิจิทัลได้กระตุ้นให้ตลาดอีคอมเมิร์ซเติบโตอย่างก้าวกระโดดอย่างต่อเนื่องและทำให้ผู้บริโภคตื่นตัวที่จะจับจ่ายใช้สอย ซื้อสินค้าและบริการผ่านทางช่องทางออนไลน์และออนไลน์ วิกฤตการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 นี้จึงถือเป็นการจุดประกายให้ผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกพัฒนา ช่องทางทางการค้าช่องทางอื่นที่ไม่ใช่ทางหลักของตนเพื่อเพิ่มผลกำไรเข้าถึงลูกค้าใหม่แทนที่จะชะงักเคลื่อนด้วยการแข่งขันผ่านการให้บริการด้านออฟไลน์เพียงอย่างเดียว

กล่าวโดยสรุป บริษัทซีปียาร์อียังมองเห็นว่า ภูมิทัศน์ของตลาดการค้าปลีกในประเทศไทยจะมีการ เปลี่ยนแปลงไปเรื่อย ๆ เนื่องจากปัจจัยสำคัญที่เกิดจากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยีผนวกกับพฤติกรรม และความชอบของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปตลอดช่วงที่เกิดการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 และภายหลังการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ดังนั้น บริษัท ซีปียาร์อียังเชื่อว่าการปรับตัวของกลุ่มผู้ค้าปลีกทั้งรายใหญ่และรายย่อยให้เข้ากับการเติบโตของตลาดอีคอมเมิร์ซและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปจึงเป็นสิ่งสำคัญยิ่ง ทั้งในแง่ของการเสริมสร้างประสบการณ์การจับจ่ายใช้สอยในหน้าร้าน การสร้างสรรค์กิจกรรมสิ่งใหม่และสร้างเพิ่มมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการของตน เพื่อดึงดูดผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการของศูนย์การค้าให้มากขึ้น

### **ภาพรวมตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร**

อุตสาหกรรมค้าปลีกในจังหวัดกรุงเทพฯ มีการฟื้นตัวที่ดีขึ้นในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2565 เมื่อเทียบกับ สถานการณ์ของตลาดในช่วงไตรมาสที่ 3 ของ พ.ศ. 2564 ทั้งนี้เกิดจากการที่เริ่มมีนักท่องเที่ยวกลับมา เที่ยวในประเทศมากขึ้น ประกอบกับมาตรการความปลอดภัยด้านสาธารณสุขผนวกกับมาตรฐานการให้บริการของสถานประกอบการทำให้เกิดความมั่นใจแก่นักท่องเที่ยว

อุปทานตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2565 มีทั้งหมด 7,998,944 ตารางเมตร โดยเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2564 ที่มีอุปทานตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานครที่ 7,910,403 ตารางเมตรคิดเป็นการเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 1.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมาและคิดเป็นการเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ผ่านมา

ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2565 อัตราการเช่าของพื้นที่ตลาดค้าปลีกโดยรวมในกรุงเทพฯ อยู่ที่ร้อยละ 95.2 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน 0.2 จุด และ 0.4 จุด เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา เมื่อเปรียบเทียบ ระหว่างพื้นที่ค้าปลีกในแต่ละรูปแบบ ซูเปอร์สโตร์เป็นรูปแบบพื้นที่ค้าปลีกที่มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงสุดที่ร้อยละ 98.5 รองลงมาคือศูนย์การค้า มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 94.9 และอันดับสุดท้ายคือห้างสรรพสินค้า ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 84.7 และเมื่อเปรียบเทียบอัตราการเช่าพื้นที่ของแต่ละ



บริเวณในกรุงเทพมหานคร บริเวณที่มีอัตราการใช้พื้นที่สูงที่สุดคือบริเวณชานเมืองอยู่ที่ร้อยละ 97.1 ตามมาด้วยบริเวณรอบเมืองที่ร้อยละ 93.9 และบริเวณใจกลางเมืองที่ร้อยละ 92.2

ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2564 มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างสุทธิอยู่ที่ 862,053 ตารางเมตร คาดว่าอุปทานพื้นที่ค้าปลีกจะเพิ่มขึ้นในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2565 อีกประมาณ 217,268 ตารางเมตร บริษัท ซีปียาร์อีได้เห็นว่าต่อไปในอนาคตผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีกรายใหญ่จะมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาโครงการขนาดใหญ่บริเวณนอกใจกลางเมืองเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลให้เกิดการสร้างแรงกดดันให้ศูนย์การค้าปลีกเก่า ๆ ที่ไม่ได้มีการปรับปรุงใด ๆ ในบริเวณรอบนอกให้ต้องเร่งแผนการปรับปรุงและปรับโฉมโครงการของตนเพื่อให้สามารถแข่งขันกับอุปทานใหม่ที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคตได้

ในอนาคต บริษัท ซีปียาร์อียังคงเชื่อมั่นว่าอุตสาหกรรมการค้าปลีกในพื้นที่กรุงเทพมหานครจะปรับตัวดีขึ้นอย่างชัดเจน โดยเฉพาะในช่วงปลาย พ.ศ. 2565 ไปจนถึงครึ่งปีแรกของ พ.ศ. 2566 เนื่องจากบริษัท ซีปียาร์อีได้เห็นทิศทางการฟื้นตัวของตลาดที่เป็นบวกนับตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2565 แล้ว ทั้งนี้ผลกระทบในเชิงบวก จากการส่งเสริมภาคการท่องเที่ยวหลังจากเปิดประเทศอีกครั้ง ประกอบกับช่วงเทศกาลและวันหยุดยาวที่กำลังจะมาถึงของไทยน่าจะมีผลทำให้ปริมาณการสัญจรและเข้าใช้บริการในโครงการค้าปลีกต่าง ๆ ทั่วประเทศมีเพิ่มมากขึ้นอันจะมีส่วนสำคัญอย่างยิ่งยวดที่จะทำให้ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานครฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง

### **ภาพรวมตลาดค้าปลีกในภาคเหนือของประเทศไทย**

สำหรับพื้นที่ศึกษาแนวโน้มตลาดค้าปลีกในภาคเหนือของประเทศไทยนั้น บริษัท ซีปียาร์อี ได้เลือกจังหวัดเชียงรายเป็นตัวแทนของภูมิภาคดังกล่าว ซึ่งตัวจังหวัดตั้งอยู่ในที่จุดทางเหนือสุดของประเทศและมีพรมแดนร่วมกับประเทศพม่าและประเทศลาว สำหรับขอบเขตของพื้นที่ศึกษาในจังหวัดเชียงรายที่ บริษัท ซีปียาร์อีให้ความสำคัญนั้นไม่จำกัดเฉพาะในตัวเมืองหรือตามแนวถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นถนนสายหลักเท่านั้น แต่ยังรวมไปถึงบริเวณอำเภอแม่สาย ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อชายแดนที่สำคัญระหว่างประเทศเพื่อนบ้านด้วย

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 พบว่า จังหวัดเชียงรายมีโครงการค้าปลีกทั้งหมด 23 แห่ง ประกอบไปด้วย ศูนย์การค้าแบบปิด 2 โครงการ ซูเปอร์สโตร์ 6 โครงการ ร้านค้าเฉพาะอย่าง 14 โครงการ และศูนย์การค้า ชุมชน (คอมมูนิตีมอลล์) 1 โครงการ รวมมีพื้นที่ค้าปลีก 166,502 ตารางเมตร

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 มีโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2566 1 โครงการ คือ ดุโฮม เชียงราย ซึ่งเป็นโครงการค้าปลีกประเภทร้านค้าเฉพาะอย่าง (14,500 ตารางเมตร) และมีโครงการค้าปลีกเดิม ที่ปิดตัว ลงในระหว่างปี อีก 1 โครงการ คือ หงส์ฟ้า พลาซ่า ซึ่งเป็นโครงการค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าแบบปิด (4,715 ตารางเมตร)

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 โครงการค้าปลีกในอนาคตภายในจังหวัดเชียงรายยังคงถูกชะลอการพัฒนาทั้ง 2 โครงการ ได้แก่ โลตัส เชียงราย ซึ่งอยู่ระหว่างการวางแผนและออกแบบนอกจากจะมีโครงการเปิดใหม่แล้ว ยังมีร้านค้าเฉพาะอย่างบางร้านที่ได้รับการปรับปรุงด้วย ได้แก่ สห ไพบูลย์ ที่มีการปรับปรุงโครงสร้างร้านใหม่ทั้งหมด และเปลี่ยนชื่อเป็น “สบายดีโฮม” นอกจากนี้ยังมีโครงการ พรหมนิมิต เฟอร์นิเจอร์ คอมเพล็กซ์ที่เปลี่ยนชื่อเป็น “เมกา เฟอร์นิเจอร์ มาร์เก็ต” ซึ่งการปรับโฉมนี้แสดงให้เห็นถึงการตื่นตัวในสภาพการแข่งขันที่ดุเดือด อีกทั้งยังสะท้อนถึงการฟื้นตัวที่ดีขึ้นของตลาดค้าปลีกในจังหวัดเชียงรายด้วย

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 อัตราการใช้พื้นที่สุทธิของศูนย์การค้าปลีกในจังหวัดเชียงรายอยู่ที่ร้อยละ 99 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.7 จากร้อยละ 98.3 ในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565

อัตราการใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 2-3 ปี มาแล้ว ส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากการปิดบริการของ โครงการ หงส์ฟ้า พลาซ่า ซึ่งก่อนหน้านี้เป็นโครงการที่มีอัตราพื้นที่ว่างค่อนข้างสูง ส่งผลให้อัตราการใช้พื้นที่โดยรวมปรับตัวดีขึ้น และเมื่อดูตามรูปแบบการค้าปลีก พบว่าอัตราการใช้พื้นที่ปรับตัวดีขึ้นในทุกรูปแบบ ยกเว้นในรูปแบบซูเปอร์สโตร์ ที่ลดลงเพียงเล็กน้อย ที่ร้อยละ 0.2 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว

ราคาเสนอเช่าของร้านค้าปลีกในจังหวัดเชียงราย อยู่ที่ประมาณ 147 – 2,700 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งยังคงใกล้เคียงจากราคาเสนอเช่าเดิมที่ 156-2,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว โดยโครงการ วิพาร์ค คอมมูนิตี้ มอลล์ ยังคงเป็นโครงการที่มีอัตราค่าเช่าที่ต่ำที่สุด ในขณะที่เดียวกัน บิ๊ก ซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ เชียงราย 1 เป็นโครงการที่มีอัตราค่าเช่าที่สูงที่สุด ที่ 2,000 – 2,700 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

โดยภาพรวม บริษัท ซีบีอาร์อีมองว่า ตลาดค้าปลีกสมัยใหม่ในจังหวัดเชียงรายมีการเติบโตดีขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ซึ่งเป็นผลมาจากเที่ยวบินภายในประเทศที่เพิ่มขึ้น และการสนับสนุนจากภาครัฐบาลในการสนับสนุนการท่องเที่ยวเมืองรอง

กล่าวโดยสรุป บริษัท ซีบีอาร์อีคาดว่า ตลาดค้าปลีกในจังหวัดเชียงรายจะเติบโตแบบค่อยเป็นค่อยไป เพราะยังมีอุปสงค์ทั้งจากคนในพื้นที่นักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างประเทศที่ท่องเที่ยวในจังหวัดเชียงรายและอุปสงค์จากประเทศเพื่อนบ้านที่ตั้งอยู่ตามแนวชายแดนเป็นหลักมาสนับสนุนโครงการค้าปลีกในตัวจังหวัด ให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง

### **ตลาดค้าปลีกในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย**

การศึกษาแนวโน้มตลาดค้าปลีกในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทยจะมุ่งเน้นไปที่จังหวัดขอนแก่น ซึ่งเป็นจังหวัดที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในภูมิภาค อีกทั้งยังเป็นศูนย์กลางด้านการศึกษาและหน่วยงานภาครัฐในระดับภูมิภาคอีกด้วย โดยขอนแก่นมีโครงสร้างพื้นฐานที่ครบครันและเชื่อมต่อกับจังหวัดอื่น ๆ กิจกรรมค้าปลีกส่วนใหญ่ในจังหวัดขอนแก่นตั้งอยู่บนถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนมิตรภาพ ถนนมะลิวัลย์ และถนนศรีจันทร์ซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการเดินทางทั้งในเมืองขอนแก่น และระหว่างจังหวัดในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 อุทยานค้าปลีกในจังหวัดขอนแก่นมีจำนวนทั้งหมด 31 แห่ง รวมมีพื้นที่ค้าปลีก 251,835 ตารางเมตร ซึ่งประกอบไปด้วยพื้นที่ค้าปลีกหลากหลายรูปแบบ มีศูนย์การค้าแบบปิด 3 โครงการ, ศูนย์การค้าชุมชน (คอมมูนิตี้ มอลล์) 5 โครงการ, ห้างสรรพสินค้า 2 โครงการ, ซูเปอร์สโตร์ 6 โครงการ และ ร้านค้าเฉพาะอย่าง 15 โครงการ ซึ่งโครงการใหม่ที่เปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2566 คือ ปริดาปาร์ค ขอนแก่น ซึ่งเป็นคอมมูนิตี้มอลล์ขนาด 1,430 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนถนนมิตรภาพ นอกจากนี้พื้นที่ค้าปลีกในจังหวัดขอนแก่นมีขนาดเพิ่มมากขึ้น มาจากการขยายพื้นที่ของ โลตัส เอ็กซ์ตรีวา ซึ่งเป็นซูเปอร์สโตร์ตั้งอยู่บนถนนมิตรภาพ โดยมีขนาดเพิ่มเติมประมาณ 16,541 ตารางเมตร

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 จังหวัดขอนแก่น มีโครงการค้าปลีกในอนาคต 1 โครงการที่กำลังดำเนินการก่อสร้าง คือ แม็คโคร ฟู้ดเซอร์วิส ขอนแก่น 3 โนนม่วง ตั้งอยู่บนถนนมิตรภาพ และนอกจากนี้ยังมีโครงการในอนาคต อีก 2 โครงการที่อยู่ระหว่างการวางแผน คือ 1) แจ๊ส กรีน วิลเลจ ศูนย์การค้าชุมชน (คอมมูนิตี้ มอลล์) และ 2) โกลไฮเซล ซูเปอร์สโตร์ ในขณะที่โครงการเทอร์มินัล 21 ตั้งอยู่บนถนนมิตรภาพ ยังคงถูก ชะลอการพัฒนาไว้ ณ วันที่ทำการสำรวจ

บริษัท ซีบีอาร์อีมองว่า ตลาดค้าปลีกในจังหวัดขอนแก่นมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ เนื่องจากการพัฒนา โครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกอย่างต่อเนื่องของจังหวัด ซึ่งส่งผลให้เกิดการพัฒนาโครงการค้าปลีกใหม่ ๆ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงในโครงการที่เปิดให้บริการแล้ว ไม่ว่าจะเป็นการปรับโฉม การรีแบรนด์ การขยายพื้นที่เช่า หรือการเปลี่ยนพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้งานเพื่อการใช้ประโยชน์ที่หลากหลายขึ้น ซึ่งการพัฒนาเหล่านี้ บริษัท ซีบีอาร์อี เห็นว่าจะส่งผลให้ตลาดค้าปลีกในจังหวัดขอนแก่นเติบโตยิ่งขึ้นในอนาคต

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมของธุรกิจค้าปลีกในจังหวัดขอนแก่นอยู่ที่ร้อยละ 97.4 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 จากร้อยละ 96.0 ในปีก่อนหน้า โดยอัตราการเช่าพื้นที่เพิ่มขึ้นในร้านค้าปลีกทุกประเภท โดยเฉพาะอย่างยิ่งศูนย์การค้าชุมชน (คอมมูนิตี้มอลล์) ที่มีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 จากปีก่อนหน้า ในขณะที่ราคาเสนอเช่าของร้านค้าปลีกอยู่ที่

ประมาณ 285 – 1,750 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งค่อนข้างคงที่จากราคาเสนอเช่าเดิมที่ 245 – 2,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกัน ของปีที่แล้ว

บริษัท ซีบีอาร์อีสังเกตเห็นว่า ขอนแก่นจะยังคงเป็นหนึ่งในจังหวัดที่มีศักยภาพในการเติบโตสูงกว่าจังหวัดอื่น ๆ ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เนื่องด้วยโครงสร้างพื้นฐานที่เชื่อมโยงกับหลายจังหวัด อีกทั้งยังเป็น ศูนย์กลางของภูมิภาคนี้ ตลาดค้าปลีกในจังหวัดขอนแก่นจึงมีทิศทางที่สดใส โดยปัจจัยที่สนับสนุนการเติบโตของตลาดค้าปลีกในจังหวัดของแก่นที่เห็นได้ชัด ได้แก่ การพัฒนาและปรับปรุงของร้านค้าปลีกในปัจจุบัน และยังมีแผนการก่อสร้างของโครงการในอนาคต รวมถึงความคืบหน้าการก่อสร้างของโครงสร้างพื้นฐานและระบบขนส่งมวลชนในจังหวัดที่เริ่มชัดเจนมากขึ้นอีกด้วย อย่างไรก็ตาม เนื่องจากความต้องการของตลาดค้าปลีกในจังหวัดขอนแก่นต้องได้รับแรงหนุนจากคนในท้องถิ่นที่มากกว่านักท่องเที่ยว ภาวะเศรษฐกิจของตัวจังหวัดเองจึงยังคงเป็นอีกปัจจัยสำคัญในการขับเคลื่อนการใช้จ่ายของผู้บริโภค

### **ตลาดค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทย**

ศูนย์การค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทยนั้นแตกต่างกันในแต่ละจังหวัด โดยในรายงานจะกล่าวถึงจังหวัดภูเก็ต ซึ่งจะเป็นตัวบ่งชี้แนวโน้มตลาดค้าปลีกในจังหวัดที่เน้นอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และในจังหวัด นครศรีธรรมราช ซึ่งเป็นตัวบ่งชี้แนวโน้มตลาดค้าปลีกในท้องถิ่น

#### **จังหวัดภูเก็ต**

จากการสำรวจตลาดค้าปลีกในจังหวัดภูเก็ต ซีบีอาร์อีพบว่า ภูมิทัศน์การค้าปลีกของภูเก็ตในช่วงท้าย พ.ศ. 2566 และช่วงต้นปี พ.ศ. 2567 ค่อนข้างเป็นไปในทิศทางที่ดีเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว ทั้งจากอุปทานที่เพิ่มขึ้นของร้านค้าปลีกเฉพาะอย่างห้างค้าปลีกแบบปิดแห่งใหม่ที่เปิดตัวตลอดจนส่วนต่อขยายของโครงการคอมมูนิตี้มอลล์อย่างต่อเนื่อง

อุปทานที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับตลาดที่อยู่อาศัยที่เฟื่องฟูของจังหวัด เพื่อรองรับความต้องการของผู้อยู่อาศัยใหม่ ๆ และนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับปีที่แล้วโดยแรงผลักดันร่วมกันของการเติบโตของที่อยู่อาศัยและภาคการท่องเที่ยวที่แข็งแกร่งส่งเสริมกำลังซื้อในกลุ่มคนท้องถิ่น และสำหรับจังหวัดภูเก็ตเอง ในฐานะเศรษฐกิจที่ขับเคลื่อนด้วยการท่องเที่ยวและบริการ สิ่งนี้ส่งผลให้ภูมิทัศน์การค้าปลีกในรูปแบบต่างๆ มีชีวิตชีวามากขึ้นในอนาคต

จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 ห้างค้าปลีกในจังหวัดภูเก็ตมีจำนวนทั้งหมด 51 โครงการ แบ่งเป็นศูนย์การค้าแบบปิด 6 โครงการ ห้างสรรพสินค้า 3 โครงการคอมมูนิตี้มอลล์ 21 โครงการ ซูเปอร์สโตร์ 10 โครงการและร้านค้าเฉพาะอย่าง 11 โครงการ

อุปทานค้าปลีกทั้งหมดในภูเก็ต ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสุทธิ 684,336 ตารางเมตร ลดลงร้อยละ 1.9 จากช่วงเวลาเดียวกันปีที่แล้ว (หรือประมาณ 13,600 ตารางเมตร) การเปลี่ยนแปลงนี้มีสาเหตุหลักมาจากการเปิดศูนย์ค้าใหม่ 5 แห่ง (ทำให้มีอุปทานเพิ่มขึ้น 45,800 ตารางเมตร) ในขณะที่เดียวกันก็มีการปิดตัวของโครงการที่มีอยู่เดิม 3 แห่ง (ทำให้มีอุปทานลดลง 59,400 ตารางเมตร)

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 อัตราการเช่าโดยรวมของพื้นที่ค้าปลีกในจังหวัดภูเก็ต ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 คิดเป็นร้อยละ 96.8 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 พบว่า มีการพัฒนาศูนย์การค้าปลีก 3 โครงการ (ทั้งที่กำลังก่อสร้างอยู่และอยู่ระหว่างวางแผน) ซึ่งประกอบไปด้วย 1 โครงการใหม่ได้แก่ลูเพิร์ล 1 โครงการที่มีส่วนต่อขยาย ได้แก่ ปอร์โต เดอ ภูเก็ต (ส่วนต่อขยายระยะที่ 2) และโครงการที่กำลังจะพัฒนาขึ้นใหม่บนพื้นที่โครงการเดิม 1 โครงการได้แก่โครงการสคีก์คอมเพล็กซ์ ภูเก็ต (ปัจจุบันยังไม่มีชื่อเรียกโครงการใหม่อย่างเป็นทางการ)

ซีบีอาร์อีคาดการณ์ว่า ตลาดค้าปลีกของภูเก็ตจะฟื้นตัวเต็มที่ภายในครึ่งแรกของ พ.ศ. 2567 การฟื้นตัวครั้งนี้ จะมาพร้อมกับการแข่งขันที่รุนแรงขึ้น แบ่งเป็น 3 กลุ่มหลัก ดังนี้ 1) โครงการค้าปลีกเดิมที่ไม่ได้รับการปรับปรุง: กลุ่มนี้มีความเสี่ยงสูงที่จะสูญเสียลูกค้าและผู้เช่ารายสำคัญ จำเป็นต้องปรับปรุงและพัฒนาโครงการเพื่อเพิ่มความน่าสนใจ 2) โครงการค้าปลีกเดิมที่มีการวางแผนปรับปรุง: กลุ่มนี้มีโอกาสที่ดีในการรักษาฐานลูกค้าและดึงดูดผู้เช่าใหม่แต่จำเป็นต้องวางแผนปรับปรุงสัดส่วนของกลุ่มร้านค้าและบริการให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าและ 3) โครงการค้าปลีกใหม่: กลุ่มนี้มีโอกาสเติบโตสูงหากอยู่ในพื้นที่ที่มีการแข่งขันต่ำ และมีโอกาสที่จะเติบโตได้หากมีจุดเด่นที่ชัดเจนเพื่อดึงดูดลูกค้าและผู้เช่า

ซีบีอาร์อีมองว่ากลยุทธ์สำคัญสำหรับความสำเร็จของโครงการค้าปลีกในตลาดภูเก็ตคือการปรับตัวให้เข้า กับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงของตลาด การเพิ่มเติมความน่าสนใจของสินค้าและบริการภายในโครงการ เพื่อให้ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า การนำเสนอประสบการณ์การช้อปปิ้งที่ทันสมัยที่ตรงกับความต้องการของลูกค้าในแต่ละพื้นที่ สิ่งเหล่านี้จะกลายเป็นสิ่งสำคัญที่สะท้อนความสำเร็จในระยะยาวของโครงการแต่ละโครงการอย่างมีนัยสำคัญ

#### จังหวัดนครศรีธรรมราช

นครศรีธรรมราชเป็นจังหวัดที่มีพื้นที่ใหญ่อันดับสองของภาคใต้ และมีประชากรมากที่สุดในภาคใต้ของ ประเทศไทย ในด้านการท่องเที่ยว จังหวัดนครศรีธรรมราชถือเป็นเมืองรองซึ่งจะดึงดูดนักท่องเที่ยวชาวไทยเป็นหลักส่งผลให้โครงการค้าปลีกในตัวจังหวัดนี้นำเสนอสินค้าและบริการแก่คนในท้องถิ่นเป็นหลัก

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 ยังไม่มีร้านค้าปลีกที่สร้างเสร็จใหม่ หรือมีการประกาศโครงการร้านค้าปลีกที่จะเกิดขึ้นในอนาคต แต่มีโครงการค้าปลีกประเภทซูเปอร์สโตร์ปิดตัวลงอย่างถาวร 1 โครงการ ได้แก่ โก! ท่า ศาลา ซึ่งเป็นซูเปอร์สโตร์ที่ตั้งอยู่ในอำเภอท่าศาลา มีพื้นที่ค้าปลีกอยู่ที่ 4,500 ตารางเมตร ส่งผลให้ นครศรีธรรมราชมีโครงการค้าปลีกทั้งหมดรวมทั้งสิ้น 22 แห่ง รวมพื้นที่ 185,321 ตารางเมตร โดยจำแนกเป็น ร้านค้าเฉพาะอย่าง 9 โครงการ ซูเปอร์สโตร์ 6 โครงการ ศูนย์การค้าแบบปิด 3 โครงการ ศูนย์การค้าชุมชน (คอมมูนิตีมอลล์) 3 โครงการ และห้างสรรพสินค้า 1 โครงการ

บริษัท ซีบีอาร์อีพบว่า ตลาดค้าปลีกในจังหวัดนครศรีธรรมราชมีความเคลื่อนไหวค่อนข้างน้อยเมื่อเทียบกับ จังหวัดอื่น ๆ ในช่วงปีที่ผ่านมา เนื่องจากไม่มีโครงการใหม่เข้ามาในตลาด และโครงการใหม่ล่าสุดอย่าง โก! ก็ได้ปิดตัวลง บริษัท ซีบีอาร์อีพบว่าโครงการ โก! จันดี และ โก! ร่อนพิบูลย์ ที่อยู่นอกพื้นที่การศึกษาก็ได้ ปิดตัวลงทุกสาขาด้วย

บริษัท ซีบีอาร์อีพบว่า ในจังหวัดนครศรีธรรมราช ร้านค้าเฉพาะอย่างที่จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์และ เครื่องใช้ไฟฟ้าและของใช้ในบ้านเป็นรูปแบบการค้าปลีกที่ได้รับความนิยมมากที่สุด รูปแบบที่ได้รับความนิยมรองลงมาคือ ซูเปอร์สโตร์ ที่ให้บริการสินค้าอุปโภคบริโภค รวมถึงของใช้ในบ้านและของใช้ในครัวเรือน โครงการซูเปอร์สโตร์ที่ได้รับความนิยม ได้แก่ โลตัส บีคี่ ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และแม็คโคร

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 อัตราการเช่าพื้นที่สุทธิของร้านค้าปลีกในจังหวัดนครศรีธรรมราชอยู่ที่ร้อยละ 97.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 จากร้อยละ 95.1 ใน เดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 อัตราการเช่าพื้นที่ปรับตัวขึ้นนั้นพบได้ในรูปแบบซูเปอร์สโตร์และ

ศูนย์การค้าแบบปิดเป็นหลัก อย่างไรก็ตาม คอมมูนิตีมอลล์ มีอัตราการเช่า ลดลงอย่างมาก คิดเป็นร้อยละ 8.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันจากปีที่แล้ว เหตุผลเนื่องจาก ลักกี้เฟลิน พลาซ่า มีจำนวนผู้เช่าที่ลดลง ในขณะที่โครงการอื่น ๆ มีอัตราการเช่าเพิ่มขึ้น ประมาณร้อยละ 2 ถึงร้อยละ 9 และ โครงการส่วนใหญ่ยังสามารถคงอัตราการเช่าที่ร้อยละ 100 ได้

บริษัท ซีบีอาร์อีสังเกตเห็นว่า อัตราการเช่าโดยรวมที่ดีขึ้นแสดงให้เห็นถึงสัญญาณเชิงบวกต่อตลาดค้าปลีกในจังหวัด นครศรีธรรมราช แต่อย่างไรก็ดี ผู้ประกอบการรายย่อยยังคงต้องปรับตัวให้เข้ากับความต้องการของ คนท้องถิ่น รวมทั้งการแข่งขันที่มากขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งสำหรับซูเปอร์สโตร์ซึ่งส่วนใหญ่ได้เปิดดำเนินการมานาน และมีแบรนด์ที่แข็งแกร่งกว่า เช่น โลตัส บิ๊กซี และ ไทยสมบุญ ดังนั้นการเปิดสาขาของ โก! ในจังหวัดนครศรีธรรมราชจึงถือหนึ่งในตัวอย่างความท้าทายภายใต้การแข่งขันในตลาดนี้

สำหรับราคาเช่าของร้านค้าปลีกในจังหวัดนครศรีธรรมราช ณ วันที่ทำการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2566 อยู่ที่ประมาณ 120 – 1,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งลดลงจากราคาเช่า ณ วันที่ทำการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 ที่อยู่ที่ประมาณ 150 – 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยโลตัส นครศรีธรรมราช ได้รับค่าเช่าที่สูงที่สุดที่ 800-1,000 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่ลักกี้เฟลิน พลาซ่า มีอัตราค่าเช่าที่ต่ำที่สุดเฉลี่ยที่ 199 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน แม้จะมีอัตราค่าเช่าที่ต่ำที่สุด ลักกี้ เฟลิน พลาซ่า กลับมีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ต่ำด้วยเช่นกัน ที่ร้อยละ 50

ในอนาคต บริษัท ซีบีอาร์อีมองว่า ตลาดค้าปลีกในจังหวัดนครศรีธรรมราชจะยังคงทรงตัวและค่อยๆเติบโต เนื่องจากอุปทานปัจจุบันและอนาคตที่มีจำกัด นอกจากนี้ อุปสงค์ของตลาดค้าปลีกยังขึ้นอยู่กับความต้องการของคนในท้องถิ่นและนักท่องเที่ยวในประเทศเป็นหลัก บริษัท ซีบีอาร์อี คาดหวังว่า การขยายของท่าอากาศยานนครศรีธรรมราชจะช่วยเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างประเทศมากขึ้น และมีส่วนทำให้ตลาดค้าปลีกเติบโต อย่างไรก็ตาม การแข่งขันระหว่างผู้ค้าปลีกอาจเป็นเรื่องท้าทายสำหรับผู้ค้าปลีกรายใหม่ เนื่องจากผู้ประกอบการรายย่อยที่มีอยู่ได้สร้างแบรนด์ที่แข็งแกร่งในตลาดแล้ว โดยเฉพาะสำหรับซูเปอร์สโตร์เช่น โลตัส บิ๊กซีและไทยสมบุญซึ่งเป็นผู้ประกอบการท้องถิ่น

#### **นโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวข้องทางการค้า**

ในปี พ.ศ. 2566 ทางรัฐบาลมีการออกนโยบายต่าง ๆ เพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายภาคครัวเรือน ดังต่อไปนี้ โครงการเราเที่ยวด้วยกัน

โครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” เป็นโครงการที่รัฐบาลจัดขึ้นเพื่อกระตุ้นให้ประชาชนเกิดการใช้จ่ายผ่านการท่องเที่ยวภายในประเทศ เนื่องจากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลงอย่างมากโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” ช่วยเหลือผ่านการให้ส่วนลดค่าโรงแรมและตั๋วเครื่องบิน พร้อมทั้งคูปองสำหรับกิจกรรมในการท่องเที่ยว

โครงการเราเที่ยวด้วยกันระยะที่ 2 เริ่มต้นใน พ.ศ. 2563 และขยายระยะเวลาสิ้นสุดเป็นวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2564 ในโครงการนี้ รัฐบาลจะสนับสนุนค่าโรงแรมในอัตราร้อยละ 40 ของราคาห้องพักต่อห้องต่อคืน สูงสุด 3,000 บาทต่อคืน และไม่เกิน 15 คืน พร้อมมอบคูปองอาหารและเครื่องดื่มมูลค่า 600 ถึง 900 บาท (600 บาทสำหรับวันหยุดสุดสัปดาห์ และ 900 บาทสำหรับวันธรรมดา) นอกจากนี้รัฐบาลจะช่วย สนับสนุนค่าตั๋วเครื่องบิน ในอัตราร้อยละ 40 ของมูลค่าตั๋วเครื่องบิน ไม่เกิน 2,000 บาทต่อที่นั่ง ผู้เข้าร่วมโครงการจะได้รับเงินคืนผ่าน G-Wallet เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 มีการใช้สิทธิห้องพักเต็มจำนวน ทั้งหมด 6 ล้านห้องแล้ว ในขณะที่ตั๋วเครื่องบินเหลือ 1.35 ล้านสิทธิ์

ส่วนโครงการเราเที่ยวด้วยกันระยะที่ 3 ได้เปิดตัวในเดือนกันยายน พ.ศ. 2564 ภายใต้เงื่อนไขเดียวกันกับโครงการเราเที่ยวด้วยกันระยะที่ 2 โดยมีระยะเวลาการใช้สิทธิตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม พ.ศ. 2564 ถึง 31 มกราคม พ.ศ. 2565 โดยในระยะที่ 3 นี้มีใช้สิทธิห้องพัก 2 ล้านสิทธิ์ ใช้เต็มจำนวนแล้วเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ส่วนสิทธิ์สำหรับตัวเครื่องบินยังคงมีอยู่มากกว่าหนึ่งล้านสิทธิ์

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2564 คณะรัฐมนตรียังได้มีมติให้เพิ่มสิทธิ์ในโครงการเราเที่ยวด้วยกันอีก 2 ล้านสิทธิ์ โดยผู้ลงทะเบียนต้องจองห้องล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน ระยะเวลาเริ่มโครงการ ณ วันที่จัดทำรายงาน เริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม ถึง 30 เมษายน พ.ศ. 2565 สำหรับเงื่อนไขในโครงการนี้ ผู้ที่มีสิทธิ์จะได้รับการสนับสนุนที่พักจากรัฐบาลในอัตราร้อยละ 40 รวมถึงเงินสนับสนุนค่าตัวเครื่องบินในอัตราร้อยละ 40 เช่นเดียวกับกับโครงการในระยะที่ 2

โครงการเราเที่ยวด้วยกันระยะที่ 4 เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 โดยในระยะที่ 4 นี้มีการให้สิทธิ์ห้องพัก 2 ล้านสิทธิ์ และได้มีการใช้สิทธิ์เต็มจำนวนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เนื่องจากโครงการนี้ได้รับความสนใจจากประชาชนเป็นอย่างมากรัฐบาลจึงเพิ่มสิทธิ์ให้อีก 1.5 ล้านสิทธิ์เริ่มจากวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2565 และได้มีการใช้สิทธิ์ทั้งหมดเช่นกัน

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 โครงการเราเที่ยวด้วยกันระยะที่ 5 ได้ถูกเสนอต่อคณะรัฐมนตรี โดยในระยะนี้จะให้สิทธิ์ห้องพักเพิ่มอีก 2 ล้านสิทธิ์ซึ่งโครงการในระยะที่ 5 คาดการณ์ว่าจะเริ่มในเดือนมกราคม พ.ศ. 2566 ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2566

## โครงการยิ่งใช้ยิ่งได้

โครงการ “ยิ่งใช้ยิ่งได้” เป็นโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านการใช้จ่ายค่าสินค้าหรือบริการเพื่อบรรเทาผลกระทบจากการระบาดของโควิด-19 ที่มีต่อเศรษฐกิจ ผ่านการแจกบัตรกำนัลอิเล็กทรอนิกส์ (e-Voucher) ที่เชื่อมต่อกับบัญชี จี-วอลเล็ต (G-Wallet) โดยมุ่งเน้นผู้ใช้ที่อยู่ในกลุ่มรายได้ระดับกลางถึงสูง เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อในประเทศในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำ

เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2564 รัฐบาลมีมติอนุมัติโครงการยิ่งใช้ยิ่งได้ ภายใต้โครงการนี้ ผู้ที่มีสิทธิ์ จะต้องใช้จ่ายระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2564 กับผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มที่ติดตั้งแอปพลิเคชัน “ถุงเงิน” ที่เข้าร่วมโครงการ โดยจะได้รับวงเงินสนับสนุนในรูปของบัตรกำนัลอิเล็กทรอนิกส์ รัฐบาลได้กำหนดการใช้จ่ายรายวันสูงสุดที่วันละ 5,000 บาท วงเงินใช้จ่ายที่จะนำมาคำนวณสิทธิบัตรกำนัลอิเล็กทรอนิกส์ไม่เกิน 60,000 บาทต่อคน และจะได้รับสิทธิบัตรกำนัลอิเล็กทรอนิกส์ผ่านจี-วอลเล็ตเท่านั้น มูลค่าสูงสุดไม่เกิน 7,000 บาทต่อคนตลอดระยะเวลาโครงการ โดยบัตรกำนัลอิเล็กทรอนิกส์สามารถใช้ได้ ณ ร้านค้าที่ร่วมรายการ ภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 อย่างไรก็ตาม ผู้เข้าร่วมโครงการนี้จะไม่สามารถเข้าร่วมโครงการคนละครึ่งระยะที่ 3 ได้

เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 รัฐบาลได้พิจารณาขยายระยะเวลาการใช้จ่ายเป็นสิ้นสุดในวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 และเพิ่มยอดใช้จ่ายรายวันเป็น 10,000 บาทต่อวัน และให้บัตรกำนัลอิเล็กทรอนิกส์ มูลค่าสูงสุด 10,000 บาท เนื่องจากโครงการยิ่งใช้ยิ่งได้ได้รับความสนใจน้อย โดยมีผู้ลงทะเบียนเพียง 490,000 คน จากทั้งหมด 4 ล้านสิทธิ์

รัฐบาลได้รายงานว่า มีผู้เข้าร่วมโครงการยิ่งใช้ยิ่งได้ เพียง 91,952 คนเท่านั้น โดยโครงการนี้สร้างรายได้เพียง 3,800 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในเกณฑ์ค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับโครงการคนละครึ่ง ที่สามารถสร้างรายได้ถึงเกือบ 224,000 ล้านบาท เนื่องจากการมีโครงการมีผู้เข้าร่วมน้อย โครงการยิ่งใช้ยิ่งได้จึงถือว่าเป็นโครงการที่ไม่ได้รับการพิจารณาให้มีส่วนต่อขยาย

## โครงการซื้อปดิมิติน

โครงการ “ซื้อปดิมิติน” เป็นโครงการที่ช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายในภาคค้าปลีกภายในประเทศ โดยเฉพาะในช่วงสิ้นปีซึ่งโครงการนี้ได้อนุมัติครั้งแรกในปีพ.ศ. 2563 โดยโครงการนี้จะช่วยให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสามารถนำค่าใช้จ่ายจากการซื้อสินค้าและบริการที่จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นร้านค้าปลีกขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ (ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด) ตามจำนวนที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 30,000 บาท มาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับปีภาษีพ.ศ. 2565

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2564 รัฐบาลได้อนุมัติโครงการซื้อปดิมิติน โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสามารถนำค่าใช้จ่ายมูลค่าสูงสุด 30,000 บาท ในการซื้อสินค้า ได้แก่ สินค้าต่าง ๆ หนังสือ และสินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ (OTOP) แต่ไม่รวมเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ ยาสูบ สลากกินแบ่ง น้ำมัน เชื้อเพลิง ที่พัก และตัวเครื่องบิน โครงการซื้อปดิมิตินนี้จะเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 โดยผู้ที่เข้าร่วมโครงการคนละครั้งสามารถเข้าร่วมโครงการซื้อปดิมิตินได้โดยไม่มีข้อยกเว้น

โครงการ “ซื้อปดิมิติน” สำหรับ พ.ศ. 2566 เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 จนถึงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ซึ่งมีมาตรการที่ต่างไปจากปี พ.ศ. 2565 โดยผู้เสียภาษีสามารถลดหย่อนภาษีตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 40,000 บาท โดยยื่นใบกำกับภาษีแบบกระดาษมูลค่ารวมไม่เกิน 30,000 บาท และใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์มูลค่ารวมไม่เกิน 10,000 บาท เพื่อใช้ในการลดหย่อนภาษีสำหรับปีภาษีพ.ศ. 2566 โดยมีเงื่อนไขว่าใบกำกับภาษีที่ใช้ประกอบการลดหย่อนต้องมาจากการซื้อสินค้าและบริการจากผู้ประกอบการที่มีหน้าร้าน หรือร้านค้าออนไลน์ที่จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) สินค้าหนึ่งตำบลหนึ่งผลิตภัณฑ์ (OTOP) รวมถึงหนังสือ ทั้งที่เป็นสิ่งพิมพ์หรืออิเล็กทรอนิกส์ (E-Book) ทุกประเภท

## โครงการ Easy E-Receipt

"Easy E-Receipt" เป็นมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจและสนับสนุนให้ใช้ระบบภาษีอิเล็กทรอนิกส์ของรัฐบาล โดยผู้เสียภาษีสามารถลดหย่อนค่าซื้อสินค้าหรือค่าบริการ ตั้งแต่วันที่ 1 ม.ค. 2567 ถึงวันที่ 15 ก.พ. 2567 ตามจำนวนที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 50,000 บาท โดยให้ขอหลักฐานเป็นใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์หรือใบรับอิเล็กทรอนิกส์ (e-Tax Invoice หรือ e-Receipt) จากร้านค้าที่จดทะเบียนในระบบภาษีมูลค่าเพิ่ม เพื่อใช้ลดหย่อนภาษีในปีภาษีพ.ศ. 2567 จะไม่สามารถใช้ใบกำกับภาษีในรูปแบบกระดาษได้ โดยโครงการนี้จะเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 ถึง 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

สินค้าและบริการที่เป็นข้อยกเว้นในการขอคืนภาษีได้แก่การซื้อเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ยาสูบ รถยนต์ รถจักรยานยนต์ เรือ น้ำมัน รถยนต์สาธารณะ โภชนา ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และบริการอินเทอร์เน็ต ค่าบริการ ระยะเวลาและประกันวินาศภัย

## โครงการกระเป๋าเงินดิจิทัล

โครงการกระเป๋าเงินดิจิทัลเป็นโครงการกระตุ้นและสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจ โดยการแจกเงิน 10,000 บาท ผ่านดิจิทัลวอลเล็ต ให้แก่คนไทยทุกคนที่มีอายุ 16 ปีขึ้นไป ที่มีรายได้ได้น้อยกว่า 70,000 บาทต่อ เดือนและมีเงินฝากธนาคารน้อยกว่า 500,000 บาท โดยโครงการนี้มีแผนที่จะบังคับใช้ในพ.ศ. 2567 แต่ อย่างไรก็ตามโครงการนี้ยังคงถูกระงับไว้และไม่ได้มีการพิจารณา คาดว่าโครงการนี้จะใช้งบประมาณของรัฐบาล 5 แสนล้านบาท

## 3.2 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และช่องทางการจำหน่าย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของกองทุนรวม จะแบ่งเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

1. กลุ่มลูกค้าผู้เช่าพื้นที่หลัก (Anchor Tenant) ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าที่ทำธุรกิจประเภท ไฮเปอร์/ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง (Category Killer) โดยกลุ่มลูกค้าผู้เช่าพื้นที่หลักนี้จะเป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) ผู้เช่าพื้นที่ร่วม (Co-Tenant) รายอื่น ๆ ให้เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ภายในโครงการของกองทุนรวม
2. กลุ่มลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ร่วม (Co-Tenant) ซึ่งจะประกอบด้วย ร้านค้าต่าง ๆ เช่น ร้านอาหาร ร้านขายยา ร้านให้เช่าวิดีโอ ร้านซักรีด ร้านขายหนังสือ ร้านขายดอกไม้ ธนาคาร และ ร้านค้าปลีกอื่น ๆ เป็นต้น

ช่องทางการจำหน่ายของกองทุนรวม

กองทุนรวมได้แต่งตั้งให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเป็นผู้จัดจำหน่ายและส่งมอบพื้นที่เช่าให้แก่ผู้เช่าโดยตรง

## 4) ปัจจัยความเสี่ยง

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 ผู้ลงทุนควรรับทราบว่าผู้ลงทุนอาจไม่สามารถไถ่คืนเงินลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

### 1 บริษัทจัดการอาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จได้

ความสามารถของบริษัทจัดการในการดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวม และการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะสามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จ หรือจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม นอกจากนี้ การตัดสินใจโดยบริษัทจัดการอาจส่งผลให้กองทุนรวมขาดทุน หรือไม่สามารถใช้โอกาสทางธุรกิจให้ประสบความสำเร็จได้



บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามปกติธุระ (day-to-day management) หรือควบคุมการดำเนินธุรกิจของกองทุนรวมภายใต้การควบคุมดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ถือหุ้นรายละงกองทุนอาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทจัดการเกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทจัดการนำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทุนรวม ตลอดจนถึงแนวโน้มในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จอาจมีผลกระทบต่อผลกระทบบนทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม และราคาของหน่วยลงทุนที่อาจลดลง

**2 ความสำเร็จของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินงานและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลกระทบบนทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

บริษัทจัดการเป็นผู้บริหารจัดการกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามปกติธุระ (day-to-day management) ดังนั้น บริษัทจัดการจึงต้องพึ่งพาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่าง ๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทจัดการ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ได้แก่ การจัดการการเช่า การทำการตลาดพื้นที่ให้เช่า การบำรุงรักษา ความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงิน ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือรายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวมควรจะได้รับ และประกอบกับการที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นรายละงกองทุน ตลอดจนถึงการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งรวมถึงหนี้ตามสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของบริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเป็นอุปสรรคขัดขวางความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการกองทุนรวม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ นอกจากนี้ หาก โลดส์ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพเช่นเดียวกับ โลดส์ หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลกระทบบนทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

**3 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการต่อสัญญาเช่า**

ฐานะการเงินของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับภาระค่าเช่าของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างต่อเนื่องบนเงื่อนไขทางการค้าที่ดี เนื่องจากรายได้ของกองทุนรวมจะประกอบด้วยค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้จากลูกค้ากลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก กองทุนรวมจึงตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนี้ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงจากของอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าจากกลุ่มลูกค้าในธุรกิจค้าปลีกที่อาจลดลงได้ ดังนั้น ฐานะการเงินที่ด้อยลงของผู้เช่าราย

สำคัญรายได้รายหนึ่งหรือหลายรายหรือผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

นอกจากนี้ การบอกเลิกหรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักรายได้รายหนึ่งหรือหลายราย ซึ่งรวมถึงโลตัส บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็มเค เรสโตรองด์ จำกัด บริษัท ยัม เรสโตรองด์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภายใต้ชื่อ KFC ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารสิกกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความน่าสนใจของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่ารายอื่นหรือของลูกค้านำได้

#### 4 ในอนาคต กองทุนรวมอาจต้องหาแหล่งเงินทุนจากภายนอก เช่น การกู้ยืมเงิน เป็นต้น ซึ่งอาจมีเงื่อนไขที่ไม่เป็นที่ยอมรับได้ หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนดังกล่าวได้

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

กองทุนรวมอาจไม่สามารถก่อกำหนดเพิ่มเติมหรือระดมทุนได้ตามระยะเวลาที่ต้องการ หรือภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ ทั้งนี้ กองทุนรวมสามารถก่อกำหนดได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามที่ระบุไว้ในโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากมีการก่อกำหนด กองทุนรวมจะมีหน้าที่ในการชำระหนี้ โดยหน้าที่ในการชำระหนี้ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ เนื่องจากกองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรในแต่ละปี ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจไม่มีเงินสดเพียงพอต่อการชำระคืนหนี้ ซึ่งหากกองทุนรวมไม่สามารถชำระคืนหนี้ได้ หรือไม่ปฏิบัติตามคำรับรอง ข้อตกลง หรือภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญาสินเชื่อ ส่งผลให้อาจมีการยกเลิกวงเงินสินเชื่อบางส่วนหรือทั้งหมด หรืออาจถือเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาอื่น (cross default) ที่อาจต้องชำระค่าปรับ หรืออาจมีการเรียกให้ชำระหนี้ก่อนถึงกำหนดชำระ ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ว่าจะเกิดขึ้นบางส่วนหรือทั้งหมด อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

**5 ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เข้าพื้นที่เพื่อการค้าปลีกและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายเพื่อลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม**

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับผลกระทบหากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพิ่มขึ้นโดยไม่สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ นอกเหนือจากปัจจัยอื่น ๆ ที่กล่าวถึงในเอกสารฉบับนี้ ปัจจัยที่อาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเรื่องดังต่อไปนี้

- การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือนโยบายของรัฐบาลที่ทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายที่เปลี่ยนแปลงไปดังกล่าว
- การยกเลิกการยกเว้นการเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลของกองทุนรวม ซึ่งคิดจากรายได้ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
- การเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมที่ต้องจ่ายให้แก่บริษัทจัดการ (ซึ่งต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี และร้อยละ 0.16 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ตามลำดับ) และ
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการรีออดอน การซ่อมแซม และการบำรุงรักษา

นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่มีได้เกิดขึ้นตามปกติ เนื่องมาจากการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูง และอาจเกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้า ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและระยะเวลาที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทุนรวม หากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การชำระหนี้ และค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน หรือเพียงพอต่อการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ไม่สามารถเรียกเก็บจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว รายได้และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยทั้งหลายเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตลอดจนรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสุทธิที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะสะท้อนถึงปัจจัยดังกล่าว ดังนั้น มูลค่าที่ได้จากการประเมินดังกล่าวอาจผันผวนในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

**6 กองทุนรวมจะต้องพึงพิงผู้เช่าหลักคือโลตัส ในการใช้ชื่อ "โลตัส" และ "โลตัส" และการลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคตภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)**

กองทุนรวมตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์จากประสบการณ์และผลประกอบการที่เป็นที่ยอมรับอันยาวนานของ โลตัส ในด้านการบริหารจัดการและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และชื่อ "โลตัส" และ "โลตัส" ในการดึงดูดผู้เช่าที่มีชื่อเสียง การรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่า และการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาในห้าง ตลอดจนการบำรุงรักษาและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและการแสวงหาโอกาสในการลงทุน กองทุนรวมอาจเลือกที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ

การเช่าอสังหาริมทรัพย์จากโลตัส ภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) ตามที่โลตัส ได้ตกลงไว้กับกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมจะพึงพิงสิทธิที่จะใช้ชื่อ "โลตัส" และ "โลตัส" ซึ่งเป็นชื่อที่รู้จักกันดีในธุรกิจค้าปลีกและการรักษาความสัมพันธ์กับโลตัสอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ สืบเนื่องจากการตรวจสอบบริษัทต่าง ๆ กว่า 15 บริษัท นับตั้งแต่ปี 2550 หน่วยงานที่มีอำนาจได้ดำเนินการตรวจสอบ โลตัส ว่ามีการประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ("พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว") ในเรื่องการถือหุ้นแทนคนต่างด้าว อย่างไรก็ตาม โลตัส เชื่อว่าโลตัสได้ปฏิบัติตามและยังคงปฏิบัติตาม พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว นอกจากนี้ เท่าที่โลตัส ทราบ ยังไม่มีองค์การกำกับดูแลใด (ซึ่งรวมถึงกระทรวงพาณิชย์) ประกาศกำหนดแนวทางการพิจารณาเกี่ยวกับพฤติการณ์ที่ถือเป็นการถือหุ้นแทนคนต่างด้าวตาม พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีการนำเรื่องดังกล่าวขึ้นสู่การพิจารณาของศาลและหากโลตัสถูกพิจารณาโดยคำพิพากษาของศาลว่าประกอบธุรกิจโดยฝ่าฝืน พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวแล้ว อาจมีผลกระทบต่อโลตัส ในฐานะผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และอาจส่งผลให้กองทุนรวมไม่ได้รับประโยชน์ต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) และสิทธิในการใช้ชื่อ "โลตัส" และ "โลตัส" ซึ่งหากกองทุนรวมไม่สามารถใช้ชื่อ "โลตัส" และ "โลตัส" หรือหากโลตัสไม่สามารถให้การสนับสนุนในเรื่องต่าง ๆ ที่กองทุนรวมต้องการในอนาคต ผลการดำเนินงาน และโอกาสในการเติบโตในอนาคตของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น โลตัส เห็นว่าโอกาสที่จะเกิดผลกระทบดังกล่าวอาจเป็นไปได้ไม่มาก

## 7 กองทุนรวมและผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้า ไฮเปอร์ มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางค้าปลีกอื่น ๆ

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

นอกจากนี้ รายได้และราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าอื่น ๆ

## 8 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งอาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน จำนวนของสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุและการคำนวณค่าเช่าเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อ

รายได้ของกองทุนรวม ซึ่งในช่วงตลาดขาลง การที่สัญญาเช่าจำนวนมากครบกำหนดอายุอาจนำไปสู่อัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าที่ลดลง ซึ่งจะทำให้รายได้จากค่าเช่าลดลงและจะส่งผลให้รายได้ของกองทุนรวมลดลง นอกจากนี้ ด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุหรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุการเช่า บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดสัญญาเช่าของกองทุนรวมที่จะหมดอายุ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 4.2.6 "วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า" ในเอกสารฉบับนี้

นอกจากนี้ การบอกเลิกหรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย ซึ่งรวมถึงโลตัส บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็มเค เรสโตรองต์ จำกัด บริษัท ยัม เรสโตรองต์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภายใต้ชื่อ KFC ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจส่งผลกระทบต่อความน่าสนใจของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่ารายอื่นหรือของลูกค้าได้

## 9 ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

กองทุนรวมได้จัดให้มีและจะจัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมทั้งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และความรับผิดที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยบริษัทจัดการเชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันภัยของกองทุนรวมเป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์ เงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมอาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนรวมจะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหาภายใต้เงื่อนไขของอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออุปกรณ์หรือความบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจทำให้กองทุนรวมต้องลงทุนเพิ่มเติม มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่น ๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ นอกจากนี้ กองทุนรวมมีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ที่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน การที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามเงื่อนไขการเช่าได้ และการที่กองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่น ๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่า หรือบุคคลภายนอกได้ อนึ่ง ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระบาดของโรคติดต่อ หรือความสูญเสียใด ๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทุนรวมอาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนรวมมีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้อง หรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาทดแทน (replacement cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทุนรวมหรือของผู้เช่าที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทุนรวมอาจสูญเสียเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนรวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน แต่ทั้งนี้กองทุนรวมอาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

นอกจากนี้ กรมธรรม์ประกันภัยของกองทุนรวมและเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละเอียดยกเว้นเกี่ยวกับกรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมในข้อ 4.6 "การประกันภัย"

#### **10 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น**

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว บริษัทจัดการไม่พบว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือที่จะลงทุนในครั้งนี้อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งอาจต้องมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น หรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ การดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทุนรวมมีภาระ หน้าที่ และความรับผิดชอบซึ่งรวมถึงหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานที่กำกับดูแล ต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อรายได้ กระแสเงินสด และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

รายงานของผู้เชี่ยวชาญที่บริษัทจัดการใช้ในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงรายงานของที่ปรึกษาทางเทคนิคและรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีการจำกัดขอบเขตการทำงาน และรายงานดังกล่าวอาจมีความคลาดเคลื่อนและมีข้อบกพร่องได้ ซึ่งอาจเป็นเพราะความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องบางอย่างของอาคารเป็นเรื่องยากหรือเป็นไปได้ที่จะตรวจสอบให้แน่ชัดภายใต้ข้อจำกัดขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยี หรือเทคนิคที่ใช้ และปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบที่ใช้ที่โลดส์ และเจ้าของทรัพย์สินที่มีผู้ใช้ที่เกี่ยวข้องกับโลดส์ ให้ไว้แก่กองทุนรวมอยู่ภายใต้ข้อจำกัดเกี่ยวกับขอบเขต จำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จะสามารถกระทำได้ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบใช้ใด ๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหาย ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

#### **11 การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่กำลังดำเนินการอยู่หรือที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรืออาจดำเนินการก่อสร้างไปแล้วเสร็จ และรัฐอาจเรียกคืนสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐ เช่น ทางเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้**

สาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เช่น สถานีรถไฟฟ้ามหานคร และสถานีรถไฟฟ้ามหานคร จุดเปลี่ยนรถประจำทาง ทางด่วน และถนนเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งสร้างความสะดวกในการเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางโครงการตั้งอยู่บนที่ดินของรัฐ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้มีสิทธิใช้ที่ดินของรัฐดังกล่าวโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวก

สะดวกและสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมดังกล่าวจะไม่ถูกปิด ย้าย หรือการก่อสร้าง การปรับปรุงจะไม่ล่าช้าหรือเสร็จสมบูรณ์ตามแผน หรือจะไม่กีดขวางการจราจรในบริเวณดังกล่าว หรือรัฐจะไม่เรียกสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐคืน ทั้งนี้ การปิด การย้าย ความล่าช้า ดำเนินการไม่แล้วเสร็จ การกีดขวาง หรือสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐที่ถูกเรียกคืน อาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึง อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรืออาจส่งผลให้ไม่สามารถปรับปรุง หรือต้องจัดหาทางเข้า-ออกอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้า ความน่าสนใจ และจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่า 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 หรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

## 12 ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทุนรวม

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและบริเวณต่าง ๆ ที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมาก อาจส่งผลให้มีการจับจ่ายใช้สอยและการท่องเที่ยวลดลงและส่งผลกระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการค้าขายลดลง ตัวอย่างเช่น น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างเดือนกันยายนถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 ได้ส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่บางแห่ง รวมถึงพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบบริเวณอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนสร้างความเสียหายให้กับอาคารบ้านเรือน ส่งผลให้การลำเลียงขนส่งสินค้าหยุดชะงัก และการชำระค่าเช่าล่าช้าเกินกำหนด นอกจากนี้ สงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วงของพลเรือน และความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการข่มขู่ไว้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกัน เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้อาจทำให้อุปสงค์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือรายได้ของกองทุนรวมที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

## 13 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าต้องปิดชั่วคราวและส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่เป็นครั้งคราวเพื่อให้ทันสมัยสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้า และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างสม่ำเสมอ การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปไม่ควรมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม แต่การซ่อมแซม หรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินการธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการ

เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้อง ปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลให้สูญเสียรายได้ค่าเช่าในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

**14 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต**

โดยทั่วไปการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือ เหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทุนรวมขาย อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประเมินค่า ทรัพย์สินหรือต่ำกว่าราคาที่ยกกองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

**15 การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบ ในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กำหนดให้ทรัพย์สินทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง โดยกองทุนรวมต้องลงบัญชีโดยใช้มูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในมูลค่ายุติธรรมต้องบันทึกในกำไรขาดทุนของกองทุนรวม ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมที่ลดลงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

**16 กองทุนรวมอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับโลตัส เกี่ยวกับการซื้อและการเช่าอสังหาริมทรัพย์**

โลตัส บริษัทย่อย และบริษัทร่วมของโลตัส ประกอบธุรกิจลงทุน และพัฒนา บริหารจัดการ และให้เช่าพื้นที่สำหรับการค้าปลีกในประเทศไทยและที่อื่น ๆ ด้วยเหตุดังกล่าวอาจมีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวม และ โลตัส (หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมของโลตัส) เกี่ยวกับการซื้อหรือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม แม้โลตัส จะได้ตกลงที่จะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าของกองทุนรวม ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน ในอนาคต โลตัส อาจลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและโลตัส ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของโลตัส ในสถานการณ์ดังกล่าว



17 สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งเป็นสิทธิการเช่าที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ และอสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทุนรวมได้ลงทุนซึ่งกองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนซึ่งอีกบางส่วนที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับ มีความไม่แน่นอน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ หรืออสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทุนรวมได้ลงทุนซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนซึ่งประกอบด้วยสัญญาเช่าฉบับเดียวหรือหลายฉบับโดยมีผู้ให้เช่าหลายราย หากสิทธิการเช่าฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับสิ้นสุดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาจะมีผลกระทบต่อสิทธิในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบ

18 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปมีความเสี่ยงและกองทุนรวมมิได้กระจายการลงทุนไปในธุรกิจอื่น ๆ

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ (2) สภาพแวดล้อมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ (3) สถานะทางการเงินของผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) การเปลี่ยนแปลงของแหล่งเงินกู้หรือเงินทุน ซึ่งอาจส่งผลให้ไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขที่ดี หรืออาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนได้เลย (5) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงในกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์ (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์ และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าในตลาดใด ๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท (11) การแข่งขันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการหาผู้เช่าซึ่งอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างหรือพื้นที่ที่ไม่สามารถนำออกให้เช่าภายใต้เงื่อนไขที่ดีได้ (12) การกระทำของผู้เช่าที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของผู้ให้เช่า (13) ความไม่สามารถในการต่ออายุสัญญาเช่า หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า (14) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ (15) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่มีหรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (16) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการให้บริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่น ๆ ได้อย่างพอเพียง (17) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (18) สภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (19) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (20) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษี (21) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ (22) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่น ๆ และ (23) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ทางด้านภาษีและด้านอื่น ๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการเช่าพื้นที่ (occupancy rates) อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าประจำปีของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตการณ์อย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและเมืองหรือจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งมีอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

## 19 กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงเช่นที่กองทุนรวมได้ลงทุนและประสงค์ที่จะเข้าลงทุนจะไม่ค่อยมีสภาพคล่อง การไม่มีสภาพคล่องดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (investment portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสถานะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ เช่น กองทุนรวมอาจไม่สามารถขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกกดดันให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันท่วงทีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้ อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุ ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ โดยทั่วไปแล้ว การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะต้องมีการลงทุนเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

## 20 กลยุทธ์ของกองทุนรวมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีการกระจายการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกจะทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตการณ์หรือเหตุการณ์ในทางลบของธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย วิกฤตการณ์ดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่ (occupancy rates) ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีอยู่ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนเงินปันผลที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

## 21 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือจะลงทุนอาจถูกเวนคืน

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือจะลงทุนมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ ค่าขาดหายที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนอาจน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทุนรวม ดังนั้น การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

## 22 ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนอาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสถานะตลาดโดยทั่วไป
- ราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
- ความน่าสนใจของหน่วยลงทุนเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภททุนอื่น ๆ รวมถึงหน่วยลงทุนอื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยลงทุน
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยลงทุนจำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยลงทุน
- ขนาดและสภาพคล่องในขนาดของตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้างหลักเกณฑ์ รวมถึงภาวะภาษี ทั้งในกรณีทั่วไปและโดยเฉพาะในกรณีที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- การที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- ความผันผวนของตลาด ซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุน และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุนนอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมมากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในกรณีที่ไม่มีกำไรกำไรกำไรใดไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและเงินปันผลอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

หน่วยลงทุนไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการยกเลิกกองทุนรวมหรือมีการชำระบัญชีกองทุนรวมนั้น มีความเป็นไปได้ที่นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยลงทุน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

## 23 กองทุนรวมอาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลในหน่วยลงทุนหรือไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่กองทุนรวมอาจได้มาหรือถือครองในภายหลังไม่สามารถสร้างรายได้เพียงพอ และกองทุนรวมไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้ภายในเวลาและด้วยต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมแล้ว จะทำให้รายได้ กระแสเงินสด และความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลได้รับผลกระทบในทางลบ

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทุนรวมจะมีความสามารถจ่ายเงินปันผลหรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายเงินปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าระดับของเงินปันผลจะเพิ่มขึ้นในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะเพิ่มสูงขึ้น หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการเช่าจะสามารถให้เช่าได้อีก หรือรายได้จากค่าเช่าในส่วนของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขยาย หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาในอนาคตนั้นจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนรวมซึ่งอาจนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

## 24 ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดการได้

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน (กองทุนปิด) ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนของตนให้แก่บริษัทจัดการได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนของตนได้ เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยลงทุนมา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนได้อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนโดยกระทำผ่านตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น

## 25 การขายหน่วยลงทุนในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

ผลกระทบ (ถ้ามี) ต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุนจากการขายหน่วยลงทุนในอนาคต หรือการมีหน่วยลงทุนเพื่อขายในอนาคต เป็นสิ่งที่ไม่สามารถคาดเดาได้ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ โลดส์ จะถือหน่วยลงทุนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ซึ่งโลดส์ และเจ้าของทรัพย์สินที่มีใช้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับโลดส์ รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ในส่วนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม) ถึงแม้ว่าสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน (Purchase Agreement) และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) มีข้อตกลงเรื่องห้ามการขายหน่วยลงทุนของโลดส์ แต่ไม่มีหลักประกันว่าจะไม่มีการขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญโดยบุคคลอื่น ๆ หรือว่าโลดส์ (หรือบริษัทย่อยของโลดส์) จะไม่จำหน่ายหน่วยลงทุนเมื่อข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุนดังกล่าวสิ้นสุดลง

การขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ โดย โลดส์ หรือผู้ถือหน่วยลงทุนอื่นใด ๆ หรือมีความเข้าใจว่าจะมีการขายดังกล่าวเกิดขึ้นนั้น อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องทั้งหมดตามหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมประกอบด้วย

## 26 ความเสี่ยงจากการลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทซึ่งน้อยกว่าร้อยละ 99

-ไม่มี-

- 5) ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์  
-ไม่มี-
- 6) ข้อมูลสำคัญอื่น  
-ไม่มี-

### ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทุน

#### 7) ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนเป็นผู้ออก

##### 7.1 ข้อมูลหน่วยลงทุน หลักทรัพย์ ตราสารที่กองทุนเป็นผู้ออก

7.1.1 ข้อมูลหน่วยลงทุนให้ระบุนรายละเอียดของเงินทุนโครงการมูลค่าที่ตราไว้จำนวนประเภทและราคาของหน่วยที่เสนอขาย ราคาเสนอขายวันแรก จำนวนเงินทุนจดทะเบียนในปัจจุบัน (ถ้ามี)

มูลค่าต่อหน่วย ณ ปัจจุบัน

|  |   |                          |
|--|---|--------------------------|
| (1) เงินทุนโครงการ   | : | 25,952,862,942.40 บาท    |
| (2) มูลค่าที่ตราไว้  | : | 10.1948 บาท              |
| (3) ประเภทของหน่วยลงทุน  | : | ระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน |
| (4) จำนวนหน่วยลงทุน  | : | 2,337,282,928.0000 หน่วย |
| จำนวนหน่วยลงทุนก่อนการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1                              | : | 1,770,000,000.0000 หน่วย |
| จำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มเพื่อการเสนอขายสำหรับการเพิ่ม<br>เงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 | : | 567,282,928.0000 หน่วย   |
| (5) ราคาของหน่วยที่เสนอขายก่อนการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1                   | : | 10.40 บาท                |
| ราคาของหน่วยสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1                               | : | 13.30 บาท                |
| (6) จำนวนเงินทุนจดทะเบียน ณ 29 ก.พ. 2567   | : | 25,493,674,665 บาท       |
| (7) มูลค่าต่อหน่วย ณ 29 ก.พ. 2567  | : | 12.1833 บาท/หน่วย        |

7.1.2 ข้อมูลราคาหลักทรัพย์ เช่น ราคาปิด (ณ สิ้นปี หรือวันเปิดรอบบัญชี) มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization) ,  
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume) และค่า NAV ของกองทุน ณ วันต้นปีและวันสิ้นปี เป็นต้น

|  |   |                    |
|--|---|--------------------|
| ราคาปิด ณ 29 ก.พ. 2567                     | : | 13.10 บาท/หน่วย    |
| มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization)  | : | 30,618,406,357 บาท |
| มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume) | : | 11,840,851 บาท     |
| ค่า NAV ของกองทุน ณ 28 ก.พ. 2566           | : | 12.0970 บาท/หน่วย  |
| ค่า NAV ของกองทุน ณ 29 ก.พ. 2567           | : | 12.1833 บาท/หน่วย  |

7.1.3 กรณีที่กองทุนรวมมีการแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิด (share class) ให้ระบุนรายละเอียดของหน่วยลงทุนแต่ละชนิดที่มีสิทธิและผลประโยชน์ตอบแทนที่แตกต่างกัน

-ไม่มี-

7.1.4 การลดทุนจดทะเบียน หรือลดมูลค่าหน่วยลงทุน

(ก) เหตุแห่งการลดทุนจดทะเบียน

บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและค่าเช่าที่ดิน และหักออกด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการในส่วนที่มีได้รับจริงเป็นกระแสเงินสด

(ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดแต่ละครั้ง (ตามตารางประวัติการลดทุนภายใต้หัวข้อ 7.4.2 ประวัติการการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุนและการลดทุน )

(ค) วันปิดสมุดทะเบียนและวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน (ตามตารางประวัติการลดทุน ภายใต้หัวข้อ 7.4.2 ประวัติการการจ่ายเงินปันผล การเพิ่มทุนและการลดทุน )

7.2 การออกหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้(เช่น หุ้นกู้ หรือ REIT BOND)

-ไม่มี-

7.3 ข้อมูลผู้ถือหน่วยลงทุน

7.3.1 กลุ่มผู้ถือหน่วยสูงสุด 10 รายแรก ระบุจำนวนหน่วยและร้อยละเมื่อเทียบกับหน่วยที่ลงทุน

รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน 10 ลำดับแรก  
ปิดสมุดทะเบียน วันที่ 29 มกราคม 2567

| No | Unit Holder Name  | Balance Unit         | %            |
|----|---|----------------------|--------------|
| 1  | บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด   | 584,321,250          | 25.00        |
| 2  | สำนักงานประกันสังคม   | 230,354,410          | 9.86         |
| 3  | กองทุน บำเหน็จบำนาญข้าราชการ  | 201,156,639          | 8.61         |
| 4  | บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)   | 132,077,100          | 5.65         |
| 5  | กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิล | 97,172,600           | 4.16         |
| 6  | กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible   | 64,989,600           | 2.78         |
| 7  | PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND  | 46,484,584           | 1.99         |
| 8  | กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิล                      | 40,731,600           | 1.74         |
| 9  | มหาวิทยาลัยมหิดล  | 35,996,583           | 1.54         |
| 10 | กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์   | 28,303,828           | 1.21         |
|    | <b>รวมจำนวนหน่วยทั้งหมด</b>   | <b>1,461,588,194</b> | <b>62.54</b> |

7.3.2 ผู้ถือหน่วยรายใหญ่(ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

- บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25

7.3.3 กลุ่มผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทุน/กองทรัสต์โดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนด นโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรเข้าเป็นกรรมการที่มีอำนาจจัดการ

- ไม่มี -

## 7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทุน

7.4.1 นโยบายที่จ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวมที่จะจ่ายให้ผู้ถือหน่วย ทั้งในรูปแบบเงินปันผลและการลดเงินทุนจดทะเบียน

นโยบายการจ่ายเงินปันผล :

ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะมีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล โดยผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิได้รับเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของตน

กองทุนมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยจะจ่ายเป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องดังนี้

- (1) จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี  
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้
  - (ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
  - (ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
  - (ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด
- (3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล  
ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงานตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทราบผ่านช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหน่วยลงทุน”

ในการจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี หรือในกรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ภายใน 90 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผลโดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี ตามวิธีการและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้



สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นแล้วจึงจะถือว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนได้ให้ความยินยอมแล้ว

การลดเงินทุนจดทะเบียน :

กองทุนมีประวัติการลดเงินทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกิน เนื่องจากกองทุนมีรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย ซึ่งโครงการจัดการกองทุนได้ระบุให้บริษัทจัดการสามารถใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียนจากกรณีดังกล่าวได้

7.4.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล การจ่ายเงินคืนทุน ย้อนหลังอย่างน้อย 5 ปี

### ประวัติการการจ่ายเงินปันผล

#### การเพิ่มทุนและการลดทุน

#### ประวัติการจ่ายเงินปันผล

| ครั้งที่ | ผลการดำเนินงานงวด            | เงินปันผล (บาท) |          | วันปิดสมุดทะเบียน | วันจ่ายเงินปันผล |
|----------|------------------------------|-----------------|----------|-------------------|------------------|
|          |                              | จำนวนเงิน       | ต่อหน่วย |                   |                  |
| 1        | 13 มี.ค. 2555 - 31 พ.ค. 2555 | 238,241,999.98  | 0.1346   | 31 ก.ค. 2555      | 15 ส.ค. 2555     |
| 2        | 1 มิ.ย. 2555 - 31 ส.ค. 2555  | 291,341,999.90  | 0.1646   | 6 พ.ย. 2555       | 21 พ.ย. 2555     |
| 3        | 1 ก.ย. 2555 - 30 พ.ย. 2555   | 283,200,000.00  | 0.1600   | 30 พ.ย. 2555      | 15 ม.ค. 2556     |
| 4        | 1 ธ.ค. 2555 - 28 ก.พ. 2556   | 410,954,449.69  | 0.1801   | 30 เม.ย. 2556     | 20 พ.ค. 2556     |
| 5        | 1 มี.ค. 2556 - 31 พ.ค. 2556  | 403,885,088.61  | 0.1778   | 31 ก.ค. 2556      | 15 ส.ค. 2556     |
| 6        | 1 มิ.ย. 2556 - 31 ส.ค. 2556  | 389,841,489.78  | 0.1708   | 6 พ.ย. 2556       | 21 พ.ย. 2556     |
| 7        | 1 ก.ย. 2556 - 30 พ.ย. 2556   | 371,827,488.14  | 0.1630   | 31 ม.ค. 2557      | 17 ก.พ. 2557     |
| 8        | 1 ธ.ค. 2556 - 28 ก.พ. 2557   | 422,173,877.76  | 0.1851   | 30 เม.ย. 2557     | 19 พ.ค. 2557     |
| 9        | 1 มี.ค. 2557 - 31 พ.ค. 2557  | 423,282,869.60  | 0.1856   | 29 ก.ค. 2557      | 14 ส.ค. 2557     |
| 10       | 1 มิ.ย. 2557 - 31 ส.ค. 2557  | 433,564,172.48  | 0.1900   | 31 ต.ค. 2557      | 17 พ.ย. 2557     |
| 11       | 1 ก.ย. 2557 - 30 พ.ย. 2557   | 437,071,912.23  | 0.1870   | 30 ม.ค. 2558      | 16 ก.พ. 2558     |
| 12       | 1 ธ.ค. 2557 - 28 ก.พ. 2558   | 423,281,938.90  | 0.1811   | 30 เม.ย. 2558     | 18 พ.ค. 2558     |
| 13       | 1 มี.ค. 2558 - 31 พ.ค. 2558  | 481,480,283.87  | 0.2060   | 31 ก.ค. 2558      | 17 ส.ค. 2558     |
| 14       | 1 มิ.ย. 2558 - 31 ส.ค. 2558  | 488,492,136.09  | 0.2090   | 30 ต.ค. 2558      | 16 พ.ย. 2558     |
| 15       | 1 ก.ย. 2558 - 30 พ.ย. 2558   | 508,592,766.54  | 0.2176   | 29 ม.ค. 2559      | 15 ก.พ. 2559     |
| 16       | 1 ธ.ค. 2558 - 28 ก.พ. 2559   | 511,864,965.21  | 0.2190   | 29 เม.ย. 2559     | 18 พ.ค. 2559     |
| 17       | 1 มี.ค. 2559 - 31 พ.ค. 2559  | 508,592,765.13  | 0.2176   | 29 ก.ค. 2559      | 15 ส.ค. 2559     |
| 18       | 1 มิ.ย. 2559 - 31 ส.ค. 2559  | 504,151,927.57  | 0.2157   | 31 ต.ค. 2559      | 14 พ.ย. 2559     |
| 19       | 1 ก.ย. 2559 - 30 พ.ย. 2559   | 492,932,969.52  | 0.2109   | 31 ม.ค. 2560      | 16 ก.พ. 2560     |
| 20       | 1 ธ.ค. 2559 - 28 ก.พ. 2560   | 502,048,372.93  | 0.2148   | 28 เม.ย. 2560     | 17 พ.ค. 2560     |
| 21       | 1 มี.ค. 2560 - 31 พ.ค. 2560  | 497,607,535.37  | 0.2129   | 31 ก.ค. 2560      | 16 ส.ค. 2560     |
| 22       | 1 มิ.ย. 2560 - 31 ส.ค. 2560  | 502,515,829.52  | 0.2150   | 31 ต.ค. 2560      | 15 พ.ย. 2560     |

| ครั้งที่ | ผลการดำเนินงานงวด           | เงินปันผล (บาท) |          | วันปิดสมุดทะเบียน | วันจ่ายเงินปันผล |
|----------|-----------------------------|-----------------|----------|-------------------|------------------|
|          |                             | จำนวนเงิน       | ต่อหน่วย |                   |                  |
| 23       | 1 ก.ย. 2560 - 30 พ.ย. 2560  | 501,347,188.06  | 0.2145   | 31 ม.ค. 2561      | 15 ก.พ. 2561     |
| 24       | 1 ธ.ค. 2560 - 28 ก.พ. 2561  | 525,187,473.92  | 0.2247   | 30 เม.ย. 2561     | 15 พ.ค. 2561     |
| 25       | 1 มี.ค. 2561 - 31 พ.ค. 2561 | 538,276,258.32  | 0.2303   | 31 ก.ค. 2561      | 15 ส.ค. 2561     |
| 26       | 1 มิ.ย. 2561 - 31 ส.ค. 2561 | 525,421,202.21  | 0.2248   | 31 ต.ค. 2561      | 15 พ.ย. 2561     |
| 27       | 1 ก.ย. 2561 - 30 พ.ย. 2561  | 514,202,244.16  | 0.2200   | 31 ม.ค. 2562      | 15 ก.พ. 2562     |
| 28       | 1 ธ.ค. 2561 - 28 ก.พ. 2562  | 525,654,930.51  | 0.2249   | 30 เม.ย. 2562     | 15 พ.ค. 2562     |
| 29       | 1 มี.ค. 2562 - 31 พ.ค. 2562 | 539,678,628.00  | 0.2309   | 31 ก.ค. 2562      | 15 ส.ค. 2562     |
| 30       | 1 มิ.ย. 2562 - 31 ส.ค. 2562 | 528,693,398.00  | 0.2262   | 30 ต.ค. 2562      | 13 พ.ย. 2562     |
| 31       | 1 ก.ย. 2562 - 30 พ.ย. 2562  | 518,643,082.00  | 0.2219   | 29 ม.ค. 2563      | 14 ก.พ. 2563     |
| 32       | 1 ธ.ค. 2562 - 29 ก.พ. 2563  | 597,409,516.00  | 0.2556   | 28 เม.ย. 2563     | 18 พ.ค. 2563     |
| 33       | 1 มี.ค. 2563 - 31 พ.ค. 2563 | 296,367,475.27  | 0.1268   | 29 ก.ค. 2563      | 14 ส.ค. 2563     |
| 34       | 1 มิ.ย. 2563 - 31 ส.ค. 2563 | 442,681,386.56  | 0.1894   | 26 ต.ค. 2563      | 12 พ.ย. 2563     |
| 35       | 1 ก.ย. 2563 - 30 พ.ย. 2563  | 456,868,691.94  | 0.1955   | 29 ม.ค. 2564      | 15 ก.พ. 2564     |
| 36       | 1 ธ.ค. 2564 - 28 ก.พ. 2564  | 438,941,733.88  | 0.1878   | 28 เม.ย. 2564     | 19 พ.ค. 2564     |
| 37       | 1 มี.ค. 2564 - 31 พ.ค. 2564 | 419,074,828.99  | 0.1793   | 29 ก.ค. 2564      | 16 ส.ค. 2564     |
| 38       | 1 มิ.ย. 2564 - 31 ส.ค. 2564 | 324,648,598.70  | 0.1389   | 28 ต.ค. 2564      | 16 พ.ย. 2564     |
| 39       | 1 ก.ย. 2564 - 30 พ.ย. 2564  | 401,778,935.32  | 0.1719   | 1 ก.พ. 2565       | 15 ก.พ. 2565     |
| 40       | 1 ธ.ค. 2564 - 28 ก.พ. 2565  | 437,773,092.41  | 0.1873   | 29 เม.ย. 2565     | 20 พ.ค. 2565     |
| 41       | 1 มี.ค. 2565 - 31 พ.ค. 2565 | 477,273,172.67  | 0.2042   | 2 ส.ค. 2565       | 16 ส.ค. 2565     |
| 42       | 1 มิ.ย. 2565 - 31 ส.ค. 2565 | 475,403,348.72  | 0.2034   | 31 ต.ค. 2565      | 15 พ.ย. 2565     |
| 43       | 1 ก.ย. 2565 - 30 พ.ย. 2565  | 476,338,262.62  | 0.2038   | 31 ม.ค. 2566      | 14 ก.พ. 2566     |
| 44       | 1 ธ.ค. 2565 - 28 ก.พ. 2566  | 506,722,938.79  | 0.2168   | 8 พ.ค. 2566       | 22 พ.ค. 2566     |
| 45       | 1 มี.ค. 2566 - 31 พ.ค. 2566 | 512,568,548.11  | 0.2193   | 7 ส.ค. 2566       | 21 ส.ค. 2566     |
| 46       | 1 มิ.ย. 2566 - 31 ส.ค. 2566 | 493,636,654.58  | 0.2112   | 3 พ.ย. 2566       | 17 พ.ย. 2566     |
| 47       | 1 ก.ย. 2566 - 30 พ.ย. 2566  | 515,607,113.58  | 0.2206   | 29 ม.ค. 2567      | 12 ก.พ. 2567     |
| 48       | 1 ธ.ค. 2566 - 29 ก.พ. 2567  | 523,086,521.13  | 0.2238   | 2 พ.ค. 2567       | 17 พ.ค. 2567     |

ประวัติการเพิ่มทุน

| ครั้งที่ | วันที่เพิ่มทุน | ก่อนการเพิ่มเงินทุน |               | จำนวน<br>ที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุน |             | จำนวนเงินทุนจดทะเบียน<br>หลังการเพิ่มเงินทุน |               |
|----------|----------------|---------------------|---------------|-----------------------------------|-------------|--|---------------|
|          |                | จำนวนเงิน           | จำนวนหน่วย    | จำนวนเงิน                         | จำนวนหน่วย  | จำนวนเงิน                                    | จำนวนหน่วย    |
| 1        | 3 ธ.ค. 2555    | 18,344,280,000      | 1,770,000,000 | 7,544,862,942.40                  | 567,282,928 | 25,889,142,942.40                            | 2,337,282,928 |

ประวัติการลงทุน

| ครั้งที่ | ผลการดำเนินงานงวด            | จำนวนเงินทุนจดทะเบียนก่อนการลดเงินทุน |          | จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ลด |          | จำนวนเงินทุนจดทะเบียนหลังการลดเงินทุน |          | วันปิดสมุดทะเบียน | วันจ่ายเงินลงทุน |
|----------|------------------------------|---------------------------------------|----------|----------------------------|----------|---------------------------------------|----------|-------------------|------------------|
|          |                              | จำนวนเงิน                             | ต่อหน่วย | จำนวนเงิน                  | ต่อหน่วย | จำนวนเงิน                             | ต่อหน่วย |                   |                  |
| 1        | 13 มี.ค. 2555 - 31 พ.ค. 2555 | 18,408,000,000.00                     | 10.4000  | 28,320,000.00              | 0.0160   | 18,379,680,000.00                     | 10.3840  | 31 ก.ค. 2555      | 16 ส.ค. 2555     |
| 2        | 1 มิ.ย. 2555 - 31 ส.ค. 2555  | 18,379,680,000.00                     | 10.3840  | 35,400,000.00              | 0.0200   | 18,344,280,000.00                     | 10.3640  | 6 พ.ย. 2555       | 22 พ.ย. 2555     |
| 3        | 1 ธ.ค.2555 - 28 ก.พ.2556     | 25,889,142,942.40                     | 10.3640  | 48,849,213.20              | 0.0209   | 25,840,293,729.20                     | 10.3431  | 30 เม.ย. 2556     | 21 พ.ค. 2556     |
| 4        | 1 มี.ค.2556 - 31 พ.ค.2556    | 25,840,293,729.20                     | 10.3431  | 39,032,625.55              | 0.0167   | 25,801,261,103.65                     | 10.3264  | 31 ก.ค. 2556      | 16 ส.ค. 2556     |
| 5        | 1 มิ.ย.2556 - 31 ส.ค.2556    | 25,801,261,103.65                     | 10.3264  | 39,733,815.10              | 0.0170   | 25,761,527,288.55                     | 10.3094  | 6 พ.ย. 2556       | 22 พ.ย.2556      |
| 6        | 1 ก.ย.2556 - 30 พ.ย.2556     | 25,761,527,288.55                     | 10.3094  | 38,565,171.47              | 0.0165   | 25,722,962,117.08                     | 10.2929  | 31 ม.ค. 2557      | 18 ก.พ. 2557     |
| 7        | 1 ธ.ค.2556 - 28 ก.พ.2557     | 25,722,962,117.08                     | 10.2929  | 37,396,527.36              | 0.0160   | 25,685,565,589.72                     | 10.2769  | 30 เม.ย. 2557     | 20 พ.ค.2557      |
| 8        | 1 มี.ค.2557 - 31 พ.ค.2557    | 25,685,565,589.72                     | 10.2769  | 38,331,438.75              | 0.0164   | 25,647,234,150.97                     | 10.2605  | 29 ก.ค. 2557      | 15 ส.ค.2557      |
| 9        | 1 มิ.ย. 2557 - 31 ส.ค. 2557  | 25,647,234,150.97                     | 10.2605  | 38,331,438.79              | 0.0164   | 25,608,902,712.18                     | 10.2441  | 31 ต.ค. 2557      | 18 พ.ย.2557      |
| 10       | 1 ก.ย. 2557 - 30 พ.ย. 2557   | 25,608,902,712.18                     | 10.2441  | 37,863,981.53              | 0.0162   | 25,571,038,730.65                     | 10.2279  | 30 ม.ค. 2558      | 17 ก.พ. 2558     |
| 11       | 1 ธ.ค.2557 - 28 ก.พ.2558     | 25,571,038,730.65                     | 10.2279  | 40,201,267.71              | 0.0172   | 25,530,837,462.94                     | 10.2107  | 30 เม.ย. 2558     | 19 พ.ค.2558      |
| 12       | 1 มี.ค. 2558 - 31 พ.ค. 2558  | 25,530,837,462.94                     | 10.2107  | 14,491,152.35              | 0.0062   | 25,516,346,310.59                     | 10.2045  | 31 ก.ค. 2558      | 18 ส.ค. 2558     |
| 13       | 1 มิ.ย. 2558 - 31 ส.ค. 2558  | 25,516,346,310.59                     | 10.2045  | 19,165,718.99              | 0.0082   | 25,497,180,591.60                     | 10.1963  | 30 ต.ค. 2558      | 17 พ.ย. 2558     |
| 14       | 1 ก.ย. 2558 - 30 พ.ย. 2558   | 25,497,180,591.60                     | 10.1963  | 3,505,926.69               | 0.0015   | 25,493,674,664.91                     | 10.1948  | 29 ม.ค. 2559      | 16 ก.พ. 2559     |

เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน : มีสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

8) โครงสร้างการจัดการ

8.1 บริษัทจัดการ

8.1.1 ชื่อที่อยู่บริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)  
 เลขทะเบียนบริษัท 010754000373  
 เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32  
 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร  
 กรุงเทพมหานคร 10120  
 โทรศัพท์ 0-2686-6100 โทรสาร 0-2670-0430  
 Website: [www.ktam.co.th](http://www.ktam.co.th)

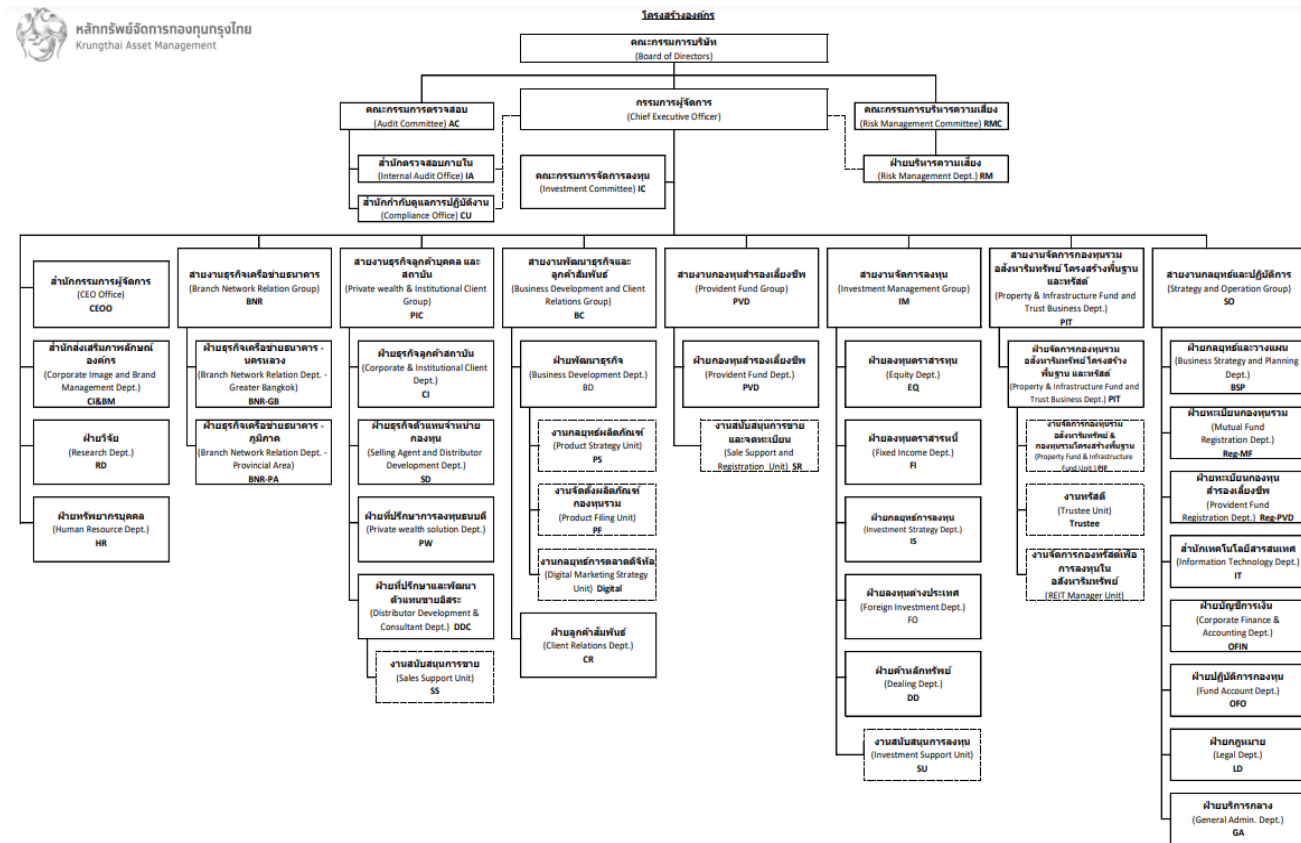
8.1.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

- รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567  
 บมจ. ธนาคารกรุงไทย 99.99%



| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหุ้น                   | มูลค่าหุ้น (บาท)      | จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น) | สัญชาติ | สัดส่วน         |
|-------|-------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------|-----------------|
| 1     | บริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)  | 199,999,860.00        | 19,999,986             | ไทย     | 99.9999%        |
| 2     | นางสาว กิตติพร สีนุประภา            | 10.00                 | 1                      | ไทย     | 0.0000%         |
| 3     | นาย เอกชัย คูสว่างศรี               | 10.00                 | 1                      | ไทย     | 0.0000%         |
| 4     | นาย กันตภณ ปัญญาประกาย              | 10.00                 | 1                      | ไทย     | 0.0000%         |
| 5     | นางสาว รุ่งลาวัลย์ สวัสดิ์ศิริรัมย์ | 10.00                 | 1                      | ไทย     | 0.0000%         |
| 6     | นาย ศุภสิทธิ์ จาวโกนินทร์           | 10.00                 | 1                      | ไทย     | 0.0000%         |
| 7     | นางสาว สุจิตราพร พากเพียร           | 10.00                 | 1                      | ไทย     | 0.0000%         |
| 8     | นาย สุรธีร์ ชุมมนัส                 | 10.00                 | 1                      | ไทย     | 0.0000%         |
| 9     | นาง ญาณีน ตันดีพิมพ์พันธ์           | 10.00                 | 1                      | ไทย     | 0.0000%         |
| 10    | นางสาว จงกล ทองมีประเสริฐ           | 10.00                 | 1                      | ไทย     | 0.0000%         |
| 11    | นางสาว อัญญา หนูนาง                 | 10.00                 | 1                      | ไทย     | 0.0000%         |
| 12    | นางสาว ปูนวดี รัตนไชยยันต์          | 10.00                 | 1                      | ไทย     | 0.0000%         |
| 13    | นางสาว กนกวรรณ ธรรมแสง              | 10.00                 | 1                      | ไทย     | 0.0000%         |
| 14    | นาย ภูมิพัฒน์ ภูมิไชยอนันต์         | 10.00                 | 1                      | ไทย     | 0.0000%         |
| 15    | นางสาว ณิชชา จำรูญจันทร์            | 10.00                 | 1                      | ไทย     | 0.0000%         |
|       | <b>รวม</b>                          | <b>200,000,000.00</b> | <b>20,000,000</b>      |         | <b>99.9999%</b> |

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ (Organization Chart)



๑ คณะกรรมการบริษัท

- |                           |         |   |
|---------------------------|---------|---|
| 1. นายสุรพล โอภาสเสถียร   | ตำแหน่ง | ประธานกรรมการ และรักษาการประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. รศ.ดร.อนามย์ ด่านนคร   | ตำแหน่ง | กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ                     |
| 3. นายธีรลักษณ์ แสงสนิท   | ตำแหน่ง | กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง            |
| 4. นายประพัทธ์พงศ์ วีระมน | ตำแหน่ง | กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง            |
| 5. นางชวินดา หาญรัตนกุล   | ตำแหน่ง | กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ                   |

## ๑ คณะผู้บริหาร

- |                                |         |  |
|--------------------------------|---------|--|
| 1. นางชวินดา หาญรัตนกุล        | ตำแหน่ง | กรรมการผู้จัดการ   |
| 2. นายวีระ วุฒิมงคลศิริกุล     | ตำแหน่ง | รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส ผู้บริหารสายงาน จัดการลงทุน          |
| 3. นายวิโรจน์ ตั้งเจริญ        | ตำแหน่ง | รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส ผู้บริหารสายงานธุรกิจเครือข่ายธนาคาร |
| 4. น.ส. หัสวรา แสงรุจิ         | ตำแหน่ง | รองกรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารสายงานกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ        |
| 5. น.ส.วรวรรณี ตั้งศิริกุลวงศ์ | ตำแหน่ง | รองกรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารสายงานกลยุทธ์และปฏิบัติการ        |
| 6. นายยุทธพล วิทยาพานิชกร      | ตำแหน่ง | รองกรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารสายงานธุรกิจลูกค้าบุคคลและสถาบัน  |

## ๑ ผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์

### • ชวินดา หาญรัตนกุล, CFP

กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพในสาขานี้ / ในบริษัทนี้ 35 ปี / 14 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ใบอนุญาตวิชาชีพนักวางแผนการเงินไทย (CFP) และ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์  
คุณสมบัติหลัก

- กำหนดนโยบาย ควบคุม และรับผิดชอบการปฏิบัติงานของฝ่ายงานกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และกองทุนส่วนบุคคลให้สอดคล้องกับนโยบายของธนาคารกรุงไทย และเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ศึกษาความเป็นไปได้ของการจัดตั้งกองทุน และสร้างผลตอบแทนต่อผู้ลงทุนที่เหมาะสม และยื่นขออนุมัติจัดตั้งกองทุน ต่อ ส.นง.กต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการดูแลการบริหารกองทุนให้เป็นไปตามโครงการและสอดคล้องกับประกาศและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

## ประสบการณ์

- |                 |  |
|-----------------|--|
| 2557 – ปัจจุบัน | กรรมการผู้จัดการ, บลจ. กรุงไทย   |
| 2553 – 2557     | รองกรรมการผู้จัดการ, สายงานกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนส่วนบุคคล, บลจ. กรุงไทย                              |
| 2543 - 2552     | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส , ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคล และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ , บลจ.ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด |
| 2542 - 2543     | ผู้อำนวยการอาวุโส, ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคล, บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ริล ลินช์ ภัทร จำกัด                               |
| 2538 – 2542     | ผู้อำนวยการอาวุโส, ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคล, บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ กรุงศรีอยุธยา จำกัด(มหาชน)                       |
| 2533 - 2538     | รองผู้อำนวยการ (ผู้จัดการกองทุนส่วนบุคคล), ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ กรุงเทพ                                       |

## การศึกษา

- |      |   |
|------|---|
| 2529 | ปริญญาโท : บริหารธุรกิจ (เอก : เศรษฐศาสตร์) ,University of Missouri Columbia, USA |
| 2526 | ปริญญาตรี : ศิลปศาสตรบัณฑิต (สาขาจิตวิทยา) มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์                 |

## การปฏิบัติหน้าที่ในปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ , บลจ.กรุงไทย , ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

## ไพรัช มิคะเสน

ตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพในสาขานี้ / ในบริษัทนี้ 26 ปี / 14 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

### คุณสมบัติหลัก

- รับผิดชอบงานบริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งนำเสนอลูกค้าถึงแนวทางการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์(กอง 1) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(REIT), ศึกษาความเป็นไปได้ของการจัดตั้งกองทุน และสร้างผลตอบแทนต่อผู้ลงทุนที่เหมาะสม และยื่นขออนุมัติจัดตั้งกองทุน ต่อ สบง.กสท. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการดูแลการบริหารกองทุนให้เป็นไปตามโครงการและสอดคล้องกับประกาศและเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

### ประสบการณ์

- 2557- ปัจจุบัน ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน, บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย
- 2553 – 2557 ผู้อำนวยการอาวุโส, ผู้จัดการกองทุน, ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน, บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย
- 2547 – 2553 ผู้ช่วยผู้อำนวยการ, ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์, บลจ. ไอเอ็นจี
- 2546 – 2547 ผู้จัดการพัฒนาธุรกิจ, ธนาคาร ธนชาติ จำกัด (มหาชน)
- 2542 – 2546 เจ้าหน้าที่สินเชื่อ, ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

### การศึกษา

- 2540 ปริญญาโท : MS. Finance (สาขาวิชาการเงิน), University of Colorado at Denver,
- 2539 ปริญญาโท : บริหารธุรกิจ (เอก : การเงิน) , University of Denver
- 2536 ปริญญาตรี : บริหารธุรกิจ (เอก : การธนาคาร) , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

### การปฏิบัติหน้าที่ในปัจจุบัน

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, บลจ.กรุงไทย , ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

## อนุชิต เกษตระกูล, CISA

ตำแหน่ง ผู้อำนวยการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพในสาขานี้ / ในบริษัทนี้ 19 ปี / 7 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

### ประสบการณ์

- 2560- ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์ บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย, ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

|             |   |
|-------------|---|
| 2559 – 2560 | ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท จีแลนด์รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด |
| 2555 – 2559 | ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด                          |
| 2553 – 2555 | นักวิเคราะห์การเงินอาวุโส บริษัท ศรีกรุงวัฒนา จำกัด                                       |
| 2551 – 2553 | เจ้าหน้าที่พัฒนาธุรกิจอาวุโส บริษัท อินเตอร์แฟค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด                      |
| 2548– 2551  | เจ้าหน้าที่สินเชื่อ บมจ. ธนาคารนครหลวงไทย   |

#### การศึกษา

|      |   |
|------|---|
| 2550 | ปริญญาโท : เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์             |
| 2548 | ปริญญาตรี : บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ |

#### การปฏิบัติหน้าที่ในปัจจุบัน

ผู้อำนวยการ, ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

#### นิตยารณ สุขประดิษฐ์

ตำแหน่ง รองผู้อำนวยการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพในสาขานี้ / ในบริษัทนี้ 26 ปี / 10 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

#### ประสบการณ์

|                |   |
|----------------|---|
| 2556- ปัจจุบัน | รองผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์ บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย, ผู้จัดการ |
| 2554 – 2556    | ผู้จัดการ แผนกวิเคราะห์และพัฒนาระบบบัญชี  |
| 2543 – 2548    | ผู้จัดการกองทุนตราสารหนี้ สายงานจัดการลงทุน บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย   |
| 2541 – 2542    | ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายการลงทุน บลจ. ซีไอเอ็มบี – พรินซิเพิล   |
| 2540 – 2541    | รองผู้อำนวยการ ฝ่ายวาณิชธนกิจ บล. เอกพัฒน์ จำกัด (มหาชน)  |
| 2535 – 2540    | เจ้าหน้าที่การตลาด สายการลงทุน บงล. ธนชาติ จำกัด (มหาชน)  |
| 2532 – 2533    | เจ้าหน้าที่การตลาด สายการลงทุน บงล. ธนชาติ จำกัด (มหาชน)  |

#### การศึกษา

|      |  |
|------|--|
| 2550 | ปริญญาโท : MBA Corporate Finance, The University of Dallas USA |
| 2548 | ปริญญาตรี : บริหารธุรกิจ บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย          |

#### การปฏิบัติหน้าที่ในปัจจุบัน

รองผู้อำนวยการ, ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

#### 8.1.4 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

##### (1) การบริหารกองทุนรวม

- (ก) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา ตลอดจนปฏิบัติตามบทบัญญัติในมาตรา 125 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด

- ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องหรือดำเนินการให้บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญพร้อมทั้งใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ในช่วงระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนจนถึงก่อนการเลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดให้มีรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์และผู้ถือหน่วยลงทุนโดยไม่(ข) จัดให้มีข้อมูลพันธะระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อมูลพันธะ สัญญา และร่างหนังสือชี้ชวนที่ผ่านการพิจารณาอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(ค) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

- ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ ก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และจะจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- ชักช้า และไม่เกิน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี

(ง) ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่เป็นกลุ่มบุคคลกลุ่มเดียวกันกับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(จ) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยการซื้อ เช่า โอน จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบายวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ 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



- (ฎ) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
- บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
  - ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (ฐ) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
- (ฑ) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวิธีจัดการกองทุนรวมตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการ
- (ฒ) กระทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ในขอบเขตของกฎหมาย
- (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) บุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ 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 และผู้ดูแลผลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (ง) นายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ นายทะเบียนหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการจะแต่งตั้งต้องสามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

- (จ) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (ข) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความซื่อสัตย์สุจริตและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (ค) ที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม
- (ง) ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความซื่อสัตย์สุจริตและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และผู้สอบบัญชีอื่นที่มีความซื่อสัตย์สุจริตครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
- (ฉ) ผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อเลิกกองทุนรวม
- (ช) บุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาดสถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น

(4) การดำเนินการอื่น ๆ

- (ก) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการ นับตั้งแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยลงทุน
- (ข) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- (ค) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
- (ง) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และ/หรือบุคคลอื่นซึ่งเห็นชอบโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เว้นแต่ในกรณีที่ไมอาจดำเนินการได้เนื่องจากสภาพหรือลักษณะของทรัพย์สิน
- (จ) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- (ฉ) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ช) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (ข) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (ข) ข้างต้น อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (ฅ) 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

- (ฏ) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์
- สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
  - สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา(ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว
- (ฐ) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ ส่งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่าง ๆ และ/หรือดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่จำเป็นต้องรับรอง และ/หรือรับผิดชอบต่อความถูกต้องของข้อมูลที่จัดเตรียมโดยหรือต่อการกระทำใด ๆ ของบุคคลดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงข้อผิดพลาดในรายงาน และ/หรือการดำเนินการที่ผิดพลาดของบุคคลดังกล่าว ให้บริษัทจัดการแจ้งบุคคลเช่นว่านั้น เพื่อให้แก้ไขข้อผิดพลาดหรือการดำเนินการที่ผิดพลาดนั้นโดยทันที
- (ฑ) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วัน นับแต่

วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(ตม) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร

(ตง) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

#### 8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติร่วมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการก่อนครบระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่จดทะเบียนจัดตั้ง กองทุนรวม โดยที่หากสาเหตุการเปลี่ยนบริษัทจัดการนั้นไม่ได้เกิดจากความผิดหรือการประกอบหน้าที่อันบกพร่องอย่างร้ายแรงที่เกิดจากบริษัทจัดการโดยตรงแล้ว กองทุนรวมจะต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการให้บริษัทจัดการตามจำนวนวันที่คำนวณได้จากระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ 5 ปี บริบูรณ์ โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้คำนวณไว้ของเดือนล่าสุดเป็นฐานในการคำนวณ เว้นแต่ บริษัทจัดการและกองทุนรวมจะตกลงกันว่าไม่ต้องจ่ายค่าชดเชยค่าธรรมเนียมการจัดการดังกล่าว

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน เว้นแต่ บริษัทจัดการตกลงยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรให้ย่นระยะเวลาการบอกกล่าวล่วงหน้าดังกล่าว

(2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีการแก้ไขพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับประกาศ คำสั่ง ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และบริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

(3) ในกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีการในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุน หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้ บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไปโดย บริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้ง บริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

(4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไปอย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการ หากเป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน โดยบริษัทจัดการจะปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตามหากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือข้อ (3) แต่กองทุนรวมและ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถแต่งตั้ง บริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 90 วันนับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำการบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะเลิกโครงการ โดยถือว่าการดำเนินการดังกล่าวได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว

#### 8.1.6 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการ

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) มีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นจำนวน 2 กองทุน ดังนี้

| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์                                    | ประเภท        | บทบาท        |
|---|---------------|--------------|
| 1. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท | อาคารสำนักงาน | บริษัทจัดการ |
| 2. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท               | ค้าปลีก       | บริษัทจัดการ |

#### 8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ :

8.2.1 ชื่อที่อยู่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด  
เลขที่ 629/1 หมู่ 10 ถนนนวมินทร์  
แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม  
กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ 0-2797-9000 โทรสาร 0-2797-9829  
Website : [www.lotuss.com](http://www.lotuss.com)

#### 8.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

|  <b>บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด</b><br>EK-CHAI DISTRIBUTION SYSTEM CO.,LTD. |                                     |                         |                        |                  |  |
|--|-------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------|--|
| รายชื่อผู้ถือหุ้น  |                                     |                         |                        |                  |  |
| ลำดับ  | รายชื่อผู้ถือหุ้น                   | มูลค่าหุ้น (บาท)        | จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น) | สัดส่วน          |  |
| 1  | บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) | 5,137,500,030.00        | 513,750,003            | 100.0000%        |  |
| 2  | นาย ณรงค์ เจียรนนท์                 | 10.00                   | 1                      | 0.0000%          |  |
| 3  | นาย ศภชัย เจียรนนท์                 | 10.00                   | 1                      | 0.0000%          |  |
|  | <b>รวม</b>                          | <b>5,137,500,050.00</b> | <b>513,750,005</b>     | <b>100.0000%</b> |  |

### 8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

บริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ("สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์") ภายหลังจากจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยภายใต้สัญญาดังกล่าวผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ในด้านต่าง ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะหน้าที่ดังนี้

- การบริหารการเช่า การให้เช่า และการให้ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวใช้บริการพื้นที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- การบริหารจัดการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- การจัดทำรายงานทางการเงิน และผลการดำเนินงาน
- งานด้านการตลาด

ตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โลดส์ ตกลงดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(ก) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักการบริหารจัดการที่ดีทั้งในส่วนของจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่า สัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิ และสัญญาบริการ โดยโลดส์ จะยึดถือตามแผนผังโครงสร้างองค์กร และขั้นตอนการรายงานตามสายอำนาจที่ได้ตกลงไว้กับกองทุนรวม และจะปฏิบัติตามคำสั่งที่มีเหตุผลอันสมควร ของกองทุนรวมที่อาจมีเป็นคราว ๆ ไป

(ข) ปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมเกี่ยวกับกฎหมายที่กองทุนรวมต้องปฏิบัติตามในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนนอกจากหน้าที่ในการดำเนินการตาม (ก) และ (ข) ข้างต้น และอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามวิธีปฏิบัติทางการค้าในการเป็นตัวแทนดำเนินการต่าง ๆ ในการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการเกี่ยวกับผู้เช่า และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แล้ว โลดส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีอำนาจและหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้ การบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการ การจัดการเกี่ยวกับการประเมินต่าง ๆ โดยการจัดทำงบประมาณ การประมาณการและการวางแผนทางธุรกิจ การส่งมอบและการรับมอบพื้นที่เช่า การเข้าตกแต่งพื้นที่ของผู้เช่า การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่า การจัดการซ่อมบำรุง การบริหารจัดการที่จอดรถ การบริหารจัดการสัญญาต่าง ๆ การบริหารจัดการงานธุรการทั่วไป การดำเนินการเกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร การบริหารค่าใช้จ่ายและการบริหารทางการเงิน การตลาด การจัดทำแผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปี การเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ การบริหารจัดการ บัญชีธนาคาร และหน้าที่อื่นที่กองทุนรวมอาจกำหนดเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ โดยมีเหตุผลอันควร

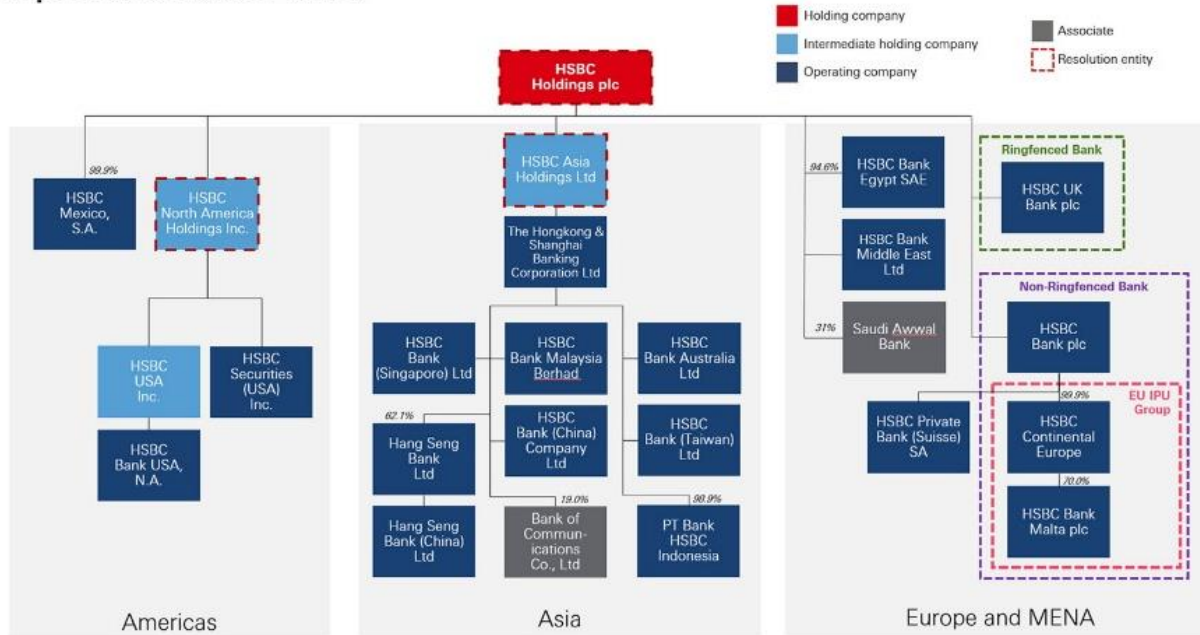
สัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มีกำหนดระยะเวลา 15 ปี โดยให้มีการต่อระยะเวลาออกไปโดยอัตโนมัติอีก 15 ปี เว้นแต่คู่สัญญาจะบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด หรือตามที่คู่สัญญาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

### 8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์ / สถานที่จัดเก็บรักษาทรัพย์สิน

- 8.3.1 ชื่อที่อยู่ผู้ดูแลผลประโยชน์ : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ  
เลขที่ 986 อาคารอ็อบจือเฮลียง  
ถนนพระราม 4 แขวงสาทร เขตบางรัก  
กรุงเทพมหานคร 10500  
โทรศัพท์ 0-2614-4000 โทรสาร 0-2632-4818  
Website : <https://www.hsbc.co.th/>

### 8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

#### Simplified structure chart



### 8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน มีดังนี้

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตามให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที  
 ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามกฎหมายหลักทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (2) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวง หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (3) ดำเนินการตรวจสอบตราสาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้  
 (ก) ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการเข้าครอบครองตราสาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ  
 (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบตราสาริมทรัพย์จะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- (4) บันทึกสภาพตราสาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราสาริมทรัพย์นั้น
- (5) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าตราสาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างมีนัยสำคัญ
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่า มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าตราสาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ

- (7) ตรวจสอบการลงทุน ชื่อ เจ้า จำหน่าย หรือโอนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (8) พิจารณาให้ความเห็นชอบในวิธีการจำหน่ายทรัพย์สิน หรือวิธีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ให้ความเห็นชอบ
- (9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้
- (11) ดำเนินการรับและจ่ายเงินจากบัญชีของกองทุนรวมภายในกำหนดและตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- (12) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- (13) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (14) เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวมแยกต่างหากจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือทรัพย์สินของบุคคลอื่นที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ดูแลรักษาอยู่ และ
- (15) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สิน : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ  
 อาคาร เอชเอสบีซี, เลขที่ 968 ถนนพระราม 4  
 แขวงสีลม เขต บางรัก, กรุงเทพฯ 10500  
 โทรศัพท์ 0-2614-4000 โทรสาร 0-2353-7333

#### เงื่อนไขการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อเกิดเหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญในโครงการจัดการกองทุนรวม เนื่องจากมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วัน



- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์
- (5) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่แก้ไขเสร็จสิ้น
- ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น
- (6) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้โดยทันที
- (7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประนอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่าง ๆ
- (8) เมื่อหน่วยงาน หรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ว่ามีความผิด หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการหรือประกาศเป็นการทั่วไป และ
- (9) เมื่อผู้ชำระบัญชีได้จดทะเบียนเลิกกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์จะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน เนื่องจากกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หมดหน้าที่ลงตามข้อ 132. เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์นั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

#### 8.4 คณะกรรมการการลงทุน (ข้อมูล ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567)

1. คุณสุนทร อรุณานนท์ชัย
2. คุณอนุสรณ์ ศิริกิจพาณิชย์กุล
3. คุณเพียงพิศ ฉัตรวิริยะชัย
4. คุณชวินดา หาญรัตนกุล
5. คุณไพรัช มิคะเสน
6. คุณอนุชิต เกษตรตระกูล, CISA

## หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการการลงทุน (โดยสังเขป)

1. พิจารณาตัดสินใจลงทุน ชื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
2. ดำเนินการอื่นใดตามมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
3. ต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใด ๆ ทราบ เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดเจนให้เปิดเผย
4. ต้องพิจารณาตัดสินใจในเรื่องใด ๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต

### 8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้เกี่ยวข้องกับกองทุน

- 8.5.1 ผู้สอบบัญชี : บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด  
เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตีทาวเวอร์ ชั้น 15  
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ 0-2844-1000 โทรสาร 0-2286-5050
- 8.5.2 นายทะเบียนหน่วยลงทุน : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32  
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120  
โทรศัพท์ 0-2686-6100 โทรสาร 0-2670-0430  
Website: [www.ktam.co.th](http://www.ktam.co.th)
- 8.5.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน : บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ปี 2566 – ปี 2567  
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด  
เลขที่ 121/39 อาคารอาร์ เอส ทาวเวอร์ ชั้น 9  
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400  
โทรศัพท์ 02-6413800 โทรสาร 02-6413801  
  
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด  
อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ วิวาดี-จตุจักร (อาคาร B) ชั้น 17  
เลขที่ 6/92 และ 6/97 จอมพล กรุงเทพมหานคร 10900  
โทรศัพท์ 02-5304333 โทรสาร 02-5304050

### 8.5.4 ที่ปรึกษากองทุน

-ไม่มี-

## 9) การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในส่วนของกรกำกับดูแลกิจการของบริษัท คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นผู้กำกับการดูแลกิจการของบริษัทโดยรวม ตลอดจนกองทุนรวมมีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทั้งเป็นผู้กำกับดูแลการจัดการกองทุน ให้เป็นไปตามโครงการกองทุน นอกจากนี้ บริษัทยังมีสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงานและสำนักตรวจสอบภายในทำหน้าที่ กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย และที่โครงการกำหนด รวมทั้ง บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการ

จัดการลงทุน PIF เพื่อทำหน้าที่พิจารณากลับกรองการบริหารจัดการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่สำคัญ เพื่อให้การบริหารจัดการโครงการเป็นไปอย่างรอบคอบรัดกุมยิ่งขึ้น

## 9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ ให้อธิบายนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกองทุน

บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลธุรกิจกองทุนเพื่อให้การดำเนินธุรกิจ และการปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎหมาย และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อบังคับของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน รวมถึงนโยบายในการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการกองทุนภายในบริษัท และจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการกองทุน โดยบริษัทจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นผู้กำกับดูแลกิจการของบริษัทโดยรวม ตลอดจนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะมีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯ เป็นผู้กำกับดูแลการจัดการกองทุนรวมฯ ให้เป็นไปตามโครงการที่กำหนด นอกจากนี้ บริษัทยังมีสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงานและสำนักตรวจสอบภายในทำหน้าที่กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย และตามที่โครงการฯ กำหนด โดยรายงานผลการกำกับดูแลและตรวจสอบดังกล่าวไปยังผู้บริหารระดับสูง และคณะกรรมการตรวจสอบตามลำดับ รวมทั้ง บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการลงทุน PIF เพื่อทำหน้าที่พิจารณากลับกรองการบริหารจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่สำคัญ เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นไปอย่างรอบคอบรัดกุมยิ่งขึ้น

## 9.2 คณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทจัดการฯ จะจัดให้มีคณะกรรมการจัดการลงทุน ซึ่งจะมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยมีขอบเขตหน้าที่ ดังต่อไปนี้

ขอบเขตและหน้าที่ในกรณีที่เป็นผู้จัดการกองทุน ได้แก่

- (1) พิจารณาการเข้าทำหน้าที่ ผู้จัดการกองทุน และ ค่าธรรมเนียมการจัดการในการจัดตั้งกองทุน
  - (1.1) ในกรณีเป็นไปตามเกณฑ์คุณสมบัติขั้นต่ำ พิจารณาให้ความเห็นชอบโดยคณะกรรมการจัดการลงทุน-PIF ก่อนนำเสนอคณะกรรมการพัฒนาผลิตภัณฑ์ (PDC) เพื่อพิจารณาอนุมัติ
  - (1.2) ในกรณีไม่เป็นไปตามคุณสมบัติขั้นต่ำ พิจารณาให้ความเห็นก่อนเพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ ตามขั้นตอนที่กำหนด
- (2) พิจารณาการลงทุนในทรัพย์สินของโครงการ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือกิจการโครงสร้างพื้นฐาน รวมถึงให้ความเห็นต่อแนวทางการพิจารณา ตัดสินใจ ลงทุน ซื่อ เช่า ให้เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (3) พิจารณาการบริหารจัดการทรัพย์สินสภาพคล่องของกองทุน/ทรัพย์สินอื่นใดที่กองทุน สามารถลงทุนได้
- (4) พิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับกองทุน ได้แก่
  - (4.1) ความเสี่ยงเกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ความเสี่ยงทางธุรกิจ ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ก.ล.ต./ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ความเสี่ยงจากผลการดำเนินงานที่แตกต่างจากประมาณการอย่างมีนัยสำคัญ เป็นต้น
  - (4.2) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในสิทธิรายได้
  - (4.3) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งผลประโยชน์
  - (4.4) ความเสี่ยงในการบริหารจัดการกองทุน ตามที่ผู้จัดการกองทุนนำเสนอ
- (5) พิจารณาการบริหารและจัดการกองทุนตามที่ผู้จัดการกองทุนนำเสนอ ได้แก่
  - (5.1) การกู้ยืมเงิน

- (5.2) การจ่ายเงินปันผล / การคืนเงินลงทุนจากการลดทุนแก่ผู้ถือหุ้นรายละ
- (5.3) การเปลี่ยนแปลงเงินทุนโครงการ ได้แก่ การเพิ่มทุนจดทะเบียน การลดทุนจดทะเบียน
- (5.4) การซื้อหรือขายทรัพย์สินหลักของกองทุน
- (5.5) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม
- (5.6) การเลิกกองทุน
- (5.7) การพิจารณาค่าใช้จ่ายที่มีนัยสำคัญของกองทุน
- (5.8) การแต่งตั้ง / เปลี่ยนแปลง บุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุน เช่น คณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน , ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์, ผู้ดูแลผลประโยชน์, นายทะเบียนกองทุน, ผู้ชำระบัญชี, ที่ปรึกษาต่าง ๆ อาทิ ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย ตามที่ผู้จัดการกองทุนนำเสนอ
- (5.9) พิจารณาการให้ความเห็นต่าง ๆ ในฐานะผู้จัดการกองทุน ตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.
- (5.10) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (5.11) รับทราบรายงานผลการดำเนินงานกองทุน เป็นรายไตรมาส
- (5.12) รับทราบเมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สิน ที่กองทุนรวมฯ ลงทุนหรือมีไว้ อย่างมีนัยสำคัญตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

### 9.3 การประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการฯ / ผู้จัดการกองทุน

9.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ จำนวนครั้งที่กำหนดให้มี การประชุมในแต่ละปี เรื่องที่กำหนดให้มีการนำเข้าประชุมของผู้จัดการกองทุน

|   |  |                       |
|---|--|-----------------------|
| 1 | กรรมการผู้จัดการ   | ประธาน                |
| 2 | ผู้บริหารสูงสุดสายงานจัดการลงทุน                                     | รองประธาน             |
| 3 | ผู้บริหารสูงสุดของสายงานปฏิบัติการ                                   | กรรมการ               |
| 4 | ผู้บริหารสูงสุดของสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงาน                        | กรรมการ               |
| 5 | ผู้บริหารสูงสุดฝ่ายวิจัย   | กรรมการ               |
| 6 | ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายกฎหมาย   | กรรมการ               |
| 7 | ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายกองทุนอสังหาริมทรัพย์และกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน | กรรมการ               |
| 8 | ผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายพัฒนาธุรกิจจัดการทรัสต์                        | กรรมการ               |
| 9 | นายเอกกมล ณ ระนอง  | กรรมการ และ เลขานุการ |

#### เงื่อนไขการประชุม

คณะกรรมการจัดการลงทุน- PIF จะมีการประชุมอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง ซึ่งในการประชุมจะต้องมีกรรมการ เข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของกรรมการทั้งหมด และต้องมีประธาน หรือ รองประธาน คนใดคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมทุกครั้ง และมีผู้จัดการกองทุนที่รับผิดชอบกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน หรือ ผู้จัดการทรัสต์ ที่รับผิดชอบทรัสต์และ/หรือผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายพัฒนาธุรกิจจัดการทรัสต์ ที่นำเสนอในวาระนั้น ๆ เข้าร่วมประชุมทุกครั้ง จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการจัดการการลงทุน – PIF ให้ประธานหรือผู้ซึ่งประธานได้มอบหมายส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังกรรมการให้มาประชุมในสถานที่เดียวกันเว้นแต่ในกรณีที่จำเป็นเร่งด่วนและกรรมการไม่สามารถมาประชุมใน

สถานที่เดียวกันได้ให้สามารถประชุมโดยวิธีประชุมทางจอภาพ (Video Conference) และ/หรือ วิธีประชุมทางโทรศัพท์ (Conference Telephone Call) ได้

9.3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทุนที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ระบุ เหตุผลของการตัดสินใจตามที่ประชุมมีมติ

-ไม่มี-

9.4 กองทุนมีการลงทุนโดยทางอ้อมโดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

-ไม่มี-

9.5 การกำกับดูแลบริษัทที่กองทุนเข้าลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น

กองทุนไม่มีการลงทุนโดยทางตรงหรือทางอ้อมโดยการถือหุ้น

9.6 การดูแลเรื่องการรั่วข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายการป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในของกองทุน โดยห้ามการซื้อขาย หลักทรัพย์โดยอาศัยข้อมูลภายในที่ยังไม่มีการเปิดเผยเป็นการทั่วไปและตนเองได้รู้เนื่องจากตำแหน่งหรือการปฏิบัติหน้าที่ โดย กำหนดให้ กรรมการ ที่ปรึกษา ผู้บริหาร รวมทั้งพนักงาน มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามนโยบายอย่างเคร่งครัด พร้อมกันนี้ บริษัทได้กำหนดระเบียบการป้องกันการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในของกองทุน(Insider trading) ดังนี้

- กำหนดให้มีระบบ Chinese wall และระบบงานการป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในของกองทุนในพื้นที่ห้อง ปฏิบัติงานของ access person

- ควบคุมดูแลให้มีระบบการจับตาดูการเข้าออกพื้นที่หวงห้าม (Access Control) และจัดเก็บข้อมูลดังกล่าวอย่างน้อย 6 เดือน เพื่อใช้เป็นข้อมูลการสอบสวน

- กำหนดแนวทางการดูแลรักษาความปลอดภัยข้อมูลภายในของกองทุนที่อยู่ระบบคอมพิวเตอร์ส่วนกลาง โดยให้ถือ ปฏิบัติตามระเบียบการรักษาความปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

- กำหนดแนวทางการดูแลรักษาความปลอดภัยข้อมูลภายในของกองทุนที่จัดเก็บในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์

- กำหนดให้มีการบันทึกและจัดเก็บข้อมูลการติดต่อสื่อสารในห้องปฏิบัติงานของ access person

- จัดให้มีการสอบสวน ติดตาม และตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบาย จรรยาบรรณ และระเบียบปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีบทลงโทษ กรณีที่ผู้บริหารหรือพนักงานนำข้อมูลภายในไปเปิดเผยต่อสาธารณะหรือนำไปใช้ ประโยชน์ส่วนตน

9.7 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุน/กองทรัสต์

(1) กระบวนการพิจารณาตัดสินใจลงทุน

- พิจารณาโดยคณะกรรมการการลงทุน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือ เช่า อสังหาริมทรัพย์
- การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น โดยผู้จัดการกองทุนฝ่ายบริหารเงินทุน
- แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการจัดหาผู้เช่าเพื่อผลประโยชน์กองทุนรวม

(2) นโยบายในการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และกระบวนการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมมีนโยบายการสรรหาผู้เช่าโดยการกำหนดกลุ่มผู้เช่าเป้าหมายออกเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

1. กลุ่มลูกค้าผู้เช่าพื้นที่หลัก (Anchor Tenant) ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะเป็นลูกค้าที่ทำธุรกิจประเภท ไฮเปอร์/ซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านขายสินค้าเฉพาะอย่าง (Category Killer) โดยกลุ่มลูกค้าผู้เช่าพื้นที่หลักนี้จะเป็นสิ่งดึงดูด (Magnet) ผู้เช่าพื้นที่ร่วม (Co-Tenant) รายอื่น ๆ ให้เข้ามาเช่าพื้นที่ส่วนอื่น ๆ ภายในโครงการของกองทุนรวม
2. กลุ่มลูกค้าผู้เช่าพื้นที่ร่วม (Co-Tenant) ซึ่งจะประกอบด้วย ร้านค้าต่าง ๆ เช่น ร้านอาหาร ร้านขายยา ร้านให้เช่าวิดีโอ ร้านซักรีด ร้านขายหนังสือ ร้านขายดอกไม้ ธนาคาร และ ร้านค้าปลีกอื่น ๆ เป็นต้น

ในการนี้ กองทุนรวมได้แต่งตั้งให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การกำกับของ บริษัทจัดการ ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุน และกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้สรรหาผู้เช่าให้ตรงตามนโยบายดังกล่าวข้างต้น

## 9.8 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (นโยบาย ปัจจัย และกระบวนการในการคัดเลือก)

กองทุนรวมพิจารณาคัดเลือก บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการพื้นที่ของศูนย์การค้า การตลาด การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่า และการบริหารพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าตอบแทนที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้แก่ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด นั้นมีอัตราที่เหมาะสมตามธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นทั่วไป (at arm's length transaction)

## 9.9 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการได้มีการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในแต่ละปีบริษัทจัดการจะมีการพิจารณาอนุมัติงบประมาณและแผนงานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอ โดยผู้จัดการกองทุนฯได้มีการควบคุมและติดตามการปฏิบัติงานที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนฯ โดยจะมีการเรียกประชุมเพื่อรับฟังผลการดำเนินงาน และแนวทางในการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละครั้ง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการดังนี้

- จัดทำงบประมาณประจำปี และเสนอต่อคณะกรรมการการลงทุนของกองทุนเพื่อขออนุมัติ และขอความเห็นชอบจากกองทุน
- ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รายงานผลการดำเนินการต่อผู้จัดการกองทุนโดยนำเสนอเอกสารเป็นรายเดือน (Monthly Report)
- ดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนกับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 และบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

ทั้งนี้ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติตามหน้าที่เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้อย่างครบถ้วน

## 9.10 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุน/กองทรัสต์

9.10.1 มีการจัดทำงบประมาณประจำปี โดยต้องได้รับมติเห็นชอบจากคณะกรรมการการลงทุน

9.10.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องรายงานผลการดำเนินการต่อคณะกรรมการการลงทุนเป็นประจำทุกปี

9.9.3 ให้ดำเนินการภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุน กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

### 9.11 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์
- สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2566 ถึง วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ค่าธรรมเนียมการจัดการ จำนวนเงิน 15,216,254 บาท
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม จำนวนเงิน 4,366,814 บาท

### 9.12 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหุ้นและกำหนดมาตรการในการเปิดเผยสารสนเทศทั้งที่เป็นสารสนเทศทางการเงิน และที่ไม่ใช่ทางการเงินให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีกระบวนการสอบทานภายในก่อนการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศผ่านระบบ SET Community Portal ของตลาดหลักทรัพย์ฯและเว็บไซต์ของบริษัท

### 9.13 การประชุมผู้ถือหุ้นและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication)

#### กระบวนการและระยะเวลา

(ก) ให้บริษัทจัดการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวมผ่านช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงโอกาสที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับข้อมูลอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม ในลักษณะดังนี้

1) เป็นการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสารสองทาง (two-way communication) ไม่ว่าจะด้วยวิธีการพบปะกับผู้ถือหุ้นโดยตรงหรือด้วยวิธีการอื่นใดเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ ทั้งนี้ ภายใน 4 (สี่) เดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทุนรวมดังกล่าว

2) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีการสอบถามข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ให้จัดทำและเปิดเผยสรุปประเด็นสำคัญในลักษณะคำถามและคำตอบเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายอื่นได้ทราบด้วย ทั้งนี้ ภายใน 14 (สิบสี่) วันนับแต่วันที่มีการดำเนินการตาม 1) แล้วเสร็จ

ในกรณีของกองทุนรวมที่มีหน่วยเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ให้เปิดเผยข้อมูลตามวรรคหนึ่งผ่านระบบการเปิดเผยสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ด้วย

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุนรวม ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้

- (1) การจัดการกองทุนรวมในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนรวมในอนาคต
- (2) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี
- (3) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ซึ่งมีงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอย่างน้อย

(ข) การประชุมผู้ถือหุ้นในกรณีใดกรณีหนึ่งดังนี้

- (1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุน
- (2) เมื่อผู้ถือหุ้นลงทุนซึ่งถือหุ้นลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นลงทุน

## สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

1. สิทธิในการรับเงินปันผล  
ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อการจ่ายเงินปันผลมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ
2. สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ  
ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ  
ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามข้อ 34 “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”
3. สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ  
ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืน ตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี เพื่อทำการจำหน่ายทรัพย์สินและชำระหนี้ของกองทุนรวม และจำหน่ายเงิน และ/หรือทรัพย์สินอื่นให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้
4. สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน  
ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้
5. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ
  - (1) สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน  
ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด  
ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะจำหน่ายหน่วยลงทุนจะต้องนำใบหน่วยลงทุนมาแสดง และยื่นคำขอออกใบหน่วยลงทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายที่บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุน สำหรับการดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนที่จะใช้ในการจำหน่าย  
นายทะเบียนหน่วยลงทุนอาจจะรับการซื้อขายหน่วยลงทุนไว้จนกว่าจะได้มีการจดทะเบียนการจำหน่ายแล้ว
  - (2) สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม  
ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้  
ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติในเรื่องดังต่อไปนี้
    - การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ
    - เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ตามวิธีการที่ระบุไว้ “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม”
    - การแต่งตั้งหรือถอดถอน ผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการ หรือผู้ดูแลผลประโยชน์
    - การควบรวมกับกองทุนรวมหรือสังหาริมทรัพย์อื่นตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
    - การเลิกกองทุนรวม



- เรื่องอื่น ๆ เกี่ยวกับการดำเนินงาน หรือการบริหารจัดการกองทุนรวม  
เมื่อมีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว  
ทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหน่วย  
ลงทุน นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุน  
เพื่อขอมติในเรื่องต่อไปนี้ โดย (เว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นตามโครงการนี้ หรือกฎหมายหลักทรัพย์) ต้อง  
ได้รับมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่  
จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

- การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้บริหารหรือสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจัดการ

- พิจารณาเรื่องอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหรือบริษัทจัดการเห็นสมควร

หากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยลงทุนมีส่วนได้เสียพิเศษในเรื่องใด บริษัทจัดการต้อง  
ไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น (1) ในการนับ  
คะแนนเสียงในการขอมติ และ (2) เพื่อเป็นฐานในการนับคะแนนเสียงในการขอมติ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่  
น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุม  
ดังกล่าวต้องถือหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด  
ของกองทุนรวมจะต้องเข้าประชุมจึงจะเป็นองค์ประชุม

(3) สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนจดทะเบียน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนจดทะเบียนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ใน  
โครงการ

**การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการ จะ  
ปฏิบัติดังต่อไปนี้**

(1) การลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทุนรวมกับบุคคลที่  
เกี่ยวข้องภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากมูลค่าของธุรกรรมดังกล่าวที่กองทุนรวมทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นกลุ่มบุคคล  
เดียวกันภายในในรอบระยะเวลา 6 เดือนใดมีมูลค่ารวมกันตั้งแต่ 100 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ  
กองทุนรวมขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า บริษัทจัดการต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ก่อนทำ  
ธุรกรรมดังกล่าว

(ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนต้องได้รับมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวน  
หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของโครงการจัดการกองทุนรวมดังกล่าว

(ข) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับมติ ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของ จำนวน  
หน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ  
ดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้  
จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่าย  
ได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม

การนับมติตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บริษัทจัดการนับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียใน การ  
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมในมติดังกล่าว

ในกรณีที่บุคคลที่เกี่ยวข้องตามวรรคหนึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการให้บริษัทจัดการแนบเอกสาร การตรวจสอบและรับรองของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมตามข้อ (2) ไปพร้อมกับหนังสือขอมติหรือหนังสือนัดประชุมตามวรรคหนึ่งด้วย

การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญาบริหารจัดการกองทุนส่วนบุคคล

(2) การลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรกกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบและรับรองเป็น นลายลักษณ์อักษร ว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transactions)

**การขอมติของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเรื่องดังต่อไปนี้ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง**

- (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ
- (2) การทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
- (3) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
- (4) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งเป็นกรณีที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

#### 9.14 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

-ไม่มี-

#### 9.15 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

- (1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2566 สิ้นสุดระยะเวลาวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี จำนวน 1,709,643 บาท

- (2) ค่าบริการอย่างอื่น (non-audit fee)

-ไม่มี-

#### 9.16 กรณีการปฏิบัติหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

### 10) ความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities : CSR)

#### 10.1 นโยบายภาพรวม

โดยภาพรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท ยังไม่มีนโยบายเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นทางการที่ชัดเจนแต่ที่ผ่านมากองทุนได้มีการดูแลสังคมและชุมชนต่อเนื่องจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

บริษัทจัดการและกองทุนพึงยึดถือปฏิบัติตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมดังนี้

1. ส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยจัดให้มีระบบงานที่มีการควบคุมภายในที่ดีเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีการตรวจสอบภายในและรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอมีการบริหารความเสี่ยงและ เผยแพร่การกำกับดูแลกิจการที่ดีของกองทุนในรายงานประจำปี และบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ
2. ประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรมโดยปฏิบัติต่อคู่ค้าและกิจการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอย่างเป็นธรรมโดยกำหนดเป็นหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่ค้าหรือจัดซื้อจัดจ้างและเคารพสิทธิในทรัพย์สินโดยมีการตรวจสอบอย่างเหมาะสมเพื่อให้แน่ใจว่าผู้จัดการกองทุนดำเนินกิจการโดยได้รับอนุญาตอย่างถูกกฎหมายในการใช้ทรัพย์สินต่างๆ
3. ต่อดำเนินการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบไม่ให้ความร่วมมือหรือสนับสนุนบุคคลใดๆที่ทำธุรกิจผิดกฎหมายหรือเป็นภัยต่อสังคมและความมั่นคงของประเทศ
4. พึงระมัดระวังในการประกอบธุรกิจโดยไม่ละเมิดต่อสิทธิมนุษยชน
5. จัดให้มีเงื่อนไขการจ้างงานอย่างเป็นธรรมมีสภาพการทำงานที่เหมาะสมและปลอดภัย
6. มีความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคโดยปฏิบัติตามมาตรฐานการปฏิบัติงานในการติดต่อและให้บริการแก่ลูกค้า
7. ส่งเสริมการดำเนินงานใดๆที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสังคมโดยรวมไม่กระทำการใดๆที่จะมีผลเสียหายต่อชื่อเสียงของประเทศทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมส่วนรวมให้เกิดขึ้น ในผู้จัดการกองทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกระดับอย่างต่อเนื่อง

## 10.2 แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอร์รัปชัน นโยบาย

บริษัทจัดการสนับสนุนให้กองทุนยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดีควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการรักษาสภาพแวดล้อมอย่างจริงจังและต่อเนื่อง รวมถึงสนับสนุนกิจกรรมเพื่อส่งเสริมคุณภาพของสังคมด้านต่างๆ ร่วมกับชุมชนท้องถิ่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเพิ่มโอกาสในการศึกษาและพัฒนาศักยภาพของเยาวชนรวมทั้งการบริจาคเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการมีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ไม่จ่ายสินบนเพื่อผลประโยชน์ทางธุรกิจ ไม่ให้ความร่วมมือหรือสนับสนุนบุคคลใด ๆ ที่ทำผิดกฎหมาย หรือเป็นภัยต่อสังคมและความมั่นคงของประเทศ โดยบริษัทจัดการได้เข้าร่วมลงนามแสดงเจตนารมณ์ในโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption, “CAC”) และได้รับมติรับรองให้เป็น สมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตแล้ว ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้รับการประเมินผล Anit-corruption progress indicator อยู่ในระดับ “ได้รับการรับรอง CAC” เนื่องจากบริษัทจัดการมีการแสดงให้เห็นถึงการนำไปปฏิบัติโดยมีการสอบทานความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการทั้งหมดจากคณะกรรมการตรวจสอบ

### การดำเนินงาน

เพื่อส่งเสริมการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ บริษัทจัดการได้แจ้งคู่ค้าและตัวแทนโดยขอความร่วมมือปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันและงดเว้นการให้ของขวัญแก่ผู้บริหารและพนักงานบริษัท และได้เผยแพร่ให้บุคคลทั่วไปทราบบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ ภายใต้ประกาศนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

## 11) การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทมีกระบวนการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) ในฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์ จะมีการแบ่งแยกหน้าที่กันระหว่างผู้จัดการกองทุนซึ่งทำหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทุน กับผู้ช่วยผู้จัดการกองทุนที่ทำหน้าที่ด้านปฏิบัติการเป็นหลัก โดยผู้จัดการกองทุนจะเป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน และผู้บริหารสูงสุดของงานสายงานจะเป็นผู้พิจารณาการจัดการกองทุนของผู้จัดการกองทุนอีกครั้ง

(2) การบริหารจัดการกองทุนของฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์ จะถูกสอบทานการปฏิบัติงานโดยสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงานและสำนักตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นไปตามแผนงานประจำปี โดยจะครอบคลุมการบริหารจัดการในเรื่องต่างๆที่สำคัญ เช่น การลงทุนในทรัพย์สินหลักและการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่อง การตรวจตราทรัพย์สิน การประเมินค่าทรัพย์สิน การจัดเก็บรายได้ การเบิกค่าใช้จ่าย การจัดทำประกันภัย การเปิดเผยข้อมูล การจัดประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนและการขอมติผู้ถือหุ้นวงลงทุน เป็นต้น และจะมีการรายงานไปยังคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อทราบ

(3) บริษัทจัดการได้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการลงทุน PIF เพื่อทำหน้าที่พิจารณาการบริหารจัดการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่สำคัญเป็นไปอย่างรอบคอบ รัดกุมและมีประสิทธิภาพ

## 12) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

**บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ** หมายถึงบุคคลดังต่อไปนี้

1. บริษัทจัดการกองทุนรวม และบุคคลที่มีการถือหุ้นในบริษัทจัดการในลักษณะใดลักษณะหนึ่งตามที่ประกาศสำนักงาน กต. กำหนด
2. บุคคลที่ทำหน้าที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการและการจัดการกองทุน
3. กองทุนที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ
4. บุคคลที่มีความสัมพันธ์หรือเชื่อมโยงกับบริษัทจัดการกองทุนรวมหรือกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ปรึกษากองทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
5. บุคคลที่มีอำนาจควบคุม

**ธุรกรรมที่เข้าข่ายก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

1. ธุรกรรมที่เป็นการได้มาเพิ่มเติมหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งมีลักษณะเฉพาะตามที่กำหนดประกาศสำนักงาน กต. กำหนด
2. รายการระหว่างกองทุนกับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์/ทรัสต์ หรือบุคคลอื่นใดที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
3. รายการการทำธุรกรรมกับกลุ่มบุคคลเดียวกัน

### 12.1 รายการระหว่างกองทุนกับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ

- 12.1.1 **บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ** หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนหรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวมฯ ไม่ว่าจะ เป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายความรวมถึง กิจการร่วมกันและบุคคลซึ่งถือหุ้นวงลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นทางการสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวมฯ ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

- บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมฯ และเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุน
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารงานกองทุนรวมฯ

#### 12.1.2 ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของธุรกรรม

เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทุนรวมได้ลงทุน เป็นการซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นเจ้าของหรือผู้เช่าอยู่แล้วก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน และภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักแล้วเสร็จ กองทุนรวมได้แต่งตั้งให้ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงข้อตกลงเกี่ยวกับการที่กองทุนรวมให้สิทธิในการให้บริการระบบสาธารณูปโภคแก่ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) โดยมีค่าธรรมเนียมและค่าตอบแทนที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้แก่ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในอัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นทั่วไป (at arm's length transaction) และภายหลังจากที่ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด โอนทรัพย์สินหลักดังกล่าวแก่กองทุนรวมแล้ว บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้เข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการกับกองทุนรวม โดยมีค่าเช่าและค่าบริการในอัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้เช่าระยะยาวที่เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ที่มีได้เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน (at arm's length transaction) นอกจากนี้ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ยังเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม โดยถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาที่ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมนั้น การทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินระหว่างกองทุนรวมและ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด จะทำได้ต่อเมื่อมีลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction) และดำเนินการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ ส.ธ. 14/2558

ดังนั้น บริษัทจัดการฯ และผู้ดูแลผลประโยชน์มีความเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกันของกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นธุรกรรมที่ดีและได้ดำเนินการโดยคำนึงถึงความจำเป็นและความเหมาะสมต่อลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยตั้งอยู่บนเงื่อนไขทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่สัญญาทั่วไปที่มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction) และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้ว

#### 12.2 อธิบายนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทุน/กองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในอนาคต และแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

นโยบายการทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามดังต่อไปนี้

- (1) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กำหนดในหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.ที่ สธ.14/2558 เรื่องข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทน. 36/2562 เรื่อง การจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (2) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่มีลักษณะครบถ้วนดังต่อไปนี้
  - (1) เป็นการได้มาเพิ่มเติมหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 100 ล้านบาทขึ้นไป หรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณมูลค่าธุรกรรมดังกล่าวให้นับรวมมูลค่าธุรกรรมที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 6 เดือน ซึ่งเป็นธุรกรรมที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งมีความสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันด้วย

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับมติของผู้ถือหุ้นลงทูลอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบ และรับรองเป็นลายลักษณ์อักษร ว่าการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่ได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transactions) และแนบเอกสารการตรวจสอบและรับรองของผู้ดูแลผลประโยชน์ ของกองทุนรวมไปพร้อมกับหนังสือขอมติหรือหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นลงทูลแล้วแต่กรณี

(2) รายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

**รายงานรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)**  
**กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไอดีส์ส์ รีเทล โกรท**  
**(สิ้นสุด ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567)**

| ลำดับ | รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง                     | ลำดับ | รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง     |
|-------|---|-------|-------------------------------|
| 1     | กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน | 21    | นายชัชพล สีวลีพันธ์           |
| 2     | ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)                  | 22    | นายสมชัย อมรรธรรม             |
| 3     | บจก.กรุงไทย คอมพิวเตอร์ เซอร์วิส เซส          | 23    | นายไพรัช มิคะเสน              |
| 4     | บจก.กรุงไทยกฎหมาย                             | 24    | นายกานต์ ลขิตากุล             |
| 5     | บจก.รักษาความปลอดภัย กรุงไทยธุรกิจบริการ      | 25    | นางสาวอสมมา เลิศลดาศักดิ์     |
| 6     | บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย            | 26    | นายเทอดยศ ผจงศิลป์วิวัฒน์     |
| 7     | บจก.กรุงไทยแอดไวส์เซอร์รี่                    | 27    | นายณัฐกวินท์ มาไพศาลสิน       |
| 8     | นายสุรพล โอภาสเสถียร                          | 28    | นายศรชัย เตรียมวรกุล          |
| 9     | นายประพัทธ์พงศ์ วีระমন                        | 29    | นายอมรศักดิ์ วงษ์แข็ง         |
| 10    | รศ.ดร.อนามัย ดำเนตร                           | 30    | นายกิตติศักดิ์ บุญราศรี       |
| 11    | นายธีรรัชต์ แสงสนิท                           | 31    | นายณัฐฐะ มหัทธนา              |
| 12    | นางชวินดา หาญรัตนกุล                          | 32    | นางสาวทิพวัลย์ ภัทรกิจนิธิกุล |
| 13    | นายวีระ วุฒิมงคลศิริกุล                       | 33    | นางสาวนงลักษณ์ ตั้งใจพัฒน์    |
| 14    | นายวิโรจน์ ตั้งเจริญ                          | 34    | นายพีรพงศ์ กิจจาการ           |
| 15    | นางสาวหัสวรา แสงรุจี                          | 35    | นายเทิดศักดิ์ แสงวิมล         |
| 16    | นางสาววรรรณี ตั้งศิริกุลวงศ์                  | 36    | นายสมเกียรติ เรืองอุดม        |
| 17    | นายยุทธพล วิทยพานิชกร                         | 37    | นายเย็นยง เทพจ่านงค์          |
| 18    | นางสาวไพไลวรรณ อ่องธรรมกุล                    | 38    | นายศราวุฒิ อีรนพไพบุลย์       |
| 19    | นางแสงจันทร์ ลี                               | 39    | นายศักดิ์ชัย วิมลไชยจิต       |
| 20    | นายเสรี ระบิลทศพร                             | 40    | นางสาววิลาสินี อัศววงกูร      |

| ลำดับ | รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง      | ลำดับ | รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง                        |
|-------|--------------------------------|-------|--|
| 41    | นางสาวศิวพร วุฒานุพันธ์        | 69    | นางสาวพรพรรณ มาโนชญ์กุล                          |
| 42    | นายมนตรี ทวีวิทยากุล           | 70    | นางสาวมณีพร ดวงมณี                               |
| 43    | นางพรพิมพ์ โชคเหรียญสุขชัย     | 71    | นางสาวนงคิษฐ์ ทองสิน                             |
| 44    | นางสาวกุลณัฐฐา อภิปรีกิตติชัย  | 72    | นางสาวภัทรมน วรสหวัฒน์                           |
| 45    | นายเอกกมล ณ ระนอง              | 73    | นางวรวปรีชา จำนงค์หาญ                            |
| 46    | นางสาวทิวารินทร์ วัชรินทรานนท์ | 74    | นายอนุชิต เกษตระกุล                              |
| 47    | นายศรฤทธิ เตรียมวรกุล          | 75    | นางสาวรุ่งทิพย์ ตั้งจิตคงพิทยา                   |
| 48    | นางสาวชนิดา โอภาณรักษ์         | 76    | นางสาวรัตวันท์ เชื้อเขตสุพงษ์                    |
| 49    | นางสาวอริจิต มนุชัย            | 77    | นายโชคชัย ตีร์สกร                                |
| 50    | นายเอกรินทร์ ปลั่งอ้วน         | 78    | นายณัฐภูมิ พงษ์อนันท์โชค                         |
| 51    | นายชนะวิทย์ เลิศล้ำอำไพ        | 79    | นางสาวก่องแก้ว คุ่มภัย                           |
| 52    | นางสาวพีรภาว สุโขโรจน์รัตน์    | 80    | นางสาววรางคณา อภิชาติบุตร                        |
| 53    | นางบัวทิพย์ จันทรวงานต์        | 81    | นางสาวณัฐไพรยา ต่างดี                            |
| 54    | นางสาวอนุตตมา บำรุงศิริ        | 82    | นางกอบภาณุจน์ เอี่ยมจิตกุล                       |
| 55    | นางจุฑามาส นุชประยูร           | 83    | นายชินรัตน์ สังคะคุณ                             |
| 56    | นางสาวอชรา เฉลิมมุข            | 84    | นายชนต์ คงพัฒน์ศิริ                              |
| 57    | นางสุมาลี มีแกม                | 85    | นายรัชวุฒิ ชัยทรัพย์อนันต์                       |
| 58    | นางสาวรณิดา สถานุพงษ์          | 86    | นางสาวดวงพร จงศรีสวาท                            |
| 59    | นางจิราภา กำพูลิรี             | 87    | นางสาวดิรัตน์ ธัญญวานิช                          |
| 60    | นายภากร ธรรมกุล                | 88    | นางสาวชัชชนก ศรีปราโมช                           |
| 61    | นางณัฐชนันฎ วัฒนากร            | 89    | นางสาววรรกมล ลีวานิชย์                           |
| 62    | นายวิษณุพงศ์ เจริญเอี่ยม       | 90    | นางสาวนพพรศรีสร เนื่องจำนงค์                     |
| 63    | นางสาววารุณี ทองผิว            | 91    | นายณัฐพงษ์ ขจรกิจอภิรักษ์                        |
| 64    | นายเดชานันต์ ธนภาพ             | 92    | นายเขมรัฐ ทรงอยู่                                |
| 65    | นายกิตติเชษฐ สุรเชษฐพานิช      | 93    | นายคนธพงษ์ คุณสัตยานนท์                          |
| 66    | นางจันทร์เพ็ญ มลายสุวรรณ       | 94    | นายยุทธวีร์ ชื่นบรรลือสุข                        |
| 67    | นางสาวนิสาवासร์ กฤตย์พรายภา    | 95    | บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด        |
| 68    | นางสาวอรวรรณ เกียรติพิศาลสกุล  | 96    | ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด |

รายการการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมฯ ได้ตั้ง บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวมฯ ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13) ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ณ วันที่ 28 (29) กุมภาพันธ์ ปี พ.ศ.

(หน่วย: ล้านบาท)

งบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน

2566/67      2565/66      2564/65

**สินทรัพย์**

|  |           |           |           |
|--|-----------|-----------|-----------|
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม                      | 29,801.32 | 29,747.69 | 31,065.90 |
| เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | 1,504.76  | 1,505.51  | 909.66    |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                                   | 443.29    | 460.02    | 954.32    |
| ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ   | 320.84    | 209.28    | 148.23    |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี  | 27.50     | 26.86     | 28.11     |
| สินทรัพย์สิทธิการเช่า  | 252.10    | 171.45    | 180.85    |
| สินทรัพย์อื่น  | 2.42      | 1.60      | 7.23      |

**รวมสินทรัพย์**

**32,352.24      32,122.41      33,294.29**

**หนี้สิน**

|   |          |          |          |
|---|----------|----------|----------|
| เจ้าหนี้อื่น                                | 94.83    | 81.23    | 73.60    |
| ค่าเช่ารับล่วงหน้า                          | 66.83    | 74.72    | 61.50    |
| เงินมัดจำรับจากลูกค้า                       | 345.03   | 362.45   | 363.60   |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                          | 133.41   | 145.34   | 131.00   |
| ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ            | 1.54     | 1.41     | 1.35     |
| เงินกู้ยืม                                  | 2,450.00 | 2,450.00 | 2,450.00 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สินทรัพย์สิทธิการเช่า | 260.17   | 176.41   | 192.41   |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                         | 524.48   | 556.68   | 587.00   |

**รวมหนี้สิน**

**3,876.30      3,848.23      3,860.46**

**สินทรัพย์สุทธิ**

**28,475.94      28,274.17      29,433.83**

**สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย**

|                                     |           |           |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน | 25,493.67 | 25,493.67 | 25,493.67 |
| กำไรสะสม                            | 2,982.26  | 2,780.50  | 3,940.16  |

**สินทรัพย์สุทธิ**

**28,475.94      28,274.17      29,433.83**

|  |          |          |          |
|--|----------|----------|----------|
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)                                 | 12.1833  | 12.0970  | 12.5931  |
| จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (ล้านหน่วย) | 2,337.28 | 2,337.28 | 2,337.28 |



สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 (28) กุมภาพันธ์ ปี พ.ศ.

(หน่วย: ล้านบาท)

| งบกำไรขาดทุน  | 2566/67          | 2565/66           | 2564/65          |
|---|------------------|-------------------|------------------|
| <b>รายได้จากการลงทุน</b>                                      |                  |                   |                  |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ  | 2,815.43         | 2,687.10          | 2,304.70         |
| รายได้ดอกเบีย   | 28.47            | 8.27              | 5.14             |
| รายได้อื่น  | 80.70            | 91.31             | 63.03            |
| <b>รวมรายได้</b>  | <b>2,924.60</b>  | <b>2,786.67</b>   | <b>2,372.87</b>  |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>   |                  |                   |                  |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ   | 15.22            | 15.39             | 15.32            |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์                                 | 2.91             | 3.01              | 3.04             |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน  | 4.37             | 4.51              | 4.55             |
| ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์                             | 239.45           | 245.55            | 236.19           |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ   | 1.71             | 1.71              | 1.71             |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ                                  | 268.39           | 274.69            | 276.62           |
| ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้                          | 10.39            | 9.39              | 7.15             |
| ค่าใช้จ่ายอื่น  | 9.71             | 6.07              | 6.73             |
| ดอกเบียจ่าย   | 103.91           | 71.27             | 62.61            |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>  | <b>656.05</b>    | <b>631.59</b>     | <b>613.92</b>    |
| <b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>                                 | <b>2,268.55</b>  | <b>2,155.09</b>   | <b>1,758.95</b>  |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>                        |                  |                   |                  |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน                   | (38.26)          | (1,447.96)        | (332.76)         |
| <b>รวมกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>                     | <b>(38.26)</b>   | <b>(1,447.96)</b> | <b>(332.76)</b>  |
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>            | <b>2,230.29</b>  | <b>707.13</b>     | <b>1,426.19</b>  |
| <b>งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ</b>                     | <b>2566/67</b>   | <b>2565/66</b>    | <b>2564/65</b>   |
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี</b> |                  |                   |                  |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน                   | 2,230.29         | 707.13            | 1,426.19         |
| การจ่ายเงินปันผล  | (2,028.53)       | (1,866.79)        | (1,584.44)       |
| <b>การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี</b>                 | <b>201.76</b>    | <b>(1,159.66)</b> | <b>(158.25)</b>  |
| สินทรัพย์สุทธิต้นปี   | 28,274.17        | 29,433.83         | 29,592.09        |
| การปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี      | -                | -                 | -                |
| <b>สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี</b>                                   | <b>28,475.94</b> | <b>28,274.17</b>  | <b>29,433.83</b> |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 (28) กุมภาพันธ์ ปี พ.ศ.

(หน่วย: ล้านบาท)

| งบกระแสเงินสด   | 2566/67           | 2565/66           | 2564/65           |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                         |                   |                   |                   |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน                   | 2,230.29          | 707.13            | 1,426.19          |
| รวมรายการปรับการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน |                   |                   |                   |
| ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน         | (79.55)           | 777.06            | 459.47            |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                    | <b>2,150.74</b>   | <b>1,484.19</b>   | <b>1,885.66</b>   |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                         |                   |                   |                   |
| เงินสดจ่ายหนี้สินสัญญาเช่า                                    | (60.08)           | (67.22)           | -                 |
| จ่ายเงินปันผล   | (2,028.53)        | (1,866.79)        | (1,584.44)        |
| เงินสดจ่ายดอกเบี้ย  | (78.87)           | (44.47)           | (42.17)           |
| <b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                     | <b>(2,167.47)</b> | <b>(1,978.48)</b> | <b>(1,626.61)</b> |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>           | <b>(16.73)</b>    | <b>(494.29)</b>   | <b>259.05</b>     |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี                     | 460.02            | 954.32            | 695.27            |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>             | <b>443.29</b>     | <b>460.02</b>     | <b>954.32</b>     |

14) การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ

14.1) การดำเนินงานที่มีนัยสำคัญในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา และเปรียบเทียบกับรอบปีบัญชีก่อนหน้า

(1) ผลงานการจัดการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และจากหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด

ในรอบปีบัญชี 2566/67 (สิ้นสุดวันที่ 29 ก.พ. 67) กองทุนรวมฯ มีรายได้รวมประมาณ 2,924.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบปีบัญชี 2565/66 (สิ้นสุดวันที่ 28 ก.พ. 66) ประมาณ 137.92 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 4.95 ขณะที่รอบปีบัญชี 2566/67 กองทุนรวมฯ มีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 656.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบปีบัญชี 2565/66 ประมาณ 24.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3.87 ทำให้รอบปีบัญชี 2566/67 กองทุนรวมฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิประมาณ 2,268.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบปีบัญชี 2565/66 ประมาณ 113.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5.26 โดยมีรายละเอียดดังนี้

|                                | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 (29) กุมภาพันธ์ |                 |               |             |                 |                 |               |              |
|--------------------------------|--|-----------------|---------------|-------------|-----------------|-----------------|---------------|--------------|
|                                | รอบปีบัญชี                               |                 | เพิ่ม (ลด)    |             | รอบปีบัญชี      |                 | เพิ่ม (ลด)    |              |
|                                | 2566/67                                  | 2565/66         | จำนวนเงิน     | ร้อยละ      | 2565/66         | 2564/65         | จำนวนเงิน     | ร้อยละ       |
| <b>รายได้จากการลงทุน</b>       |  |                 |               |             |                 |                 |               |              |
| รายได้จากการบริหารทรัพย์สิน    | 2,896.13                                 | 2,778.41        | 117.72        | 4.24        | 2,778.41        | 2,367.73        | 410.68        | 17.34        |
| รายได้ดอกเบี้ย                 | 28.47                                    | 8.27            | 20.20         | 244.42      | 8.27            | 5.14            | 3.13          | 60.88        |
| <b>รวมรายได้</b>               | <b>2,924.60</b>                          | <b>2,786.67</b> | <b>137.92</b> | <b>4.95</b> | <b>2,786.67</b> | <b>2,372.87</b> | <b>413.80</b> | <b>17.44</b> |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>              |  |                 |               |             |                 |                 |               |              |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน | 527.94                                   | 535.70          | (7.76)        | (1.45)      | 535.70          | 526.69          | 9.02          | 1.71         |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ          | 15.22                                    | 15.39           | (0.17)        | (1.10)      | 15.39           | 15.32           | 0.06          | 0.40         |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์  | 2.91                                     | 3.01            | (0.10)        | (3.16)      | 3.01            | 3.04            | (0.03)        | (0.96)       |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน         | 4.37                                     | 4.51            | (0.14)        | (3.16)      | 4.51            | 4.55            | (0.04)        | (0.96)       |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ            | 1.71                                     | 1.71            | (0.00)        | (0.09)      | 1.71            | 1.71            | (0.00)        | (0.11)       |
| ดอกเบี้ยจ่าย                   | 103.91                                   | 71.27           | 32.63         | 45.78       | 71.27           | 62.61           | 8.66          | 13.84        |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>           | <b>656.05</b>                            | <b>631.59</b>   | <b>24.46</b>  | <b>3.87</b> | <b>631.59</b>   | <b>613.92</b>   | <b>17.67</b>  | <b>2.88</b>  |
| <b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>  | <b>2,268.55</b>                          | <b>2,155.09</b> | <b>113.46</b> | <b>5.26</b> | <b>2,155.09</b> | <b>1,758.95</b> | <b>396.14</b> | <b>22.52</b> |

(2) การแบ่งปันผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

จากผลงานการจัดการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และจากหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดในรอบปีบัญชี 2566/67 ข้างต้น กองทุนรวมฯ สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (เงินปันผล) เท่ากับ 0.8749 บาท/หน่วย เพิ่มขึ้นจากรอบปีบัญชี 2565/66 เท่ากับ 0.0467 บาท/หน่วย หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 5.64 โดยมีรายละเอียดดังนี้

|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 (29) กุมภาพันธ์ |               |                 |               |               |                 |                 |                |
|--|--|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------|
|  | รอบปีบัญชี                               |               | เพิ่ม (ลด)      |               | รอบปีบัญชี    |                 | เพิ่ม (ลด)      |                |
|  | 2566/67                                  | 2565/66       | จำนวนเงิน       | ร้อยละ        | 2565/66       | 2564/65         | จำนวนเงิน       | ร้อยละ         |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                           | 2,268.55                                 | 2,155.09      | 113.46          | 5.26          | 2,155.09      | 1,758.95        | 396.14          | 22.52          |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน                  | (38.26)                                  | (1,447.96)    | 1,409.70        | (97.36)       | (1,447.96)    | (427.08)        | (1,020.87)      | 239.03         |
| <b>กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว</b>                  | <b>2,230.29</b>                          | <b>707.13</b> | <b>1,523.16</b> | <b>215.40</b> | <b>707.13</b> | <b>1,331.87</b> | <b>(624.74)</b> | <b>(46.91)</b> |
| กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย (บาท)           | 0.9542                                   | 0.3025        | 0.6517          | 215.40        | 0.3025        | 0.5698          | (0.2673)        | (46.91)        |
| เงินจ่ายปันผลต่อหน่วย (บาท)                      | 0.8749                                   | 0.8282        | 0.0467          | 5.64          | 0.8282        | 0.6774          | 0.1508          | 22.26          |
| อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว | 92%                                      | 274%          |                 |               | 274%          | 119%            |                 |                |

### (3) สภาพคล่องและแหล่งเงินทุนของกองทุนรวมฯ

ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 2566/67 กองทุนรวมฯ มีเงินทุนสุทธิประมาณ 443.29 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

| (หน่วย: ล้านบาท)             | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 (29) กุมภาพันธ์ |                   |                   |                   |
|------------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
|                              | รอบปีบัญชี                               |                   | รอบปีบัญชี        |                   |
|                              | 2566/67                                  | 2565/66           | 2565/66           | 2564/65           |
| <b>แหล่งที่มาของเงินทุน</b>  |  |                   |                   |                   |
| เงินรับสุทธิจากการดำเนินงาน  | 2,150.74                                 | 1,484.19          | 1,484.19          | 1,885.66          |
| <b>แหล่งใช้ไปของเงินทุน</b>  |  |                   |                   |                   |
| เงินสตัดจ่ายหนี้สินสัญญาเช่า | (60.08)                                  | (67.22)           | (67.22)           | -                 |
| เงินจ่ายปันผล                | (2,028.53)                               | (1,866.79)        | (1,866.79)        | (1,584.44)        |
| เงินจ่ายดอกเบี้ย             | (78.87)                                  | (44.47)           | (44.47)           | (42.17)           |
| <b>รวมเงินจ่าย</b>           | <b>(2,167.47)</b>                        | <b>(1,978.48)</b> | <b>(1,978.48)</b> | <b>(1,626.61)</b> |
| <b>เงินทุนสุทธิ</b>          | <b>(16.73)</b>                           | <b>(494.29)</b>   | <b>(494.29)</b>   | <b>259.05</b>     |
| เงินทุน ณ วันต้นปี           | 460.02                                   | 954.32            | 954.32            | 695.27            |
| เงินทุน ณ วันสิ้นปี          | 443.29                                   | 460.02            | 460.02            | 954.32            |

### (4) ฐานะการเงินของกองทุนรวมฯ

ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 2566/67 กองทุนรวมฯ มีสินทรัพย์สุทธิประมาณ 28,475.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบปีบัญชี 2565/66 ประมาณ 201.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.71 ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมฯ คือเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

| (หน่วย: ล้านบาท)                               | ณ วันที่ 28 (29) กุมภาพันธ์ |                  |               |             |                  |                  |                   |               |
|--|-----------------------------|------------------|---------------|-------------|------------------|------------------|-------------------|---------------|
|  | รอบปีบัญชี                  |                  | เพิ่ม (ลด)    |             | รอบปีบัญชี       |                  | เพิ่ม (ลด)        |               |
|  | 2566/67                     | 2565/66          | จำนวนเงิน     | ร้อยละ      | 2565/66          | 2564/65          | จำนวนเงิน         | ร้อยละ        |
| <b>สินทรัพย์</b>                               |                             |                  |               |             |                  |                  |                   |               |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม    | 29,801.32                   | 29,747.69        | 53.63         | 0.18        | 29,747.69        | 31,065.90        | (1,318.21)        | (4.24)        |
| เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม | 1,504.76                    | 1,505.51         | (0.75)        | (0.05)      | 1,505.51         | 909.66           | 595.85            | 65.50         |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                 | 443.29                      | 460.02           | (16.73)       | (3.64)      | 460.02           | 954.32           | (494.29)          | (51.80)       |
| สินทรัพย์ดำเนินงานอื่น                         | 602.87                      | 409.19           | 193.68        | 47.33       | 409.19           | 364.42           | 44.77             | 12.28         |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                            | <b>32,352.24</b>            | <b>32,122.41</b> | <b>229.83</b> | <b>0.72</b> | <b>32,122.41</b> | <b>33,294.29</b> | <b>(1,171.88)</b> | <b>(3.52)</b> |
| <b>หนี้สิน</b>                                 |                             |                  |               |             |                  |                  |                   |               |
| หนี้สินดำเนินงาน                               | 296.62                      | 302.70           | (6.08)        | (2.01)      | 302.70           | 267.45           | 35.25             | 13.18         |
| เงินมัดจำรับจากลูกค้า                          | 345.03                      | 362.45           | (17.42)       | (4.81)      | 362.45           | 363.60           | (1.15)            | (0.32)        |
| เงินกู้ยืม                                     | 2,450.00                    | 2,450.00         | -             | -           | 2,450.00         | 2,450.00         | -                 | -             |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                            | 784.65                      | 733.09           | 51.57         | 7.03        | 733.09           | 779.41           | (46.33)           | (5.94)        |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                              | <b>3,876.30</b>             | <b>3,848.23</b>  | <b>28.07</b>  | <b>0.73</b> | <b>3,848.23</b>  | <b>3,860.46</b>  | <b>(12.23)</b>    | <b>(0.32)</b> |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>                          | <b>28,475.94</b>            | <b>28,274.17</b> | <b>201.76</b> | <b>0.71</b> | <b>28,274.17</b> | <b>29,433.83</b> | <b>(1,159.66)</b> | <b>(3.94)</b> |

#### 14.2) ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ

กองทุนรวมฯ มีนโยบายลงทุนในทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นศูนย์การค้าโลตัส ปัจจุบันมีจำนวน 23 สาขา โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อสร้างผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างสม่ำเสมอและในระยะยาว ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ มีดังนี้

##### ปัจจัยภายใน

- 1) ข้อจำกัดในเรื่องการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามประกาศของ สำนักงาน ก.ล.ต. ทำให้กองทุนรวมฯ ไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อนำเงินมาใช้ในการลงทุนในศูนย์การค้าโครงการใหม่เพื่อสร้างผลประโยชน์ตอบแทนส่วนเพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้
- 2) ข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาพัฒนาทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากปัจจุบันกองทุนรวมฯ ได้ใช้วงเงินกู้ยืมดังกล่าว (10% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ) ในการเข้าลงทุนศูนย์การค้าโลตัส สาขา นคร แล้ว อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมฯ มีนโยบายกันสำรองเงินทุนจากรายได้จากการลงทุนสุทธิเพื่อใช้ในการพัฒนาทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ตามแผนงานของกองทุนรวมฯ

##### ปัจจัยภายนอก

- 1) ภาคธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยมีการแข่งขันสูง อาทิเช่น การแข่งขันทางด้านราคา มีการแข่งขันประมาณในการจัดโปรโมชั่น โฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ เพื่อดึงดูดลูกค้ามาใช้บริการ โดยปัจจุบันกองทุนรวมฯ มีคู่แข่งทั้งทางตรง (ประกอบธุรกิจค้าปลีกเหมือนกับศูนย์การค้าโลตัส) และทางอ้อม (ห้างสรรพสินค้าที่เปิดตัวใหม่บริเวณใกล้เคียง) เกิดขึ้นมากซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการของกองทุนรวมฯ ลดลงได้
- 2) ความวิตกกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้าต่าง ๆ และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ของกองทุนรวมฯ ซึ่งทำให้กองทุนรวมฯ ไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าได้ตามเป้าหมาย
- 3) การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคตามการพัฒนาด้านเทคโนโลยีสารสนเทศส่งผลกระทบต่อธุรกิจค้าปลีกโดยรวม เป็นเหตุให้ผู้เช่าต้องมีการปรับตัวเพื่อดำรงความสามารถในการแข่งขัน เช่น การใช้เทคโนโลยีใหม่ ๆ เข้ามาช่วยเพิ่มช่องทางการตลาด การใช้ระบบการชำระเงินแบบ Digital Payment เป็นต้น และอาจทำให้ผู้เช่ามีต้นทุนในการประกอบธุรกิจที่มากขึ้น ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ของกองทุนรวมฯ ซึ่งทำให้กองทุนรวมฯ ไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าได้ตามเป้าหมาย
- 4) สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในประเทศไทย ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินธุรกิจและความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ของกองทุนรวมฯ เป็นอย่างมาก

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

งบการเงิน

วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นรายย่อยของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

### ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (กองทุนรวมฯ) ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทุนรวมฯ ประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมฯ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีรวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนของที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

PricewaterhouseCoopers ABAS Ltd.  
15th Floor Bangkok City Tower, 179/74-80 South Sathorn Road, Bangkok 10120, Thailand  
T: +66 (0) 2844 1000 F: +66 (0) 2286 5050, www.pwc.com/th

### การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 6 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และข้อที่ 11 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวน 29,801 ล้านบาท ซึ่งถูกประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากรายการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งการวัดมูลค่าถูกประมาณการจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยคำนึงถึงอัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตและอัตราคิดลด อย่างไรก็ตาม มีความไม่แน่นอนของการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ตลอดจนอายุการถือครองของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น

ข้าพเจ้าได้สอบถามบริษัทจัดการฯ และผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ข้าพเจ้าประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินอิสระ

ข้าพเจ้าประเมินวิธีการและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

- ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการคำนวณเพื่อประมาณมูลค่ายุติธรรม โดยตรวจทานการบันทึกข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้
  - เปรียบเทียบกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กับประมาณการจากรายได้ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิตลอดระยะเวลาของอสังหาริมทรัพย์และตลอดอายุสิทธิการเช่า
  - ประเมินอัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจกับสัญญาเช่าและเปรียบเทียบกับอัตราการเติบโตของรายได้ในอดีต
  - ประเมินอัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยตรวจสอบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต
  - เปรียบเทียบอัตราคิดลดกับอัตราที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน



- ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตและคิดลดด้วยอัตราตลาด
- ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานที่สำคัญและผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐาน

จากวิธีการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าเห็นว่าดุลยพินิจของบริษัทจัดการฯ และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เหมาะสมเป็นไปตามขอบเขตที่รับได้ของประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

### ข้อมูลอื่น

บริษัทจัดการฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับบริษัทจัดการฯ

### ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการฯ ต่องบการเงิน

บริษัทจัดการฯ มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่บริษัทจัดการฯ พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน บริษัทจัดการฯ รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่บริษัทจัดการฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวมฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่าเป็นสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกองทุนรวมฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่บริษัทจัดการฯ ใช้ และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยบริษัทจัดการฯ

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทจัดการฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงาน ต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ จนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่บริษัทจัดการฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ เกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับบริษัทจัดการฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีวันแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่า จะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

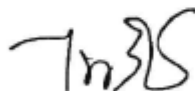
บริษัท ไพร่ซวอเคอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด



สวาสตีวดี อนุมานราชธน  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4400  
กรุงเทพมหานคร  
24 เมษายน พ.ศ. 2567

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
งบแสดงฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

| หมายเหตุ  | 29 กุมภาพันธ์         | 28 กุมภาพันธ์         |
|---|-----------------------|-----------------------|
|   | พ.ศ. 2567             | พ.ศ. 2566             |
|   | บาท                   | บาท                   |
| <b>สินทรัพย์</b>  |                       |                       |
| เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน          | 9,10 1,504,757,710    | 1,505,509,520         |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม | 9,11 29,801,323,805   | 29,747,690,261        |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด  | 12 443,288,303        | 400,022,114           |
| ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ  | 13 320,843,801        | 209,279,279           |
| ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี   | 14 27,504,134         | 25,856,490            |
| สินทรัพย์สิทธิการเช่า   | 15 252,103,523        | 171,453,171           |
| สินทรัพย์อื่น   | 2,415,230             | 1,596,661             |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>   | <b>32,352,236,506</b> | <b>32,122,407,486</b> |
| <b>หนี้สิน</b>  |                       |                       |
| เจ้าหนี้อื่น  | 94,834,583            | 81,230,552            |
| ค่าเช่ารับล่วงหน้า  | 86,831,894            | 74,715,756            |
| เงินมัดจำรับจากลูกค้า   | 345,028,675           | 362,450,043           |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย  | 133,411,727           | 145,342,102           |
| ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ  | 1,539,431             | 1,408,202             |
| เงินกู้ยืมระยะยาว   | 16 2,450,000,000      | 2,450,000,000         |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สิทธิประโยชน์การใช้                                 | 17 260,171,251        | 176,406,867           |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า   | 18 524,481,503        | 558,880,117           |
| <b>รวมหนี้สิน</b>   | <b>3,876,299,044</b>  | <b>3,848,233,639</b>  |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>   | <b>28,475,937,462</b> | <b>28,274,173,857</b> |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>  |                       |                       |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน                                       | 25,493,674,665        | 25,493,674,685        |
| กำไรสะสม  | 19 2,982,262,797      | 2,780,499,192         |
| <b>สินทรัพย์สุทธิ</b>   | <b>28,475,937,462</b> | <b>28,274,173,857</b> |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)  | 12.1833               | 12.0970               |
| จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด<br>ณ วันสิ้นปี (หน่วย)               | 2,337,282,928         | 2,337,282,928         |



(ไพรัช มิทะเสน)  
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ  
วันที่ \_\_\_\_\_



(วราภรณ์ ตั้งศิริกุลวงศ์)  
ผู้อำนวยการอาวุโส  
วันที่ \_\_\_\_\_

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน  
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

|  | 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 |                             | 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 |                             |
|--|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
|  | ราคาทุน<br>พันบาท       | ราคายุติธรรม<br>พันบาท      | ราคาทุน<br>พันบาท       | ราคายุติธรรม<br>พันบาท      |
|  |                         | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม |                         | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม |
| <b>ประเภทเงินลงทุน</b>   |                         |                             |                         |                             |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม                            |                         |                             |                         |                             |
| กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร   |                         |                             |                         |                             |
| 1. โครงการศรีนครินทร์  |                         |                             |                         |                             |
| ที่ตั้ง 9 หมู่ 6 ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ        |                         |                             |                         |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 48-1-74 ไร่                                       | 817,369                 |                             | 817,369                 |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน     | 2,180,223               |                             | 2,180,223               |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ     | 14,742                  |                             | 14,742                  |                             |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                    | 3,347                   |                             | 3,347                   |                             |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า | 201,487                 |                             | 186,392                 |                             |
|  | 3,217,168               | 3,602,330                   | 3,202,073               | 3,612,312                   |
|  |                         |                             | 12                      | 12                          |
| 2. โครงการกระบี่   |                         |                             |                         |                             |
| ที่ตั้ง 191 หมู่ 12 ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่            |                         |                             |                         |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 30-1-52 ไร่                                       | 185,030                 |                             | 185,030                 |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน     | 1,324,960               |                             | 1,324,960               |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ     | 7,491                   |                             | 7,491                   |                             |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                    | 2,307                   |                             | 2,307                   |                             |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า | 50,646                  |                             | 47,683                  |                             |
|  | 1,570,434               | 2,019,939                   | 1,567,471               | 2,010,920                   |
|  |                         |                             | 6                       | 6                           |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
 งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

|  | 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 |                        |                             | 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 |                        |                             |
|--|-------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
|  | ราคาทุน<br>พันบาท       | ราคายุติธรรม<br>พันบาท | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม | ราคาทุน<br>พันบาท       | ราคายุติธรรม<br>พันบาท | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม |
|  | ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)   |                        |                             |                         |                        |                             |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)                      |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)                                       |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| 3. โครงการประชาชน  |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| ที่จัด 829 ถนนประชาชื่นบุรี 2 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร                 |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 14-3-93 ไร่                                       | 513,680                 | 513,680                |                             |                         |                        |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน     | 991,934                 | 991,934                |                             |                         |                        |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ     | 4,895                   | 4,896                  |                             |                         |                        |                             |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                    | 2,643                   | 2,643                  |                             |                         |                        |                             |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า | 44,137                  | 40,726                 |                             |                         |                        |                             |
|  | 1,557,389               | 1,723,430              | 6                           | 1,553,978               | 1,700,860              |                             |
| 4. โครงการรังสิต กลอง 7  |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| ที่จัด 41/2 ตำบลสำนักคู่อ อำเภอลำลูกเกด จังหวัดปทุมธานี                |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 144-1-71 ไร่                                      | 394,554                 | 394,554                |                             |                         |                        |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน     | 657,856                 | 657,856                |                             |                         |                        |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ     | 4,429                   | 4,429                  |                             |                         |                        |                             |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                    | 1,769                   | 1,769                  |                             |                         |                        |                             |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า | 26,970                  | 23,338                 |                             |                         |                        |                             |
|  | 1,085,578               | 1,406,971              | 5                           | 1,081,946               | 1,397,944              |                             |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

|  | 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 |                             | 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 |                             |
|--|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
|  | ราคาทุน<br>ทั้งหมด      | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม | ราคาทุน<br>ทั้งหมด      | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม |
| ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)  |                         |                             |                         |                             |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)                      |                         |                             |                         |                             |
| กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)                                       |                         |                             |                         |                             |
| 5. โครงการทุ่งสง   |                         |                             |                         |                             |
| ที่ตั้ง 144 หมู่ 2 ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช       |                         |                             |                         |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 30-2-86 ไร่                                       | 177,201                 |                             | 177,201                 |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน     | 708,582                 |                             | 708,582                 |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ     | 4,565                   |                             | 4,565                   |                             |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                    | 1,250                   |                             | 1,250                   |                             |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า | 19,897                  |                             | 18,895                  |                             |
|  | 911,495                 | 733,552                     | 910,493                 | 736,355                     |
|  |                         | 2                           |                         | 2                           |
| 6. โครงการสิงห์บุรี  |                         |                             |                         |                             |
| ที่ตั้ง 189 หมู่ 7 ตำบลบางนา อำเภอท่าม่วง จังหวัดดลพบุรี               |                         |                             |                         |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 24-2-9 ไร่  | 123,964                 |                             | 123,964                 |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน     | 605,034                 |                             | 605,034                 |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ     | 5,168                   |                             | 5,168                   |                             |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                    | 1,416                   |                             | 1,416                   |                             |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า | 16,633                  |                             | 15,541                  |                             |
|  | 752,215                 | 624,363                     | 751,123                 | 627,108                     |
|  |                         | 2                           |                         | 2                           |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
งบประมาณรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

|  | 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 |                        | 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 |                             |
|--|-------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------|
|  | ราคาทุน<br>พันบาท       | ราคายุติธรรม<br>พันบาท | ราคาทุน<br>พันบาท       | ราคายุติธรรม<br>พันบาท      |
|  |                         |                        |                         | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม |
| ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)  |                         |                        |                         |                             |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)                      |                         |                        |                         |                             |
| กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)                                       |                         |                        |                         |                             |
| 7. โครงการบ้านบุรี   |                         |                        |                         |                             |
| ที่ตั้ง 706 หมู่ 7 ตำบลเขาน้อย อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์    |                         |                        |                         |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 22-3-59 ไร่                                       | 96,401                  |                        | 96,401                  |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารอยู่การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน      | 619,247                 |                        | 619,247                 |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ     | 4,057                   |                        | 4,057                   |                             |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                    | 1,051                   |                        | 1,051                   |                             |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า | 11,662                  |                        | 10,820                  |                             |
|  | 732,418                 | 947,705                | 731,576                 | 868,985                     |
| 8. โครงการมหาลัย   |                         |                        |                         |                             |
| ที่ตั้ง 119 หมู่ 7 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร             |                         |                        |                         |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 20-3-71 ไร่                                       | 159,585                 |                        | 159,585                 |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารอยู่การการค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน   | 433,740                 |                        | 433,740                 |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ     | 6,276                   |                        | 6,276                   |                             |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                    | 1,712                   |                        | 1,712                   |                             |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า | 44,544                  |                        | 30,213                  |                             |
|  | 645,857                 | 428,848                | 631,526                 | 435,606                     |
|  |                         |                        |                         | 1                           |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมสิ่งทอไหมทอทรัพย์และสิทธิ์การเช่าไรต์สส์ ริทล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

|  | 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 |                        | 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 |                        |
|--|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
|  | ราคาทุน<br>พันบาท       | ราคายุติธรรม<br>พันบาท | ราคาทุน<br>พันบาท       | ราคายุติธรรม<br>พันบาท |
| ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)  |                         |                        |                         |                        |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)                      |                         |                        |                         |                        |
| กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)                                       |                         |                        |                         |                        |
| 9. โครงการแม่สาย   |                         |                        |                         |                        |
| ที่ตั้ง 156 หมู่ 6 ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย          |                         |                        |                         |                        |
| - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 32-3-0 ไร่  | 184,653                 | 184,653                |                         |                        |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน     | 391,330                 | 391,330                |                         |                        |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ     | 3,937                   | 3,937                  |                         |                        |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                    | 1,448                   | 1,448                  |                         |                        |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า | 32,556                  | 30,609                 |                         |                        |
|  | 613,924                 | 920,439                | 3                       | 817,989                |
| 10. โครงการระนอง   |                         |                        |                         |                        |
| ที่ตั้ง 25/15 หมู่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางรี อำเภอเมือง จังหวัดระนอง     |                         |                        |                         |                        |
| - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 26-0-51 ไร่                                       | 88,992                  | 98,992                 |                         |                        |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน     | 454,400                 | 454,400                |                         |                        |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ     | 5,045                   | 5,045                  |                         |                        |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                    | 973                     | 973                    |                         |                        |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า | 23,658                  | 19,380                 |                         |                        |
|  | 584,068                 | 722,015                | 2                       | 669,554                |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รัชกาล โกรท

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

|   | 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 |                                       | 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 |                                       |
|---|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
|   | ราคาทุน<br>พันบาท       | รายได้รวม<br>มูลค่ายุติธรรม<br>พันบาท | ราคาทุน<br>พันบาท       | รายได้รวม<br>มูลค่ายุติธรรม<br>พันบาท |
| ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)   |                         |                                       |                         |                                       |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)                                 |                         |                                       |                         |                                       |
| กรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร (ต่อ)  |                         |                                       |                         |                                       |
| 11. โครงการภูเก็ต   |                         |                                       |                         |                                       |
| ที่ดิน 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต |                         |                                       |                         |                                       |
| - กรรมสิทธิ์ที่ดิน 44-2-0 ไร่   | 314,379                 |                                       | 314,379                 |                                       |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน                | 2,550,910               |                                       | 2,550,910               |                                       |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ                | 9,642                   |                                       | 9,642                   |                                       |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์   | 4,322                   |                                       | 4,322                   |                                       |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า            | 159,862                 |                                       | 152,805                 |                                       |
|   | 3,039,115               | 3,108,427                             | 3,032,058               | 3,088,086                             |
| 12. โครงการศาลายา   |                         |                                       |                         |                                       |
| ที่ดิน 99/14 หมู่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม                         |                         |                                       |                         |                                       |
| - กรรมสิทธิ์ที่ดิน 38-3-99 ไร่  | 345,883                 |                                       | 345,883                 |                                       |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน                | 1,402,608               |                                       | 1,402,608               |                                       |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ                | 8,580                   |                                       | 8,580                   |                                       |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์   | 22,734                  |                                       | 22,734                  |                                       |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า            | 75,832                  |                                       | 73,423                  |                                       |
|   | 1,855,637               | 2,009,530                             | 1,853,228               | 2,023,875                             |
|   |                         | 6                                     |                         | 6                                     |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

|  | 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 |              |                | 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 |              |                |
|--|-------------------------|--------------|----------------|-------------------------|--------------|----------------|
|  | ราคาทุน                 | ราคายุติธรรม | ร้อยละของ      | ราคาทุน                 | ราคายุติธรรม | ร้อยละของ      |
|  | ทั้งหมด                 | ทั้งหมด      | มูลค่ายุติธรรม | ทั้งหมด                 | ทั้งหมด      | มูลค่ายุติธรรม |
| ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)  |                         |              |                |                         |              |                |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)                          |                         |              |                |                         |              |                |
| กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)   |                         |              |                |                         |              |                |
| 13. โครงการนครศรีธรรมราช   |                         |              |                |                         |              |                |
| ที่ตั้ง 15 ถนนพัฒนาการ-สุขวาจา ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช |                         |              |                |                         |              |                |
| - กรรมสิทธิ์ที่ดิน 26-0-34 ไร่   | 195,037                 | 195,037      |                |                         |              |                |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน         | 971,550                 | 971,550      |                |                         |              |                |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ         | 9,964                   | 9,964        |                |                         |              |                |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์  | 2,900                   | 2,900        |                |                         |              |                |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า     | 90,393                  | 88,130       |                |                         |              |                |
|  | 1,269,844               | 1,267,581    | 5              | 1,267,581               | 1,413,698    | 5              |
| 14. โครงการนคร   |                         |              |                |                         |              |                |
| ที่ตั้ง เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนคร เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ตำบล คลองหนึ่ง      |                         |              |                |                         |              |                |
| อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี  |                         |              |                |                         |              |                |
| - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 31-0-5 ไร่  | 701,484                 | 701,484      |                |                         |              |                |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน         | 1,522,719               | 1,522,719    |                |                         |              |                |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ         | 23,322                  | 23,322       |                |                         |              |                |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์  | 39,201                  | 39,201       |                |                         |              |                |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า     | 48,704                  | 42,708       |                |                         |              |                |
|  | 2,335,430               | 2,329,434    | 8              | 2,329,434               | 2,554,841    | 8              |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

|  | 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567     |                             | 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566     |                             |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|  | ราคาทุน<br>พันบาท           | ราคายุติธรรม<br>พันบาท      | ราคาทุน<br>พันบาท           | ราคายุติธรรม<br>พันบาท      |
|  | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม |
| ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)  |                             |                             |                             |                             |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)                      |                             |                             |                             |                             |
| กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคารและสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน     |                             |                             |                             |                             |
| 1. โครงการสมุย   |                             |                             |                             |                             |
| ที่ตั้ง 1/7 หมู่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี        |                             |                             |                             |                             |
| - ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 29 สิงหาคม พ.ศ. 2578        | 95,356                      | 95,356                      |                             |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 22-1-52 ไร่                                       | 66,991                      | 66,991                      |                             |                             |
| - สิทธิการเช่าในที่ดิน 24-3-78 ไร่                                     | 1,048,229                   | 1,048,229                   |                             |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดประเภท ออโต้ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน      | 6,338                       | 6,338                       |                             |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ     | 5,221                       | 5,221                       |                             |                             |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                    | 55,120                      | 54,763                      |                             |                             |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า | 19,582                      | 19,582                      |                             |                             |
| - สินทรัพย์สิทธิการใช้   |                             |                             |                             |                             |
| 2. โครงการพิษณุโลก   |                             |                             |                             |                             |
| ที่ตั้ง 909 หมู่ 3 ตำบลอภัยนุรักษ์ อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก  |                             |                             |                             |                             |
| - ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 29 สิงหาคม พ.ศ. 2578        | 260,211                     | 260,211                     |                             |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 30-0-71 ไร่                                       | 2,025                       | 2,025                       |                             |                             |
| - สิทธิการเช่าที่ดิน 0-2-60 ไร่  | 837,028                     | 837,028                     |                             |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารชุดประเภท ออโต้ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน      | 8,327                       | 8,327                       |                             |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ     | 2,286                       | 2,286                       |                             |                             |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                    | 109,192                     | 106,690                     |                             |                             |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า | 2,378                       | 2,378                       |                             |                             |
| - สินทรัพย์สิทธิการใช้   |                             |                             |                             |                             |
|  | 1,296,837                   | 728,111                     | 2                           | 1,296,480                   |
|  |                             |                             | 3                           | 788,256                     |
|  |                             |                             | 3                           | 1,051,675                   |
|  | 1,221,447                   | 1,088,456                   | 3                           | 1,218,945                   |
|  |                             |                             | 3                           | 1,051,675                   |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

|  | 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 |                        |                             | 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 |                        |                             |
|--|-------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
|  | ราคาทุน<br>พันบาท       | ราคายุติธรรม<br>พันบาท | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม | ราคาทุน<br>พันบาท       | ราคายุติธรรม<br>พันบาท | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม |
| ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)  |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)                      |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| สิทธิในการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร                  |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| 1. โครงการอมตะนคร  |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| ที่ตั้ง 700/75 หมู่ 5 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี           |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| - ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 20 ตุลาคม พ.ศ. 2582         | 117,598                 | 117,598                |                             |                         |                        |                             |
| - สิทธิการเช่าในที่ดิน 45-1-36 ไร่                                     | 1,401,301               | 1,401,301              |                             |                         |                        |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน     | 2,721                   | 2,721                  |                             |                         |                        |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ     | 4,687                   | 4,687                  |                             |                         |                        |                             |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                    | 79,409                  | 72,981                 |                             |                         |                        |                             |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า | 5,698                   | 5,697                  |                             |                         |                        |                             |
| - สิทธิประโยชน์การใช้  |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
|  | 1,611,414               | 1,648,130              | 5                           | 1,604,985               | 1,795,112              | 6                           |
| 2. โครงการเพชรบูรณ์  |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| ที่ตั้ง 929 หมู่ 2 ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์    |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| - ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2581      | 52,219                  | 52,219                 |                             |                         |                        |                             |
| - สิทธิการเช่าในที่ดิน 43-2-5 ไร่                                      | 645,149                 | 645,149                |                             |                         |                        |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน     | 5,389                   | 5,389                  |                             |                         |                        |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ     | 3,294                   | 3,294                  |                             |                         |                        |                             |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                    | 36,033                  | 32,692                 |                             |                         |                        |                             |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า | 52,659                  | 52,659                 |                             |                         |                        |                             |
| - สิทธิประโยชน์การใช้  |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
|  | 794,743                 | 784,895                | 3                           | 791,402                 | 797,289                | 3                           |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

|  | 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 |   | 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 |   |
|--|-------------------------|---|-------------------------|---|
|  | ราคาทุน<br>พื้นที่บาท   | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม<br>พื้นที่บาท | ราคาทุน<br>พื้นที่บาท   | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม<br>พื้นที่บาท |
| ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)  |                         |   |                         |   |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)                      |                         |   |                         |   |
| สิทธิในการเช่าในที่ดินและมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ต่อ)              |                         |   |                         |   |
| 3. โครงการสำลุยกา คลอง 6   |                         |   |                         |   |
| ที่จัด 75 หมู่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอสำลุยกา จังหวัดปทุมธานี           |                         |   |                         |   |
| - ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2580        | 57,443                  |   | 57,443                  |   |
| - สิทธิการเช่าในที่ดิน 33-1-0 ไร่                                      | 453,030                 |   | 453,030                 |   |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน     | 5,818                   |   | 5,818                   |   |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ     | 3,354                   |   | 3,354                   |   |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                    | 18,958                  |   | 16,783                  |   |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า | 33,034                  |   | 33,034                  |   |
| - สินทรัพย์สิทธิการเช่า  |                         |   |                         |   |
|  | 571,637                 | 546,574                                   | 569,462                 | 533,178                                   |
|  |                         | 3   |                         | 3   |
| 4. โครงการเสนา   |                         |   |                         |   |
| ที่จัด 49 หมู่ 1 ถนนทางหลวงหมายเลข 3263                                |                         |   |                         |   |
| ตำบลบางนโมโต อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา                          |                         |   |                         |   |
| - ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 3 เมษายน พ.ศ. 2581          | 29,665                  |   | 29,665                  |   |
| - สิทธิการเช่าในที่ดิน 24-2-96 ไร่                                     | 359,073                 |   | 359,073                 |   |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน     | 3,487                   |   | 3,487                   |   |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ     | 1,450                   |   | 1,450                   |   |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                    | 9,089                   |   | 8,799                   |   |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า | 6,867                   |   | 6,868                   |   |
| - สินทรัพย์สิทธิการเช่า  |                         |   |                         |   |
|  | 409,631                 | 355,408                                   | 409,342                 | 366,153                                   |
|  |                         | 1   |                         | 1   |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

|  | 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 |                         |                             | 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 |                         |                             |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|
|  | ราคาทุน<br>ทั้งหมด      | ราคายุติธรรม<br>ทั้งหมด | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม | ราคาทุน<br>ทั้งหมด      | ราคายุติธรรม<br>ทั้งหมด | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม |
| ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)  |                         |                         |                             |                         |                         |                             |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)  |                         |                         |                             |                         |                         |                             |
| สิทธิในการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ต่อ)                                  |                         |                         |                             |                         |                         |                             |
| 5. โครงการบางปู  |                         |                         |                             |                         |                         |                             |
| ที่ตั้ง 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ<br>จังหวัดสมุทรปราการ |                         |                         |                             |                         |                         |                             |
| - ระยะเวลาเช่าวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555 - 4 ตุลาคม พ.ศ. 2581                                | 69,270                  | 69,270                  |                             |                         |                         |                             |
| - สิทธิการเช่าในที่ดิน 55-0-80 ไร่   | 589,726                 | 569,726                 |                             |                         |                         |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน                           | 4,820                   | 4,820                   |                             |                         |                         |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ                           | 6,509                   | 6,509                   |                             |                         |                         |                             |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์  | 17,376                  | 14,430                  |                             |                         |                         |                             |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า                       | 63,293                  | 63,294                  |                             |                         |                         |                             |
| - สิทธิพิเศษสิทธิการเช่า   |                         |                         |                             |                         |                         |                             |
|  | 730,994                 | 766,243                 | 2                           | 728,049                 | 761,884                 | 2                           |
| 6. โครงการรังสิต-นครนายก   |                         |                         |                             |                         |                         |                             |
| ที่ตั้ง 80 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงมีโต อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี                 |                         |                         |                             |                         |                         |                             |
| - ระยะเวลาเช่าวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555 - 6 กันยายน พ.ศ. 2579                               | 120,251                 | 120,251                 |                             |                         |                         |                             |
| - สิทธิการเช่าในที่ดิน 33-2-0 ไร่  | 524,487                 | 524,487                 |                             |                         |                         |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน                           | 8,091                   | 8,091                   |                             |                         |                         |                             |
| - กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ                           | 10,059                  | 10,059                  |                             |                         |                         |                             |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์  | 37,254                  | 30,183                  |                             |                         |                         |                             |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า                       | 120,557                 | 120,557                 |                             |                         |                         |                             |
| - สิทธิพิเศษสิทธิการเช่า   |                         |                         |                             |                         |                         |                             |
|  | 820,699                 | 645,580                 | 2                           | 813,628                 | 703,126                 | 2                           |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท  
 งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

|  | 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 |                        |                             | 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 |                        |                             |
|--|-------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
|  | ราคาทุน<br>พันบาท       | ราคายุติธรรม<br>พันบาท | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม | ราคาทุน<br>พันบาท       | ราคายุติธรรม<br>พันบาท | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม |
| ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)  |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)                      |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร   |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| 1. โครงการพระราชมา 1   |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| ที่ตั้ง 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร           |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| - ระยะเวลาเช่าวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 11 ธันวาคม พ.ศ. 2577        |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| - สิทธิการเช่าในที่ดิน 12-3-11 ไร่ และอาคารศูนย์การค้า                 |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| องค์ประกอบต่างๆ ของอาคารและระบบงาน                                     | 1,026,213               |                        |                             | 1,026,213               |                        |                             |
| - การมสียธิในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และ                               |                         |                        |                             |                         |                        |                             |
| อุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ  | 68,969                  |                        |                             | 68,969                  |                        |                             |
| - ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์                                    | 10,784                  |                        |                             | 10,784                  |                        |                             |
| - ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า | 85,933                  |                        |                             | 82,315                  |                        |                             |
| - สินทรัพย์สิทธิการใช้   | 286,213                 |                        |                             | 286,213                 |                        |                             |
|  | 1,478,112               | 965,833                | 3                           | 1,474,494               | 992,874                | 3                           |
| รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม                         | 29,106,086              | 29,801,324             | 95                          | 29,011,041              | 29,747,690             | 95                          |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโครงสร้างเหล็ก โภก  
 งบประมาณรายจ่ายและเงินลงทุน (ต่อ)  
 ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

|  | 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 |                         |                             | 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 |                         |                             |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|
|  | ราคาทุน<br>ทั้งหมด      | ราคายุติธรรม<br>ทั้งหมด | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม | ราคาทุน<br>ทั้งหมด      | ราคายุติธรรม<br>ทั้งหมด | ร้อยละของ<br>มูลค่ายุติธรรม |
| <b>ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)</b>   |                         |                         |                             |                         |                         |                             |
| <b>เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน<br/>พันธบัตรรัฐบาล</b> |                         |                         |                             |                         |                         |                             |
| ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 22/49/91D   |                         | 199,458                 | 1                           | 199,963                 | 1                       | 9 มีนาคม พ.ศ. 2566          |
| ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 22/62/91D   |                         | 352,399                 | 1                           | 352,791                 | 1                       | 30 มีนาคม พ.ศ. 2566         |
| ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 23/1/92D  |                         | 219,618                 | 1                           | 219,855                 | 1                       | 7 เมษายน พ.ศ. 2566          |
| ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 23/3/91D  |                         | 134,692                 | -                           | 134,830                 | -                       | 20 เมษายน พ.ศ. 2566         |
| ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 23/5/92D  |                         | 199,231                 | 1                           | 199,492                 | 1                       | 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2566         |
| ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 23/6/91D  |                         | 199,245                 | 1                           | 199,418                 | 1                       | 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2566        |
| ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 22/6/964D   |                         | 199,038                 | -                           | 199,161                 | -                       | 15 มิถุนายน พ.ศ. 2566       |
| ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 49/91/2023  | 198,988                 | 199,934                 | 1                           |                         |                         | 7 มีนาคม พ.ศ. 2567          |
| ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 50/91/2023  | 198,993                 | 199,854                 | 1                           |                         |                         | 14 มีนาคม พ.ศ. 2567         |
| ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 52/91/2023  | 351,064                 | 352,429                 | 1                           |                         |                         | 28 มีนาคม พ.ศ. 2567         |
| ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 1/91/2024   | 218,747                 | 219,560                 | 1                           |                         |                         | 4 เมษายน พ.ศ. 2567          |
| ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 3/91/2024   | 134,232                 | 134,593                 | -                           |                         |                         | 18 เมษายน พ.ศ. 2567         |
| ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 5/91/2024   | 198,875                 | 199,220                 | 1                           |                         |                         | 2 พฤษภาคม พ.ศ. 2567         |
| ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 6/91/2024   | 198,874                 | 199,168                 | -                           |                         |                         | 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2567         |
| <b>รวมเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน</b>                 | <b>1,489,773</b>        | <b>1,504,758</b>        | <b>5</b>                    | <b>1,503,681</b>        | <b>1,505,510</b>        | <b>5</b>                    |
| <b>รวมเงินลงทุน</b>  | <b>30,605,859</b>       | <b>31,306,082</b>       | <b>100</b>                  | <b>30,514,722</b>       | <b>31,253,200</b>       | <b>100</b>                  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

|   |          | 29 กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. 2567 | 28 กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. 2566 |
|---|----------|----------------------------|----------------------------|
|   | หมายเหตุ | บาท                        | บาท                        |
| <b>รายได้จากการลงทุน</b>                              |          |                            |                            |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ                                |          | 2,815,433,561              | 2,687,097,311              |
| รายได้ดอกเบี้ย  |          | 28,468,193                 | 8,265,454                  |
| รายได้อื่น  |          | 80,695,751                 | 91,311,737                 |
| <b>รวมรายได้</b>                                      |          | <b>2,924,597,505</b>       | <b>2,786,674,502</b>       |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                                     |          |                            |                            |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ                                 | 21,22    | 15,216,254                 | 15,385,416                 |
| ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์                         | 21       | 2,911,209                  | 3,006,333                  |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                                | 21,22    | 4,366,814                  | 4,509,500                  |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์                  | 21,22    | 239,450,687                | 245,548,715                |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ                                   |          | 1,709,643                  | 1,711,218                  |
| ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ                          | 21       | 268,386,801                | 274,693,681                |
| ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้                  |          | 10,390,760                 | 9,393,637                  |
| ค่าใช้จ่ายอื่น  | 21       | 9,711,982                  | 6,066,159                  |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                                  |          | <b>552,144,150</b>         | <b>560,314,659</b>         |
| <b>รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b> |          | <b>2,372,453,355</b>       | <b>2,226,359,843</b>       |
| <b>ค่าใช้จ่ายทางการเงิน</b>                           |          |                            |                            |
| ดอกเบี้ยจ่าย  |          | 103,906,284                | 71,274,334                 |
| <b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>                         |          | <b>2,268,547,071</b>       | <b>2,155,085,509</b>       |
| <b>รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>                  |          |                            |                            |
| ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน  | 10,11    | (38,255,612)               | (1,447,955,908)            |
| <b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>               |          | <b>(38,255,612)</b>        | <b>(1,447,955,908)</b>     |
| <b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>    |          | <b>2,230,291,459</b>       | <b>707,129,601</b>         |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

|  | หมายเหตุ | 29 กุมภาพันธ์   | 28 กุมภาพันธ์   |
|--|----------|-----------------|-----------------|
|  |          | พ.ศ. 2567       | พ.ศ. 2566       |
|  |          | บาท             | บาท             |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี |          |                 |                 |
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ                                 |          | 2,268,547,071   | 2,155,085,509   |
| ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน   | 10,11    | (38,255,612)    | (1,447,955,908) |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน            |          | 2,230,291,459   | 707,129,601     |
| การจ่ายเงินปันผล                                       | 20       | (2,028,527,854) | (1,866,787,877) |
| การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี         |          | 201,763,605     | (1,159,658,276) |
| สินทรัพย์สุทธิต้นปี                                    |          | 28,274,173,857  | 29,433,832,133  |
| สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี                                   |          | 28,475,937,462  | 28,274,173,857  |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
งบกระแสเงินสด  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

|  |          | 29 กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. 2567 | 28 กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. 2566 |
|--|----------|----------------------------|----------------------------|
|  | หมายเหตุ | บาท                        | บาท                        |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                                  |          |                            |                            |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน                            |          | 2,230,291,459              | 707,129,601                |
| <b>รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b> |          |                            |                            |
| ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน :                           |          |                            |                            |
| การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                                      |          | (71,483,046)               | (131,037,487)              |
| การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์   |          | (5,803,713,885)            | (4,808,354,157)            |
| การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์  |          | 5,832,000,000              | 4,220,000,000              |
| ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้                                   | 15       | 10,390,760                 | 9,393,637                  |
| ลูกหนี้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น  |          | (102,000,696)              | (58,357,184)               |
| ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี (เพิ่มขึ้น) ลดลง                                  |          | (647,644)                  | 1,258,458                  |
| สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง   |          | (332,546)                  | 5,861,075                  |
| เจ้าหนี้อื่น (ลดลง) เพิ่มขึ้น  |          | (9,956,972)                | 7,630,957                  |
| ค่าเช่ารับล่วงหน้า (ลดลง) เพิ่มขึ้น                                    |          | (7,883,862)                | 13,212,150                 |
| เงินมัดจำรับจากลูกค้าลดลง  |          | (17,421,368)               | (1,149,641)                |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย (ลดลง) เพิ่มขึ้น                                    |          | (16,365,882)               | 8,434,866                  |
| ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระเพิ่มขึ้น                              |          | 131,229                    | 62,643                     |
| รายได้ดอกเบี้ย   |          | (28,468,193)               | (8,265,454)                |
| กลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น                        |          | (9,563,826)                | (2,689,855)                |
| ดอกเบี้ยจ่าย   |          | 103,906,284                | 71,274,334                 |
| เงินสดรับจากดอกเบี้ย   |          | 3,602,737                  | 1,825,388                  |
| ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน                      | 10,11    | 38,255,612                 | 1,447,965,908              |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                             |          | <b>2,150,740,161</b>       | <b>1,484,185,237</b>       |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                                  |          |                            |                            |
| เงินสดจ่ายหนี้สัญญาเช่า - สินทรัพย์สิทธิการใช้                         |          | (13,333,745)               | (21,579,517)               |
| เงินสดจ่ายหนี้สัญญาเช่า  |          | (46,745,028)               | (45,643,700)               |
| จ่ายเงินปันผล  | 19,20    | (2,028,527,854)            | (1,866,787,877)            |
| เงินสดจ่ายดอกเบี้ย   |          | (78,867,345)               | (44,467,836)               |
| <b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                              |          | <b>(2,167,473,972)</b>     | <b>(1,978,478,930)</b>     |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>                         |          | <b>(16,733,811)</b>        | <b>(494,293,693)</b>       |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี                              |          | 460,022,114                | 954,315,807                |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี                             |          | 443,288,303                | 460,022,114                |
| <b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>   |          |                            |                            |
| เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์                           |          | 23,560,983                 | -                          |
| ซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้ในระหว่างปี                                    | 15       | 91,041,112                 | -                          |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

#### 1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (“กองทุนรวมฯ”) เป็นโครงการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมฯ เมื่อวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินลงทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

เมื่อวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2555 ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและให้เริ่มซื้อขายได้ตั้งแต่วันที่ 19 มีนาคม พ.ศ. 2555 เป็นต้นไป

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25

กองทุนรวมฯ ได้เปลี่ยนชื่อจาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัสส์ รีเทล โกรท เป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท และได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2564

กองทุนรวมฯ บริหารงานโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการฯ”) โดยมีธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2567

#### 2 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่เกี่ยวข้องกับแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวมฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมฯ ไปถือปฏิบัติกองทุนรวมฯ เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 6

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

### 3 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง

วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 กองทุนรวมฯ ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 และเกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงิน

ส่วนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่และฉบับปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2567 และวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2568 กองทุนรวมฯ ยังไม่ได้นำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ บริษัทจัดการฯ อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

### 4 นโยบายการบัญชี

#### 4.1 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

#### 4.2 การวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกองทุนรวมฯ ส่วนใหญ่คืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอาคารศูนย์การค้า รวมถึงที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง งานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้อง และเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าในระยะยาวหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกองทุนรวมฯ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะวัดมูลค่าภายหลังจากการรับรู้รายการด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ณ วันที่วัดมูลค่า

การกำหนดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ในงบการเงินโดยใช้ราคาซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.") ซึ่งกองทุนรวมฯ จะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อย่างเป็นทางการสำคัญ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบันโดยรวมทุกปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายตามที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

#### 4.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

##### *การจัดประเภทและการวัดมูลค่า*

กองทุนรวมฯ จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวไม่รวมถึงลูกหนี้ค่าเช่า ซึ่งอธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 4.4

ณ วันที่รับรู้อย่างแรก กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกองทุนรวมฯ จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้นเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

ภายหลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และแสดงเป็นรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

##### *การรับรู้รายการและการตัดรายการ*

กองทุนรวมฯ จะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในงบแสดงฐานะทางการเงินเมื่อกองทุนรวมฯ เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้น โดยกองทุนรวมฯ จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกองทุนรวมฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

#### 4.4 ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนดัดจำหน่ายเนื่องจากกองทุนรวมฯ ตั้งใจที่จะรับชำระเงินสดตามสัญญา

กองทุนรวมฯ ประเมินประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนดัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอย่างง่ายในการรับรู้การด้อยค่าตามประมาณการตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมฯ เริ่มรับรู้ลูกหนี้ กองทุนรวมฯ ใช้การคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบการพิจารณาผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

#### 4.5 สัญญาเช่า

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ผู้เช่า

กองทุนรวมฯ รับรู้สัญญาเช่าเมื่อกองทุนรวมฯ สามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่

หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าต้องคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทุนรวมฯ จะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกันในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้เริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับสภาพสินทรัพย์

หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่าต้องรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด ผู้ให้เช่าต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่ผู้ให้เช่าได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง



## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

---

- สิทธิทรัพย์สินการใช้ - หลังคาเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์

#### ผู้เช่า

กองทุนรวมฯ รับรู้สัญญาเช่าเมื่อกองทุนรวมฯ สามารถเข้าถึงสิทธิตามสัญญาเช่า เป็นสิทธิทรัพย์สินการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะบันทึบส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กองทุนรวมฯ คิดค่าเสื่อมราคาสิทธิทรัพย์สินการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสิทธิและระยะเวลาการเช่า

กองทุนรวมฯ บันทึบบัญชีตอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาแยกเทศเปรียบเทียบของแต่ละส่วนประกอบ

สิทธิและหนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินคงใจค้างรับ
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะต้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มกิจการจะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในช่วงการต่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินตามสัญญาเช่า หากกองทุนรวมฯ มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่า

กองทุนรวมฯ จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างต้นด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทุนรวมฯ จะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สิทธิทรัพย์สินการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินคงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และ
- ต้นทุนการปรับปรุงสภาพสิทธิ

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสิทธิที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงในกำไรหรือขาดทุน สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

#### 4.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายการทำสัญญาเช่าจ่ายล่วงหน้า และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ซึ่งค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีดังกล่าวจะทยอยตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญา

#### 4.7 หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกองทุนรวมฯ จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งหนี้สินนั้นเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน หนี้สินทางการเงินทั้งหมดเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ยกเว้นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หนี้สินดังกล่าวรวมถึงหนี้สินตราสารอนุพันธ์ซึ่งวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

สำหรับหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย กองทุนรวมฯ รับรู้ดอกเบี้ยจ่ายโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

#### 4.8 การรับรู้รายได้

รายได้หลักของกองทุนรวมฯ ได้แก่ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ โดยกองทุนรวมฯ จะรับรู้รายได้จากสัญญาเช่าและบริการตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 4.9 ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 4.10 ภาษีเงินได้

กองทุนรวมฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีภาระภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบการเงินนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

## 5 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

### การจ่ายปันผล

บริษัทจัดการฯ จะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสุทธิในแต่ละปี บริษัทจัดการฯ จะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (หรืออัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิประจำปี
- 2) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีกำไรสะสม บริษัทจัดการฯ อาจจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมได้

ทั้งนี้ กำไรสุทธิและกำไรสะสมดังกล่าวข้างต้น เป็นกำไรสุทธิและกำไรสะสมที่เกิดขึ้นจริงที่ไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

- 1) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าราคาอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์ และ/หรือสินทรัพย์ของกองทุนรวมฯ ประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- 2) การจ่ายปันผลตามข้อ 1 ต้องไม่ทำให้กองทุนรวมฯ เกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายปันผลนั้น

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลระหว่างกาลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการฯ สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้น และให้สะสมเงินปันผลดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับเงินปันผลประจำปี

เงื่อนไขและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

- 1) ในกรณีที่มิบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ เกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการฯ จะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือในส่วนของหน่วยลงทุนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดดังกล่าวเป็นบุคคลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยบริษัทจัดการฯ จะนำเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวนั้น มาใช้เพื่อประโยชน์กองทุนรวมฯ ต่อไปหรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

---

- 2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ในส่วนของกลุ่มบุคคลที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะคำนวณหาจำนวนหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการได้รับเงินปันผลของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณจ่ายเงินปันผล ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2554 สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ได้ให้ความเห็นชอบให้บริษัทจัดการฯ แก้ไขเพิ่มเติมโครงการเรื่อง "การดำเนินการกับเงินปันผลในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน" มีดังนี้

ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีเงินปันผลในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการฯ จะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดินโดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการฯ ยังไม่ได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการฯ จะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมฯ โดยไม่นำจำนวนดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ

#### การลดทุน

- 1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่ง หรือหลายกรณี ดังต่อไปนี้

- ก) กองทุนรวมฯ มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ
- ข) มีการลดลงในมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมฯ ลงทุนหรือมีไว้เมื่อเทียบกับราคาที่ได้จากการประเมินค่าหรือจากการสอบทานการประเมินค่าสินทรัพย์ และ/หรือ
- ค) บริษัทจัดการฯ มีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

บริษัทจัดการฯ จะจ่ายสภาพคล่องให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ ทั้งนี้บริษัทจัดการฯ จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและค่าเช่าที่ดิน และหักออกด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการในส่วนที่มีได้รับจริงเป็นกระแสเงินสด

- 2) บริษัทจัดการฯ ขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

#### 6 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

บริษัทจัดการฯ ได้มีการประเมินทบทวนประมาณการและการใช้ดุลยพินิจอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

#### มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์ และได้เปิดเผยเรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 11

#### 7 ความเสี่ยงทางการเงิน

##### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนและเงินฝากธนาคาร

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

| ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 |               |            |        |
|----------------------------------|---------------|------------|--------|
| มีอัตราดอกเบี้ย                  |               |            |        |
| ปรับขึ้นลงตาม                    | มีอัตรา       | ไม่มีอัตรา |        |
| อัตราตลาด                        | ดอกเบี้ยคงที่ | ดอกเบี้ย   | รวม    |
| พันบาท                           | พันบาท        | พันบาท     | พันบาท |

##### สินทรัพย์ทางการเงิน

##### เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วย

|                                  |         |           |        |           |
|----------------------------------|---------|-----------|--------|-----------|
| มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | -       | 1,504,758 | -      | 1,504,758 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด   | 405,482 | -         | 37,806 | 443,288   |

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

| ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 |               |            |        |
|----------------------------------|---------------|------------|--------|
| มีอัตราดอกเบี้ย                  |               |            |        |
| ปรับขึ้นลงตาม                    | มีอัตรา       | ไม่มีอัตรา |        |
| อัตราตลาด                        | ดอกเบี้ยคงที่ | ดอกเบี้ย   | รวม    |
| พันบาท                           | พันบาท        | พันบาท     | พันบาท |

**สินทรัพย์ทางการเงิน**

เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วย

|                                  |         |           |        |           |
|----------------------------------|---------|-----------|--------|-----------|
| มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน | -       | 1,505,510 | -      | 1,505,510 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด   | 406,175 | -         | 53,847 | 460,022   |

**ความเสี่ยงด้านเครดิต**

กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนรวมฯ มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนรวมฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

**ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน**

กองทุนรวมฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

**ความเสี่ยงด้านตลาด**

กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

---

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงที่กองทุนรวมฯ จะเผชิญกับความยากลำบากในการชำระคืนภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินทางการเงิน ซึ่งต้องจ่ายชำระด้วยเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่น

กองทุนรวมฯ มีนโยบายเพื่อให้มั่นใจว่าสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ มีสภาพคล่องเพียงพอที่จะสามารถตอบสนองภาระผูกพันทางการเงินที่กองทุนรวมฯ มีอยู่โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดของกองทุนรวมฯ อย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่ากองทุนรวมฯ จะมีกระแสเงินสดเพียงพอที่จะตอบสนองภาระผูกพันทางการเงินดังกล่าว

สินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนในตราสารหนี้ซึ่งมีสภาพคล่องสูง กองทุนรวมฯ คาดว่าสามารถขายสินทรัพย์ดังกล่าวได้ทันเวลาเมื่อกองทุนรวมฯ ต้องการระดมทุนด้วยราคาที่ไม่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม ณ ขณะนั้น

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงินเปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 17 และ 18

การบริหารความเสี่ยง

กองทุนรวมฯ บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

**8 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน**

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวมฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทุนรวมฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

9 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

9.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนรวมฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนรวมฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ข้อมูลระดับที่ 1 : ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สิน อย่างเดียวกัน

ข้อมูลระดับที่ 2 : ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในระดับที่ 1 ที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคาตลาด) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคาตลาด) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

ข้อมูลระดับที่ 3 : ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด

กองทุนรวมฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

|   | (หน่วย: พันบาท) |                  |                   |                   |
|---|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|
|   | ระดับที่ 1      | ระดับที่ 2       | ระดับที่ 3        | รวม               |
| <b>ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567</b>   |                 |                  |                   |                   |
| <b>สินทรัพย์</b>                          |                 |                  |                   |                   |
| เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วย          |                 |                  |                   |                   |
| มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน          | -               | 1,504,758        | -                 | 1,504,758         |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า |                 |                  |                   |                   |
| อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม          | -               | -                | 29,801,324        | 29,801,324        |
| <b>รวม</b>                                | <b>-</b>        | <b>1,504,758</b> | <b>29,801,324</b> | <b>31,306,082</b> |

|   | (หน่วย: พันบาท) |                  |                   |                   |
|---|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|
|   | ระดับที่ 1      | ระดับที่ 2       | ระดับที่ 3        | รวม               |
| <b>ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566</b>   |                 |                  |                   |                   |
| <b>สินทรัพย์</b>                          |                 |                  |                   |                   |
| เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วย          |                 |                  |                   |                   |
| มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน          | -               | 1,505,510        | -                 | 1,505,510         |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า |                 |                  |                   |                   |
| อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม          | -               | -                | 29,747,690        | 29,747,690        |
| <b>รวม</b>                                | <b>-</b>        | <b>1,505,510</b> | <b>29,747,690</b> | <b>31,253,200</b> |



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

9.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนหลักทรัพย์คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

9.3 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยพิจารณาจากวิธีรายได้ (Income approach) โดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคา ในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการฯ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการฯ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ จัดให้มีการสอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวมฯ

ข้อมูลหลักที่ผู้ประเมินราคาใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3 ได้แก่ อัตราคิดลดกระแสเงินสดพิจารณาจากประเภทธุรกิจ สถานที่ตั้งโครงการ ความสามารถในการสร้างกระแสรายได้ ตลาดคู่แข่ง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง ซึ่งในที่นี้ผู้ประเมินได้กำหนดอัตราคิดลดกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินที่ทำการประเมินราคาอยู่ที่อัตราร้อยละ 10 - 11 โดยพิจารณาจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลบวกกับความเสี่ยงจากการตลาดจากการบริหารจัดการ และจากสภาพคล่อง

9.4 ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

|  | ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม<br>เพิ่มขึ้น (ลดลง) |                                      |
|--|--|--------------------------------------|
|  | 29 กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. 2567<br>ร้อยละ         | 28 กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. 2566<br>ร้อยละ |
| <b>อัตราคิดลด</b>                                  |  |                                      |
| อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.50                          | 3.28   | 3.32                                 |
| อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50                     | (3.35)                                       | (3.40)                               |
| <b>อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน</b>                    |  |                                      |
| อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงร้อยละ 0.50            | 3.83   | 3.82                                 |
| อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50       | (3.57)                                       | (3.58)                               |
| <b>อัตรากำไรสุทธิของรายได้ค่าเช่า</b>              |  |                                      |
| อัตรากำไรสุทธิของรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.50      | (2.23)                                       | (2.26)                               |
| อัตรากำไรสุทธิของรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50 | 2.22   | 2.24                                 |

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสำหรับการเปิดเผยข้อมูล ณ วันที่ในรายงาน

ข้อมูลสรุปลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม มีดังนี้

|                                  | (หน่วย: พันบาท) |            |            |           |
|----------------------------------|-----------------|------------|------------|-----------|
|                                  | ระดับที่ 1      | ระดับที่ 2 | ระดับที่ 3 | รวม       |
| ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 |                 |            |            |           |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                | -               | 2,450,000  | -          | 2,450,000 |
|                                  | -               | 2,450,000  | -          | 2,450,000 |
|                                  |                 |            |            |           |
|                                  | (หน่วย: พันบาท) |            |            |           |
|                                  | ระดับที่ 1      | ระดับที่ 2 | ระดับที่ 3 | รวม       |
| ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 |                 |            |            |           |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                | -               | 2,450,000  | -          | 2,450,000 |
|                                  | -               | 2,450,000  | -          | 2,450,000 |

เครื่องมือทางการเงินอื่นที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน เป็นรายการที่มีระยะเวลาครบกำหนดภายในหนึ่งปี ดังนั้นมูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าที่เทียบเคียงมูลค่ายุติธรรม

**10 เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน**

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 และวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 มีดังต่อไปนี้

|   | เงินลงทุนในพันธบัตรธนาคาร<br>แห่งประเทศไทย |                     |
|---|--|---------------------|
|   | พ.ศ. 2567<br>พันบาท                        | พ.ศ. 2566<br>พันบาท |
| ยอดต้นปี                                  | 1,505,510                                  | 909,658             |
| ซื้อเงินลงทุน                             | 5,803,714                                  | 4,808,354           |
| จำหน่ายเงินลงทุน                          | (5,807,621)                                | (4,213,793)         |
| กำไรสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน | 3,155                                      | 1,291               |
| ยอดสิ้นปี                                 | 1,504,758                                  | 1,505,510           |

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

11 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 และวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 มีดังต่อไปนี้

|  | พ.ศ. 2567<br>พันบาท | พ.ศ. 2566<br>พันบาท |
|--|---------------------|---------------------|
| ยอดต้นปี   | 29,747,690          | 31,065,898          |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี                                   | 95,044              | 131,037             |
| ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน | (41,410)            | (1,449,245)         |
| ยอดสิ้นปี  | 29,801,324          | 29,747,690          |

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

| ชื่อสินทรัพย์         | การเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี          |                |                                       |                |                         |                                |                            |                 |                   |                | (หน่วย: พันบาท) |
|-----------------------|------------------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------|-----------------|-------------------|----------------|-----------------|
|                       | มูลค่า ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2566 |                | สิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 |                | รายการกำไร (ขาดทุน) จาก |                                | การเปลี่ยนแปลงของ          |                 | มูลค่า ณ วันที่   |                |                 |
|                       | ราคาทุน                            | มูลค่ายุติธรรม | การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์            | การปรับปรุง    | ต้นทุน                  | การเปลี่ยนแปลงของต้นทุน        | มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | สำหรับปีสิ้นสุด | ราคาทุน           | มูลค่ายุติธรรม |                 |
|                       |                                    |                | ของสินทรัพย์                          | การปรับปรุง    | ต้นทุน                  | การเปลี่ยนแปลงของต้นทุน        | สำหรับปีสิ้นสุด            | มูลค่า ณ วันที่ |                   |                |                 |
|                       |                                    |                | สิทธิการใช้                           | บูรณะสินทรัพย์ | ได้มาซึ่งสัญญาเช่า      | วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 | ราคาทุน                    | มูลค่ายุติธรรม  |                   |                |                 |
| โครงการศรีนครินทร์    | 3,202,073                          | 3,612,312      | -                                     | 15,180         | (85)                    | (25,077)                       | 3,217,168                  | 3,602,330       | 20 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการกระบี่         | 1,567,471                          | 2,010,920      | -                                     | 2,731          | 232                     | 6,056                          | 1,570,434                  | 2,019,939       | 25 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการประจักษ์       | 1,553,978                          | 1,700,860      | -                                     | 3,567          | (156)                   | 19,159                         | 1,557,389                  | 1,723,430       | 25 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการรังสิต ดลอง 7  | 1,081,946                          | 1,397,944      | -                                     | 3,628          | 4                       | 8,395                          | 1,085,578                  | 1,409,971       | 25 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการทุ่งสง         | 910,493                            | 736,355        | -                                     | 939            | 63                      | (3,805)                        | 911,495                    | 733,552         | 25 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการสิงห์บุรี      | 751,123                            | 627,108        | -                                     | 1,052          | 40                      | (3,837)                        | 752,215                    | 624,363         | 25 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการปรานบุรี       | 731,576                            | 868,995        | -                                     | 826            | 16                      | 77,869                         | 732,418                    | 947,706         | 25 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการทวาย           | 631,526                            | 435,606        | -                                     | 14,230         | 101                     | (21,089)                       | 645,857                    | 428,848         | 25 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการปลาย           | 611,977                            | 817,989        | -                                     | 1,861          | 86                      | 100,503                        | 613,924                    | 920,439         | 25 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการระยอง          | 579,790                            | 669,554        | -                                     | 4,171          | 107                     | 48,183                         | 584,068                    | 722,015         | 25 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการภูเก็ต         | 3,032,068                          | 3,088,086      | -                                     | 6,542          | 515                     | 13,284                         | 3,039,115                  | 3,108,427       | 20 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการศาลายา         | 1,853,228                          | 2,023,875      | -                                     | 2,545          | (136)                   | (16,754)                       | 1,855,637                  | 2,009,530       | 20 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการนครศรีธรรมราช  | 1,267,581                          | 1,413,698      | -                                     | 2,249          | 14                      | 9,550                          | 1,269,844                  | 1,425,511       | 20 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการนคร            | 2,329,434                          | 2,554,841      | -                                     | 6,103          | (107)                   | 35,196                         | 2,335,430                  | 2,596,033       | 20 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการสมุย           | 1,296,480                          | 788,256        | -                                     | 432            | (75)                    | (60,502)                       | 1,296,837                  | 728,111         | 20 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการพิษณุโลก       | 1,218,945                          | 1,051,675      | -                                     | 2,585          | (93)                    | 34,279                         | 1,221,447                  | 1,088,456       | 25 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการอมตะนคร        | 1,604,985                          | 1,795,112      | -                                     | 6,503          | (74)                    | (153,411)                      | 1,611,414                  | 1,648,130       | 25 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการเพชรบูรณ์      | 791,402                            | 797,288        | -                                     | 3,099          | 242                     | (15,735)                       | 794,743                    | 784,895         | 25 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการถ้ำกูด ดลอง 6  | 569,462                            | 533,178        | -                                     | 2,222          | (47)                    | 11,221                         | 571,637                    | 546,574         | 25 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการเสนา           | 409,342                            | 366,153        | -                                     | 321            | (32)                    | (11,034)                       | 409,631                    | 355,408         | 25 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการบางปู          | 728,049                            | 761,884        | -                                     | 3,029          | (84)                    | 1,414                          | 730,994                    | 786,243         | 20 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการรังสิต-นครนายก | 613,628                            | 703,126        | -                                     | 6,935          | 136                     | (64,617)                       | 820,639                    | 645,580         | 20 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| โครงการพระราม 1       | 1,474,494                          | 992,874        | -                                     | 3,659          | (41)                    | (30,659)                       | 1,478,112                  | 965,833         | 25 พฤศจิกายน 2566 |                |                 |
| รวม                   | 29,011,041                         | 29,747,890     | -                                     | 94,419         | 626                     | (41,411)                       | 29,106,086                 | 29,801,324      |                   |                |                 |

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

| ชื่อสินทรัพย์         | รายการทำไร (ขาดทุน) จาก  |                                |                       |  |   |  |                |  |                |  | วันที่ประเมินราคา<br>ครั้งล่าสุด |
|-----------------------|--|--------------------------------|-----------------------|--|---|--|----------------|--|----------------|--|----------------------------------|
|                       | การเปลี่ยนแปลงในระหว่างปี<br>สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 |                                |                       |  |   | การเปลี่ยนแปลงของ                          |                |  |                |  |                                  |
|                       | มูลค่า ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2565                                 | การเปลี่ยนแปลง<br>ของสินทรัพย์ | ต้นทุน<br>การปรับปรุง | ต้นทุน<br>ของต้นทุนการ<br>ได้มาซึ่งสัญญาเช่า | มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน<br>สำหรับปีสิ้นสุด<br>วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 | มูลค่า ณ วันที่<br>28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 | มูลค่ายุติธรรม | มูลค่า ณ วันที่<br>28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 | มูลค่ายุติธรรม | มูลค่า ณ วันที่<br>28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 |                                  |
| โครงการศรีนครินทร์    | 3,173,847  | -                              | 28,151                | 75   | (24,667)  | 3,202,073                                  | 3,612,312      | 3,202,073                                  | 3,612,312      | 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566                    |                                  |
| โครงการกระบี่         | 1,564,193  | -                              | 3,281                 | (3)  | (66,303)  | 1,567,471                                  | 2,010,920      | 1,567,471                                  | 2,010,920      | 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565                     |                                  |
| โครงการปะทายัน        | 1,548,629  | -                              | 5,215                 | 134  | 3,781   | 1,553,978                                  | 1,700,860      | 1,553,978                                  | 1,700,860      | 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565                     |                                  |
| โครงการรังสิต คลอง 7  | 1,078,875  | -                              | 3,026                 | 45   | (55,066)  | 1,081,946                                  | 1,387,944      | 1,081,946                                  | 1,387,944      | 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565                     |                                  |
| โครงการทุ่งสง         | 909,330  | -                              | 1,215                 | (52)   | (102,938)   | 910,493                                    | 736,355        | 910,493                                    | 736,355        | 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565                     |                                  |
| โครงการสิงห์บุรี      | 749,014  | -                              | 2,148                 | (39)   | (112,696)   | 751,123                                    | 627,108        | 751,123                                    | 627,108        | 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565                     |                                  |
| โครงการปทุมธานี       | 730,422  | -                              | 1,027                 | 127  | (7,946)   | 731,576                                    | 868,995        | 731,576                                    | 868,995        | 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565                     |                                  |
| โครงการมหาชัย         | 629,938  | -                              | 1,573                 | 15   | (150,447)   | 631,528                                    | 435,606        | 631,528                                    | 435,606        | 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565                     |                                  |
| โครงการแม่สาย         | 606,698  | -                              | 2,303                 | (24)   | (86,446)  | 611,977                                    | 817,989        | 611,977                                    | 817,989        | 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565                     |                                  |
| โครงการระยอง          | 577,245  | -                              | 2,632                 | (87)   | 12,263  | 579,790                                    | 669,554        | 579,790                                    | 669,554        | 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565                     |                                  |
| โครงการภูเก็ต         | 3,023,860  | -                              | 8,441                 | (243)  | (138,960)   | 3,082,058                                  | 3,088,086      | 3,082,058                                  | 3,088,086      | 27 มกราคม พ.ศ. 2566                        |                                  |
| โครงการศาลายา         | 1,837,490  | -                              | 15,702                | 36   | 5,321   | 1,853,228                                  | 2,023,875      | 1,853,228                                  | 2,023,875      | 27 มกราคม พ.ศ. 2566                        |                                  |
| โครงการนครศรีธรรมราช  | 1,263,731  | -                              | 3,901                 | (51)   | 2,785   | 1,267,581                                  | 1,413,698      | 1,267,581                                  | 1,413,698      | 27 มกราคม พ.ศ. 2566                        |                                  |
| โครงการนคร            | 2,312,929  | -                              | 16,238                | 267  | 25,161  | 2,329,434                                  | 2,554,841      | 2,329,434                                  | 2,554,841      | 27 มกราคม พ.ศ. 2566                        |                                  |
| โครงการสมุย           | 1,292,104  | -                              | 4,325                 | 51   | (108,714)   | 1,296,480                                  | 788,256        | 1,296,480                                  | 788,256        | 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565                     |                                  |
| โครงการพิษณุโลก       | 1,215,227  | -                              | 3,748                 | (30)   | (84,364)  | 1,218,945                                  | 1,051,675      | 1,218,945                                  | 1,051,675      | 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565                     |                                  |
| โครงการอมตะนคร        | 1,601,118  | -                              | 3,824                 | 43   | (234,616)   | 1,604,965                                  | 1,795,112      | 1,604,965                                  | 1,795,112      | 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565                     |                                  |
| โครงการเพชรบูรณ์      | 790,804  | -                              | 823                   | (225)  | (80,802)  | 791,402                                    | 797,289        | 791,402                                    | 797,289        | 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565                     |                                  |
| โครงการคำมุก ถลอง 6   | 566,673  | -                              | 2,789                 | -  | (72,794)  | 569,462                                    | 533,178        | 569,462                                    | 533,178        | 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565                     |                                  |
| โครงการเสนา           | 407,756  | -                              | 1,556                 | 30   | (25,982)  | 408,342                                    | 366,153        | 408,342                                    | 366,153        | 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565                     |                                  |
| โครงการบางปู          | 725,459  | -                              | 2,520                 | 70   | (20,573)  | 728,049                                    | 761,884        | 728,049                                    | 761,884        | 27 มกราคม พ.ศ. 2566                        |                                  |
| โครงการรังสิต-นครนายก | 802,533  | -                              | 11,081                | 14   | (8,361)   | 813,628                                    | 703,126        | 813,628                                    | 703,126        | 27 มกราคม พ.ศ. 2566                        |                                  |
| โครงการพระราม 1       | 1,469,129  | -                              | 5,332                 | 33   | (116,853)   | 1,474,494                                  | 992,874        | 1,474,494                                  | 992,874        | 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565                     |                                  |
| รวม                   | 28,890,004   | -                              | 130,851               | 186  | (1,449,245)   | 29,011,041                                 | 29,747,690     | 29,011,041                                 | 29,747,690     |  |                                  |

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

---

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

เมื่อเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2566 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 23 โครงการ โดยมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 29,222 ล้านบาท และมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 29,231 ล้านบาท ทำให้มีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนก่อนปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่าเป็นจำนวน 9 ล้านบาท ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ทั้งนี้บริษัทจัดการฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

ณ วันที่ประเมินราคาตามที่ระบุในตารางข้างต้น กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 23 โครงการ โดยมีมูลค่ายุติธรรมจำนวน 29,172 ล้านบาท และมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 30,591 ล้านบาท ทำให้มีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนก่อนปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่าเป็นจำนวน 1,419 ล้านบาท ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ทั้งนี้บริษัทจัดการฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

12 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 และ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2568 กองทุนรวมฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

|  | พ.ศ. 2567         |                         | พ.ศ. 2566         |                         |
|--|-------------------|-------------------------|-------------------|-------------------------|
|  | เงินต้น<br>พันบาท | อัตราดอกเบี้ย<br>ร้อยละ | เงินต้น<br>พันบาท | อัตราดอกเบี้ย<br>ร้อยละ |
| เงินสดในมือ  | 7,508             | -                       | 6,914             | -                       |
| ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิ้ง<br>คอร์ปอเรชัน จำกัด<br>ออมทรัพย์ | 20,276            | 0.50                    | 62,628            | 0.40                    |
| ธนาคารซิตี้แบงก์เอ็นเอ สาขากรุงเทพ<br>ออมทรัพย์                    | 2,610             | 0.01                    | 2,610             | 0.01                    |
| ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)<br>กระแสรายวัน                        | 7,969             | -                       | 7,043             | -                       |
| ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)<br>กระแสรายวัน                      | 22,329            | -                       | 39,890            | -                       |
| ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)<br>ออมทรัพย์                    | 1                 | 0.30                    | 1                 | 0.75                    |
| ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)<br>ออมทรัพย์                           | 19,611            | 0.60                    | 19,467            | 0.50                    |
| ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)<br>ออมทรัพย์                            | 362,984           | 1.15                    | 321,469           | 0.65                    |
|  | <u>443,288</u>    |                         | <u>460,022</u>    |                         |

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

13 ลูกหนี้ค่าเช่าสุทธิ

|   | พ.ศ. 2567 | พ.ศ. 2566 |
|---|-----------|-----------|
|   | พันบาท    | พันบาท    |
| ลูกหนี้ค่าเช่า                            | 336,805   | 234,804   |
| หัก ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (15,961)  | (25,525)  |
|   | 320,844   | 209,279   |

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 และ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ลูกหนี้ค่าเช่าในงบแสดงฐานะการเงินสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

|                   | พ.ศ. 2567                             |          | พ.ศ. 2566                             |          |
|-------------------|---------------------------------------|----------|---------------------------------------|----------|
|                   | ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น |          | ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น |          |
| ลูกหนี้ค่าเช่า    | พันบาท                                | พันบาท   | ลูกหนี้ค่าเช่า                        | พันบาท   |
| ไม่เกิน 3 เดือน   | 319,947                               | (44)     | 205,510                               | (183)    |
| 3 - 6 เดือน       | 347                                   | (50)     | 778                                   | (65)     |
| 6 - 12 เดือน      | -                                     | -        | 2,069                                 | (721)    |
| เกินกว่า 12 เดือน | 16,511                                | (15,867) | 26,447                                | (24,556) |
| รวม               | 336,805                               | (15,961) | 234,804                               | (25,525) |

14 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

|  | 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 | 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | พันบาท                  | พันบาท                  |
| ค่าใช้จ่ายในการทำสัญญาเช่าจ่ายล่วงหน้า | 20,663                  | 19,921                  |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น ๆ           | 6,841                   | 6,935                   |
|  | 27,504                  | 26,856                  |



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

15 สิทธิทรัพย์สินการเช่า

การเปลี่ยนแปลงของสิทธิทรัพย์สินการเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 และ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 มีดังนี้

|                            | สิทธิทรัพย์สินการเช่า -<br>หลังคาเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ |                     |
|----------------------------|---|---------------------|
|                            | พ.ศ. 2567<br>พันบาท                                     | พ.ศ. 2566<br>พันบาท |
| ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ  | 171,453   | 180,847             |
| ซื้อสิทธิ                  | 91,041  | -                   |
| ค่าเสื่อมราคา              | (10,391)  | (9,394)             |
| ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ | 252,103   | 171,453             |

16 เงินกู้ยืมระยะยาว

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาว มีดังต่อไปนี้

|           | 29 กุมภาพันธ์       | 28 กุมภาพันธ์       |
|-----------|---------------------|---------------------|
|           | พ.ศ. 2567<br>พันบาท | พ.ศ. 2566<br>พันบาท |
| ยอดต้นปี  | 2,450,000           | 2,450,000           |
| เพิ่มขึ้น | -                   | -                   |
| ชำระคืน   | -                   | -                   |
| ยอดสิ้นปี | 2,450,000           | 2,450,000           |

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

|                      | 29 กุมภาพันธ์       | 28 กุมภาพันธ์       |
|----------------------|---------------------|---------------------|
|                      | พ.ศ. 2567<br>พันบาท | พ.ศ. 2566<br>พันบาท |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี   | -                   | -                   |
| ครบกำหนดมากกว่า 1 ปี | 2,450,000           | 2,450,000           |
|                      | 2,450,000           | 2,450,000           |

เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ค่าเฉลี่ย MLR - ร้อยละ 3.5 (พ.ศ. 2566 : อ้างอิงค่าเฉลี่ย MLR - ร้อยละ 3.5) โดยมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2570

กองทุนรวมยสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

ค่าเฉลี่ย MLR หมายถึง ค่าเฉลี่ยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้แบบมีระยะเวลาจากธนาคารพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วย ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

กองทุนรวมฯ ไม่มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้

17 หนี้สินตามสัญญาเช่า - สิทธิทรัพย์สินการเช่า

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 และ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 มีรายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่า มีดังนี้

|   | สิทธิทรัพย์สินการเช่า -<br>หลังคาเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์ |                     |
|---|---|---------------------|
|   | พ.ศ. 2567<br>พันบาท                                     | พ.ศ. 2566<br>พันบาท |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี                          | 24,649  | 15,516              |
| ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี           | 82,797  | 52,292              |
| เกิน 5 ปี                                   | 241,035   | 161,560             |
| รวม   | 348,481   | 229,368             |
| หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า | (88,310)  | (52,961)            |
| มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า     | 260,171   | 176,407             |

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่ามีรายละเอียด ดังนี้

|                                   | พ.ศ. 2567<br>พันบาท | พ.ศ. 2566<br>พันบาท |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี                | 15,746              | 10,185              |
| ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 51,536              | 33,553              |
| 5 ปีขึ้นไป                        | 192,889             | 132,669             |
| รวม                               | 260,171             | 176,407             |

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

18 หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 และ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่า มีดังนี้

|   | เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์<br>ตามมูลค่ายุติธรรม |                     |
|---|---|---------------------|
|   | พ.ศ. 2567<br>พันบาท                             | พ.ศ. 2566<br>พันบาท |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี                          | 48,995  | 46,745              |
| ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี           | 263,090   | 254,331             |
| เกิน 5 ปี                                   | 300,993   | 358,746             |
| รวม   | 613,078   | 659,822             |
| หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่า | (88,596)  | (103,142)           |
| มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่า     | 524,482   | 556,680             |

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่ามีรายละเอียด ดังนี้

|                                   | พ.ศ. 2567<br>พันบาท | พ.ศ. 2566<br>พันบาท |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี                | 35,346              | 32,199              |
| ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 210,037             | 196,015             |
| 5 ปีขึ้นไป                        | 279,099             | 328,466             |
| รวม                               | 524,482             | 556,680             |

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

19 ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมฯ ไม่มีการจ่ายคืนทุนในระหว่างปี

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 และ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 มีดังนี้

|  | พ.ศ. 2567<br>พันบาท | พ.ศ. 2566<br>พันบาท |
|--|---------------------|---------------------|
| ยอดต้นปี   | 2,780,499           | 3,940,157           |
| <u>บวก</u> รายได้จากการลงทุนสุทธิ                            | 2,268,547           | 2,155,086           |
| ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้รับรู้ที่เกิดจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน | (38,255)            | (1,447,956)         |
| <u>หัก</u> จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 20)    | (2,028,528)         | (1,866,788)         |
| ยอดสิ้นปี  | 2,982,263           | 2,780,499           |

20 เงินปันผล

คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนมีมติให้จ่ายเงินปันผลโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 มีดังต่อไปนี้

| ครั้งที่ | ผลการดำเนินงานสำหรับปี                          | วันที่อนุมัติ        | วันที่ปิดสมุดทะเบียน<br>ผู้ถือหน่วยลงทุน | วันที่จ่าย              | อัตราต่อ          |                        |
|----------|---|----------------------|--|-------------------------|-------------------|------------------------|
|          |   |                      |  |                         | หน่วยลงทุน<br>บาท | รวมเป็นเงิน<br>ล้านบาท |
| 1        | 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ถึง 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 | 21 เมษายน พ.ศ. 2566  | 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2566                      | 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2566    | 0.2188            | 507                    |
| 2        | 1 มีนาคม พ.ศ. 2566 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2566     | 24 กรกฎาคม พ.ศ. 2566 | 7 สิงหาคม พ.ศ. 2566                      | 21 สิงหาคม พ.ศ. 2566    | 0.2193            | 513                    |
| 3        | 1 มิถุนายน พ.ศ. 2566 ถึง 31 สิงหาคม พ.ศ. 2566   | 20 ตุลาคม พ.ศ. 2566  | 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566                    | 17 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566  | 0.2112            | 494                    |
| 4        | 1 กันยายน พ.ศ. 2566 ถึง 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566  | 15 มกราคม พ.ศ. 2567  | 29 มกราคม พ.ศ. 2567                      | 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 | 0.2206            | 515                    |
|          |   |                      |  |                         |                   | 2,029                  |

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 มีดังต่อไปนี้

| ครั้งที่ | ผลการดำเนินงานสำหรับปี                          | วันที่อนุมัติ        | วันที่ปิดสมุดทะเบียน<br>ผู้ถือหน่วยลงทุน | วันที่จ่าย              | อัตราต่อ          |                        |
|----------|---|----------------------|--|-------------------------|-------------------|------------------------|
|          |   |                      |  |                         | หน่วยลงทุน<br>บาท | รวมเป็นเงิน<br>ล้านบาท |
| 1        | 1 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ถึง 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 | 20 เมษายน พ.ศ. 2565  | 5 พฤษภาคม พ.ศ. 2565                      | 20 พฤษภาคม พ.ศ. 2565    | 0.1873            | 428                    |
| 2        | 1 มีนาคม พ.ศ. 2565 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2565     | 19 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 | 2 สิงหาคม พ.ศ. 2565                      | 16 สิงหาคม พ.ศ. 2565    | 0.2042            | 477                    |
| 3        | 1 มิถุนายน พ.ศ. 2565 ถึง 31 สิงหาคม พ.ศ. 2565   | 17 ตุลาคม พ.ศ. 2565  | 31 ตุลาคม พ.ศ. 2565                      | 15 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565  | 0.2034            | 475                    |
| 4        | 1 กันยายน พ.ศ. 2565 ถึง 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565  | 17 มกราคม พ.ศ. 2566  | 31 มกราคม พ.ศ. 2566                      | 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 | 0.2038            | 477                    |
|          |   |                      |  |                         |                   | 1,887                  |

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

### 21 ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการฯ จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

#### ค่าธรรมเนียมการจัดการ

บริษัทจัดการฯ มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

#### ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง อาทิเช่น ค่าใช้จ่ายในการสำรวจสินทรัพย์ของกองทุนรวมฯ

#### ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนายทะเบียนหน่วยลงทุน คิดในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

#### ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมฯ โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมฯ เป็นรายเดือนตามสัญญาการจ้างที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมฯ กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

- 1) ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทุนรวมฯ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue)
- 2) ค่าคอมมิชชันจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมฯ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน ซึ่งอัตรานี้ขึ้นอยู่กับประเภทและอายุของสัญญาเช่า
- 3) ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ซึ่งคำนวณ ณ วันสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า
- 4) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย

|  | 29 กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. 2567<br>พันบาท | 28 กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. 2566<br>พันบาท |
|--|--------------------------------------|--------------------------------------|
| ค่าใช้จ่ายทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัยและค่าวัสดุสิ้นเปลือง | 60,988                               | 63,100                               |
| ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย                                       | 16,380                               | 17,937                               |
| ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษา                                  | 28,966                               | 25,677                               |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภค                                 | 91,353                               | 103,780                              |
| ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย                                       | 22,026                               | 13,044                               |
| ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาสินทรัพย์                            | 1,764                                | 1,284                                |
| ภาษีโรงเรือน   | 44,456                               | 47,185                               |
| ค่าธรรมเนียมการตรวจสภาพอาคารประจำปี                            | 2,160                                | 2,478                                |
| ค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินโครงการ                               | 294                                  | 209                                  |
|  | 268,387                              | 274,694                              |

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นประกอบด้วย

|   | 29 กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. 2567<br>พันบาท | 28 กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. 2566<br>พันบาท |
|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิ่งพิมพ์                    | -                                    | -                                    |
| ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน                        | 102                                  | 96                                   |
| ค่าธรรมเนียมธนาคาร                              | 62                                   | 90                                   |
| กลับรายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (9,564)                              | (2,690)                              |
| ค่าดำเนินการจัดการทางบัญชีและภาษีอากร           | 737                                  | 737                                  |
| ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย                           | 146                                  | 123                                  |
| ค่าบริการส่วนกลาง                               | 1,162                                | 1,161                                |
| หนี้สูญ   | 8,430                                | -                                    |
| ค่าใช้จ่ายอื่น                                  | 8,637                                | 6,549                                |
|   | 9,712                                | 6,066                                |

## กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

### 22 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนรวมฯ หรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวมฯ ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯ รวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงกิจการร่วมและบุคคลซึ่งถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวมฯ ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ แต่ละรายการ กองทุนรวมฯ ดำเนินถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ของกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

| ชื่อกิจการที่เกี่ยวข้องกัน   | ลักษณะความสัมพันธ์   |
|--|--|
| บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด  | ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ และเป็น<br>ผู้ถือหน่วยลงทุน ในสัดส่วนร้อยละ 25 |
| บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)<br>ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด | บริษัทจัดการฯ และนายทะเบียน<br>ผู้ดูแลผลประโยชน์                                     |

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

#### ก) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

|                                       | 29 กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. 2567<br>พันบาท | 28 กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. 2566<br>พันบาท |
|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์              |                                      |                                      |
| รายได้ค่าเช่า                         | 949,292                              | 908,665                              |
| ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์  | 239,451                              | 245,549                              |
| ค่าดำเนินการจัดการทางบัญชีและภาษีอากร | 737                                  | 737                                  |
| บริษัทจัดการฯ                         |                                      |                                      |
| ค่าธรรมเนียมการจัดการ                 | 15,216                               | 15,385                               |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน                | 4,367                                | 4,510                                |

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

ข) งบแสดงฐานะการเงิน

|                          | 29 กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. 2567<br>พันบาท | 28 กุมภาพันธ์<br>พ.ศ. 2566<br>พันบาท |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ |                                      |                                      |
| ลูกหนี้ค่าเช่า           | 262,239                              | 153,101                              |
| เจ้าหนี้อื่น             | 4,037                                | 6,475                                |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย       | 44,820                               | 54,745                               |
| บริษัทจัดการฯ            |                                      |                                      |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย       | 1,259                                | 2,563                                |

23 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

24 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในปี พ.ศ. 2567 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อเงินลงทุนเป็นจำนวนสุทธิ 5,899 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 20.79 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี และได้ขายเงินลงทุนเป็นจำนวนสุทธิ 5,808 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 20.47 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี

ในปี พ.ศ. 2566 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อเงินเป็นจำนวนสุทธิ 4,939 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 17.12 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี และได้ขายเงินลงทุนเป็นจำนวนสุทธิ 4,214 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 14.60 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิตัวเฉลี่ยระหว่างปี



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567

---

**25 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน**

เมื่อวันที่ 9 เมษายน พ.ศ. 2567 บริษัทจัดการฯ แจ้งกำหนดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่ออนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ ซึ่งการประชุมผู้ถือหุ้นจะจัดขึ้นในวันที่ 24 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

ในการประชุมคณะกรรมการจัดการลงทุนเมื่อวันที่ 18 เมษายน พ.ศ. 2567 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2566 ถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2567 ในอัตราหน่วยละ 0.2238 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 523.08 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ในวันที่ 17 พฤษภาคม พ.ศ. 2567

15) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์



## รายงานความเห็นผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ธนาคารฮ่องกง และเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชัน จำกัด สาขากรุงเทพฯ (“ธนาคารฯ”) ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2566 จนถึงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 แล้วนั้น

ธนาคารฯ เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท โดยถูกต้องตามที่ควร ตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

ขอแสดงความนับถือ

ธนาคารฮ่องกง และเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชัน จำกัด

(นายชนพัชร วิชญ์พรนิชิปชา)

ผู้อำนวยการส่วนปฏิบัติการกองทุน

ผู้ดูแลผลประโยชน์

13 มีนาคม 2567

RESTRICTED

## ส่วนที่ 5

### การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทจัดการได้สอบทานข้อมูลในรายงานประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทจัดการ ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ” นอกจากนี้ บริษัทจัดการรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนแล้ว
- (2) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติ ตามระบบดังกล่าว
- (3) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทจัดการได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทุนแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทจัดการได้มอบหมายให้นายอนุชิต เกษตระกุล เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนายอนุชิต เกษตระกุล กำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ

ตำแหน่ง

ลายมือชื่อ

นายอนุชิต เกษตระกุล

ผู้อำนวยการ

.....

ในฐานะบริษัทจัดการ

(นางชวินดา หาญรัตนกุล)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน)

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้อำนวยการฝ่ายและ  
ผู้ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าที่เรียกชื่ออย่างอื่น ซึ่งรับผิดชอบในสายงานเกี่ยวกับการ  
ดูแลจัดการกองทุน

---

## คณะกรรมการบริษัท

|   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | นายสุรพล โอภาสเสถียร                   |   |
|   | ตำแหน่ง                                | กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ   |
|   | คุณวุฒิการศึกษา                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต วิชาเอกกฎหมายเศรษฐศาสตร์และธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>● บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>● บัณฑิตศึกษามหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> </ul>   |
|   | ตำแหน่งงานอื่นในปัจจุบัน               | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ ผู้จัดการใหญ่ บริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด</li> <li>➢ กรรมการ บริษัท กรุงเทพประกันภัย จำกัด</li> </ul>  |
|   | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี<br>ย้อนหลัง | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Senior Executive Vice President บริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด</li> <li>▪ Executive Vice President บริษัท ข้อมูลเครดิตแห่งชาติ จำกัด</li> <li>▪ Director Marketing ธนาคารไทยเครดิตเพื่อรายย่อย จำกัด</li> <li>▪ First Vice President ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)</li> </ul>   |
| 2 | ผศ.ดร.อนามัย ดำเนตร                    |   |
|   | ตำแหน่ง                                | กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ   |
|   | คุณวุฒิการศึกษา                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ปริญญาเอก Ph.D. (Concentration: Applied Linguistics and Intercultural English Language learning) Victoria University, Australia</li> <li>● ปริญญาโท ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการสอนภาษาอังกฤษในฐานะภาษาต่างประเทศ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ</li> <li>● ประกาศนียบัตรบัณฑิต สาขาวิชาการสอนภาษาอังกฤษในฐานะภาษาต่างประเทศ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ</li> <li>● ปริญญาตรี คหกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาการโรงแรมและภัตตาคาร มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช</li> <li>● ปริญญาตรี การศึกษามหาบัณฑิต สาขาวิชาภาษาอังกฤษ มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ บางแสน</li> <li>● วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร รุ่นที่ 58 สถาบันวิชาการป้องกันประเทศ (วปอ. 58)</li> <li>● หลักสูตรการกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการและผู้บริหารระดับสูงขององค์กรกำกับดูแล (Regulators) รัฐวิสาหกิจและองค์กรมหาชน รุ่นที่ 23 สถาบันพระปกเกล้า (PDI 23)</li> </ul> |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Certificate of Advanced Audit Committee Program (AACP 37/2020), Thai Institute of Directors (IOD)</li> <li>● Certificate of Risk Management Program for Corporate Leader (RCL20/2020), Thai Institute of Directors (IOD)</li> </ul>   |
|   | ตำแหน่งงานอื่นในปัจจุบัน               | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ คณบดีคณะศิลปศาสตร์และวิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> <li>➢ กรรมการ สภามหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประเภทผู้บริหาร.</li> <li>➢ กรรมการประเภทผู้ทรงคุณวุฒิภายในเลือกจากผู้ดำรงตำแหน่งคณบดีคณะกรรมการวิชาการ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> <li>➢ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ คณะกรรมการการท่งเกี่ยวแห่งประเทศไทย.</li> </ul>   |
|   | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี<br>ย้อนหลัง | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ คณะกรรมการประชาสัมพันธ์สภามติบัญญัติแห่งชาติ สำนักงานเลขาธิการสภามติบัญญัติแห่งชาติ รองอธิการบดีฝ่ายกิจการพิเศษและโครงการจัดตั้งวิทยาเขตสุพรรณบุรี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์</li> </ul>  |
| 3 | นายธีรวิทย์ แสงสนิท                    |  |
|   | ตำแหน่ง                                | กรรมการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง   |
|   | คุณวุฒิการศึกษา                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ปริญญาโท M.Sc. (Engineering Management), The George Washington University, U.S.A.</li> <li>● ปริญญาโท M.Sc. (Business Administration), Strayer College, U.S.A</li> <li>● บริหารธุรกิจบัณฑิต (การเงิน) มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย</li> <li>● หลักสูตรการบริหารเศรษฐกิจสาธารณะ สำหรับนักบริหารระดับสูง รุ่นที่ 9 สถาบันพระปกเกล้า</li> <li>● หลักสูตรการเมืองการปกครองในระบบประชาธิปไตย สำหรับนักบริหารระดับสูง รุ่นที่ 16 สถาบันพระปกเกล้า</li> <li>● หลักสูตรประกาศนียบัตรชั้นสูงการบริหารงานภาครัฐและกฎหมายมหาชน รุ่นที่ 13 สถาบันพระปกเกล้า</li> <li>● หลักสูตรการพัฒนานักบริหารระดับสูง : ผู้บริหารส่วนราชการ (นบส. 2) รุ่นที่ 13 สำนักงาน ก.พ.</li> </ul> |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | ตำแหน่งงานอื่นในปัจจุบัน               | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ผู้ตรวจราชการกระทรวงการคลัง</li> <li>➤ กรรมการ กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน</li> <li>➤ กรรมการ บริษัท พีทีที แอลเอ็นจี จำกัด</li> </ul>   |
|   | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี<br>ย้อนหลัง | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ที่ปรึกษาด้านตลาดตราสารหนี้ สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ กระทรวงการคลัง</li> <li>▪ รองผู้อำนวยการสำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ กระทรวงการคลัง</li> <li>▪ ผู้อำนวยการสำนักบริหารการชำระหนี้ สำนักงานบริหารหนี้สาธารณะ กระทรวงการคลัง</li> <li>▪ กรรมการ / ประธานอนุกรรมการบริหารความเสี่ยงและควบคุมภายใน องค์การจัดการน้ำเสีย</li> <li>▪ กรรมการ / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการตรวจสอบ บมจ. เอเชีย ฟริชชีน</li> </ul> |
| 4 | นายประพัทธ์พงศ์ วีระমন                 |   |
|   | ตำแหน่ง                                | กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง  |
|   | คุณวุฒิการศึกษา                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Master of Science in Administrative Studies, Boston University, USA.</li> <li>● Bachelor of Arts (Economics), Clark University, USA.</li> </ul>  |
|   | ตำแหน่งงานอื่นในปัจจุบัน               | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ สายงาน Global Business Development and Strategy บมจ.ธนาคารกรุงไทย</li> </ul>   |
|   | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี<br>ย้อนหลัง | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ กรรมการผู้จัดการ บริษัท หลักทรัพย์นายหน้าซื้อขายหน่วยลงทุน อมุนดี (ประเทศไทย) จำกัด</li> </ul>   |
| 5 | นางชวินดา หาญรัตนกุล CFP®              |   |
|   | ตำแหน่ง                                | กรรมการผู้จัดการ  |
|   | คุณวุฒิการศึกษา                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>● MA.(Economics), University of Missouri Columbia, U.S.A.</li> <li>● ศิลปศาสตรบัณฑิต (สาขาจิตวิทยา) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>● หลักสูตร Leadership Succession Program (LSP) รุ่น 1 มูลนิธิสถาบันวิจัยและพัฒนาองค์กรภาครัฐ (IRDP)</li> </ul>  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.) รุ่นที่ 19</li> <li>● หลักสูตร Coporate Governance for Capital Market Intermediaties : Exclusive Class สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>● หลักสูตร Director Certification Program : Class 205/2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>● หลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders : Class 3/2016 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย</li> <li>● หลักสูตร Ultra Wealth Class 2016</li> </ul>   |
|  | ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปี<br>ย้อนหลัง | <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ รองกรรมการผู้จัดการ ผู้บริการสายงานกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และกองทุนส่วนบุคคล บลจ.กรุงไทย จำกัด (มหาชน)</li> <li>➢ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคล และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บลจ.ไอเอ็นจี (ประเทศไทย)</li> <li>➢ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายที่ปรึกษาบริหารการลงทุนกองทุนส่วนบุคคล บล.เมอริล ลินช์ ภัทร จำกัด</li> <li>➢ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคล บงล.กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)</li> <li>➢ รองผู้อำนวยการ (ผู้จัดการกองทุนส่วนบุคคล) ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น.เอ กรุงเทพ</li> <li>➢ ผู้จัดการการตลาด (ฝ่ายต่างประเทศ) บงล.ธนาชาติ จำกัด (มหาชน)</li> </ul> |

## คณะผู้บริหาร

| รายชื่อ                         | ตำแหน่ง  |
|---------------------------------|--|
| 1. นางชวินดา หาญรัตนกุล         | กรรมการผู้จัดการ   |
| 2. นายวีระ วุฒิศงศิริกุล        | รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส ผู้บริหารสายงาน จัดการกองทุน         |
| 3. นายวิโรจน์ ตั้งเจริญญ์       | รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส ผู้บริหารสายงานธุรกิจเครือข่ายธนาคาร |
| 4. น.ส. หัสวรา แสงรุจิ          | รองกรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารสายงานกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ        |
| 5. นางสาววรวรรณ ตั้งศิริกุลวงศ์ | รองกรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารสายงาน กลยุทธ์และปฏิบัติการ       |
| 6. นายยุทธพล วิทยาพานิชกร       | รองกรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารสายงาน ธุรกิจลูกค้าบุคคลและสถาบัน |



## ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์, ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน

## 1. คุณชวินดา หาญรัตนกุล, CFP

|  |                 |   |
|--|-----------------|---|
| ตำแหน่ง                                |                 | กรรมการผู้จัดการ  |
| สัญชาติ                                |                 | ไทย   |
| จำนวนปีที่ประกอบอาชีพนี้ / ในบริษัทนี้ |                 | 35 ปี / 12 ปี   |
| การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง         |                 | ใบอนุญาตวิชาชีพนักวางแผนการเงินไทย (CFP) / ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน   |
| คุณสมบัติหลัก                          |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>กำหนดนโยบาย ควบคุม และรับผิดชอบการปฏิบัติงานของฝ่ายงานกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และกองทุนส่วนบุคคลให้สอดคล้องกับนโยบายของธนาคารกรุงไทย และเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> <li>ศึกษาความเป็นไปได้ของการจัดตั้งกองทุน และสร้างผลตอบแทนต่อผู้ลงทุนที่เหมาะสม และยื่นขออนุมัติ จัดตั้งกองทุน ต่อ ส.ง.ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการดูแลการบริหารกองทุนให้เป็นไปตามโครงการและสอดคล้องกับประกาศและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> </ul> |
| ประสบการณ์                             | 2557 - ปัจจุบัน | กรรมการผู้จัดการ, บลจ.กรุงไทย, ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน   |
|  | 2553 - 2557     | รองกรรมการผู้จัดการ, สายงานกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทุนส่วนบุคคล, บลจ.กรุงไทย  |
|  | 2543 - 2552     | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส, ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคล และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์, บลจ.ไอเอ็นจี (ประเทศไทย) จำกัด  |
|  | 2538 - 2542     | ผู้อำนวยการอาวุโส, ฝ่ายกองทุนส่วนบุคคล, บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)  |
|  | 2533 - 2538     | รองผู้อำนวยการ (ผู้จัดการกองทุนส่วนบุคคล), ธนาคารซีทีแบงก์เอ็น.เอ กรุงเทพฯ  |
| การศึกษา                               | 2529            | ปริญญาโท: บริหารธุรกิจ (เอก: เศรษฐศาสตร์), University of Missouri Columbia, USA   |
|  | 2526            | ปริญญาตรี: ศิลปศาสตรบัณฑิต (สาขาจิตวิทยา) มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์   |

## 2. คุณไพรัช มิคะเสน

|  |                 |   |
|--|-----------------|---|
| ตำแหน่ง                                |                 | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ   |
| สัญชาติ                                |                 | ไทย   |
| จำนวนปีที่ประกอบอาชีพนี้ / ในบริษัทนี้ |                 | 26 ปี / 12 ปี   |
| การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง         |                 | ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์   |
| คุณสมบัติหลัก                          |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>รับผิดชอบงานบริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งนำเสนอลูกค้าถึงแนวทางการจัดตั้งกองทุนรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (กอง 1) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)</li> <li>ศึกษาความเป็นไปได้ของการ จัดตั้งกองทุน และสร้างผลตอบแทนต่อผู้ลงทุนที่เหมาะสม และยื่นขออนุมัติจัดตั้งกองทุน ต่อ สنج. กลด. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการดูแลการบริหารกองทุนให้เป็นที่ไปตามโครงการและสอดคล้องกับประกาศและเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> </ul> |
| ประสบการณ์                             | 2556 - ปัจจุบัน | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ, ฝ่ายธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรีสต์, บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ, ผู้จัดการกองทุน  |
|  | 2553 – 2556     | ผู้อำนวยการอาวุโส, ผู้จัดการกองทุน, ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน, บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ,  |
|  | 2547 – 2553     | ผู้ช่วยผู้อำนวยการ, ฝ่ายกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์, บลจ. ไอเอ็นจี   |
|  | 2546 – 2547     | ผู้จัดการพัฒนาธุรกิจ, ธนาคาร ธนชาติ จำกัด (มหาชน)   |
|  | 2542 – 2546     | เจ้าหน้าที่สินเชื่อ, ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)   |
| การศึกษา                               | 2540            | ปริญญาโท: MS. Finance (สาขาวิชาการเงิน), University of Colorado at Denver   |
|  | 2539            | ปริญญาโท: บริหารธุรกิจ (เอก: การเงิน), University of Denver   |
|  | 2536            | ปริญญาตรี: บริหารธุรกิจ (เอก: การธนาคาร), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย   |

## 3. คุณนิดาวรรณ สุขประดิษฐ์

|  |                 |  |
|--|-----------------|--|
| ตำแหน่ง                                |                 | รองผู้อำนวยการ   |
| สัญชาติ                                |                 | ไทย  |
| จำนวนปีที่ประกอบอาชีพนี้ / ในบริษัทนี้ |                 | 26 ปี / 10 ปี  |
| การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง         |                 | ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน   |
| ประสบการณ์                             | 2556 - ปัจจุบัน | รองผู้อำนวยการ, ฝ่ายธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์, บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย จำกัด(มหาชน), ผู้จัดการกองทุนโครงสร้างพื้นฐาน |
|  | 2554 - 2556     | ผู้จัดการ แผนกวิเคราะห์และพัฒนาระบบบัญชี บริษัท จัดการและพัฒนาทรัพยากรน้ำภาคตะวันออก จำกัด(มหาชน)  |
|  | 2554 – 2556     |  |
|  | 2543 – 2548     | ผู้จัดการกองทุนตราสารหนี้ สายงานจัดการลงทุน ,บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน)   |
|  | 2541 – 2542     | ผู้จัดการกองทุน ฝ่ายการลงทุน ,บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ซีไอเอ็มบี - ฟรินซิเพิล จำกัด   |
|  | 2540 – 2541     | รองผู้อำนวยการ,ฝ่ายวาณิชธนกิจ, บล.เอกพัฒน์ จำกัด(มหาชน)  |
|  | 2535 – 2540     | ผู้จัดการ, สายงานวาณิชธนกิจ, บล.ธนสยาม จำกัด(มหาชน)  |
|  | 2532 – 2533     | เจ้าหน้าที่การตลาด, สายการลงทุน, บงล.ธนชาติจำกัด(มหาชน)  |
| การศึกษา                               | 2535            | ปริญญาโท: MBA Corporate Finance, The University of Dallas, USA   |
|  | 2531            | ปริญญาตรี: บริหารธุรกิจ บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย   |

## 4. คุณวุฒิ เกษตรกร, CISA

|  |                 |  |
|--|-----------------|--|
| ตำแหน่ง                                |                 | ผู้อำนวยการ  |
| สัญชาติ                                |                 | ไทย  |
| จำนวนปีที่ประกอบอาชีพนี้ / ในบริษัทนี้ |                 | 19 ปี / 7 ปี   |
| การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง         |                 | ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ / ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน   |
| ประสบการณ์                             | 2560 - ปัจจุบัน | รองผู้อำนวยการ ฝ่ายธุรกิจกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์ บมจ. หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย, ผู้จัดการกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน |
|  | 2559 - 2560     | ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและนักลงทุนสัมพันธ์ บริษัท จีแลนด์ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด   |
|  | 2555 - 2559     | ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด   |
|  | 2553 - 2555     | นักวิเคราะห์การเงินอาวุโส บริษัท ศรีกรุงวัฒนา จำกัด  |
|  | 2551 - 2553     | เจ้าหน้าที่พัฒนาธุรกิจอาวุโส บริษัท อินเทอร์เน็ต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  |
|  | 2548 - 2551     | เจ้าหน้าที่สินเชื่อ บมจ. ธนาคารนครหลวงไทย  |
| การศึกษา                               | 2550            | เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเศรษฐศาสตร์ธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์   |
|  | 2548            | บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์  |

สรุปสาระสำคัญของสัญญา กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท  
ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

1. รายการของสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม LPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่
  - (1) สัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน และ/หรืออาคาร สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของอสังหาริมทรัพย์ สำหรับ 9 โครงการ ดังต่อไปนี้
    - 1) โครงการสมุย
    - 2) โครงการพิษณุโลก
    - 3) โครงการอมตะนคร
    - 4) โครงการเพชรบูรณ์
    - 5) โครงการลำลูกกา คลอง 6
    - 6) โครงการเสนา
    - 7) โครงการรังสิต-นครนายก
    - 8) โครงการบางปู และ
    - 9) โครงการพระราม 1
  - (2) สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินงาน (Operating Lease Agreement) ระหว่างกองทุนรวม LPF ในฐานะผู้ให้เช่า และบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (“เอก-ชัย”) ในฐานะผู้เช่า (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม และจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง) สำหรับแต่ละโครงการทั้งหมด 23 โครงการ (“สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินงาน”)
  - (3) สัญญาบริการ (Service Agreement) ระหว่างกองทุนรวม ในฐานะผู้ให้บริการ และเอก-ชัย ในฐานะผู้รับบริการ (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) สำหรับแต่ละโครงการทั้งหมด 23 โครงการ (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“สัญญาบริการ”)
  - (4) สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Agreement) ระหว่างกองทุนรวม ในฐานะผู้ว่าจ้าง และเอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์”)
  - (5) สัญญาตกลงกระทำการ (Mutual Undertaking Agreement) ระหว่าง กองทุนรวม LPF และ เอก-ชัย ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“สัญญาตกลงกระทำการ”)
  - (6) สัญญาให้สินเชื่อ ระหว่าง กองทุนรวม LPF และ ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 14 ธันวาคม 2565 (“สัญญาให้สินเชื่อ”)

## 2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่กองทุนรวม LPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ สรุปได้ดังนี้

### 2.1. สัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน และ/หรืออาคาร สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของอสังหาริมทรัพย์ สำหรับ 9 โครงการ

#### 2.1.1 สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่เหมือนกันของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการ ("ข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)")

|                      |   |
|----------------------|---|
| หน้าที่ของผู้เช่า    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดิน</li> <li>● ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน</li> </ul>  |
| หน้าที่ของผู้ให้เช่า | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใด (นอกเหนือจากภาษีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญา) จากการให้เช่าที่ดินที่เช่า</li> <li>● ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากภาระผูกพัน</li> <li>● ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า</li> </ul> <p><u>หมายเหตุ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิระเดชาเทพ และสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเพชรบูรณ์ กำหนดข้อยกเว้นไว้ว่า การแบ่งแยกที่ดินเพื่อให้เป็นทรัพย์สินรดกแก่ทายาทของผู้ให้เช่าสามารถกระทำได้</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการพิษณุโลก กำหนดข้อยกเว้นไว้ว่า การแบ่งแยกที่ดินสามารถกระทำได้หากได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า</li> </ul> |

|                      |  |
|----------------------|--|
|                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 ไม่มีข้อกำหนดดังกล่าว</li> <li>● ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน หากผู้เช่าไม่ยินยอม ผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ</li> </ul> <p><u>หมายเหตุ</u> สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าโครงการลำลูกกา คลอง 6</p>  |
| การต่ออายุสัญญา      | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่านี้ก่อนบุคคลใด โดยผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 3 เดือนนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ออกข้อเสนอกว่าผู้ให้เช่าต่ออายุข้อเสนอมือเช่า</li> </ul>  |
| สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ของผู้ให้เช่าที่จะขายที่ดินที่เช่า รวมทั้งราคาที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่น และจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน</li> <li>● ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่า เสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า</li> </ul> <p><u>หมายเหตุ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิระเดชาเทพ กำหนดให้หน้าที่ของผู้ให้เช่าในการไม่ขายที่ดินให้แก่บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่า หรือในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์น้อยกว่าที่ผู้เช่าเสนอซื้อ คงอยู่เพียง 6 เดือนนับจากวันที่สัญญาสิ้นสุดลง</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอมตะมีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าโครงการอมตะ</li> </ul> |

|                       |   |
|-----------------------|---|
|                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเพชรบูรณ์มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าโครงการเพชรบูรณ์</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าโครงการลำลูกกา คลอง 6</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 และ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591 มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการรังสิต-นครนายก และสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการบางปู ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า “ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้กับบุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่า เสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า”</li> </ul> |
| อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นในการยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงการตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลงหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ</li> <li>● ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาเช่าที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ ("สิ่งปลูกสร้าง") ตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า</li> </ul> <p><u>หมายเหตุ</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการพิษณุโลก และสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 กำหนดว่าสิทธิของผู้เช่าดังกล่าวเริ่มนับตั้งแต่วันที่เช่าทำสัญญา</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591 ไม่มีข้อกำหนดดังกล่าว</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่ามีสิทธิที่จะนำพื้นที่ในสิ่งปลูกสร้างออกให้เช่าได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า</li> </ul>                                      |



หมายเหตุ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอมตะ กำหนดเพิ่มเติมว่า ผู้เช่าต้องบอกกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนการดำเนินการดังกล่าว

- การยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือสิ่งปลูกสร้างรวมถึงการตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลงหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการในนามของตนเอง และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น

หมายเหตุ

- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการพิษณุโลก ระบุโดยละเอียดว่าโครงการตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินแปลงอื่น ๆ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าด้วย และกำหนดรายละเอียดการขออนุญาตให้ครอบคลุมการก่อสร้างที่จอดรถในที่ดินที่เช่าและ/หรือที่ดินแปลงข้างเคียง และการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 12
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 กำหนดรายละเอียดการขออนุญาตให้ครอบคลุมการทำทางเข้า-ออกของโครงการเชื่อมกับทางหลวงหมายเลข 3312 (ลำลูกกา) และ/หรือ ทางสาธารณะอื่น
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591 ไม่มีข้อกำหนดดังกล่าว

- ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนสำหรับการแก้ไขดัดแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว

หมายเหตุ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอมตะ, สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเพชรบูรณ์ และสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 ไม่มีข้อกำหนดนี้

- สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าเป็นทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้เช่า มีสิทธิจำนอง ให้เช่า หรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ ดังกล่าวได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมถึงการทำเอกสารใด ๆ

ให้แก่ผู้เช่าโดยเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าร้องขอ โดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า

หมายเหตุ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอคมตะกำหนดเพิ่มเติมให้ผู้เช่าต้องบอกกล่าวล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนการดำเนินการดังกล่าว

- เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลงผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่า รวมทั้งจัดการทำความสะอาดและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

หมายเหตุ

○ ข้อกำหนดของสัญญาเช่าแต่ละฉบับอาจมีความแตกต่างในเรื่องของกำหนดระยะเวลาการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยอยู่ภายในกำหนดช่วงระยะเวลาตั้งแต่ 120 วัน ถึง 240 วัน แล้วแต่ข้อกำหนดของแต่ละสัญญาเช่าที่โอน

○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้เล็กน้อย โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590

- ในกรณีที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า (ซึ่งรวมถึงกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าที่โอน) หากผู้เช่าไม่ดำเนินการรื้อถอนและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติหน้าที่ข้างต้นเสร็จสิ้น

หมายเหตุ ข้อกำหนดในบางสัญญาเช่ามีการกำหนดจำนวนค่าเสียหายจากการไม่ดำเนินการรื้อถอนและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในแต่ละสัญญาในอัตราที่ต่างกัน หรือไม่มีการกำหนดอัตราเอาไว้อย่างชัดเจน เช่น

○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิเวเตชาเทพ กำหนดจำนวนค่าเสียหายแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรา

|   |   |
|---|---|
|   | <p>รายวัน โดยไม่ได้มีการอ้างอิงอัตราค่าเสียหายโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่าสุดท้ายเป็นรายวัน ทั้งนี้ หากผู้เช่าดำเนินการไม่แล้วเสร็จภายใน 210 วันนับแต่วันที่สัญญานี้ครบกำหนด ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าทำการรื้อถอนและปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าเอง โดยผู้เช่าจะต้องเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการดังกล่าว หรือ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ กำหนดความเสียหายในอัตราสามเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด หรือสิ้นสุดลง หรือ</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเพชรบูรณ์ กำหนดความเสียหายในอัตราสองเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด หรือ</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 กำหนดให้ผู้เช่าชำระค่าเสียหายตามจริง หรือ</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 ไม่มีการกำหนดอัตราค่าเสียหายไว้เป็นจำนวนเงินที่เฉพาะเจาะจง หรืออ้างอิงตามอัตราค่าเช่าเป็นรายวัน หากแต่กำหนดเพียงการชำระค่าเสียหายและค่าทดแทนใด ๆ รวมถึงค่าขาดประโยชน์ต่าง ๆ นับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดจนกว่าจะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวเสร็จสิ้นเท่านั้น</li> </ul> |
| <p><b>ประกันภัย</b></p>   | <p>ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่า</p>  |
| <p><b>ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา</b></p> | <p><u><b>กรณีเกิดความสูญหายหรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง</b></u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่านี้ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะโอนสิทธิการเช่าให้กับบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นได้เพื่อประกอบกิจการในที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าหรือบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดภายใต้สัญญาเช่าอีกต่อไป</li> </ul>   |

หมายเหตุ

- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิระเดชาเทพ มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้เล็กน้อย โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิระเดชาเทพ
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการพิษณุโลก กำหนดว่าการโอนสิทธิการเช่าต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ปฏิเสธหรือหน่วงเหนี่ยวการให้ความยินยอมดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอมตะไม่มีข้อกำหนดว่า “ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดภายใต้สัญญาเช่าอีกต่อไป”
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591 มีข้อกำหนดเพิ่มเติมว่า “และผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น”

- ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก

หมายเหตุ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการบางปู มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการบางปู

- ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของการเช่านั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ขณย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ

หมายเหตุ ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าบางสัญญา มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ เช่น

- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิระเดชาเทพ กำหนดว่าข้อสัญญาดังกล่าวใช้แค่สำหรับกรณีความสูญหายหรือเสียหายที่

เกิดขึ้นภายในปีที่ 1 - ปีที่ 7 ของระยะเวลาการเช่า ซึ่งได้สิ้นสุดไปแล้ว

- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการพิษณุโลก ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าด้วย
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอมตะนครกำหนดว่า ไม่ว่าผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าหรือบอกเลิกสัญญาในกรณีเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าสำหรับปีที่เหลืออยู่ของการเช่าให้แก่ผู้เช่าโดยกำหนดเป็นจำนวนเงินแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายปี
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเพชรบูรณ์ทั้งสองสัญญา และสัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 2) ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่ารายปี
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 กำหนดเพิ่มเติมว่า ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าที่ได้ชำระในวันจดทะเบียนการเช่า
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591 ไม่มีข้อกำหนดดังกล่าว

#### กรณีเวนคืน

- ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า
- ในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น และผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินทดแทนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างขึ้นบนทรัพย์สินที่เช่า

หมายเหตุ ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าที่โอนบางสัญญามีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่เกิดการเวนคืนที่ดิน เช่น

- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิเวเตชาเทพ มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ โปรดพิจารณาสรุป

สาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิเวเตชาเทพ

- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 และ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591 มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการรังสิต-นครนายก มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการรังสิต-นครนายก

#### กรณีมีข้อห้ามการประกอบธุรกิจ

- ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้ที่ดินหรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ซึ่งผู้เช่าประกอบธุรกิจอยู่ซึ่งกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้
- ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่านี้

หมายเหตุ ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าบางสัญญามีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการบนที่ดินที่เช่าต่อได้เนื่องจากมีกฎหมายห้ามการประกอบธุรกิจตามที่กล่าวข้างต้น เช่น

- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการพิษณุโลก และสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการรังสิต-นครนายก ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าด้วย
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอมตะนคร ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าและเงินรายปีให้แก่ผู้เช่า โดยกำหนดเป็นจำนวนเงิน

แบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายปี

- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นให้แก่ผู้เช่าด้วย ทั้งนี้ ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 กำหนดเพิ่มเติมไว้อย่างชัดเจนว่า ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591 ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า และเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่า

#### กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา

- ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่า และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับแต่วันแจ้งแล้วผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญาเช่านี้ ทั้งนี้ ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวรวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารถถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่า ค่าทำความสะอาด และค่าปรับสภาพบริเวณที่ดินที่เช่า
- ในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบ

#### หมายเหตุ

- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอมตะไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า “ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวรวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารถถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่า ค่าทำความสะอาด และค่าปรับสภาพบริเวณ

ที่ดินที่เช่า”

- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเพชรบูรณ์มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเพชรบูรณ์
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปเล็กน้อย โดยกำหนดสิทธิในการเลิกสัญญาตามกรณีดังกล่าวข้างต้นสำหรับกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่าที่เป็นสาระสำคัญ
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 ไม่มีข้อกำหนดที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าและค่ารายปีให้แก่ผู้เช่า
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591 กำหนดว่า ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่า

#### กรณีผู้เช่าผิดสัญญา

- ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน และผู้เช่าไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 60 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก

#### หมายเหตุ

- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590
- สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการรังสิต-นครนายก มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนที่แตกต่างของสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการรังสิต-นครนายก



|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการบางปู ไม่มีข้อกำหนดว่า ผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก</li> <li>○ สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอมตะ, สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเพชรบูรณ์ และสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการลำลูกกา คลอง 6 ไม่มีข้อกำหนดนี้</li> </ul> |
|--|--|

2.1.2 สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการ ส่วนที่แตกต่างจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1)

### 2.1.2.1 โครงการสมุย

(ก) สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มบรมณรัตน์

#### (1) สัญญาเช่าฉบับที่ 1

|   |   |
|---|---|
| ผู้ให้เช่า  | นางจุรี บรมณรัตน์   |
| รายละเอียดทรัพย์สิน   | โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 เลขที่ดิน 10 เนื้อที่ 2 งาน 7.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี  |
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) | <p><u>ระยะเวลาการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 30 ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า จนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2578</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็ว</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่าผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ</li> </ul> <p><b><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า</li> </ul> <p><b><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></b></p> <p>ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า พนักงานของผู้เช่า และลูกจ้าง และแขกของผู้เช่าใช้ถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่อยู่ติดกับที่ดินที่เช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ โดยผู้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษาถนนส่วนบุคคลดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดี และใช้งานได้ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายแต่เพียงผู้เดียว</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งถนนส่วนบุคคล ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่า หรือผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามข้อกำหนดข้างต้นทุกประการ โดยผู้ให้เช่าจะส่งมอบหลักฐานการยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองของผู้รับโอนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า โดยที่       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วในเวลาอันควรเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ หรือ</li> <li>(2) ความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิ</li> </ol> </li> </ul> |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <p>บอกเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ</p> <p>ทั้งนี้ เมื่อเกิดกรณีตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จแต่ไม่เกิน 12 เดือน นับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว และไม่ต้องทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ โดยให้อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปดังกล่าว เป็นไปตามอัตราค่าเช่าปีที่ 30 โดยคำนวณเป็นรายเดือน เว้นแต่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่าจะไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป โดยในช่วงระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามสัญญานี้</p> |
|--|--|

## (2) สัญญาเช่าฉบับที่ 2

|   |  |
|---|--|
| ผู้ให้เช่า  | <p>นายการุณ บรมธนรัตน์<br/>นางจุรี บรมธนรัตน์<br/>นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์ <u>หมายเหตุ:</u> นายการุณ บรมธนรัตน์ เสียชีวิตเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2565</p>  |
| รายละเอียดทรัพย์สิน   | <p>โฉนดที่ดินเลขที่ 27509 เลขที่ดิน 33 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</p>  |
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) | <p><u>ระยะเวลาการเช่า การโอนสิทธิการเช่า การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul> |

## (3) สัญญาเช่าฉบับที่ 3

|   |  |
|---|--|
| ผู้ให้เช่า  | นายการุณ บรมชนรัตน์<br>นางจรี บรมชนรัตน์<br>นางสาวเมตตา บรมชนรัตน์ <u>หมายเหตุ:</u> นายการุณ บรมชนรัตน์ เสียชีวิตเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2565   |
| รายละเอียดทรัพย์สิน   | โฉนดที่ดินเลขที่ 27510 เลขที่ดิน 34 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี   |
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) | <u>ระยะเวลาการเช่า การโอนสิทธิการเช่า การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u><br><ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul> |

## (4) สัญญาเช่าฉบับที่ 4

|                     |  |
|---------------------|--|
| ผู้ให้เช่า          | นายการุณ บรมชนรัตน์<br>นางจรี บรมชนรัตน์<br>นายวัชรพงษ์ บรมชนรัตน์ <u>หมายเหตุ:</u> นายการุณ บรมชนรัตน์ เสียชีวิตเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2565 |
| รายละเอียดทรัพย์สิน | โฉนดที่ดินเลขที่ 27511 เลขที่ดิน 35 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี               |

|   |  |
|---|--|
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) | <p><u>ระยะเวลาการเช่า การโอนสิทธิการเช่า การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul> |
|---|--|

## (5) สัญญาเช่าฉบับที่ 5

|   |  |
|---|--|
| ผู้ให้เช่า  | <p>นายการุณ บรมชนรัตน์<br/>นางจุรี บรมชนรัตน์<br/>นายคณิต บรมชนรัตน์ <u>หมายเหตุ:</u> นายการุณ บรมชนรัตน์ เสียชีวิตเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2565</p>   |
| รายละเอียดทรัพย์สิน   | <p>โฉนดที่ดินเลขที่ 27512 เลขที่ดิน 36 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.5 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</p>  |
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) | <p><u>ระยะเวลาการเช่า การโอนสิทธิการเช่า การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> </ul> |

(ข) สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการสมุย กลุ่มศิเวเตชาเทพ<sup>1</sup>

|   |   |
|---|---|
| ผู้ให้เช่า  | (1) นายจักรกฤษณ์ ศิเวเตชาเทพ<br>(2) นายฤทธิรงค์ ศิเวเตชาเทพ   |
| รายละเอียดทรัพย์สิน   | โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 เลขที่ดิน 53 เนื้อที่ 5 ไร่ 58.3 ตารางวา และโฉนดที่ดินเลขที่ 34414 เลขที่ดิน 54 เนื้อที่ 5 ไร่ 58.3 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี   |
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) | <p><u>ระยะเวลาการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>25 ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2573</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่านี้ ซึ่งผู้เช่าไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน</li> <li>ทั้งนี้ บริษัทในเครือ หมายถึง บริษัทจำกัดที่ผู้เช่าถือหุ้นหรือบริษัทดังกล่าวถือหุ้นของผู้เช่าอยู่ในอัตราร้อยละ 30 ของจำนวนทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทนั้นหรือของผู้เช่าแล้วแต่กรณี</li> <li>ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่า หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่า</li> </ul> <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> |

<sup>1</sup> สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114 กับนายจักรกฤษณ์ ศิเวเตชาเทพ และนายฤทธิรงค์ ศิเวเตชาเทพ ลงวันที่ 28 ส.ค. 2548 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่าระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้และให้ถือว่าการเช่าช่วงเป็นการใช้ที่ดินโดยผู้เช่า</li> </ul> <p><b>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ผู้เช่าใช้ที่ดินที่เช่า โดยมีวัตถุประสงค์หลักอันไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่มีการแบ่งชำระออกเป็น 7 งวด (งวดสุดท้ายสิ้นสุดในปี 2555) ("เงินค่าเช่าส่วนที่เหลือ") ที่ได้รับชำระแล้วจากผู้เช่า</li> <li>● ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่านี้ต่อไปได้ และผู้เช่าเลือกที่จะโอนสิทธิการเช่าให้กับบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นได้เพื่อประกอบกิจการในที่ดินที่เช่านั้น บุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นต้องรับโอนสิทธิเพื่อประกอบธุรกิจอันไม่ใช่ธุรกิจที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมของประชาชน ทั้งนี้ หากการใช้ที่ดินที่เช่าของผู้รับโอนสิทธิการเช่ามีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการอันไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือ ที่ผู้ให้เช่าได้รับจากผู้เช่าหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าแล้ว</li> <li>● เหตุสุดวิสัยใด ๆ และผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินการในที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าต้องรีบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 180 วันนับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า และหากผู้เช่าไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ผู้ให้เช่าได้รับชำระแล้ว</li> </ul> |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>● ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าซึ่งอยู่ในบริเวณที่จะทำการพัฒนา ซึ่งไม่ส่งผลกระทบต่อกรดำเนินการของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาให้อยู่ในสภาพพร้อมจะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ โดยผู้เช่าจะต้องเริ่มต้นดำเนินการปรับปรุงโดยเร็วในเวลาอันควรนับตั้งแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้าง</li><li>● ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ และผู้เช่าต้องดำเนินการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าตกลงให้ต่อระยะเวลาเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ โดยไม่ต้องทำสัญญาฉบับใหม่ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า โดยกำหนดเป็นรายวัน และให้ใช้อัตราค่าเช่าดังกล่าวตลอดระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไปดังกล่าว</li><li>● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และค่าเช่าส่วนที่เหลือเป็นข้อกำหนดเดียวกันกับสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการอื่นที่มีข้อสัญญาเหมือนกัน เว้นแต่มีการกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมว่า เงินจำนวนที่จะคืนให้ดังกล่าวจะต้องไม่มากไปกว่าจำนวนเงินทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ</li></ul> |
|--|--|



## 2.1.2.2 สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการพิษณุโลก

|   |   |
|---|---|
| ผู้ให้เช่า  | นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์  |
| รายละเอียดทรัพย์สิน   | ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 140047 เลขที่ดิน 223 เนื้อที่รวม 2 งาน 59.5 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลอรุณภูมิ อำเภอมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก  |
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) | <p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 ธันวาคม 2548 จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2578</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอ และไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้รับโอนสิทธิจะต้องไม่ใช่ที่ดินที่เช่าในลักษณะที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และไม่ทำให้อรรถกิจของผู้ให้เช่าบนที่ดินตามโฉนดเลขที่ 56857 (โฉนดที่ดินที่แบ่งออกมาเป็นที่ดินที่เช่า) ในส่วนที่มีใช้ที่ดินที่เช่าเสียหาย</li> <li>ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด และในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าวหรือผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ</li> </ul> <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน</li> </ul> <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า โดยที่       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าต่อไปผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วในเวลาอันควรเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ หรือ</li> <li>(2) ความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินกิจการจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ</li> </ol> <p>ทั้งนี้ เมื่อเกิดกรณีตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนอยู่ในสภาพพร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้แต่ไม่เกิน 12 เดือนนับแต่วันเกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว นอกจากนั้น ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และไม่ต้องทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ เว้นแต่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลงว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป</p> </li></ul> |
|--|--|

## 2.1.2.3 โครงการอมตะนคร

|   |   |
|---|---|
| ผู้ให้เช่า  | บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)  |
| รายละเอียดทรัพย์สิน   | ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 156531 เลขที่ดิน 1855 เนื้อที่รวม 45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบล คลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี   |
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่าง<br>ไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) | <p><u>ระยะเวลาเช่า</u><br/>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2552 จนถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2582</p> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• หากผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อนโดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอ และไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า</li> <li>• ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด (ยกเว้นเป็นการโอนให้แก่บริษัทในเครือของผู้ให้เช่า) เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน และในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าวหรือผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ</li> </ul> <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินที่เช่าโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน</li> </ul> <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดสัญญามาตรฐานที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่คุณเช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่คุณเช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า"</li> <li>● ข้อกำหนดที่สัญญาเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่มีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละสามเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้าย</li> <li>● ผู้เช่าต้องไม่ก่อสร้างอาคารประเภทห้องแถวบนที่ดินที่เช่า</li> <li>● ผู้เช่าต้องชำระค่าบริการต่าง ๆ ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครเรียกจากผู้ประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า</li> <li>● ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์บนบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 20680 (เดิมโฉนดที่ดินเลขที่ 31078 และ/หรือ 56383) เพื่อเป็นถนนเชื่อมกับถนนภายในโครงการของกองทุนรวมโดยไม่มีค่าตอบแทนใด ๆ</li> <li>● ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง โดยที่       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไปผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วในเวลาอันควรเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ หรือ</li> <li>(2) ความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อกรดำเนินการดำเนินกิจการจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่า</li> </ol> </li> </ul> |
|--|--|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ</p> <p>ทั้งนี้ เมื่อเกิดกรณีตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จแต่ไม่เกิน 12 เดือน นับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว และไม่ต้องทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ และผู้เช่าไม่ต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้เช่าสำหรับระยะเวลาที่ต่อออกไป เว้นแต่ผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนที่สัญญานี้จะสิ้นสุดลงว่าผู้เช่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่คืนค่าเช่าให้ผู้เช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ไม่ได้ต่อออกไป</p> |
|--|---|

#### 2.1.2.4 โครงการเพชรบูรณ์

##### (1) สัญญาเช่าฉบับที่ 1

|   |  |
|---|--|
| ผู้ให้เช่า  | (1) นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์<br>(2) นายไชยยศ เพชรบูรณ์  |
| รายละเอียดทรัพย์สิน   | ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 102347 เลขที่ดิน 711 เนื้อที่รวม 30 ไร่ ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์  |
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่ | <p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 23 สิงหาคม 2550 จนถึงวันที่ 22 สิงหาคม 2580 และจะได้รับการต่ออายุการเช่าโดยอัตโนมัติ โดยไม่ต้องเข้าทำสัญญาเช่าใหม่จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>เหมือนกันของทุกโครงการ<br/>(ยกเว้นโครงการพระราม 1)</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน</li> <li>● ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน (ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่า) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ</li> </ul> <p><b><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของพื้นที่ที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน</li> </ul> <p><b><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่คุณเช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่คุณเช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า"</li> <li>● ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละสองเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้าย</li> <li>● สัญญาเช่าฉบับนี้ มิได้กำหนดเงื่อนไขให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาเช่าหากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย</li> </ul> |
|--|--|

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อสัญญาเกี่ยวกับการประพุดิฉิตสัญญาเช่าของผู้ให้เช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่เงื่อนไขเกี่ยวกับเงินจ่ายล่วงหน้าที่สัญญาเช่าฉบับนี้ไม่มีข้อกำหนดว่า “ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบ”</li> </ul> |
|--|---|

## (2) สัญญาเช่าฉบับที่ 2

|   |  |
|---|--|
| ผู้ให้เช่า  | (1) นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์<br>(2) นายไชยยศ เพชรบูรณ์  |
| รายละเอียดทรัพย์สิน   | (1) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2158 เลขที่ดิน 246 เนื้อที่รวม 10 ไร่ 1 งาน 50.40 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์<br>(2) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 4356 เลขที่ดิน 256 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์<br>(3) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 14849 เลขที่ดิน 221 เนื้อที่รวม 2 งาน ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์  |
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) | <u>ระยะเวลาเช่า</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2551 จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581</li> </ul> <u>การโอนสิทธิการเช่า การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น และ</li> <li>ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับที่ 1 หรือสัญญาเช่าฉบับนี้ถูกบอกเลิกไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าฉบับนี้หรือสัญญาเช่าฉบับที่ 1 เป็นอันยกเลิกทันที</li> </ul> |

## 2.1.2.5 โครงการลำลูกกา คลอง 6

|   |  |
|---|--|
| ผู้ให้เช่า  | บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด  |
| รายละเอียดทรัพย์สิน   | ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 128806 (บางส่วน) เลขที่ดิน 2200 เนื้อที่รวม 33 ไร่ 1 งาน ตั้งอยู่ที่ ตำบล บึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี  |
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) | <p><b><u>ระยะเวลาเช่า</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2550 จนถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2580</li> </ul> <p><b><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า</li> <li>ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน อย่างไรก็ตามที่กล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงกรณีที่ผู้ให้เช่าจะโอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้บริษัทในเครือของผู้ให้เช่าตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน หรือเป็นการโอนให้แก่กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ริเริ่มจัดตั้งขึ้น</li> </ul> <p><b><u>การให้เช่าช่วงที่ดิน</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของเนื้อที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าจะต้องใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าโดยไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่า และผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า</li> </ul> <p><b><u>ความเสียหายต่อทรัพย์สิน</u></b></p> <p>ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า โดยที่</p> |



|  |   |
|--|---|
|  | <p>(1) ผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในพื้นที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วในเวลาอันควรเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ หรือ</p> <p>(2) ความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินกิจการจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ</p> <p>เมื่อเกิดกรณีตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น ให้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนอยู่ในสภาพที่พร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้ แต่ไม่เกิน 12 เดือน นับแต่วันเกิดความเสียหายหรือสูญหาย สำหรับกรณีตาม (2) ผู้เช่าจะได้รับสิทธิยกเว้นค่าเช่ารวมกันไม่เกิน 3 ครั้ง ตลอดอายุการเช่า</p> <p>ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยไม่ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือกันอีก เว้นแต่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนว่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป และคู่สัญญาจะทำเอกสารแนบท้าย (อัตราค่าเช่า) กันใหม่สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปนั้น โดยให้อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา</p> <p><b>กรณีเวนคืน</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในพื้นที่ดินที่เช่าต่อไปได้ กำหนดคืนค่าเงินจ่ายล่วงหน้าตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ แต่ต้องไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่า</li> </ul> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>ทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ และมีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ของปีนั้น</p> <p><b>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามสรุปสาระสำคัญของข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ของผู้ให้เช่าที่จะขายที่ดินที่เช่า รวมทั้งราคาและผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย" และ "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่าฯ เสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า"</li> <li>ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ (ยกเว้นการจำนองที่มีวงเงินไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าของที่ดินที่เช่าที่ประเมินโดยสถาบันการเงินที่รับจำนองในขณะที่มีการจำนองนั้น) เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน</li> <li>ผู้ให้เช่าตกลงที่จะก่อสร้างถนน ("ถนนตัดใหม่") เพื่อเชื่อมระหว่างที่ดินที่เช่ากับถนนลำลูกกา ตามแบบในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกที่ดินที่เช่า ตามข้อกำหนดของสัญญาเช่า</li> </ul> <p>ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์ในถนนตัดใหม่ เพื่อให้สิทธิแก่ผู้เช่าและลูกค้ำของผู้เช่าในการใช้ถนนดังกล่าวร่วมกับบุคคลอื่นตลอดอายุสัญญาเช่า</p> <p>นอกจากนั้น ยังได้กำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าไฟฟ้าของไฟส่องสว่างบนถนนตัดใหม่ทั้งหมดในอัตราที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในช่วงเวลาที่ถนนตัดใหม่ยังไม่มีบุคคลอื่นใช้ประโยชน์บนถนนตัดใหม่ นอกจากผู้เช่าและลูกค้ำของผู้เช่า โดยหลังจากที่ผู้ให้เช่าอนุญาตให้บุคคลอื่นเข้าใช้</p> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
|  | ถนนตัดใหม่แล้ว ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงร่วมรับผิดชอบค่าไฟฟ้าของไฟส่องสว่างบนถนนตัดใหม่กัน ฝ่ายละครึ่งหนึ่งของจำนวนค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง |
|--|--|

### 2.1.2.6 โครงการเสนา

#### (ก) สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590<sup>2</sup>

|   |  |
|---|--|
| ผู้ให้เช่า  | นางสุวิไลย กิตติเรืองทอง   |
| รายละเอียดทรัพย์สิน   | (1) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 25177 เลขที่ดิน 20 เนื้อที่รวม 8 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา<br>(2) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 590 เลขที่ดิน 1 เนื้อที่รวม 9 ไร่ 70 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา  |
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) | <p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2551 จนถึงวันที่ 3 เมษายน 2581</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน</li> <li>ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน (ทั้งนี้</li> </ul> |

<sup>2</sup> สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 กับนางสุวิไลย กิตติเรืองทอง ลงวันที่ 20 ก.ค. 2550 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

|  |  |
|--|--|
|  | <p>ไม่รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่าซึ่งไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อน)</p> <p><b><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า</li> </ul> <p><b><u>ความเสียหายต่อทรัพย์สิน</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า โดยที่       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วในเวลาอันควรเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ หรือ</li> <li>(2) ความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินกิจการจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ</li> </ol> </li> <li>เมื่อเกิดกรณีตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น ให้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนอยู่ในสภาพที่พร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้ แต่ไม่เกิน 6 เดือน นับแต่วันเกิดความเสียหายหรือสูญหาย</li> <li>ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยไม่ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือกันอีก เว้นแต่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนว่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป และคู่สัญญาจะทำเอกสารแนบท้าย (อัตราค่าเช่า) กันใหม่สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปนั้น โดยให้อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา</li> </ul> |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า “ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงราคาให้ผู้เช่ามีความประสงค์จะขาย” และ “ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า”</li> <li>● ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ข้อกำหนดดังต่อไปนี้       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ในการปรับสภาพที่ดินที่เช่าเพื่อส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องไม่ขุดดินออกจากที่ดินที่เช่า และ</li> <li>(2) ในกรณีที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดใช้ค่าเสียหาย และค่าทดแทนใด ๆ รวมถึงค่าขาดประโยชน์ต่าง ๆ นับแต่วันที่สัญญานี้สิ้นสุดลงจนกว่าจะดำเนินการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการรื้อถอนอาคารจะแล้วเสร็จ โดยไม่ได้มีการกำหนดอัตราค่าเสียหายเอาไว้เป็นจำนวนเงินที่ชัดเจน หรืออ้างอิงตามอัตราค่าเช่าเป็นรายวันแต่ประการใด</li> </ol> </li> <li>● ข้อกำหนดในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่า และผู้เช่าบอกเลิกการเช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ในเรื่องของการคืนเงินจ่ายล่วงหน้าซึ่งข้อกำหนดในข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) กำหนดให้คืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หากแต่สัญญาเช่านี้ กำหนดเงื่อนไขการคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามเงื่อนไขดังนี้       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ปีการเช่าที่ 1 – 5: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่</li> </ol> </li> </ul> |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
|  | <p>(2) ปีการเช่าที่ 6 – 15: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 80 ของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่</p> <p>(3) ปีการเช่าที่ 16 – 25: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 60 ของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่</p> <p>(4) ตั้งแต่ปีการเช่าปีที่ 26 เป็นต้นไปจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า: ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>นอกจากนั้น ข้อกำหนดเกี่ยวกับกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืน ยังกำหนดเพิ่มเติมนอกเหนือจากข้อกำหนดตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) กล่าวคือ ในกรณีที่ที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงหนึ่งแปลงใดหรือหลายแปลง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้</li> <li>ข้อสัญญาเกี่ยวกับการประพุดิผิดสัญญาเช่าของผู้เช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่มีข้อกำหนดเพิ่มเติมที่ต่างจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีทุกจำนวนที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งหมด รวมถึงมีสิทธิฟ้องร้องเพื่อเรียกร้งค่าเช่าที่ค้างชำระ ค่าสินไหมทดแทนใด ๆ และค่าขาดประโยชน์ต่าง ๆ จากผู้เช่าได้</li> </ul> |
|--|--|

(ข) สัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 591<sup>3</sup>

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| ผู้ให้เช่า | (1) นางบุญรอด สงวนทรัพย์ |
|------------|--------------------------|

<sup>3</sup> สัญญาเช่าที่ดิน โฉนดเลขที่ 591 กับนางบุญรอด สงวนทรัพย์ และคณะ ลงวันที่ 20 ก.ค. 2550 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

|   |  |
|---|--|
|   | <p>(2) นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ</p> <p>(3) นางสาวจรี สิทธิภูมิ</p> <p>(4) นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ</p> <p>(5) นายโอภาส สิทธิภูมิ</p> <p>(6) นางนพมาศ กำเหนิดคุณ</p> <p>(7) นายวิภาค สิทธิภูมิ</p>  |
| รายละเอียดทรัพย์สิน   | ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 591 เลขที่ดิน 81 เนื้อที่รวม 6 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอสนา (เสนากลาง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา  |
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) | <p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2551 จนถึงวันที่ 3 เมษายน 2581</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดในการโอนสิทธิการเช่าของผู้เช่า เหมือนสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนากลางเลขที่ 25177 และ 590 ตามที่กล่าวข้างต้น</li> <li>ตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ</li> <li>ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตน</li> </ul> <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าที่ดินที่ตั้งโครงการเสนา โฉนดเลขที่ 25177 และ 590 ตามที่กล่าวข้างต้น<br/><b><u>ความเสียหายต่อทรัพย์สิน</u></b></li> <li>● ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า โดยที่       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วในเวลาอันควรเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ หรือ</li> <li>(2) ความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ</li> </ol> </li> <li>● เมื่อเกิดกรณีตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น ให้ผู้เช่ามีสิทธิได้รับยกเว้นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่มีการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนอยู่ในสภาพที่พร้อมจะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องและสามารถใช้สิ่งปลูกสร้างต่อไปได้ แต่ไม่เกิน 12 เดือนนับแต่วันเกิดความเสียหายหรือสูญหาย</li> <li>● ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ จนกระทั่งผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวโดยไม่ต้องทำสัญญาเป็นหนังสือกันอีก เว้นแต่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนว่าไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป และคู่สัญญาจะทำเอกสารแนบท้าย (อัตราค่าเช่า) กันใหม่สำหรับระยะเวลาการเช่าที่ต่อออกไปนั้น โดยให้อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา</li> </ul> <p><b><u>กรณีเวนคืน</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินการของผู้เช่า จนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการในที่ดินที่เช่าต่อไป</li> </ul> |
|--|--|



|  |   |
|--|---|
|  | <p>ได้ กำหนดคืนค่าเงินจ่ายล่วงหน้าตามระยะเวลาการเช่าที่เหลือ แต่ต้องไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยสัญญานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน โดยในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการเวนคืน</li> <li>• ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าตามที่กล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า</li> <li>• ในกรณีที่ที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงหนึ่งแปลงใดหรือหลายแปลง ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนกระทบกระเทือนต่อการดำเนินการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้</li> </ul> <p><b>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงราคาและผู้เช่ามีความประสงค์จะขาย" และ "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่คุณเช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่คุณเช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า"</li> </ul> |
|--|---|

## 2.1.2.7 โครงการรังสิต-นครนายก

|            |                       |
|------------|-----------------------|
| ผู้ให้เช่า | บริษัท เฉลิมนคร จำกัด |
|------------|-----------------------|

|   |  |
|---|--|
| รายละเอียดทรัพย์สิน   | บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เลขที่ดิน 200 เนื้อที่ดินที่เช่า 33 ไร่ 2 งาน (เนื้อที่ดินทั้งหมดจำนวน 33 ไร่ 2 งาน 71.5 ตารางวา) ตั้งอยู่ ณ ตำบลบึงยี่โก อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี  |
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วนที่แตกต่างไปจากข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) | <p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 7 กันยายน 2548 จนถึงวันที่ 6 กันยายน 2578</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ห้ามมิให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าแก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน<sup>4</sup></li> <li>ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่านี้ หรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดตลอดอายุของสัญญานี้ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิของผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ</li> </ul> <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดิน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินได้ไม่เกิน 2 ไร่ของเนื้อที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ</li> </ul> <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ข้อกำหนดเกี่ยวกับการต่ออายุการเช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้</li> </ul> |

<sup>4</sup> ในปัจจุบัน ผู้ให้เช่าได้ตกลงยินยอมเป็นหนังสือให้เอก-ชัยในฐานะผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาให้แก่กองทุนรวมได้

|  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ตกลงต่ออายุการเช่าตามที่คุณเช่าเสนอ ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินออกให้เช่าแก่บุคคลอื่นโดยมีเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้"       <ul style="list-style-type: none"> <li>- ภายใต้อำนาจที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญา และผู้เช่าเสนอเงื่อนไขการเช่าไม่ดีกว่าบุคคลอื่น ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไปอีก เว้นแต่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจของตนเอง</li> </ul> </li> <li>● ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อน สำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่คุณเช่าเสนอซื้อ และในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่คุณเช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า"</li> <li>● เนื่องจากผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ด้านหลังที่ดินที่เช่า ผู้เช่าตกลงให้ความร่วมมือแก่ผู้ให้เช่าในการดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อไม่ให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว ดังนี้       <ul style="list-style-type: none"> <li>- ก่อสร้างกำแพงสูง 3 เมตร สำหรับด้านที่ติดกับหมู่บ้านจัดสรร และปลูกต้นไม้ตามแนวกำแพงดังกล่าว</li> <li>- ป้องกันมิให้มีเสียง และกลิ่นจากบริเวณที่เก็บขยะของผู้เช่า อันเป็นการรบกวนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร และ</li> <li>- ดำเนินการใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าจะร้องขอตามสมควร เพื่อวัตถุประสงค์ในการลดเสียง และกลิ่นอันเกิดจากการประกอบกิจการของผู้เช่า</li> </ul> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องดำเนินการใด ๆ หรืองดเว้นการดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งตามความเห็นของผู้เช่า และผู้ให้เช่าจะเป็นการทำให้เกิดความเสียหาย หรือเป็นการทำให้เกิดการหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า</p> </li> <li>● ในระหว่างระยะเวลาการเช่า หากผู้เช่ามีความประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง ต่อเติม ซ่อมแซม หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ผู้เช่าจะต้องขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า ในกรณีที่การแก้ไข ดัดแปลง ต่อเติม</li> </ul> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>ซ่อมแซม หรือก่อสร้างเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของบุคคลอื่นผู้อยู่อาศัยข้างเคียงของที่ดินที่เช่า ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้ให้เช่ารับรองว่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียน ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครอง ยึดถือ และใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวน ขัดสิทธิ หรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือ และเข้าเป็นคู่ความ (หากผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติ หรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด หากผู้ให้เช่ามีส่วนในการทำให้เกิดคดีดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดคดีดังกล่าวขึ้น ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวฝ่ายเดียว</li> <li>● ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับทรัพย์สิน เหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา และการดำเนินการภายหลังการบอกเลิกสัญญา กำหนดไว้ดังนี้</li> </ul> <p><b>ความสูญเสี หรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัย จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ ให้แก่บุคคล /หรือนิติบุคคลอื่นใดที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบเพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่า หรือบอกเลิกสัญญา โดยการบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดตามสัญญาอีก</li> <li>● ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญานี้ โดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และเงื่อนไขอื่น ๆ เหมือนกับที่ระบุในสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือ และอำนวยความสะดวก ตลอดจนลงนามในเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าตามที่ได้รับการร้องขอโดยมิชักช้า และไม่คิดค่าใช้จ่าย</li> </ul> |
|--|---|

- ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามความในวรรคก่อนผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้น ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ขอย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพที่ดินที่เช่าตามที่ระบุข้างต้นเป็นที่เรียบร้อย  
หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้มีสภาพพร้อมดำเนินธุรกิจตามปกติต่อไป โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องทำภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น

- ในกรณีที่ความสูญหาย หรือเสียหายที่เกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินที่เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อกรดำเนินการของผู้เช่า จนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ต่อไป ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้กลับสู่สภาพพร้อมดำเนินธุรกิจภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น

#### การเวนคืน

- ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าได้ชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือ

อย่างไรก็ดี จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าว จะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา นี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า นั้น ๆ

- ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยสัญญานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน โดยในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา นี้ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า นั้น ๆ จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา นี้ ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า นั้น ๆ และอัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการเวนคืน
- ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าตามที่กล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า

#### ข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจ

- ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่ หรือการประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่า อันส่งผลกระทบต่อผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา นี้ได้ โดยในกรณีดังกล่าวนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา นี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า นั้น ๆ ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า
- ในกรณีที่การห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่ มีผลใช้บังคับกับบางส่วนของที่ดินที่เช่า และผู้เช่ายังประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกข้อจำกัด หรือข้อห้ามดังกล่าวต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิก

การเช่าที่ดินเฉพาะส่วนที่ถูกข้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้ดังกล่าว โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อ ที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิก และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ ผู้เช่าหรือถอนสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ออกจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า อัตราค่าเช่า จะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการหักเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกข้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้ พื้นที่

#### หมายเหตุ:

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินค่าเช่า หรือเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าคืนเงินจำนวน ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า โดยไม่รวมเงินที่เป็นเงินหักภาษีหัก ณ ที่จ่าย ที่ผู้เช่าหักไว้ตามที่กำหนดในสัญญา

#### กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา

- ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่า และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่า ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติ ผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือ เรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญาเช่านี้ ทั้งนี้ ค่าสินไหม ทดแทนดังกล่าวรวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่าหรือถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่า ค่าทำความสะอาด และค่าปรับสภาพบริเวณที่ดินที่เช่า
- ในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วน ของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปี ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้เช่า ทราบ

#### กรณีผู้เช่าผิดสัญญา

ข้อกำหนดเกี่ยวกับกรณีผู้เช่าผิดสัญญาเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้น โครงการพระราม 1) หากแต่มีข้อกำหนดเพิ่มเติมว่า

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา หรือคำรับรองข้อหนึ่งข้อใด และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วันนับแต่วันแจ้งแล้ว หากแต่ผู้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิแก้ไขความผิดนั้นเอง โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปจริงสำหรับการแก้ไขความผิดนั้น</li> <li>• ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระ และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี สำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกรื้อค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก</li> <li>• เมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้และเครื่องจักรใด ๆ ออกจากที่ดินที่เช่าภายใน 120 วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุด ผู้เช่ามีหน้าที่จัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิเช่นนั้นผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาจะครบกำหนด หรือสิ้นสุดลง จนกว่าจะปฏิบัติหน้าที่เสร็จสิ้น ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไป ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาจะสิ้นสุดลง</li> </ul> |
|--|--|

### 2.1.2.8 โครงการบางปู

|   |   |
|---|---|
| ผู้ให้เช่า                                  | บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด  |
| รายละเอียดทรัพย์สิน                         | ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เลขที่ดิน 144 เนื้อที่ดินที่เช่า 55 ไร่ 80 ตารางวา ตั้งอยู่ ณ ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ |
| ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า ส่วน | <u>ระยะเวลาเช่า</u>   |



|   |  |
|---|--|
| <p>ที่แตกต่าง<br/>ไปจากข้อสัญญาส่วนที่<br/>เหมือนกันของทุก<br/>โครงการ (ยกเว้น<br/>โครงการพระราม 1)</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 5 ตุลาคม 2550 จนถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580</li> </ul> <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในเครือ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่น<sup>5</sup> ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร โดยผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือถึงความประสงค์ในการโอนสิทธิดังกล่าวและผู้ให้เช่าตกลงแจ้งให้ ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือว่า ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิดังกล่าวหรือไม่ภายใน 15 วัน เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า หรือในกรณีการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่า ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ และจะส่งมอบหลักฐานการตกลงดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนการโอนดังกล่าว ผู้เช่าและผู้รับโอนของผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดในการดำเนินการโอนสิทธิการเช่า</li> <li>นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญาจะสิ้นสุด ผู้ให้เช่ามีสิทธิที่จะโอนสิทธิและหน้าที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินภายใต้เงื่อนไข และข้อกำหนดของสัญญานี้ หรือมีสิทธิในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (ทั้งหมด หรือบางส่วน) ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขสิทธิในการเสนอซื้อก่อนโดยผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ และจะส่งมอบหลักฐานการตกลงดังกล่าวให้ผู้ให้เช่าก่อนการโอนดังกล่าว</li> </ul> <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดิน</u></p> |
|---|--|

<sup>5</sup> ในปัจจุบัน ผู้ให้เช่าได้ตกลงยินยอมเป็นหนังสือให้เอก-ชัยในฐานะผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาให้แก่กองทุนรวมได้

ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มที่ในการครอบครอง และใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์โดยไม่ขัดต่อสัญญา และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวการให้เช่าช่วงดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนการให้เช่าช่วง และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในการดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าช่วง ซึ่งทำให้ผู้ให้เช่าเสียหาย หรือกระทบต่อสิทธิในที่ดินของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ และไม่ถือว่าการเช่าช่วงดังกล่าวเป็นเหตุปลดเปลื้องความรับผิดชอบของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เมื่อระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงทั้งหมดของผู้เช่าออกจากที่ดินที่เช่าก่อนส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือกับผู้เช่าในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การเช่าช่วงดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ตามที่ผู้เช่าได้ตกลงกับผู้เช่าช่วงภายในขอบเขตของสัญญานี้

#### ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่น

- ข้อกำหนดเกี่ยวกับภาระหน้าที่ของผู้เช่าในเรื่องภาษีเป็นไปตามข้อสัญญาส่วนที่เหมือนกันของทุกโครงการ (ยกเว้นโครงการพระราม 1) เว้นแต่ในสัญญานี้ระบุว่า "ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบชำระภาษีที่เกี่ยวข้องกับอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งผู้เช่าปลูกสร้างขึ้น"
- ผู้ให้เช่ารับรองว่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียน ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครอง ยึดถือ และใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวน ขัดสิทธิ หรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือ และเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (หากผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติ หรือถึงที่สุด โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้ง ค่าทนายความในการโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด
- การแก้ไข ดัดแปลง ต่อเติม ซ่อมแซม หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ หากเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแบบแปลน แผนผังสำหรับการดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยผู้เช่าตกลง

รับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด ตลอดจนค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่า (ถ้ามี) อันเนื่องมาจากการแก้ไข ดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะต้องเป็นอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่อการดำเนินการตามวัตถุประสงค์การเช่าตามสัญญา

- ตลอดอายุสัญญาเช่าผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่ผู้ให้เช่าหรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิครอบครอง ซึ่งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่เช่า (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ได้แก่ บางส่วนของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 28881 นอกเหนือจากที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้และที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 28806 ไปขายหรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการซึ่งดำเนินธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดใหญ่ ใกล้เคียงกับขนาดธุรกิจของผู้เช่าที่อยู่บนที่ดินที่เช่าหรือธุรกิจใกล้เคียงกับผู้เช่าอันเป็นการแข่งขันกับผู้เช่า
- เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า หรือสัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด 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 ผู้เช่าจะต้องชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปจริงตามสมควรให้แก่ผู้ให้เช่า ภายหลังจากที่ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบใบเสร็จรับเงินสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเพื่อเป็นหลักฐานการเบิกจ่าย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงว่า จะดำเนินการให้การรื้อถอนเสร็จสิ้นภายในกำหนดระยะเวลาอันสมควรตามที่บุคคลผู้ประกอบวิชาชีพดังกล่าวพึงกระทำโดยสุจริต

- ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับทรัพย์สิน เหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา และการดำเนินการภายหลังการบอกเลิกสัญญา กำหนดไว้ดังนี้

#### ความสูญเสี หรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง

- ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของ ผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัย จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดตามสัญญาอีก

- ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามความในวรรคก่อน ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้น ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพที่ดินที่เช่าตามที่ระบุข้างต้นเป็นที่เรียบร้อย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าได้ชำระตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าแต่อย่างใด

หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้มีสภาพพร้อมดำเนินธุรกิจตามปกติต่อไป โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องทำภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหายหรือเสียหายเกิดขึ้น

- ในกรณีที่ความสูญหาย หรือเสียหายที่เกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินที่เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินการของผู้เช่า จนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้

ต่อไป ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้กลับสู่สภาพพร้อมดำเนินธุรกิจภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น

- ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายที่เกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินที่เช่า จนส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามปกติได้ หากแต่ผู้เช่าเลือกที่จะทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้าง และได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าไม่สามารถประกอบธุรกิจได้ตามปกติ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่าจะได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนก่อนสัญญานี้สิ้นสุดว่าผู้เช่าไม่ประสงค์ที่จะต่อระยะเวลาการเช่า โดยอัตราค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ขยายออกไปนี้ จะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา

#### การเวนคืน

- ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจำนองล่วงหน้าให้ผู้เช่าได้ชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือ อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ

- ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิออกเลิกสัญญา โดยสัญญานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน โดยในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า นั้น ๆ และอัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการเวนคืน
- ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าตามที่กล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า

#### ข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจ

- ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่ หรือการประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่า อันส่งผลกระทบต่อผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิออกเลิกสัญญานี้ได้ โดยในกรณีดังกล่าวนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า นั้น ๆ ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา
- ในกรณีที่การห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่ มีผลใช้บังคับกับบางส่วนของที่ดินที่เช่า และผู้เช่ายังประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกข้อจำกัด หรือข้อห้ามดังกล่าวต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิออกเลิกการเช่าที่ดินเฉพาะส่วนที่ถูกข้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้ดังกล่าว โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ

โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิก และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนดังกล่าว อัตราค่าเช่าจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการหักเนื้อที่ที่ดินที่เช่าที่ถูกข้อมห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่

#### กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา

- ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือคำรับรองข้อหนึ่งข้อใด เป็นเหตุให้ผู้เช่าได้รับความเสียหายหรือเสียประโยชน์ และผู้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าแก้ไขเหตุแห่งความผิดนั้นภายในกำหนดระยะเวลา 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากแต่ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา และ/หรือเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนสำหรับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร และค่าเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวก ค่ากำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล และค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพที่ดินที่เช่า โดยในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ และค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา

#### กรณีผู้เช่าผิดสัญญา

- ภายใต้งบเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาข้างต้น ซึ่งระบุให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชดใช้ค่าปรับรายวัน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินและปรับสภาพที่ดินให้กลับสู่สภาพเดิมให้แก่ผู้ให้เช่าได้ภายในกำหนดระยะเวลา ผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างโดยผู้เช่ารับผิดชอบค่าใช้จ่าย ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือคำรับรองข้อหนึ่งข้อใด เป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย หรือเสียประโยชน์ และผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าแก้ไขเหตุแห่งความผิดนั้นภายในกำหนดระยะเวลา 60

|  |   |
|--|---|
|  | <p>วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากแต่ผู้เช่ายังคงประพฤติดิตสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และ/หรือเรียกร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิด หรือการเลิกสัญญานั้น เท่ากับจำนวนค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือนับจากวันที่บอกเลิกสัญญา รวมทั้งค่ารั้งถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร และค่าเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทำความสะอาด ค่ากำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล และค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพที่ดินที่เช่า ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการเรียกเก็บเงิน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นอกเหนือจากสิทธิในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวข้างต้น</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิรับเงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่า ณ เวลาที่ผู้ให้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้แก่ผู้เช่า และเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวข้างต้น โดยให้ถือว่าเงินที่ผู้ให้เช่ารับไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหาย</p> |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน ผู้ให้เช่าตกลงแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดระยะเวลา 60 วัน โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าส่วนที่ค้างชำระ และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันที่ค่าเช่าถึงกำหนดชำระ จนถึงวันที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้างชำระ พร้อมดอกเบี้ยให้ผู้ให้เช่าครบถ้วน</li> </ul> <p><b>ประเด็นที่เกี่ยวกับสะพาน และการใช้ที่ดินที่ราชพัสดุเพื่อเป็นทางเข้า-ออกโครงการ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่าตกลงดำเนินการพัฒนาที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 28881 (ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 292264) เพื่อใช้เป็นถนนเพื่อการสัญจร ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า</li> <li>● นับจากวันที่ของสัญญา ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าผ่านเข้า และทำการพัฒนาที่ดินตามที่กล่าวข้างต้น โดยไม่มีค่าตอบแทน และจะถือว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า</li> </ul>  |



|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● เมื่อการดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าตกลงยกที่ดินที่ได้รับการพัฒนาดังกล่าว ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งสิ้น 6 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา ให้แก่สาธารณะเพื่อใช้เป็นถนนผู้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงที่จะกำหนดวันเพื่อการดำเนินการดังกล่าวร่วมกัน โดยผู้ให้เช่าจะส่งมอบเอกสารการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายหลังการดำเนินการแล้วเสร็จ</li> <li>● ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ความร่วมมือกันในการขอรับใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างถนนสาธารณะ (ขนาดประมาณ 40 x 258 เมตร) โดยผู้เช่ารับผิดชอบค่าใช้จ่าย</li> <li>● กรมธนารักษ์ได้อนุญาตให้เจ้าของที่ดินเดิมใช้ที่ราชพัสดุพื้นที่โดยประมาณ 2 งาน 31.2 ตารางวา ซึ่งอยู่ในการกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ เพื่อก่อสร้างสะพานข้ามคลองสาธารณะ (คลองชายทะเล) เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่ชุมชนฝั่งทิศเหนือ<sup>6</sup> รวมทั้งทรัพย์สินส่วนโครงการบางปูกับถนนสุขุมวิท โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาการใช้ที่ดิน ภายใต้เงื่อนไขว่าจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในสะพานดังกล่าวให้แก่กระทรวงการคลังเมื่อก่อสร้างสะพานดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว<sup>7</sup></li> <li>● เจ้าของที่ดินปัจจุบันได้ชำระค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดินให้แก่กรมธนารักษ์สำหรับการใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวแล้ว และมีภาระหน้าที่ต่อกรมธนารักษ์ในการดูแลรักษาสะพานข้ามคลองดังกล่าว</li> </ul> |
|--|--|

6 คลองสาธารณะ (คลองชายทะเล) ดังกล่าว คั่นระหว่างชุมชนทางฝั่งทิศเหนือของคลองและถนนสุขุมวิท โดยประชาชนที่อาศัยในชุมชนดังกล่าวต้องเดินทางเข้าออกระหว่างชุมชนและถนนสุขุมวิทโดยอาศัยสิทธิการใช้สะพานซึ่งเป็นทางเข้าออกที่สำคัญเพื่อข้ามคลองตามจุดต่าง ๆ ในลักษณะเช่นเดียวกันกับสิทธิที่กองทุนรวมจะได้รับในการเข้าออกทรัพย์สินส่วนโครงการบางปู

7 เอก-ชัย (ในฐานะผู้ก่อสร้างสะพาน) ได้โอนกรรมสิทธิ์ในสะพานข้ามคลองให้แก่กระทรวงการคลังในเดือนพฤศจิกายน 2555

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ภายหลังจากที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมจะมีภาระหน้าที่ในการดูแลรักษาสะพานข้ามคลองดังกล่าวตามที่ได้กำหนดไว้ในบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งจะมีการจดทะเบียนบันทึกฉบับดังกล่าวกับสำนักงานที่ดินในวันโอนกรรมสิทธิ์</li> </ul> |
|--|--|

### 2.1.3 สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร (โครงการพระราม 1)

เนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 เป็นการดำเนินการโดยกองทุนรวมเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินฯ เมื่อมีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินระหว่างเอก-ชัย กับสำนักงานทรัพย์สินฯ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติภายในของสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยเอก-ชัยตกลงเข้าค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่ของกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่าที่ดินระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ กับกองทุนรวม

สาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินของโครงการพระราม 1 สรุปได้ดังนี้

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>ผู้ให้เช่า</b>          | สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์   |
| <b>รายละเอียดทรัพย์สิน</b> | <p>ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 (บางส่วน) เลขที่ดิน 543 เนื้อที่รวม 12 ไร่ 2 งาน 3.25 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลวังใหม่ อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร และอาคารเลขที่ 831 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว</p> <p><b>หมายเหตุ</b></p> <p>ตามสัญญาเช่าที่ดิน ได้กำหนดที่ดินที่เช่ารวมถึงโฉนดที่ดินเลขที่ 415, 416, 417, 418 และ 419 หากแต่ที่ดินดังกล่าว มิได้เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่มีการจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 (บางส่วน) เพียงแปลงเดียว ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 415, 416, 417, 418 และ 419 ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสาธารณะประโยชน์</p> |
| <b>ระยะเวลาการเช่า</b>     | 22 ปี 9 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นต้นไป   |

|                    |  |
|--------------------|--|
| การต่ออายุสัญญา    | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าก่อนบุคคลใด โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องเจรจาเงื่อนไขการเช่ากันใหม่</li> <li>● ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินต่อไปผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอแก่ผู้ให้เช่าต่ำกว่าข้อเสนอของผู้เช่า</li> </ul>   |
| การโอนสิทธิการเช่า | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ไม่มีข้อกำหนดในเรื่องของการโอนสิทธิการเช่าในกรณีปกติ ดังนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่จะได้ตกลงกับผู้ให้เช่าเป็นอย่างอื่น หรือต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน</li> <li>● อย่างไรก็ตาม ข้อกำหนดในสัญญากำหนดให้สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เฉพาะในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับอาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยกำหนดให้ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน (รายละเอียดการโอนสิทธิการเช่าปรากฏในหัวข้อ "ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา" ตามที่จะกล่าวในหัวข้อถัดไป)</li> </ul>   |
| การให้เช่าช่วง     | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่ามีสิทธินำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของที่ดินที่เช่าทั้งหมด และต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขและเงื่อนไขของสัญญาเช่านี้ โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน แต่ต้องแจ้งรายชื่อผู้เช่าช่วงให้ผู้ให้เช่าทราบพร้อมกับสำเนาสัญญาเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 วันนับจากวันที่ให้เช่าช่วง</li> <li>● ในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่าอาจนำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงทั้งหมดได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน (รายละเอียดการเช่าช่วงตามเงื่อนไขดังกล่าวนี้ปรากฏในหัวข้อ "ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา" ตามที่จะกล่าวในหัวข้อถัดไป)</li> </ul> |
| หน้าที่ของผู้เช่า  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าภาษีบำรุงท้องที่และ/หรือค่าภาษีโรงเรือนที่เป็นภาระที่เกิดขึ้น นับตั้งแต่วันเริ่มต้นการเช่าเป็นต้นไปและตลอดอายุของสัญญาเช่า</li> <li>● ผู้เช่าจะไม่นำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นประกันการชำระหนี้วันแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า</li> <li>● ผู้ให้เช่าทำให้ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพัน การรुकู้ล่าและการรบกวนการครอบครองใด ๆ (เป็นเงื่อนไขบังคับก่อนการจดทะเบียนการเช่า)</li> </ul>  |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <p><b>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ในกรณีที่มีบุคคลใดฟ้องร้องเพื่อเรียกร้องสิทธิใด ๆ บนที่ดินที่เช่า หรือฟ้องร้องรบกวนการใช้สิทธิในการครอบครองที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้การฟ้องร้องดังกล่าวหมดสิ้นไปโดยเร็วด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง และในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการ หรือไม่สามารถดำเนินการตามข้อกำหนดในข้อนี้ได้ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นผู้ผิดสัญญา</li> <li>• ในระหว่างระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด หากผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมย้ายออกจากที่ดินที่ติดกับที่ดินที่เช่าได้ ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าหรือใช้ที่ดินแปลงดังกล่าวได้ในฐานะเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่เช่าจนถึงวันที่สัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุด โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้เช่าอีก</li> </ul>  |
| <p><b>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด ผู้เช่าตกลงให้ระบบสาธารณูปโภค ระบบต่าง ๆ เครื่องจักร สิ่งของและอุปกรณ์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบสัญญาเช่าตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้เช่า</li> <li>• ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่านำพื้นที่ในอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าได้</li> </ul>  |
| <p><b>ประกันภัย</b></p>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้เช่าตกลงว่าตลอดอายุของสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการเอาประกันวินาศภัยสำหรับอาคารและสิ่งก่อสร้างทั้งหมดในวงเงินประกันที่เหมาะสมกับมูลค่าของทรัพย์สินที่เอาประกัน หรือเหตุแห่งการเอาประกันนั้น โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัย และผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้กำหนดบริษัทรับประกันภัย เว้นแต่บริษัทรับประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเสนอ กำหนดอัตราเบี้ยประกันสูงกว่าบริษัทรับประกันภัยที่ผู้เช่าประสงค์จะเอาประกันภัย</li> <li>• ในกรณีที่เกิดวินาศภัย และผู้ให้เช่าได้รับชดเชยค่าเสียหายจากบริษัทประกันภัยแล้ว ผู้เช่าประสงค์ที่จะซ่อมแซม หรือก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบเงินประกันที่ได้รับจากบริษัทรับประกันภัยให้แก่ผู้เช่าตามงวดการชำระเงินที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างระหว่างผู้เช่ากับผู้รับเหมาก่อสร้างภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับการทวงถามจากผู้เช่า</li> <li>• ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะประกอบธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไปภายหลังจากการเกิดวินาศภัยกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าตกลงมอบเงินประกันที่ได้รับจากบริษัทรับประกันภัยให้แก่ผู้เช่า ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือ ภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้เช่า <b>หมายเหตุ</b> กองทุนรวมได้เข้าลงนามในบันทึกข้อตกลงกับสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยตกลงและรับทราบ ว่า อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ให้เช่านั้น เพื่อใช้สำหรับการประกอบธุรกิจกิจการห้างเอก-ชัย ทั้งนี้ หากต่อมาปรากฏว่า บางส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างก่อสร้างขึ้นโดยไม่ได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายที่เกิดขึ้น</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
| <p><b>ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่มีการก่อสร้างเพิ่มเติม หรือดัดแปลงต่อเติมอาคารตามสัญญานี้ หากเกิดความเสียหายแก่บุคคลและ/หรือทรัพย์สิน และ/หรือทำผิดเทศบัญญัติ อันเป็นเหตุให้ต้องถูกรื้อถอน หรือบังคับให้ต้องรื้อถอน ผู้เช่าตกลงยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่าย และค่าปรับแต่เพียงฝ่ายเดียว และในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องเสียค่าปรับ หรือเสียค่าใช้จ่ายในการนี้เป็นเงินจำนวนเท่าใด ผู้เช่ายินยอมชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน</li> <li>● ในกรณีที่เกิดวินาศภัย และผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการซ่อมแซม หรือปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่ หากแต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซม หรือปลูกสร้างอาคารให้แล้วเสร็จภายในเวลาตามสมควรที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะได้กำหนดร่วมกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้โดยไม่ต้องพิจารณาว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่ายังคงมีเหลือมากน้อยเพียงใด</li> <li>● ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับอาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด หรือทั้งหมด อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่าจะประกอบธุรกิจต่อไปหรือไม่</li> <li>● ในกรณีที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจต่อไป ผู้เช่าต้องรีบดำเนินการเริ่มปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้พร้อมดำเนินการธุรกิจต่อไปโดยรวดเร็ว และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในเวลาอันควร โดยในกรณีนี้ ให้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ใช้ในการปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามจริง แต่ไม่เกินกว่า 12 เดือน</li> </ul> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะดำเนินธุรกิจของผู้เช่าต่อไปอันเนื่องมาจากความเสียหายอันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่ามีสิทธิดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) โอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นใด หรือให้เช่าช่วงที่ดินทั้งแปลงได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่านี้ ตามสิทธิและหน้าที่ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ผู้เช่า และผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญานี้ โดยไม่เสียค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก หรือ</li> <li>(2) ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้ให้เช่าทราบไม่น้อยกว่า 30 วัน และผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าอีกต่อไป และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อกำหนดนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระ</li> </ol> |
|---|--|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>ให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วน และการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนสำหรับที่ดินที่เช่าตามสูตรการคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีสำหรับปีการเช่าที่มีการบอกเลิกสัญญาที่ผู้เช่าได้ชำระล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่เฉพาะปีการเช่านั้น ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วนซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดไม่สามารถที่จะดำเนินกิจการต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ สัญญานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะในส่วนที่ไม่ได้มีการเวนคืน โดยผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนให้แก่ผู้เช่าตามสูตรการคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีสำหรับปีการเช่าที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่า ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของเนื้อที่ที่ดินที่ถูกเวนคืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่เฉพาะปีการเช่านั้น และให้อัตราค่าเช่าหลังจากที่ถูกเวนคืนลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนในส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ โดยคำนวณจากจำนวนเงินทดแทนการเวนคืนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ</li> <li>● ในกรณีที่กฎหมายผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้ว หรือที่จะออกเพื่อห้ามหรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าบางส่วน หรือทั้งหมด และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่ทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีข้อจำกัด หรือข้อห้ามการประกอบธุรกิจตามกฎหมายที่กล่าวข้างต้นในที่ดินที่เช่าบางส่วน และผู้เช่ายังคงประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจต่อไปในส่วน ของที่ดินที่เช่าที่ไม่ได้ถูกห้ามหรือจำกัด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินบางส่วนได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ โดยอัตราค่าเช่าหลังจากการบอกเลิกการเช่าดังกล่าวให้ลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า</li> <li>● เมื่อสัญญาเช่านี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าต้องขนย้ายเครื่องมีอเครื่องใช้ เครื่องจักร หรือสิ่งของใด ๆ บนที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้าง และส่งมอบที่ดินที่เช่าพร้อมด้วยอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่า ภายใน 180 วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่านี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือสิ้นสุดลง</li> </ul> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>● ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดิสัญญา หรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่ง และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อให้เกิดความผิดนั้น ภายใน 60 วัน นับจากวันแจ้งที่ผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดิสัญญาต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญา และ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิด หรือ การเลิกสัญญา รวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือ สิ่งของ เครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดิน ที่เช่า นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าทราบ</li> <li>● ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติดิสัญญา หรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งถือเป็นสาระสำคัญและอาจทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อให้เกิดความผิดนั้นภายใน 60 วันนับจากวันแจ้งที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดิสัญญาต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายจากการประพฤติดิสัญญาหรือคำรับรองของผู้เช่าได้ <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน</li> <li>(2) ผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าภาษีอากร หรือเงินใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่หน่วยงานภาครัฐ</li> <li>(3) ผู้เช่าตกเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด และศาลได้มีคำสั่งเห็นชอบด้วยกับการประนอมหนี้ หรือไม่ได้มีคำสั่งให้หลุดพ้นจากการล้มละลาย หรือเพิกถอนคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดภายใน 1 ปี</li> <li>(4) ทรัพย์สินหรือกิจการของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าถูกศาลมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด และไม่ได้มีคำสั่งเพิกถอนการยึดหรืออายัดภายใน 1 ปี</li> <li>(5) ผู้เช่าแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารบนที่ดินที่เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า เว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</li> </ol> </li> </ul> |
|--|--|

## 2.2. สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินงาน

กองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่า ตกลงให้เอก-ชัย ในฐานะผู้เช่า เช่าทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุน โดยข้อตกลงในสัญญาเช่าแต่ละฉบับเหมือนกัน (เว้นแต่ส่วนที่มีการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินที่อาคารตั้งอยู่)

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>คู่สัญญา</b>                     | เอก-ชัย และกองทุนรวม   |
| <b>ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุ</b> | สัญญาเช่ามีระยะเวลาการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่อสัญญาเช่าได้ 2 คราว ๆ ละ 10 ปี) โดยอัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี โดยจะเริ่มมีผลสำหรับค่าเช่าในปีที่ 4 (หลังจากนั้นในปีที่ 7 และปีที่ 10 และระยะเวลาการเช่าที่มีการต่ออายุในปีที่ 3 และปีที่ 6 เป็นต้น)  |
| <b>ค่าเช่า</b>                      | อัตราค่าเช่าเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาเช่า (เว้นแต่จะมีการพิจารณาอัตราค่าเช่าใหม่สำหรับช่วงระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ระบุไว้ข้างต้น)  |
| <b>ข้อตกลงของเอก-ชัย</b>            | เอก-ชัย ในฐานะผู้เช่า ตกลงจะกระทำหรืองดเว้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ข้อตกลงดังกล่าวรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม การรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี การปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (ตามที่เอก-ชัย เห็นสมควร) ไม่ทำการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของทรัพย์สิน และใช้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น (รวมถึงการดำเนินธุรกิจโดยเอก-ชัย) ดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมเปิดทำการในช่วงเวลาทำการปกติในปัจจุบันของเอก-ชัย รวมทั้งปฏิบัติตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ต่าง ๆ รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า และต้องย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและส่งมอบคืนทรัพย์สินในสภาพเดิมให้กองทุนรวม เป็นต้น  |
| <b>ข้อตกลงของกองทุนรวม</b>          | กองทุนรวมตกลงที่จะดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เอก-ชัย ซึ่งรวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่า การให้เอก-ชัย ได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว ให้ความช่วยเหลือในการขอรับใบอนุญาต (ด้วยค่าใช้จ่ายของเอก-ชัย) ซ่อมแซมโครงสร้างของทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เอก-ชัย และ/หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนที่เกี่ยวข้อง จัดให้มีสถานที่จอดรถ จัดให้มีสถานที่จัดเก็บรถเข็น จัดให้มีช่องทางเข้าออกศูนย์การค้าและพื้นที่สำหรับรับส่งของ จัดให้เวลาทำการของศูนย์การค้าเป็นไปตามเวลาทำการของเอก-ชัย รักษาความหลากหลายของผู้เช่าในศูนย์การค้า (เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากเอก-ชัย ซึ่งเอก-ชัย ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร) และต้องไม่อนุญาตให้มีการดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะคล้ายกับธุรกิจของเอก-ชัย ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น |



|   |   |
|---|---|
| <b>สิทธิและหน้าที่อื่น<br/>ของ<br/>เอก-ชัยและ<br/>กองทุนรวม</b>       | <p>กองทุนรวม และเอก-ชัย มีสิทธิและหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า สิทธิดังกล่าวรวมถึงการที่เอก-ชัย สามารถใช้พื้นที่ส่วนกลางเพื่อทำการแจกจ่ายใบปลิว ประชาสัมพันธ์และจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายในแต่ละปี และกองทุนรวมต้องรักษาบริเวณภายนอกศูนย์การค้าและพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี นอกจากนี้ กองทุนรวมต้องใช้ความพยายามตามสมควรในการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคในทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เอก-ชัย และอนุญาตให้เอก-ชัย ดัดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์รอบบริเวณศูนย์การค้าได้</p>  |
| <b>การโอนสิทธิ<br/>เรียกร้องตาม<br/>สัญญาเช่าหลัก</b>                 | <p>เอก-ชัย ไม่มีสิทธิที่จะโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วง ตามสัญญาเช่าให้กับบุคคลอื่น แต่อาจโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงให้แก่บริษัทอื่นซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของเอก-ชัย (หรือให้แก่บุคคลภายนอกโดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร)</p> <p>อย่างไรก็ตาม เอก-ชัย สามารถให้เช่าช่วง (1) พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมที่สามารถให้เช่าช่วงได้อยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญาเช่า หรือที่ต่ออายุสัญญา (2) พื้นที่ซึ่งให้บริษัท โลตัสส์ มินนี่ เซอร์วิสเชส จำกัด เช่าช่วงอยู่ และ (3) พื้นที่ใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ซึ่งสามารถเข้าใช้ประโยชน์แยกต่างหากเป็นสัดส่วนจากส่วนอื่นได้ หรือกรณีอื่น ๆ ตามที่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทุนรวม นอกจากนี้ เอก-ชัย สามารถให้สิทธิแก่บุคคลอื่นในการประกอบการใด ๆ ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ซึ่งการให้สิทธิดังกล่าวต้องไม่เป็นการให้เช่า โดยเอก-ชัย ต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเกี่ยวกับ การโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ภายใน 10 วัน นับจากวันที่มีการโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงดังกล่าว</p> |
| <b>ประกันภัยและ<br/>การซ่อมแซมและ/<br/>หรือปรับปรุง<br/>ทรัพย์สิน</b> | <p>กองทุนรวมต้องจัดให้มีการเอาประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณชน (Public Liability Insurance) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่จัดให้มีการเอาประกันภัยดังกล่าว เอก-ชัย อาจจัดให้มีการเอาประกันภัยดังกล่าวและเรียกร้องให้กองทุนรวมชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ชำระค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวภายใน 10 วัน เอก-ชัย อาจหักค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวออกจากค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมได้</p> <p>นอกจากนั้น กองทุนรวมต้องทำการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เอก-ชัย ในบริเวณศูนย์การค้าซึ่งเสียหายหรือถูกทำลายให้อยู่ในสภาพเดิม ทั้งนี้ เอก-ชัย อาจไม่ชำระค่าเช่าหรือลดค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่สามารถใช้งานได้จนกว่าจะมีการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงจนแล้วเสร็จ ในกรณีที่ไม่มี การซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวและ/หรือศูนย์การค้าภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหายหรือถูกทำลาย เอก-ชัย อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้</p>   |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>ถ้ากองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าได้ เนื่องจากความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูงเกินกว่าที่กองทุนรวมจะยอมรับได้ หรือกองทุนรวมไม่สามารถเข้าไปยังทรัพย์สินที่เช่าหรือการซ่อมแซมหรือปรับปรุงไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากเหตุใด ๆ ซึ่งอยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจไม่ซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้า</p>  |
| <p><b>การเวนคืนทรัพย์สิน</b></p>        | <p>ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์บางส่วนหรือทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าถูกเวนคืน และการเวนคืนดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจของเอก-ชัย อันทำให้เอก-ชัย ไม่สามารถดำเนินกิจการที่ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมต่อไปได้ เอก-ชัย อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าได้ แต่ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าเฉพาะบางส่วนและการเวนคืนดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของเอก-ชัย ในการดำเนินกิจการที่ทรัพย์สินที่เช่าต่อไป เอก-ชัย ไม่มีสิทธิเลิกสัญญาเช่า แต่ต้องมีการลดอัตราค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืนดังกล่าว</p>  |
| <p><b>เหตุผิดนัดและการเลิกสัญญา</b></p> | <p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดซึ่งเป็นการผิดนัดของเอก-ชัย กองทุนรวมอาจกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เอก-ชัย (ทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินดังกล่าว) หรือมีหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาถึงเอก-ชัยได้ ซึ่งจะทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดซึ่งเป็นการผิดนัดของกองทุนรวม หรือในกรณีที่เอก-ชัย มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าภายหลังจากเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้า หรือทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้าถูกทำลายหรือถูกเวนคืน เอก-ชัย อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าได้</p> <p>เหตุผิดนัดซึ่งเป็นการผิดนัดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง (“คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัด”) หมายถึง</p> <p>(ก) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดไม่ชำระเงินจำนวนใด ๆ ตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระ และมีการค้างชำระเงินจำนวนดังกล่าวเป็นระยะเวลา 25 วันทำการ นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ (ไม่ว่าจะมีการเรียกร้องให้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวหรือไม่ก็ตาม) หรือ</p> <p>(ข) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดปฏิบัติผิดข้อตกลงหรือหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่าซึ่งคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอาจแก้ไขได้แต่ไม่ทำการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่ได้มีการระบุไว้ในหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งได้แจ้งถึงการปฏิบัติผิดข้อตกลงและเรียกร้องให้มีการแก้ไข หรือ</p> <p>(ค) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอยู่ภายใต้กระบวนการล้มละลายเลิกกิจการ พินิจทรัพย์ ฟิ้นฟูกิจการ การจัดการทรัพย์สิน ข้อตกลงกับเจ้าหนี้เกี่ยวกับการจัดการ</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>หนังสือ การหยุดพักชำระหนี้ชั่วคราวหรืออยู่ภายใต้วิธีการชั่วคราวของศาลหรือตัวแทนที่ศาลตั้งขึ้นซึ่งเกิดขึ้นในประเทศไทย ไม่ว่าจะกระบวนการดังกล่าวจะมีขึ้นในหรือนอกศาล</p> <p>ทั้งนี้ การเลิกสัญญาเช่าหลักโดยกองทุนรวมหรือโดยเอก-ชัยไม่กระทบถึงสิทธิหรือข้อเรียกร้องใด ๆ ที่มีขึ้นก่อนการเลิกสัญญาดังกล่าว</p> |
|--|---|

### 2.3. สัญญาบริการ

กองทุนรวม LPF เข้าทำสัญญาการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละโครงการ กับเอก-ชัย โดยกองทุนรวม LPF มีฐานะเป็นผู้ให้บริการ และ เอก-ชัย มีฐานะเป็นผู้รับบริการ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>คู่สัญญา</b>                  | เอก-ชัย และกองทุนรวม   |
| <b>อายุสัญญา</b>                 | อายุของสัญญาการให้บริการแต่ละฉบับจะเป็นไปตามระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง   |
| <b>ขอบเขตของการให้บริการ</b>     | กองทุนรวมจะต้องจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการเพื่อการใช้ประโยชน์ส่วนกลางร่วมกัน ซึ่งรวมถึงบริการจัดการงานธุรการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง ระบบระบายอากาศและปรับอากาศ บริการรักษาความสะอาดและบริการดูแลรักษาทั่วไป   |
| <b>ค่าบริการและค่าบำรุงรักษา</b> | ค่าบริการเป็นอัตราที่กำหนดคงที่ และจะต้องชำระเป็นรายเดือน นอกเหนือจากค่าบริการแล้ว เอก-ชัย ต้องชำระค่าบำรุงรักษาเป็นจำนวนร้อยละ 70 โดยเป็นค่าบำรุงรักษาอุปกรณ์ดังต่อไปนี้ อุปกรณ์ทำความเย็น เครื่องจำหน่ายไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้า ตู้สวิตช์บอร์ดสำหรับระบบไฟฟ้า (Main Distribution Board) เครื่องกำจัดน้ำเสีย เครื่องสูบน้ำ (CDP, CHP, water booster pump) และ ระบบป้องกันอัคคีภัย (Fm200/Vesda) |

#### 2.4. สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมแต่งตั้งเอก-ชัย ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกโครงการ

|  |  |
|--|--|
| <b>คู่สัญญา</b>                                  | เอก-ชัย และกองทุนรวม   |
| <b>การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>       | <p>กองทุนรวมแต่งตั้งเอก-ชัย เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรับผิดชอบในการบริหารจัดการและควบคุมดูแลทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงตลอดจนการให้บริการด้านต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ การจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตลอดอายุของสัญญาและตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ เอก-ชัย จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้</p> <p>ในส่วนของการให้บริการด้านต่าง ๆ เอก-ชัย อาจเข้าทำสัญญากับผู้ให้บริการอื่นที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามที่ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติจากกองทุนรวม</p> |
| <b>วันเริ่มมีผลใช้บังคับ และระยะเวลาของสัญญา</b> | <p>กองทุนรวม และเอก-ชัย เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลใช้บังคับต่อเมื่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งได้โอนให้กับกองทุนรวมในฐานะผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จสมบูรณ์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ จะมีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 15 ปี และจะมีการต่ออายุสัญญาออกไปโดยอัตโนมัติอีก 15 ปี เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่นหรือได้มีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อกำหนดของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้</p>  |
| <b>หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b>        | <p>ตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เอก-ชัย ตกลงดำเนินการดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักการบริหารจัดการที่ดีทั้งในส่วนของการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่า สัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิ และสัญญาบริการ โดยเอก-ชัย จะยึดถือตามแผนผังโครงสร้างองค์กร และขั้นตอนการรายงานตามสายอำนาจที่ได้ตกลงไว้กับกองทุนรวม และจะปฏิบัติตามคำสั่งที่มีเหตุผลอันสมควร ของกองทุนรวมที่อาจมีเป็นคราว ๆ ไป</p> <p>(ข) ปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมเกี่ยวกับกฎหมายที่กองทุนรวมต้องปฏิบัติตามในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์</p>   |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>อสังหาริมทรัพย์นี้ หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน</p> <p>นอกจากหน้าที่ในการดำเนินการตาม (ก) และ(ข) ข้างต้น และอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามวิธีปฏิบัติทางการค้าในการเป็นตัวแทนดำเนินการต่าง ๆ ในการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการเกี่ยวกับผู้เช่า และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แล้ว เอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีอำนาจและหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้ การบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการ การจัดการเกี่ยวกับการประเมินต่าง ๆ โดยการจัดทำงบประมาณ การประมาณการและการวางแผนทางธุรกิจ การส่งมอบและการรับมอบพื้นที่เช่า การเข้าตกแต่งพื้นที่ของผู้เช่า การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่า การจัดการซ่อมบำรุง การบริหารจัดการที่จอดรถ การบริหารจัดการสัญญาต่าง ๆ การบริหารจัดการงานธุรการทั่วไปการดำเนินการเกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร การบริหารค่าใช้จ่าย และการบริหารทางการเงิน การตลาด การจัดทำแผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปี การเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ การบริหารจัดการ บัญชีธนาคาร และหน้าที่อื่นที่กองทุนรวมอาจกำหนดเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ โดยมีเหตุผลอันควร</p>   |
| <p><b>ค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</b></p> | <p>เอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ดังนี้</p> <p>(ก) ค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระเป็นประจำ (Recurring Fees)</p> <p>(1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.4 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน (Net Property Revenue) ("ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า")</p> <p>โดย "รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์" หมายถึง รายได้รวม</p> <p>(2) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้นหารด้วย 12 ("ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์") โดยจะชำระเป็นรายเดือน และ</p> <p>(3) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 1.8 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) ("ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ")</p> <p>(ข) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ จะชำระให้แก่เอก-ชัย ตามข้อกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินตามที่จะกล่าวต่อไป ภายใน 30 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือนตามใบแจ้งหนี้ที่เอก-ชัย จะได้ส่งให้กับกองทุนรวม</p> <p>(ค) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจจะมีการพิจารณาทบทวนและทำความตกลงร่วมกันระหว่างกองทุนรวม และเอก-ชัย ก่อนที่จะต่ออายุสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือกฎหมายหรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>(ง) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ซึ่งจะถือเป็น ค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (ไม่ว่าจะมีการชำระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าวเป็นเงินสดหรือในรูปแบบทรัพย์สินอื่นใด) จะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมในการออกแบบ ค่าธรรมเนียมสำหรับที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่าง ๆ</p> <p>(จ) ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) ในส่วนของการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้ โดยค่าคอมมิชชั่นจะคำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน</p> <p>(1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 12 เดือน ขึ้นไปค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือนแต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 12 เดือน ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 12 เดือน ดังกล่าว</li> </ul> <p>(2) ในกรณีทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 12 เดือน ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 12 เดือน ดังกล่าว</li> <li>- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 12 เดือน แต่ไม่ถึง 36 เดือน ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน</li> <li>- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 36 เดือน ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1.5 เดือน</li> </ul> <p>(3) ในกรณีที่เอก-ชัย ว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อดำเนินการจัดหาผู้เช่า เอก-ชัย จะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าธรรมเนียมให้กับบุคคลภายนอก แต่เอก-ชัยยังคงมีสิทธิได้รับชำระค่าคอมมิชชั่นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(ฉ) ค่าคอมมิชชั่น ทั้งกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ และการต่ออายุสัญญาเช่า จะชำระให้แก่เอก-ชัย ภายใน 30 วัน นับจากวันที่เช่าทำหรือต่ออายุสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าวตามจำนวนที่ปรากฏในใบแจ้งหนี้ที่เอก-ชัย ได้ส่งให้กับกองทุนรวม ในกรณีที่ค่าเช่าหรือค่าบริการมีจำนวนไม่คงที่ การกำหนดอัตราค่าคอมมิชชั่นกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าจะเป็นไปตามค่าเช่า และ/หรือค่าบริการรายเดือนเฉลี่ยในช่วงสามเดือนแรกภายหลังที่ได้มีการเช่าทำหรือต่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าว โดยจะต้องชำระภายใน 30 วัน นับจากวันที่มีการกำหนดค่าคอมมิชชั่นนั้น ๆ ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการและค่าใช้จ่ายที่จะกล่าวข้างล่างนี้</p> |
|--|---|

|                           |  |
|---------------------------|--|
|                           | <p>(ซ) ค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม</li> <li>- ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์</li> </ul> <p>(ซ) ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์จะชำระให้แก่เอก-ชัย ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้มีการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของการชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายที่จะกล่าวต่อไป ตามจำนวนที่ปรากฏในใบแจ้งหนี้ที่เอก-ชัย จะได้ส่งให้กับกองทุนรวม</p>   |
| <p><b>สาธารณูปโภค</b></p> | <p>(ก) เพื่อตอบแทนการที่เอก-ชัย ตกกลางรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภคอันได้แก่ ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า ("สาธารณูปโภค") ที่ใช้ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้กับหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว กองทุนรวมจึงตกลงให้สิทธิเอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่า โดยมีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) จะต้องรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภคทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้กับหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวด้วยตนเองแต่เพียงผู้เดียว</li> <li>(2) มีสิทธิเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคที่ใช้โดยผู้เช่าจากผู้เช่าด้วยตนเองเพื่อเข้าบัญชีของเอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง</li> <li>(3) จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่าตามอัตราที่เคยมีการเรียกเก็บก่อนที่จะมีการทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์</li> <li>(4) จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากกองทุนรวมที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ส่วนอื่นของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่ยังไม่มีผู้ใดเข้าครอบครองในอัตราเดียวกับที่เอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว</li> <li>(5) สามารถปรับขึ้นอัตราค่าบริการที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่าได้ตามการปรับขึ้นอัตราค่าบริการของหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว</li> <li>(6) จะต้องไม่เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่ารายใหม่ในอัตราที่สูงเกินเหตุอันควร</li> </ol> <p>(ข) เมื่อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงเอก-ชัย จะต้องใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อกระทำการดังต่อไปนี้โดยเร็วที่สุดเท่าที่จะสามารถกระทำได้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) โอนอุปกรณ์มีเตอร์ทั้งหมดที่ใช้ในการให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่าให้กับกองทุนรวม (หรือบุคคลอื่นใดตามที่กองทุนรวมจะกำหนด) และ</li> </ol> |

|  |   |
|--|---|
|  | (2) โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาทั้งหมดที่เข้าทำกับ ผู้เช่าเกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภคให้กับกองทุนรวม (หรือบุคคลอื่นใดตามที่กองทุนรวมจะกำหนด)  |
| <b>การโอนสิทธิและ<br/>เสนอชื่อบุคคลอื่น<br/>เพื่อดำรงตำแหน่ง<br/>เป็นผู้บริหาร<br/>อสังหาริมทรัพย์</b> | <p>กองทุนรวม หรือเอก-ชัย อาจโอนสิทธิ ผลประโยชน์ ส่วนได้เสีย หรือภาระหน้าที่ทั้งหมดหรือบางส่วนภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากคู่สัญญาอีกฝ่าย</p> <p>ทั้งนี้ หากเอก-ชัย เป็นผู้โอนสิทธิ ผลประโยชน์ ส่วนได้เสีย หรือภาระหน้าที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทย่อยที่เอก-ชัย ถือหุ้นร้อยละ 100 (ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม) การโอนดังกล่าวไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวม ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมีหน้าที่ คุณสมบัติและลักษณะ รวมทั้งมีความเชี่ยวชาญ ความน่าเชื่อถือ และประสบการณ์เฉพาะตัวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามกฎหมายหรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>  |
| <b>การผิดสัญญาและ<br/>การเลิกสัญญา</b>   | <p>(ก) การเลิกสัญญาเนื่องจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์เสียหายหรือถูกทำลาย</p> <p>กรณีที่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุน - กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะทำการแจ้งให้เอก-ชัย ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เอก-ชัย จะไม่ทำการเรียกร้องใด ๆ กับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว</p> <p>กรณีที่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่เพียงบางส่วน หรือสัญญาเช่าที่ดินซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่สิ้นสุดลงหรือหมดอายุ - การดำเนินการตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เช่าดังกล่าว จะสิ้นสุดโดยอัตโนมัติในวันที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกขายหรือวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดหรือหมดอายุ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>ในทั้งสองกรณื่อดังกล่าวข้างต้น หากไม่มีข้อห้ามตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ว่ากองทุนรวมได้ลงนามในสัญญาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว รวมถึงการแจ้งวันที่กำหนดเป็นวันจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์</p> <p>กรณีที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายและไม่สามารถซ่อมแซมแก้ไขได้ และคู่สัญญาฝ่าย</p> |



|  |   |
|--|---|
|  | <p>ใดฝ่ายหนึ่งสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ การดำเนินการตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายจะสิ้นสุดโดยอัตโนมัติเมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าหลักตามที่ได้กล่าวมานั้น</p> <p>(ข) การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาหรือการล้มละลาย</p> <p>สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะสิ้นสุดลง เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา หากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาดังกล่าวนั้น</p> <p>(1) ไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อที่เป็นสาระสำคัญหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดใด ๆ ในสัญญาดังกล่าวมาอย่างต่อเนื่อง และไม่ได้ทำการแก้ไขให้ให้เหตุดังกล่าวหมดไป (ในกรณีที่สามารถแก้ไขได้) ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ดำเนินการแก้ไข</p> <p>(2) ในกรณีที่</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 และ</li> <li>● รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue) ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของอัตราที่กำหนดในงบประมาณและแผนธุรกิจประจำปีเป็นเวลามากกว่า 3 เดือนติดต่อกัน ให้ถือว่าเอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา ทั้งนี้ สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดความหมายของคำว่า "อัตราการเช่าพื้นที่" ไว้โดยหมายถึง อัตราร้อยละของพื้นที่ที่มีการเช่าจริงที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวที่คำนวณตามพื้นที่ให้เช่ารวม (ไม่รวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหารที่ให้เช่าแก่เอก-ชัย) หากด้วยจำนวนพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ยกเว้นพื้นที่ที่ไม่อาจให้เช่าได้ในช่วงเวลาหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัย อยู่ในระหว่างการซ่อมแซม ปรับปรุง ตกแต่งภายในพื้นที่นั้น ในกรณีที่ไม่ปรากฏข้อผิดพลาดโดยชัดแจ้ง ให้รายงานประจำเดือนที่เกี่ยวข้องกับอัตราการเช่าพื้นที่ซึ่งจัดเตรียมโดยเอก-ชัย ถือเป็นข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ที่เป็นที่ยุติ</li> </ul> <p>(3) เป็นผู้ที่ขาดคุณสมบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติดังกล่าวให้ถูกต้องได้ภายใน 120 วัน นับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ทั้งนี้ หากผู้ละเมิดข้อสัญญาเป็นเอก-ชัย เอก-ชัย สามารถเสนอบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและเป็นไปตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือ</p> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์แทนภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหาร อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับการเสนอชื่อ ดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบโดยมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นลงทุน โดยภายหลังจากที่เอก-ชัย ได้เสนอชื่อบุคคลดังกล่าวจะต้องจัดให้มีการ ประชุมขึ้นในทันทีที่จะกระทำได้ และเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงข้อสงสัยที่อาจ เกิดขึ้น การประชุมของผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่อเห็นชอบในการแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องได้รับอนุมัติภายใน 120 วัน นับจากวันที่คู่สัญญา ฝ่ายที่ละเมิดข้อสัญญาได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายให้ ดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ใน กรณีเช่นว่านั้น สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะยังมีผลใช้บังคับต่อไป</p> <p>(4) กองทุนรวมหรือเอก-ชัย (แล้วแต่กรณี) ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย</p> <p>(ค) การตกลงเลิกสัญญาโดยคู่สัญญา<br/>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอาจตกลงเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อใดก็ได้ โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ง) เงื่อนไขการเลิกสัญญา<br/>กองทุนรวมจะใช้สิทธิเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยเหตุภายใต้ หัวข้อ "การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาหรือการล้มละลาย" ตาม ข้อ (ข)(1) หรือ (2) ข้างต้น ได้ต่อเมื่อผู้ถือหุ้นลงทุน มีมติอนุมัติให้ยกเลิกการ แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วย ลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในกรณี (1) ที่เอก-ชัย เป็นฝ่ายผิดสัญญา ในข้อ สัญญาอันเป็นสาระสำคัญภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์และไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด และการทำผิดข้อ สัญญานั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน อย่างมีนัยสำคัญ ถ้าเอก-ชัย เป็นผู้ถือหุ้นลงทุนด้วยแล้ว เอก-ชัย ไม่มีสิทธิออก เสียงลงคะแนนในมติให้ยกเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(จ) การเลิกสัญญาเนื่องจากการเลิกกองทุนรวม<br/>ในกรณีที่กองทุนรวมถูกเลิกตามเงื่อนไขที่กำหนดในโครงการสัญญาว่าจ้าง บริหารอสังหาริมทรัพย์จะถูกยกเลิกในทันทีเมื่อเอก-ชัยแจ้งให้กองทุนทราบเป็น หนังสือ</p> <p>(ช) การเลิกสัญญาเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการควบคุมจัดการของกองทุนรวม<br/>ในเวลาใดก็ตามหลังจากวันที่ของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(1) หากบุคคลหนึ่งบุคคลใด หรือบุคคลที่กระทำการร่วมกันเข้าเป็นเจ้าของหรือ ควบคุมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในการถือหุ้นลงทุนมากกว่าร้อยละ 30 ของสิทธิในการออกเสียงของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เอก-ชัย มีสิทธิ บอกเลิกสัญญานี้ โดยการส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า 6 เดือน ไปยัง กองทุนรวม หรือ</p> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | <p>(2) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่ได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อีกต่อไป เอก-ชัย มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า 30 วัน ไปยังกองทุนรวม</p> <p>(ซ) ผลของการเลิกสัญญา</p> <p>หากกองทุนรวมเป็นผู้เลิกสัญญาโดยเอก-ชัย มิได้เป็นผู้ผิดนัด หรือผิดสัญญา กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบชำระเบี้ยปรับให้แก่เอก-ชัย เป็นจำนวนเท่ากับค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่กองทุนรวมชำระให้แก่เอก-ชัย ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ก่อนหน้านั้น โดยในกรณีดังกล่าว จะไม่นำข้อตกลงยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่ระบุในข้อ (ฉ) ภายใต้หัวข้อ "ค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" ดังกล่าวข้างต้น มาใช้บังคับ</p> |
|--|---|

## 2.5. สัญญาตกลงกระทำการ

กองทุนรวม และเอก-ชัย ตกลงเข้าทำสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

|  |  |
|--|--|
| <b>คู่สัญญา</b>  | เอก-ชัย และกองทุนรวม   |
| <b>อายุสัญญา</b>   | สัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่เอก-ชัยดำเนินการโอนที่ดิน อาคาร และสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเสร็จสมบูรณ์ และจะสิ้นสุดโดยพลันโดยไม่ต้องบอกกล่าวเมื่อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง  |
| <b>คำจำกัดความ</b>   | <p>ในสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกันนี้</p> <p>"ศูนย์การค้า" หมายถึง ไฮเปอร์มาร์เก็ต หรือร้านค้าปลีกประเภทอื่น หรือศูนย์การค้าที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป</p> <p>"ศูนย์การค้าที่แข่งขัน" หมายถึง ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในระยะห่างไม่เกิน 500 เมตรจากศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่ง (ในกรณีที่เป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร) หรือไม่เกิน 2 กิโลเมตรจากศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่ง (ในกรณีที่เป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในจังหวัดอื่นนอกเขตกรุงเทพมหานคร)</p> |
| <b>ข้อตกลงเรื่อง "สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)"</b> | หากกองทุนรวมประสงค์ที่จะขาย โอนหรือจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคาร หรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บุคคลใด ๆ หรือให้เช่าที่ดินหรืออาคารแก่ผู้เช่าหลักอื่นที่ไม่ใช่เอก-ชัย กองทุนรวมจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังเอก-ชัย โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวของกองทุนรวม เพื่อให้เอก-ชัย พิจารณารับข้อเสนอดังกล่าวก่อน ทั้งนี้ กองทุนรวมไม่สามารถขาย โอน จำหน่าย หรือให้เช่าที่ดินและอาคารแก่ผู้อื่นโดยเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่าเงื่อนไข             |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>ที่ได้เสนอให้อเอก-ชัย การดำเนินการตามสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังกล่าวต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม</p> <p>นอกจากนี้ หากเอก-ชัย ประสงค์ที่จะขาย โอน หรือจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บุคคลใด ๆ (ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป) เอก-ชัย จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทุนรวม โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าว เพื่อให้กองทุนรวมพิจารณารับข้อเสนอก่อน ทั้งนี้ เอก-ชัย ไม่สามารถขาย โอน หรือจำหน่ายไป หรือให้เช่าที่ดิน หรืออาคารบนเงื่อนไขที่ดีกว่าที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทุนรวม</p> <p>ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p> |
| <p><b>ข้อตกลงเรื่อง "ข้อห้ามการลงทุนในทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขัน"</b></p> | <p>เอก-ชัย ตกลงว่าจะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าของกองทุนรวม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร</p> <p>กองทุนรวมตกลงว่าจะไม่ลงทุนในศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าที่เอก-ชัย เป็นเจ้าของ หรือที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของ โดยมีเอก-ชัยเป็นผู้เช่าหลัก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากเอก-ชัย โดยเอก-ชัย ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร</p>   |
| <p><b>ข้อตกลงเรื่อง "การละเว้นไม่ดำเนินการแข่งขันในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์"</b></p>      | <p>เอก-ชัย ตกลงว่าจะไม่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่มีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นศูนย์การค้า และจะดำเนินการมิให้บริษัทย่อยเข้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังกล่าวเช่นกัน โดยข้อตกลงนี้มีผลใช้บังคับจนกว่าสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะครบกำหนดหรือสิ้นสุด</p>   |
| <p><b>ข้อตกลงเรื่อง "การห้ามโอนขายหน่วยลงทุน"</b></p>   | <p>เอก-ชัย ตกลงว่าจะไม่ขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนที่เอก-ชัย ถืออยู่ในช่วงระยะเวลา 180 วัน นับแต่วันที่การโอนตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเสร็จสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม เอก-ชัย อาจขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทในกลุ่มของเอก-ชัย หรือ (2) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อน ซึ่งระยะเวลาห้ามโอนขายหน่วยลงทุนสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลงในวันที่ 10 กันยายน 2555</p>   |

## 2.6. สัญญาให้สินเชื่อ

|                      |   |
|----------------------|---|
| ประเภทสินเชื่อ       | เงินกู้ยืมระยะยาว   |
| ผู้ให้กู้            | CIMBT   |
| ผู้กู้               | กองทุนรวม   |
| วงเงินกู้รวมทั้งหมด  | 2,450,000,000 บาท   |
| วัตถุประสงค์         | เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิม (Refinance) ของกองทุนรวม  |
| อายุสัญญาเงินกู้     | 5 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้   |
| การชำระดอกเบี้ย      | รายไตรมาส   |
| การชำระคืนเงินต้น    | 5 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้   |
| ข้อตกลงหลักของผู้กู้ | ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินใด ๆ ของผู้กู้ไปก่อภาระผูกพัน (Security) หรือ ขาย โอน จำหน่าย ตลอดระยะเวลาที่ผู้กู้มีวงเงินกู้ยืมอยู่กับผู้ให้กู้ โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ |