รายงานประจำปี

รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
โลตัสส์ รีเทล โกรท

Lotus's Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

" KTAM Happy Life Happy Investment"

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน	1
ส่วนที่ 2 การดำเนินกิจการของกองทุน	
1) **ข้อมูลทั่วไป**	7
2) **นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์**	8
3) **ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรม**	15
4) **ปัจจัยความเสี่ยง**	26
5) **ข้อพิพาททางกฎหมายและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์**	38
6) **ข้อมูลสำคัญอื่น**	38
ส่วนที่ 3 การจัดการและการกำกับดูแลกองทุน	
7) **ข้อมูลหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุน**	39
8) **โครงสร้างการจัดการ**	44
9) **การกำกับดูแลกองทุน**	59
10) **ความรับผิดชอบต่อสังคม**	67
11) **การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง**	68
12) **การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์**	68
ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	
13) **ข้อมูลทางการเงิน ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุน**	72
14) **การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ**	75
15) **ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์**	128
ส่วนที่ 5 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	129

หลักทรัพย์จัดการกองทุนกรุงไทย
KRUNGTHAI ASSET MANAGEMENT

เรียน ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

บริษัทขอนำส่งรายงานประจำปี 2565-2566 ระหว่างวันที่ 1 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เพื่อรายงานผลการดำเนินการของกองทุนให้ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนได้ทราบ

บริษัทขอขอบพระคุณท่านผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้ให้ความเชื่อถือและไว้วางใจให้บริษัทบริหารเงินทุนของท่าน เสมอมา

ขอแสดงความนับถือ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

(ข้อมูล ณ วันที่ 28 ก.พ. 2566)

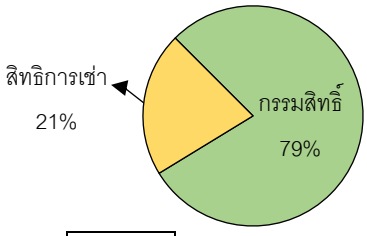
ส่วนที่ 1

สรุปสาระสำคัญของกองทุนรวมฯ

ชื่อกองทุน (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
ชื่อกองทุน (อังกฤษ)	LOTUS'S RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND
ชื่อย่อหลักทรัพย์	LPF ชื่อบริษัทจัดการ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ชื่อผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด
วันจัดตั้งกองทุน	13 มีนาคม 2555

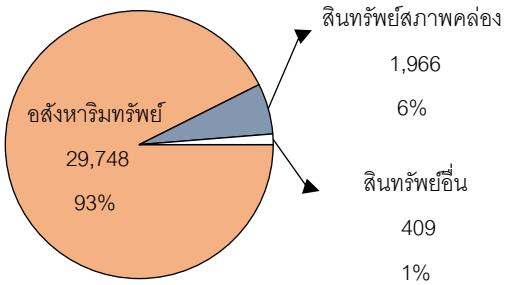
Market Cap (ลบ.)	32,721.96	ราคาปิด ณ วันสิ้นปี (บาท)	14.00	จำนวนหน่วย	2,337,282,928		
NAV (ลบ.)	28,274.17	NAV/หน่วย (บาท)	12.0970	ทุนจดทะเบียน (ลบ.)	25,493.67	Par /หน่วย (บาท)	10.1948
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้ง	13 มี.ค. 2555	Price/NAV	1.16 เท่า	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	69.68 ปี		

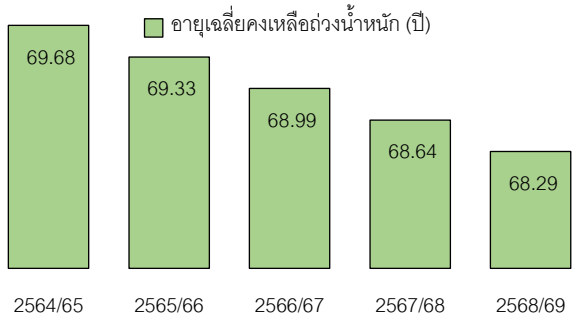
สัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินหลัก

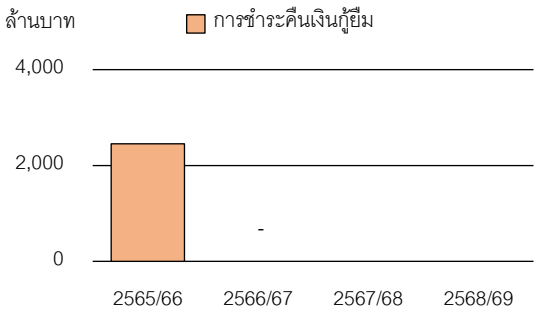


100%	ลงทุนตรง
0%	ลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น

ประเภทสินทรัพย์ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 (ล้านบาท)



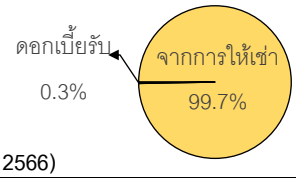




โครงสร้างเงินทุนของ LPF (ล้านบาท)

สินทรัพย์รวม	32,122.41	กำไร (ขาดทุน) สะสม	2,780.50
หนี้สินรวม	3,848.23	สัดส่วนการกู้ยืม	7.63% ของ TAV
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วย	25,493.67	Credit Rating	-ไม่มี-

โครงสร้างรายได้



ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ (ปิดสมุดทะเบียนล่าสุด ณ วันที่ 31 มกราคม 2566)

รายชื่อ	จำนวนหน่วยลงทุน	ร้อยละ
บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	584,321,250	25.00
กองทุน บำเหน็จบำนาญข้าราชการ	190,456,639	8.15
สำนักงานประกันสังคม	180,865,610	7.74
บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	128,577,500	5.50
กองทุนเปิด ทีเอ็มบีอีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้แอนด์อินฟราสตรัคเจอร์	97,172,600	4.16
Foreign Limit 49.00%	Current Foreign Holding 4.50%	

ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมินค่าอิสระ
โลตัส สาขามหาชัย (Freehold)	438 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขาพิษณุโลก (Freehold)	1,054 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขาศรีนครินทร์ (Freehold)	3,609 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขาประชาชื่น (Freehold)	1,706 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขาสมุย (Leasehold)	770 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขาพระราม 1 (Leasehold)	738 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขาลำลูกกา คลอง 6 (Leasehold)	504 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขารังสิต คลอง 7 (Freehold)	1,401 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขากระบี่ (Freehold)	2,014 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขาเพชรบูรณ์ (Leasehold)	747 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขาสิงห์บุรี (Freehold)	629 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขาระนอง (Freehold)	671 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขาทุ่งสง (Freehold)	738 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขาปราณบุรี (Freehold)	871 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขาอมตะนคร (Leasehold)	1,797 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขาแม่สาย (Freehold)	821 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขาเสนา (Leasehold)	361 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขานครศรีธรรมราช (Freehold)	1,421 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขาภูเก็ต (Freehold)	3,094 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขารังสิต-นครนายก (Leasehold)	587 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขาบางปู (Leasehold)	706 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขาศาลายา (Freehold)	2,028 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โลตัส สาขานวนคร (Freehold)	2,552 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
รวม	**29,257 ล้านบาท**	
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	2561/62	2562/63	2563/64	2564/65	2565/66	ตั้งแต่จัดตั้ง
เงินปันผล	0.9000	0.9346	0.6995	0.6774	0.8282	8.6971
เงินลดทุน	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.2052
รวม	**0.9000**	**0.9346**	**0.6995**	**0.6774**	**0.8282**	**8.9023**

ประมาณการผลตอบแทนระยะสั้นของ LPF สำหรับปี ตั้งแต่วันที่ -ไม่มีข้อมูล- ถึง -ไม่มีข้อมูล-

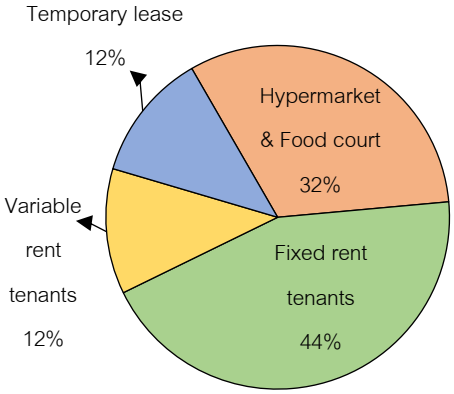
หากกองทุนระดมทุนจำนวนไม่เกิน -ไม่มีข้อมูล- **ล้านบาท**	**ตามประมาณการซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชี**
เงินปันผลจากการดำเนินงานปกติ	-ไม่มีข้อมูล-
เงินลดทุน	-ไม่มีข้อมูล-
รวมอัตราการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วย	**-ไม่มีข้อมูล-**

ประมาณการผลตอบแทนระยะยาวของ LPF

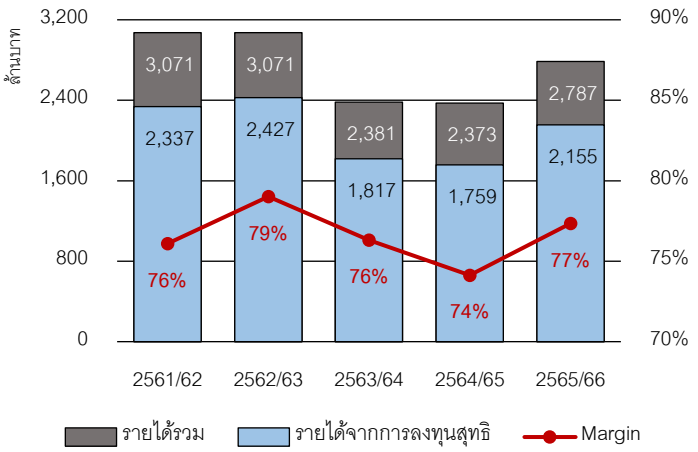
สมมติฐานสำคัญในการคำนวณ IRR ณ ราคาที่เข้าลงทุน	-ไม่มีข้อมูล-
กระแสเงินสดคำนวณจากรายงานประเมินเมื่อวันที่	-ไม่มีข้อมูล-
ค่าใช้จ่ายระดับกองทุนต่อปี	-ไม่มีข้อมูล-
สัดส่วนการกู้ยืม (ถ้ามี)	-ไม่มีข้อมูล-
สมมติฐานอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (ถ้ามี)	-ไม่มีข้อมูล-

Expected IRR	
ไม่รวมเงินสนับสนุนผลตอบแทน	-ไม่มีข้อมูล-

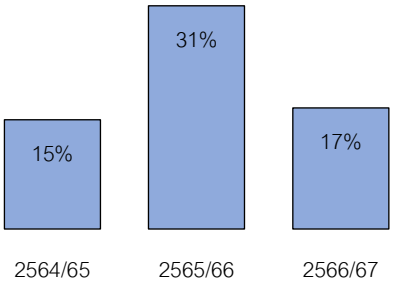
สัดส่วนผู้เช่าแยกตามประเภท (คำนวณจากรายได้)



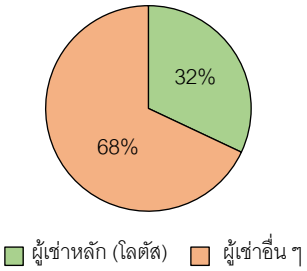
ผลการดำเนินงาน



สัดส่วนของสัญญาเช่าที่จะหมดอายุสัญญา (คำนวณจากรายได้)



สัดส่วนรายได้ของผู้เช่าหลัก



อัตราการเช่า/ต่อสัญญาเช่า	
รอบปีบัญชี	**ร้อยละ**
2562/63	97
2563/64	97
2564/65	97

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่สำคัญ	2561/62	2562/63	2563/64	2564/65	2565/66
รายได้รวม (ล้านบาท)	3,071.36	3,071.44	2,380.91	2,372.87	2,786.67
รายได้อื่น / รายได้พิเศษ (ล้านบาท)	-	-	-	-	-
รายได้จากการลงทุนสุทธิ / EBITDA (ล้านบาท)	2,336.79	2,426.90	1,816.95	1,758.95	2,155.09
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ล้านบาท)	3,081.88	2,701.42	1,389.87	1,426.19	707.13
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหน่วย (EPU) (บาท)	1.3186	1.1558	0.5947	0.6102	0.3025
เงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (DPU) (บาท)	0.9000	0.9346	0.6995	0.6774	0.8282
เงินจ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (บาท)	-	-	-	-	-
หนี้สินรวม / สินทรัพย์สุทธิ (NAV) (เท่า)	0.11	0.11	0.12	0.13	0.14
อัตราต้นทุนดอกเบี้ย (%)	2.71%	2.83%	2.54%	2.56%	2.91%
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	2,197.46	2,366.01	1,815.45	1,885.66	1,484.19
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	(2,168.15)	(2,184.12)	(1,886.70)	(1,626.61)	(1,978.48)
เงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	29.31	181.89	(71.24)	259.05	(494.29)
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.5697	12.8335	12.6608	12.5931	12.0970
ราคาตลาดต่อหน่วย / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า) *	1.57	1.57	1.08	1.12	1.16
Dividend Yield กรณีไม่มีการสนับสนุนผลตอบแทน (%) *	4.57%	4.65%	5.11%	4.80%	5.92%
มูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด (Market Cap) (ล้านบาท) *	46,044.47	46,979.39	32,020.78	32,955.69	32,721.96
ราคาตลาด ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี (Closing Price) (บาท)	19.70	20.10	13.70	14.10	14.00

** คำนวณ Annualized โดยใช้ราคาตลาด ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี*

การวิเคราะห์และคำอธิบายการดำเนินงานและฐานะการเงิน
ในรอบปีบัญชี 2565/66 (สิ้นสุดวันที่ 28 ก.พ. 66) กองทุนรวมฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิประมาณ 2,155.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบปีบัญชี 2564/65 ประมาณ 396.14 ล้านบาท โดยมีสาเหตุสำคัญจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในประเทศไทยที่ผ่อนคลายลง ทำให้ในรอบปีบัญชี 2565/66 กองทุนรวมฯ สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (เงินปันผล) เท่ากับ 0.8282 บาท/หน่วย เพิ่มขึ้นจากรอบปีบัญชี 2564/65 เท่ากับ 0.1508 บาท/หน่วย
ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด ไม่มีเงื่อนไข อื่น ๆ

สรุปข้อมูลการกู้ยืมเงิน
(1) ผู้ให้กู้: CIMBT
(2) วงเงิน: **2,450 ล้านบาท**
(3) อัตราดอกเบี้ย: **ค่าเฉลี่ย MLR จาก 4 ธนาคารใหญ่ลบ 3.5% ต่อปี**
(4) วันที่ชำระคืน: **20 ธ.ค. 2570**
(5) การชำระดอกเบี้ย: **รายไตรมาส**
(6) หลักประกันการกู้ยืม: **ไม่มี**

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทุนรวมฯ สำหรับปีบัญชี 2565/66 (สิ้นสุดวันที่ 28 ก.พ. 66)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	อัตราที่เรียกเก็บจริง	% ของรายได้จากการลงทุนสุทธิปี 2565/66
ค่าธรรมเนียมการจัดการ (ล้านบาท)	15.39	0.71%
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ (ล้านบาท)	3.01	0.14%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน (ล้านบาท)	4.51	0.21%
ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี (ล้านบาท)	1.71	0.08%
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	245.55	11.39%
ค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท) /1	284.09	13.18%
ดอกเบี้ยจ่าย (ล้านบาท)	71.27	3.31%
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV (ล้านบาท)	6.07	0.28%
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน (ล้านบาท)	-ไม่ได้เรียกเก็บ-	-ไม่ได้เรียกเก็บ-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (ล้านบาท)	-ไม่ได้เรียกเก็บ-	-ไม่ได้เรียกเก็บ-
ค่าใช้จ่ายอื่น (ล้านบาท)	-ไม่ได้เรียกเก็บ-	-ไม่ได้เรียกเก็บ-
/1 รวมถึง ค่าประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าเบี้ยประกันภัย ภาษีที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ส่งเสริมการขาย และค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้		

ความเสี่ยงที่สำคัญของการลงทุนในหน่วยลงทุน

1 บริษัทจัดการอาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จได้

2 ความสำเร็จของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินงานและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

3 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการต่อสัญญาเช่า

4 ในอนาคต กองทุนรวมอาจต้องหาแหล่งเงินทุนจากภายนอก เช่น การกู้ยืมเงิน เป็นต้น ซึ่งอาจมีเงื่อนไขที่ไม่เป็นที่ยอมรับได้ หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนดังกล่าวได้

5 ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการค้าปลีกและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายเพื่อลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

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

7 กองทุนรวมและผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้า ไฮเปอร์ มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางค้าปลีกอื่น ๆ

8 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)

9 ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

10 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

11 การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่กำลังดำเนินการอยู่หรือที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรืออาจดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และรัฐอาจเรียกคืนสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐ เช่น ทางเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้

12 ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทุนรวม

13 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าต้องปิดชั่วคราวและส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

14 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

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 การขายหน่วยลงทุนในอนาคตอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

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

ผู้ดูแลผลประโยชน์ : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ
เลขที่ 986 อาคารอื้อจือเหลียง 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 : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล 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 : ภายหลังลดทุนครั้งที่ 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) จำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มเพื่อการเสนอขายสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 : 567,282,928.0000 หน่วย

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

2) นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทุน

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการนำออกให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่าย ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือยื่นขอรับใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

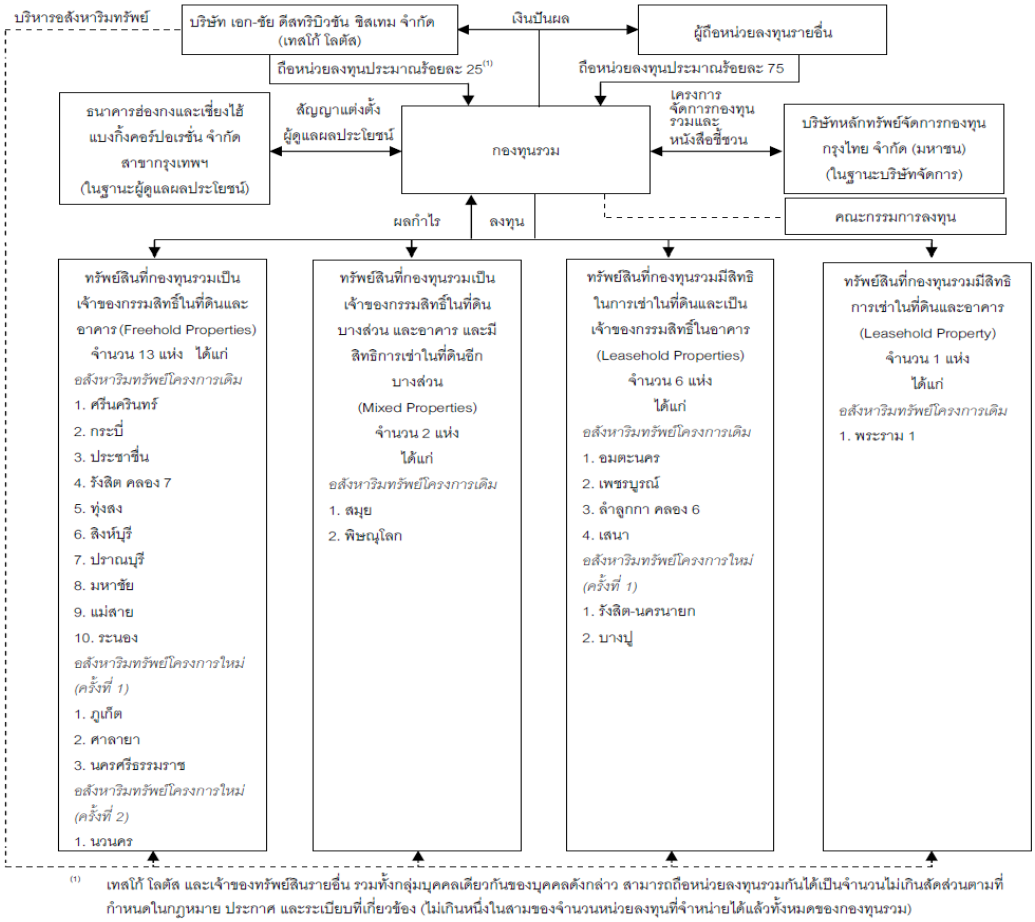
2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ประวัติการเปลี่ยนแปลง บริษัทจัดการ / ผู้ดูแลผลประโยชน์ / ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

-ไม่มี-

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทุน

(1) แผนภาพโครงสร้างการจัดการกองทุน



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

<u>การบริหารจัดการทรัพย์สิน และความสัมพันธ์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</u>

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

(2) **การบริหารจัดการกองทุนฯจะอยู่ภายใต้โครงการจัดการกองทุนรวม ซึ่งผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถเข้าดูได้ที่** https://www.lpf-fund.com/

2.4 ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทุน

2.4.1 รายละเอียดทรัพย์สินโดยแยกตามประเภททรัพย์สิน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

รายการแสดงทรัพย์สินแยกตามประเภทที่ลงทุน

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566

รายการทรัพย์สิน	มูลค่ายุติธรรม (บาท)	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ
1. เงินสดและเงินฝากธนาคาร	460,022,114	1.63%
2. เงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินและตราสารหนี้		
ตั๋วสัญญาใช้เงินสถาบันการเงิน	-	-
ตั๋วแลกเงินและตั๋วสัญญาใช้เงินที่รับรองหรือรับอาวัลโดยสถาบันการเงิน	0	-
พันธบัตร	1,505,509,520	5.32%
รวม	1,965,531,634	6.95%
3. เงินลงทุนในตราสารทุน		
หุ้นที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	0	0.00%
รวม	0	0.00%
4. เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์		
เงินลงทุนในสินทรัพย์ประเภทอสังหาริมทรัพย์	29,747,690,261	105.21%
รวม	29,747,690,261	105.21%
5. สินทรัพย์อื่น		
ลูกหนี้ค่าเช่าค้างรับ-สุทธิ	209,279,279	0.74%
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	26,856,490	0.09%
สินทรัพย์สิทธิการใช้	171,453,171	
สินทรัพย์อื่นๆ	1,596,661	0.01%
รวม	409,185,601	1.45%
รวมมูลค่าทรัพย์สิน	32,122,407,496	113.61%
6. หนี้สินอื่น		
เจ้าหนี้อื่น	(81,230,552.00)	-0.29%
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	(74,715,756.00)	-0.26%
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	(362,450,043.00)	-1.28%
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(145,342,102.00)	-0.51%
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ	(1,408,202.00)	0.00%
เงินกู้ยืม	(2,450,000,000.00)	63.67%
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สินทรัพย์สิทธิการใช้	(176,406,867.00)	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	(556,680,117.00)	-1.97%
รวมมูลค่าหนี้สิน	(3,848,233,639.00)	-13.61%
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุน	**28,274,173,857**	**100.00%**
จำนวนหน่วยลงทุน	2,337,282,928	หน่วย
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุน	**12.0970**	**บาท**
มูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี (ราคาตลาด)	14.00	บาท

2.4.2 รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทุกรายการ แยกตามรายทรัพย์สิน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท
รายละเอียดทรัพย์สิน
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566

ลำดับที่	ชื่อสาขา	Freehold/Leasehold	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดิน			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
				กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)			บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2566	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	อัตราคิดลด
1	ศรีนครินทร์	Freehold	เลขที่ 9 หมู่ 6 ต. บางเมืองใหม่ อ. เมือง จ. สมุทรปราการ	48-1-74.3	-	48-1-74.3	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 9 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ จำนวน 2 หลัง (3) อาคารมินิพลาซ่า จำนวน 4 หลัง (4) อาคารพลาซ่า จำนวน 1 หลัง ลิฟต์จำนวน 6 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 8 ตัว, ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว	35,325	3,609	7.00%	10.00%
ลำดับที่	ชื่อสาขา	Freehold/Leasehold	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดิน			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
				กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)			บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ วันที่ 25 พฤศจิกายน 2565	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	อัตราคิดลด
2	กระบี่	Freehold	เลขที่ 191 หมู่ 12 ต. กระบี่น้อย อ. เมือง จ. กระบี่	30-1-51.8	-	30-1-51.8	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 3 ตัว, ทางเลื่อนจำนวน 2	19,767	2,014	7.00%	10.00%
3	ประชาชื่น	Freehold	เลขที่ 829 ถ. ประชาราษฎร์ 2 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร	14-3-93.4	-	14-3-93.4	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว, ทางเลื่อนจำนวน 2	16,831	1,706	7.00%	10.00%
4	รังสิต คลอง 7	Freehold	เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ต. ลำผักกูด อ. ธัญบุรี จ. ปทุมธานี	144-1-71	-	144-1-71	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์	15,370	1,401	7.00%	10.00%
5	ทุ่งสง	Freehold	เลขที่ 144 หมู่ 2 ต. หนองหงส์ อ. ทุ่งสง จ. นครศรีธรรมราช	30-2-85.7	-	30-2-85.7	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว	13,551	738	7.00%	10.00%
6	สิงห์บุรี	Freehold	เลขที่ 189 หมู่ 7 ต. บางงา อ. ท่าช้าง จ. สิงห์บุรี	24-2-09	-	24-2-09	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2	14,293	629	7.00%	10.00%
7	ปราณบุรี	Freehold	เลขที่ 706 หมู่ 7 ต. เขาน้อย อ. ปราณบุรี จ. ประจวบคีรีขันธ์	22-3-58.6	-	22-3-58.6	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์	10,740	871	7.00%	10.00%
8	มหาชัย	Freehold	เลขที่ 119 หมู่ 7 ต. ท่าทราย อ. เมือง จ. สมุทรสาคร	20-3-71	-	20-3-71	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 6 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่จอดรถ (3) อาคารอุปกรณ์เครื่องจักร (4) อาคารคลังสินค้า (5) ห้องทำความเย็น (6) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ ลิฟต์จำนวน 1 ตัว	11,346	438	7.00%	10.00%
9	แม่สาย	Freehold	เลขที่ 156 หมู่ 6 ต. เวียงพางคำ อ. แม่สาย จ. เชียงราย	32-3-0	-	32-3-0	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์	10,156	821	7.00%	10.00%
10	ระนอง	Freehold	เลขที่ 25/15 หมู่ 1 ถ. เพชรเกษม ต. บางริ้น อ. เมือง	26-0-50.8	-	26-0-50.8	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น	9,674	671	7.00%	10.00%
11	สมุย	Freehold+Leasehold	เลขที่ 1/7 หมู่ 6 ต. บ่อผุด อ. เกาะสมุย จ. สุราษฎร์ธานี	22-1-52	24-3-78	47-1-30	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 6 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าจำนวน 4 หลัง (3) อาคารชมชะ	23,550	770	-	11.00%
	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคารบางส่วน อายุการเช่าคงเหลือ 7.76 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า										
12	พิษณุโลก	Freehold+Leasehold	เลขที่ 909 หมู่ 3 ต. อรัญญิก อ. เมืองพิษณุโลก จ. พิษณุโลก	31-2-71.4	0-2-59.5	32-1-30.9	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ (3) อาคารสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลิฟต์จำนวน 1 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว	19,249	1,054	7.00%	10.00%
	สิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วน (0-2-59.5 ไร่) เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นพื้นที่จอดรถอายุการเช่าคงเหลือ 13.15 ปี										
13	อมตะนคร	Leasehold	เลขที่ 700/75 หมู่ที่ 5 ต.คลองตำหรุ อ. เมือง จ. ชลบุรี	-	45-1-35.6	45-1-35.6	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ จำนวน 2 หลัง	25,028	1,797	-	11.00%
	สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 16.90 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า						ลิฟต์ 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 3 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว				
14	เพชรบูรณ์	Leasehold	เลขที่ 929 หมู่ 2 ต. สะเดียง อ. เมืองเพชรบูรณ์ จ. เพชรบูรณ์	-	43-2-5.4	43-2-5.4	อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง (3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์	15,999	747	-	11.00%
	สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 15.20 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า										
15	ลำลูกกา คลอง 6	Leasehold	เลขที่ 75 หมู่ 5 ต. บึงคำพร้อย อ. ลำลูกกา จ. ปทุมธานี	-	33-1-0	33-1-0	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่ติดตั้งระบบปรับอากาศแบบรวมศูนย์ (3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์	14,164	504	-	11.00%
	สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 14.47 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า										
16	เสนา	Leasehold	เลขที่ 49 หมู่ 1 ถ. ทางหลวงหมายเลข 3263 ต. บางนมโค อ.เสนา จ. พระนครศรีอยุธยา	-	24-2-96	24-2-96	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย (1)อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารเก็บอุปกรณ์เครื่องจักร	10,169	361	-	11.00%
	สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 15.36 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า										
17	พระราม 1	Leasehold	เลขที่ 831 ถ.พระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	-	12-3-03.25	12-3-03.25	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น ลิฟต์ขนของ 1 ตัว, ลิฟท์รถเข็น 2 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 4 ตัว	19,214	738	-	11.00%
	สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร อายุการเช่าคงเหลือ 12.05 ปี ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า										

ทรัพย์สินจากการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 (5 สาขา)

ลำดับที่	ชื่อสาขา	Freehold/Leasehold	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดิน			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
				กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)			บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ วันที่ 27 มกราคม 2566	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	อัตราคิดลด
1	ภูเก็ต	Freehold	เลขที่ 104 หมู่ 5 ถ.เฉลิมพระเกียรติ ร.9 ต.รัษฎา อ.เมืองภูเก็ต จ. ภูเก็ต	44-2-0	-	44-2-0	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 2 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ ลิฟต์จำนวน 2 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว	26,768	3,094	7.00%	10.00%
2	ศาลายา	Freehold	เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1 ต.บางเตย อ.สามพราน จ.นครปฐม	38-3-99	-	38-3-99	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 4 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารอนุรักษ์พลังงาน (3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ (4) อาคารเก็บของ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว และทางเลื่อน 2 ตัว	21,816	2,028	7.00%	10.00%
3	นครศรีธรรมราช	Freehold	เลขที่ 15 ถ.พัฒนาการ-คูขวาง ต.ในเมือง อ.เมือง จ.นครศรีธรรมราช	26-0-33.6	-	26-0-33.6	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 5 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ จำนวน 2 อาคาร (3) อาคารมินิพลาซ่า (4) อาคารเก็บของ บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว	18,677	1,421	7.00%	10.00%
4	รังสิต-นครนายก	Leasehold	เลขที่ 90 หมู่ 2 ถ.รังสิต-นครนายก ต.บึงยี่โถ อ.ธัญบุรี จ.ปทุมธานี	-	33-2-0	33-2-0	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 4 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น (2) อาคารมินิพลาซ่า (3) อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ จำนวน 2 อาคาร ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 1 ตัว และทางเลื่อนจำนวน 1 ตัว	15,063	587	-	11.00%
	สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 12 ปี 7 เดือน 11 วัน ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า										
5	บางปู	Leasehold	เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถ.สุขุมวิท ต.บางปูใหม่ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ	-	55-0-80	55-0-80	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว และทางเลื่อน จำนวน 2 ตัว	15,940	706	-	11.00%
	สิทธิการเช่าในที่ดิน อายุการเช่าคงเหลือ 14 ปี 8 เดือน 9 วัน ประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่ายตามอายุสัญญาเช่า										

การลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 (โดยมีแหล่งลงทุนจากการกู้ยืมเงิน)

ลำดับที่	ชื่อสาขา	Freehold/Leasehold	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ลักษณะการลงทุนในที่ดิน			รายละเอียดทรัพย์สิน*	พื้นที่กองทุนให้เช่า (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน** / ผู้ประเมิน (ล้านบาท)		
				กรรมสิทธิ์ (ไร่)	สิทธิการเช่า (ไร่)	รวม (ไร่)			บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ วันที่ 27 มกราคม 2566	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน	อัตราคิดลด
1	นวนคร	Freehold	เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ต. คลองหนึ่ง อ. คลองหลวง จ. ปทุมธานี	31-0-5	-	31-0-5	มีอาคารและสิ่งปลูกสร้าง 1 หลัง ประกอบด้วย (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ลิฟต์จำนวน 3 ตัว, บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว และทางเลื่อน 2 ตัว	24,042	2,552	7.00%	10.00%

* รายละเอียดทรัพย์สินทุกสาขาประกอบไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก และระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ระบบไฟฟ้า, ระบบประปา, ระบบโทรศัพท์, ระบบปรับอากาศ, ระบบป้องกันอัคคีภัย รวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร

** วิธีประเมินมูลค่าทรัพย์สินใช้วิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)

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

ราคาที่เข้าลงทุน : ประมาณ 27,085.58 ล้านบาท

วันที่มีการประเมินทรัพย์สินครั้งล่าสุด : วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2566

ราคาประเมิน : 29,257 ล้านบาท

บริษัทประเมิน : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ประเภทการใช้งาน : ศูนย์การค้า

ประเภททรัพย์สิน : ธุรกิจค้าปลีก

รายได้ในรอบระยะบัญชีนั้น : กองทุนรวมมีรายได้รวมระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 รวม 2,786,674,502 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) กรณีการลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินที่ไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน ลงทุนเพิ่มในทรัพย์สินที่ไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน

(4.1) บริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์ ควรอธิบายถึงผลประโยชน์ที่กองทุนได้รับจากการประกอบอธิบายเหตุผลในการลงทุนพร้อมทั้งแหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าซื้อสินทรัพย์

- ไม่มีการลงทุนเพิ่ม

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

- ไม่มีเงื่อนไขที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตลาดหลักทรัพย์

2.4.4 ในกรณีที่กองทุนไม่สามารถเข้าลงทุนทางอ้อมในบริษัทผ่านถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงได้

-ไม่มี-

2.4.5 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมภายใระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

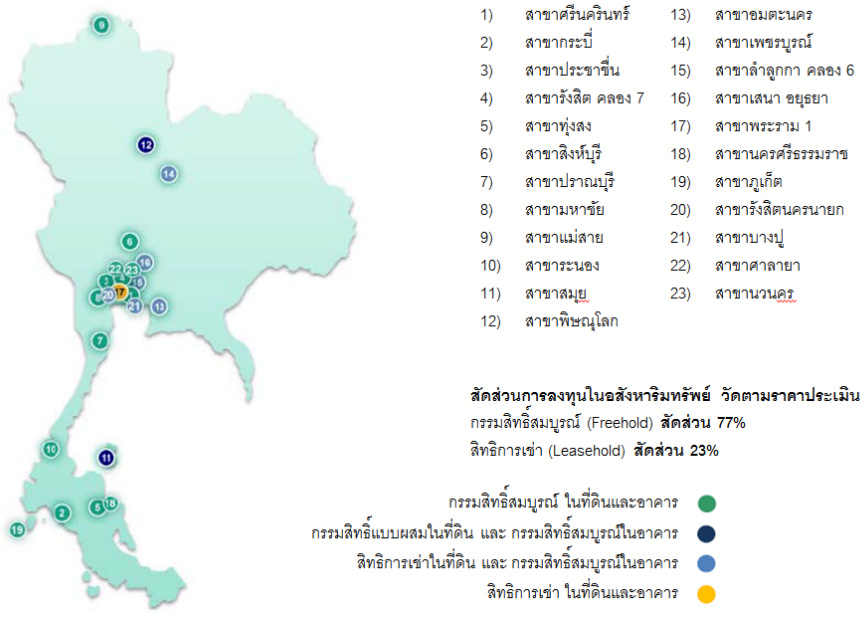
2.4.6 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนทรัพย์สินภายใระยะเวลาบัญชี

-ไม่มี-

2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1 อธิบายการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

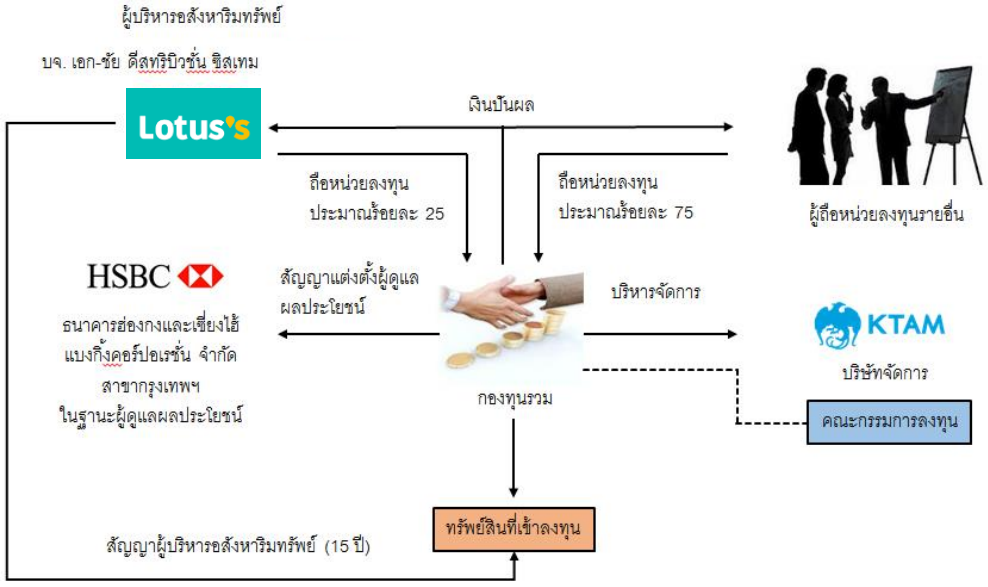
กองทุนรวมฯ ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งเป็น ศูนย์การค้าโลตัสส์ จำนวน 23 สาขา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



กองทุนรวมฯ มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมฯ เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่เช่าของศูนย์การค้าโลตัส 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 สำหรับรายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

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

ประสบการณ์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

มีประสบการณ์การบริหารศูนย์การค้าโลตัสในประเทศไทย

ค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากกองทุนรวม

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 จำนวนเงิน 245,548,715 บาท

ความสัมพันธ์เชิงการถือหุ้นหรือมีความเกี่ยวข้องทางธุรกิจกับผู้จัดการกองทุนหรือไม่อย่างไร

-ไม่มี-

2.5.5 **กรณีที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ไม่สามารถประกอบธุรกิจเองได้และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการแก่ผู้ประกอบการ**

-ไม่มี-

2.5.6 **กรณีอสังหาริมทรัพย์มีรับประกันรายได้** ให้เปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) เงื่อนไขและสาระสำคัญของสัญญาการประกันรายได้รวมทั้งข้อมูลเกี่ยวกับผู้ประกันรายได้

-ไม่มี-

(2) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่การรับประกัน

-ไม่มี-

(3) การปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ในปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

(4) ในกรณีผู้รับประกันจัดให้มีหนังสือรับประกันของธนาคารพาณิชย์หรือหลักประกันเทียบเท่า ซึ่งคลอบคลุมจำนวนระยะเวลาการรับประกัน 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 (Refinence) กับธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) (“CIMBT”) โดยกองทุนฯ ได้เข้าลงนามในสัญญากู้ยืมเงินกับ CIMBT เมื่อวันที่ 14 ธ.ค. 2565 ภายใต้วงเงินกู้ยืมรวม 2,450 ล้านบาท ซึ่งยังคงไม่เกิน 10% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

ณ วันที่ 28 ก.พ. 2566 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 28 ก.พ. 2566 ได้มีการเบิกใช้เต็มจำนวน
อัตราดอกเบี้ย	ค่าเฉลี่ย MLR จาก 4 ธนาคารใหญ่ (KTB/SCB/BBL/KBANK) ลบ 3.5% ต่อปี
ระยะเวลาชำระคืนเงินกู้	ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2570
การชำระดอกเบี้ย	รายไตรมาส
หลักประกันการกู้ยืม	กองทุนมิได้นำทรัพย์สินทั้งปวงทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบัน หรือที่จะมีในอนาคตไปใช้เป็นหลักประกัน
สัดส่วนการกู้ยืม	7.63% ของ TAV
สถานะการกู้ยืม	ปกติ และกองทุนฯ ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินโดยครบถ้วน

3) **ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน**

3.1 **<u>ภาวะอุตสาหกรรมธุรกิจของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน นโยบายการตลาดและการแข่งขันของโครงการ</u>**

ภาวะอุตสาหกรรมและแนวโน้มทางธุรกิจของศูนย์การค้าในประเทศไทย

<u>ภาคธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย</u>

กว่า 60 ปีแล้วที่การเติบโตของจำนวนประชากรโลกเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลต่อการเติบโตอย่างไม่หยุดยั้งทางด้านเศรษฐกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในแถบทวีปเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งรวมถึงประเทศไทย ที่ซึ่งได้กลายมาเป็นตลาดใหม่ที่น่าสนใจของกลุ่มนักลงทุนชาวต่างชาติที่เข้ามาแสวงหาโอกาสในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

เพื่อตอบโจทย์ความต้องการที่มากขึ้นจากครอบครัวขยาย ผู้ประกอบการสัญชาติไทยหลายกลุ่ม โดยเฉพาะกลุ่มค้าปลีก ได้หันมาพัฒนาโครงการค้าปลีกของตนเองเพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง บริษัทซีบีอาร์อี ยังพบว่า สาเหตุหลักดังกล่าว มาจาก การที่ประเภทที่พักอาศัยทั้งแนวดิ่งและแนวราบกระจายตัวไปอย่างรวดเร็ว จากในเขตใจกลางเมือง ไปสู่บริเวณรอบเมือง ผู้ประกอบการค้าปลีกทั้งรายใหญ่และรายย่อยจึงได้เริ่มมองเห็นหนทางในการขยายสาขาของโครงการค้าปลีกของตนไปยังชานเมืองเพิ่มมากขึ้นด้วย เพื่อรองรับกับความต้องการของผู้อยู่อาศัยกลุ่มดังกล่าว

หากวิเคราะห์ในเรื่องของการพัฒนาในด้านคมนาคม บริษัทซีบีอาร์อี มองว่าโครงสร้างพื้นฐานทางคมนาคมในประเทศไทยนั้นยังเป็นไปได้อย่างล่าช้าเมื่อเทียบกับการเติบโตของเมืองที่รวดเร็ว ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคภายในประเทศที่เปลี่ยนแปลงไป ร้านขายของชำและตลาดสดที่ใกล้กับที่อยู่อาศัยของตน ไม่อาจที่จะตอบโจทย์ความต้องการที่หลากหลายและซับซ้อนมากขึ้นของผู้บริโภคตามยุคตามสมัยได้ จากช่องว่างนี้ จึงทำให้เกิดการขยายตัวของกลุ่มซูเปอร์สโตร์ขึ้น ซึ่งถือเป็นร้านค้าโมเดิร์นเทรดแบบใหม่ที่รวบรวมทั้งของสด สินค้าอุปโภคและบริโภคจำนวนมากและหลากหลายไว้ในที่เดียวกัน ไม่เพียงแต่กลุ่มซูเปอร์สโตร์เท่านั้นที่ขยายสาขาอย่างรวดเร็ว กลุ่มร้านค้าขนาดเล็กที่ทันสมัยก็ได้รับอานิสงส์จากการขยายตัวทางเศรษฐกิจและการเติบโตของเมืองไปด้วยเช่นกัน

ในขณะที่การแข่งขันในตลาดซูเปอร์สโตร์ และตลาดร้านสะดวกซื้อ ขยายตัวอย่างก้าวกระโดด โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ ที่กลุ่มผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกในรูปแบบศูนย์การค้าส่วนใหญ่ก็พยายามที่จะสร้างความแตกต่างของตัวเองให้มากขึ้น ด้วยการสร้างศูนย์การค้าของตนให้มีขนาดใหญ่ขึ้นกว่าเดิม และขยายพื้นที่เช่าเพื่อรวบรวมสิ่งที่ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่ม ทุกประเภท ไว้อย่างครบครัน

ก่อนที่จะเกิดสถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ตลาดการค้าปลีกในประเทศไทยได้มีการพัฒนาครั้งใหญ่อยู่ก่อนแล้ว กล่าวคือได้เปลี่ยนไปเป็นเชิงบูรณาการมากขึ้นเพื่อสนองความต้องการของลูกค้า ทั้งผู้อยู่อาศัยในโครงการ ตลอดจนผู้คนในละแวกใกล้เคียง เพื่อเพิ่มความหลากหลาย เพื่อสร้างกำไร และเพื่อความคุ้มค่าในด้านการจัดสรรโครงการไปในเวลาเดียวกัน อันปรากฏให้เห็นอย่างแพร่หลายหรือเป็นที่รู้จักกันดีในนามของ “โครงการแบบมิกซ์ยูส (Mixed-use)” อีกทั้งยังมีโมเดลพรีเมียม เอาท์เล็ท ซึ่งพัฒนาเพื่อรองรับกับกำลังซื้อที่เพิ่มมากขึ้นจากนักท่องเที่ยวต่างประเทศที่ต่างหลั่งไหลเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยอย่างไม่ขาดสาย

แต่แล้ว ใน พ.ศ. 2563 อุตสาหกรรมค้าปลีกของประเทศไทยกลับได้รับผลกระทบอย่างหนักจากสถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 บริษัทซีบีอาร์อี พบว่า ผู้พัฒนาโครงการทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็ก ต่างก็มีความกังวลและมีความเชื่อมั่นที่จะ

เปิดตัวโครงการใหม่ ๆ ระหว่าง พ.ศ. 2563 น้อยลงไปด้วย โดยบริษัทฯ พบว่ามีเพียงโครงการพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกขนาดใหญ่ไม่กี่โครงการที่แล้วเสร็จ

ในช่วงท้ายปี พ.ศ. 2563 จนถึง พ.ศ. 2564 สถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในระเทศไทยยืดเยื้อ และยังไม่มีทิศทางที่ดีขึ้น บริษัทซีบีอาร์อี ตระหนักได้ว่าอุปทานค้าปลีกทั้งหมดในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ระหว่างไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2563 ถึงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2564 อีกทั้งอุปทานค้าปลีกที่เกิดขึ้นใหม่ส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปแบบร้านค้าปลีกสนับสนุนในโครงการสำนักงาน ที่โครงการสำนักงานนั้น ๆ มีช่วงเวลากำหนดว่าต้องเปิดให้บริการอยู่แล้ว รวมไปถึงคอมมูนิตี้มอลล์แห่งใหม่ ๆ ที่ตั้งอยู่ในย่านชานเมืองใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคต

การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 นี้เองไม่เพียงแต่ลดความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เพิ่มความกังวลทางการเงินให้กับผู้ประกอบการค้าปลีกทั้งรายใหญ่และรายย่อยเป็นจำนวนมาก แต่ยังก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิต และในการพฤติกรรมการเลือกซื้อสินค้าของผู้บริโภคอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ บริษัทซีบีอาร์อี พบว่า การเปลี่ยนแปลงในช่วงที่เกิดโรคระบาดนี้ มีอิทธิพลอย่างมากต่อการสร้างบรรทัดฐานใหม่ในการใช้ชีวิต และส่งผลกระทบในวงกว้างต่อวิถีชีวิตของคนไทย การเปลี่ยนแปลงในช่วงที่เกิดโรคระบาดนี้ไม่เพียงแต่สร้างความแตกต่างในวิถีการดำเนินชีวิต แต่ได้สร้างความแตกต่างในเส้นทางการดำเนินธุรกิจค้าปลีกเช่นกัน

ใน พ.ศ. 2564 แม้ว่าสถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในระเทศไทยก็ยังไม่มีทิศทางที่ดีขึ้นและธุรกิจค้าปลีกยังคงต้องรับมือกับการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 สายพันธุ์โอมิครอนที่แพร่กระจายได้ง่าย ส่งผลต่อจำนวนผู้ติดเชื้อที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว แต่บริษัทซีบีอาร์อี ยังพบว่า ผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกขนาดกลาง-เล็ก เช่น กลุ่มซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านสะดวกซื้อ ยังคงมีความสามารถในการปรับตัวได้ดีอย่างยิ่งยวด

ในปีเดียวกัน บริษัทซีบีอาร์อี ยังพบว่า ในส่วนของ แบรนด์ และผู้ค้าปลีกเอง ต่างก็มีความพร้อมในการพัฒนาระบบช่องทางการขายออนไลน์ของตนเองให้ดีขึ้น และทำอย่างต่อเนื่องไม่หยุดยั้ง อีกทั้งยังมีความพยามยามที่จะเข้าถึงลูกค้าผ่านการตลาดออนไลน์ผ่านหลากหลายช่องทางมากขึ้นเพื่อให้ทันกับการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว เพราะกลุ่มผู้ค้าปลีกเหล่านี้ตระหนักดีว่า การเข้าถึงลูกค้าผ่านการตลาดออนไลน์ไม่ได้เป็นเพียงทางเลือกอีกต่อไป แต่เป็นข้อกำหนดสำคัญที่จะชี้ชะตาความยั่งยืนของธุรกิจในระยะยาว

ใน พ.ศ. 2565 สถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในระเทศไทยปรับตัวไปในทางที่ดีขึ้น จำนวนผู้ติดเชื้อได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ถือเป็นช่วงปีของการฟื้นตัวจากการแพร่ระบาดของโควิด 19 และก็มีแนวโน้มกลับเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้นเป็นลำดับ สิ่งเหล่านี้เองทำให้การแข่งขันระหว่างธุรกิจค้าปลีกนั้นกลับมีความรุนแรงขึ้นไปพร้อม ๆ กัน กล่าวคือ บริษัทซีบีอาร์อี พบว่า ตลอดช่วงครึ่งแรกของพ.ศ. 2565 กลุ่มผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่-กลาง เช่น กลุ่มโครงการศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า และ ซูเปอร์สโตร์ ต่างพยายามอย่างยิ่งยวดที่จะเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ ที่เคยชะลอตัวไปก่อนหน้ามากขึ้น

ในช่วงไตรมาสที่ 1 ถึงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2565 มีอุปทานค้าปลีกใหม่เพิ่มมากขึ้น เมื่อเทียบกับช่วง 2 ปีที่ผ่านมา และส่วนใหญ่จะเป็นพื้นที่ค้าปลีกสนับสนุนในโครงการอาคารสำนักงาน โครงการพรีเมียม เอาท์เล็ทส่วนต่อขยาย และโครงการคอมมูนิตี้มอลล์ โดยเฉพาะในพื้นที่บริเวณรอบเมือง และเขตชานเมือง ในไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2565 บริษัทซีบีอาร์อี ยังพบว่าได้มีการเปิดตัวโครงการค้าปลีกสนับสนุนในโครงการแบบมิกซ์ยูส (Mixed-use) เพิ่มอีกหลายโครงการด้วย

ซีบีอาร์อี ยังเชื่ออีกว่าอุตสาหกรรมการค้าปลีกของประเทศไทยกำลังมุ่งหน้าไปสู่ความหลากหลายทางนวัตกรรม เนื่องจากความก้าวหน้าของเทคโนโลยีดิจิทัลที่สนับสนุนไลฟ์สไตล์ออนไลน์ให้ได้รับความนิยมมากขึ้น นับตั้งแต่ประเทศอยู่ในช่วงวิกฤตการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19

การเติบโตของตลาดอีคอมเมิร์ซ ได้ถูกผลักดันจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เมื่อการเดินทางระหว่างประเทศถูกจำกัดและผู้บริโภคชาวไทยใช้เวลาที่บ้านมากขึ้น ส่งผลให้พฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนไปและอีคอมเมิร์ซเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในชีวิตประจำวัน แม้ว่าสถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 จะคลี่คลายลง และผู้คนสามารถซื้อของในร้านค้าออฟไลน์ได้เป็นปกติแล้วก็ตาม แต่ความต้องการซื้อของผ่านช่องทางออนไลน์ยังคงแข็งแกร่ง เนื่องจากผู้บริโภคคุ้นเคยและรู้สึกสะดวกสบายที่จะใช้แพลตฟอร์มออนไลน์ต่างๆ

ซีบีอาร์อี มีความเห็นสอดคล้องว่า ตลาดอีคอมเมิร์ซแบบการค้าระหว่างธุรกิจกับลูกค้าจะยังคงขยายตัว แต่มีอัตราการเติบโตที่ชะลอตัวลงเนื่องจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ยังไม่แน่นอน ประกอบกับค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้น ฉุดกำลังซื้อจากภาคเอกชน มูลค่าของอีคอมเมิร์ซที่เพิ่มสูงขึ้นนั้น เป็นการเปลี่ยนช่องทางการใช้จ่ายจากช่องทางเดิมหรือออฟไลน์ เป็นช่องทางออนไลน์ มากกว่าที่จะมาจากกำลังซื้อที่เพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ดี ผู้บริโภคชาวไทยจะยังคงใช้แพลตฟอร์มอีคอมเมิร์ซในการซื้อสินค้าต่อไป เนื่องจากสินค้ามีราคาถูกและคุ้มค่ากว่า มีความสะดวกสบาย และร้านค้ามีความหลากหลาย

การเข้ามาของเทคโนโลยีดิจิทัลได้กระตุ้นให้ตลาดอีคอมเมิร์ซเติบโตอย่างก้าวกระโดดอย่างต่อเนื่อง และทำให้ผู้บริโภคตื่นตัวที่จะจับจ่ายใช้สอย ซื้อสินค้าและบริการผ่านทั้งทางช่องทางออฟไลน์และออนไลน์ วิกฤตการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 นี้จึงถือเป็นการจุดประกายให้ผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกพัฒนาช่องทางทางการค้าช่องทางอื่นที่ไม่ใช่ทางหลักของตนเพื่อเพิ่มผลกำไรเข้าถึงลูกค้าใหม่ แทนที่จะขับเคลื่อนด้วยการแข่งขันผ่านการให้บริการด้านออฟไลน์เพียงอย่างเดียว

บริษัทซีบีอาร์อี เห็นชัดเจนว่า ผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกและผู้ค้าปลีกต่างยังคงต้องดิ้นรนเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ ๆ รวมทั้งปรับกลยุทธ์การบริหารงาน รวมถึงการเพิ่มยอดขายเพื่อชดเชยรายได้ที่สูญเสียไปในขณะที่เศรษฐกิจไทยอาจยังต้องเผชิญกับความท้าทายหลายประการ และมีความเปราะบางในช่วงแรกของการฟื้นตัว ความกังวลที่เกิดจากความอ่อนแอของอำนาจการใช้จ่ายของผู้บริโภคอันเนื่องมาจากหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น และแรงกดดันด้านเงินเฟ้อในช่วงครึ่งแรกของพ.ศ. 2565 อาจจะสามารถถูกชดเชยด้วยความหวังว่า จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลังของ พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2566 เนื่องจากมีการผ่อนคลายระเบียบและมาตราการในการจำกัดการเดินทางเข้าประเทศแล้ว

กล่าวโดยสรุป บริษัท ซีบีอาร์อี มองเห็นว่า ภูมิทัศน์ของตลาดการค้าปลีกในประเทศไทยจะมีการเปลี่ยนแปลงไปเรื่อย ๆ เนื่องจากปัจจัยสำคัญที่เกิดจากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ผนวกกับพฤติกรรมและความชอบของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปตลอดช่วงที่เกิดการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 และภายหลังการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 รูปแบบการนำเสนอห้างค้าปลีกแบบดั้งเดิมจึงอาจจะไม่เหมาะกับความต้องการ ไลฟ์สไตล์ และพฤติกรรมของผู้บริโภคอีกต่อไป โดยเฉพาะคนรุ่นใหม่ ดังนั้น บริษัท ซีบีอาร์อี เชื่อว่า การปรับตัวของกลุ่มผู้ค้าปลีกทั้งรายใหญ่และรายย่อยให้เข้ากับการเติบโตของตลาดอีคอมเมิร์ซและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปจึงเป็นสิ่งสำคัญยิ่ง

ทั้งนี้ยังไม่ชัดเจนว่าธุรกิจค้าปลีกในโลกหลังโควิด-19 จะเป็นอย่างไรในท้ายที่สุด อาจมีการพัฒนารูปแบบการนำเสนอโครงการค้าปลีกที่หลากหลายขึ้น มีรูปแบบของร้านค้าที่มีหน้าร้าน และแบบไม่มีหน้าร้านมากขึ้น ไม่ทางใดก็ทางหนึ่ง ดังนั้นผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกจึงมีความจำเป็นที่จะต้องปรับรูปแบบธุรกิจอย่างละเอียดรอบคอบมากขึ้น ทั้งในแง่ของการเสริมสร้างประสบการณ์การจับจ่ายใช้สอยในหน้าร้าน การสร้างสรรค์กิจกรรมสิ่งใหม่ และสร้างเพิ่มมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการของตน เพื่อดึงดูดผู้เช่าและผู้เข้ามาใช้บริการของศูนย์การค้าให้มากขึ้น เพราะอนาคตที่ไม่แน่นอนนี้ อาจสร้างความปกติใหม่ขึ้นได้ตลอดเวลา

<u>ภาคธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ</u>

อุตสาหกรรมค้าปลีกในจังหวัดกรุงเทพฯ มีการฟื้นตัวที่ดีขึ้นในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2565 เมื่อเทียบกับสถานการณ์ของตลาดในช่วงไตรมาสที่ 3 ของ พ.ศ. 2564 ทั้งนี้เกิดจากการที่เริ่มมีนักท่องเที่ยวกลับเข้ามาเที่ยวในประเทศมากขึ้น ประกอบกับมาตรการความปลอดภัยด้านสาธารณสุขผนวกกับมาตรฐานการให้บริการของสถานประกอบการ ทำให้เกิดความมั่นใจแก่นักท่องเที่ยว

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

ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2565 อัตราการเช่าของพื้นที่ตลาดค้าปลีกโดยรวมในกรุงเทพฯ อยู่ที่ร้อยละ 95.2 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน 0.2 จุด และ 0.4 จุด เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีที่ผ่านมา เมื่อเปรียบเทียบระหว่างพื้นที่ค้าปลีกในแต่ละรูปแบบ ซูเปอร์สโตร์เป็นรูปแบบพื้นที่ค้าปลีกที่มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงสุดที่ร้อยละ 98.5 รองลงมาคือศูนย์การค้า มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 94.9 และอันดับสุดท้ายคือ ห้างสรรพสินค้า ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 84.7 และเมื่อเปรียบเทียบอัตราการเช่าพื้นที่ของแต่ละบริเวณในกรุงเทพมหานคร บริเวณที่มีอัตราการเช่าพื้นที่สูงที่สุด คือ บริเวณชานเมือง อยู่ที่ร้อยละ 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 ซีบีอาร์อี เล็งเห็นว่าต่อไปในอนาคต ผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีกรายใหญ่จะมุ่งเน้นไปที่การพัฒนาโครงการขนาดใหญ่บริเวณนอกใจกลางเมืองเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นผลให้เกิดการสร้างแรงกดดันให้ศูนย์การค้าปลีกเก่า ๆ ที่ไม่ได้มีการปรับปรุงใด ๆ ในบริเวณรอบนอกให้ต้องเร่งแผนการปรับปรุงและปรับโฉมโครงการของตนเพื่อให้สามารถแข่งขันกับอุปทานใหม่ที่กำลังจะเกิดขึ้นในอนาคตได้

ในอนาคต บริษัท ซีบีอาร์อี ยังคงเชื่อมั่นว่าอุตสาหกรรมการค้าปลีกในพื้นที่กรุงเทพมหานครจะปรับตัวดีขึ้นอย่างชัดเจน โดยเฉพาะในช่วงปลาย พ.ศ. 2565 ไปจนถึงครึ่งปีแรกของ พ.ศ. 2566 เนื่องจากบริษัท ซีบีอาร์อี ได้เห็นทิศทางการฟื้นตัวของตลาดที่เป็นบวกนี้ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2565 แล้ว ทั้งนี้ผลกระทบในเชิงบวกจากการส่งเสริมภาคการท่องเที่ยวหลังจากเปิดประเทศอีกครั้ง ประกอบกับช่วงเทศกาลและวันหยุดยาวที่กำลังจะมาถึงของไทยน่าจะมีผลทำให้ปริมาณการสัญจรและเข้าใช้บริการในโครงการค้าปลีกต่าง ๆ ทั่วประเทศมีเพิ่มมากขึ้น อันจะมีส่วนสำคัญอย่างยิ่งยวดที่จะทำให้ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพมหานครฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง

ตลาดค้าปลีกในภาคเหนือของประเทศไทย

สำหรับพื้นที่ศึกษาแนวโน้มตลาดค้าปลีกในภาคเหนือของประเทศไทยนั้น บริษัท ซีบีอาร์อี ได้เลือกจังหวัดเชียงรายเป็นตัวแทนของภูมิภาคดังกล่าว ซึ่งตัวจังหวัดตั้งอยู่ในจุดเชื่อมต่อชายแดนระหว่าง 3 ประเทศ ได้แก่ ไทย พม่า และลาว สำหรับขอบเขตของพื้นที่ศึกษาในจังหวัดเชียงรายที่ บริษัท ซีบีอาร์อี ให้ความสำคัญนั้นไม่ใช่เพียงแค่บริเวณจุดศูนย์กลางเมือง หรือตามแนว ถนนพหลโยธิน ซึ่งเป็นถนนสายหลักเท่านั้น แต่ยังรวมไปถึงบริเวณอำเภอแม่สาย ซึ่งเป็นจุดศูนย์รวมที่สำคัญระหว่างประเทศเพื่อนบ้านด้วย

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 เชียงรายมีศูนย์ค้าปลีกสมัยใหม่ทั้งหมด 23 แห่ง ทำให้มีพื้นที่ค้าปลีกรวม 156,758 ตารางเมตร เมื่อแยกตามรูปแบบการค้าปลีกพบว่า มีศูนย์การค้าแบบปิด 3 โครงการ ซูเปอร์สโตร์ 6 โครงการ ร้านค้าเฉพาะอย่าง 13 โครงการ และคอมมูนิตี้มอลล์ 1 โครงการ

การขยายตัวของตลาดค้าปลีกสมัยใหม่ในจังหวัดเชียงรายดีขึ้นจากปีที่แล้ว เนื่องจากการกลับมาของเที่ยวบินทั้งในและต่างประเทศ อีกทั้งเชียงรายยังเป็นเมืองจุดหมายปลายทางในภาคเหนือของประเทศไทยที่สำคัญของนักท่องเที่ยวจากภายในประเทศและต่างประเทศ ส่งผลให้มีอุปทานร้านค้าปลีกใหม่เพิ่มขึ้นจำนวน 2 โครงการ ในปีพ.ศ. 2565 หลังจากที่ไม่มีอุปทานร้านค้าปลีกใหม่เปิดตัวมาเป็นเวลานานตั้งแต่ปีพ.ศ. 2554

ณ เดือนธันวาคม 2565 อัตราการเช่าพื้นที่สุทธิของศูนย์ค้าปลีกในจังหวัดเชียงรายอยู่ที่ร้อยละ 98.3 ลดลงเล็กน้อย 1.3 จุด เมื่อเทียบจากร้อยละ 97.0 ในปีพ.ศ. 2564 ที่ผ่านมา อัตราการการเช่าพื้นที่มีการเพิ่มขึ้นเนื่องจากผลของการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 และมาตรการผ่อนคลายเรื่องการเดินทาง ที่ช่วยเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยวในเชียงราย อีกทั้งยังกระตุ้นอุปสงค์ในตลาดค้าปลีก ทั้งนี้ราคาเสนอเช่าของร้านค้าปลีกสมัยใหม่ในจังหวัดเชียงราย อยู่ที่ประมาณ 156 – 2,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ซึ่งยังคงใกล้เคียงจากราคาเสนอเช่าเดิมที่ 85–1,750 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือนในปีพ.ศ. 2564 ที่ผ่านมา

<u>ตลาดค้าปลีกในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย</u>

การศึกษาแนวโน้มตลาดค้าปลีกในภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทยจะมุ่งเน้นไปที่จังหวัดขอนแก่นซึ่งเป็นจังหวัดที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในภูมิภาค อีกทั้งยังเป็นศูนย์กลางด้านการศึกษาและหน่วยงานภาครัฐในระดับภูมิภาคอีกด้วย กิจการค้าปลีกส่วนมากในจังหวัดขอนแก่นตั้งอยู่บนถนนสายหลัก ได้แก่ ถนนมิตรภาพ ถนนมะลิวัลย์ และถนนศรีจันทร์ ซึ่งเป็นเส้นทางหลักในการเชื่อมต่อเมืองขอนแก่น และจังหวัดอื่น ๆ ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 อุปทานค้าปลีกในจังหวัดขอนแก่นมีจำนวนทั้งหมด 30 แห่ง ซึ่งประกอบไปด้วยพื้นที่ค้าปลีกหลากหลายรูปแบบ อาทิ ศูนย์การค้าแบบปิด, ศูนย์การค้าชุมชน (คอมมูนิตี้มอลล์), ห้างสรรพสินค้า, ซูเปอร์สโตร์ และร้านค้าเฉพาะอย่าง

โครงการค้าปลีกทั้งหมดในจังหวัดขอนแก่นมีจำนวนเพิ่มขึ้น 2 แห่ง จากทั้งหมด 28 แห่งเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า ได้แก่ แม็คโคร ฟู้ดเซอร์วิส ขอนแก่น 2 และเมกาโฮม ขอนแก่น และจากการสำรวจยังไม่พบรายงานการปิดบริการของศูนย์การค้าปลีกใด ๆ ในจังหวัด

โครงการค้าปลีกในอนาคตภายในจังหวัดขอนแก่นยังคงถูกชะลอการพัฒนาทั้ง 2 โครงการ ได้แก่ เดอะ เลคมาร์เก็ต ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชน และ เทอร์มินัล 21 ขอนแก่น ซึ่งเป็นศูนย์การค้าแบบปิด

ในอนาคตขอนแก่นจะยังคงเป็นจังหวัดที่มีศักยภาพสูงกว่าจังหวัดอื่น ๆ ในภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เนื่องด้วยการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐาน รวมทั้งโครงการและการลงทุนจากภาครัฐอันเป็นปัจจัยสำคัญในการเพิ่มประสิทธิภาพในการเชื่อมต่อและคมนาคมภายในจังหวัด บริษัท ซีบีอาร์อี คาดการณ์ว่าจะเกิดการเติบโตอย่างมีนัยยะสำคัญในแง่ของตลาดค้าปลีกในขอนแก่นเมื่อระบบโครงสร้างพื้นฐานในจังหวัดเสร็จสมบูรณ์และให้บริการอย่างเต็มศักยภาพ ซึ่งจะสามารถเอื้อต่อการท่องเที่ยวในจังหวัดอีกด้วย

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 อัตราการเช่าพื้นที่โดยรวมของธุรกิจค้าปลีกในจังหวัดขอนแก่นอยู่ที่ร้อยละ 96.0 เพิ่มขึ้น 0.1 จุด จากร้อยละ 95.9 ในปีก่อนหน้า ร้านค้าเฉพาะอย่างและศูนย์การค้าชุมชน (คอมมูนิตี้มอลล์) มีผู้เช่าพื้นที่มากขึ้น ส่งผลให้อัตราการ

เช่าพื้นที่ประปรับตัวดีขึ้น ในขณะเดียวกัน ค่าเช่ามีการปรับลดลงโดยประมาณร้อยละ 20 – 30 ที่ 245 - 2,000 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

บริษัท ซีบีอาร์อี เห็นว่า ผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกโดยเฉพาะรายใหญ่ มีการปรับปรุงร้านค้าเพื่อดึงดูดและสร้างประสบการณ์ที่ดีขึ้นแก่ลูกค้า ในขณะที่ผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกบางรายได้เปลี่ยนพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้งาน ให้สามารถใช้ประโยชน์ที่หลากหลายมากขึ้น ไม่ว่าจะเป็นการใช้งานเองหรือขยายพื้นที่ให้เช่า

ทั้งนี้ บริษัท ซีบีอาร์อี เชื่อว่าตลาดค้าปลีกในจังหวัดขอนแก่นจะค่อย ๆ เติบโตในอีก 2-3 ปีข้างหน้า เนื่องจากได้พบเห็นพัฒนาการและการปรับปรุง ตลอดจนการขยายพื้นที่ค้าปลีกที่กำลังจะแล้วเสร็จในอนาคต อีกทั้งความคืบหน้าการก่อสร้างของโครงสร้างพื้นฐานและระบบขนส่งมวลชนในจังหวัดเริ่มชัดเจน ระบบเครือข่ายคมนาคมที่ดีขึ้นนั้นจะสามารถเพิ่มจำนวนนักท่องเที่ยว และจะส่งผลให้อุปสงค์ด้านการค้าปลีกเพิ่มขึ้นอีกด้วย

<u>ตลาดค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทย</u>

ศูนย์การค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทยนั้นแตกต่างกันในแต่ละจังหวัด ในรายงานนี้เราได้กล่าวถึงจังหวัดภูเก็ต ซึ่งจะเป็นตัวบ่งชี้แนวโน้มตลาดค้าปลีกในจังหวัดที่เน้นอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และในจังหวัดนครศรีธรรมราช ซึ่งเป็นตัวบ่งชี้แนวโน้มตลาดค้าปลีกในท้องที่

จังหวัดภูเก็ต

จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 ห้างค้าปลีกในจังหวัดภูเก็ตมีจำนวนทั้งหมด 49 โครงการ แบ่งเป็นศูนย์การค้าแบบปิด 9 โครงการ ห้างสรรพสินค้า 5 โครงการ คอมมูนิตี้มอลล์ 20 โครงการ ซูเปอร์สโตร์ 8 โครงการและร้านค้าเฉพาะอย่าง 7 โครงการ

จากพื้นที่เช่าค้าปลีกทั้งหมดในจังหวัดภูเก็ต ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 พบว่า ร้อยละ 43.5 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดเป็นห้างค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าแบบปิด ตามมาด้วยประเภทห้างสรรพสินค้าร้อยละ 21.9 ซูเปอร์สโตร์ ร้อยละ 16.5 คอมมูนิตี้มอลล์ ร้อยละ 10.4 และ ร้านค้าเฉพาะอย่าง ร้อยละ 8.1

อุปทานค้าปลีกทั้งหมดในภูเก็ต ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสุทธิ 697,936 ตารางเมตร เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 จากช่วงเวลาเดียวกันปีที่แล้ว (หรือประมาณ 23,900 ตารางเมตร) ทั้งนี้ พื้นที่ให้เช่าสุทธิที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว มาจากโครงการค้าปลีกที่สร้างเสร็จใหม่ 2 โครงการในจังหวัดภูเก็ต ได้แก่ โรบินสัน ไลฟ์สไตล์ ภูเก็ต (ถลาง) เป็นศูนย์การค้าแบบปิด ที่พัฒนาโดยบริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น (ภายใต้เครือซีพีเอ็น) โครงการเปิดให้บริการเมื่อวันที่ 25 สิงหาคม พ.ศ. 2565 มีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 21,000 ตารางเมตร และ โบ๊ท อเวนิล เพ็ท แอนด์ เพลย์กราวน์ ซึ่งถือเป็นคอมมูนิตี้มอลล์แห่งที่ 3 ของกลุ่มบริษัท โบ๊ทพัฒนา จำกัด ตั้งอยู่บริเวณตำบลเชิงทะเล มีพื้นที่เช่ารวม 2,900 ตารางเมตร เป็นต้น

จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 พบว่า มีการพัฒนาศูนย์การค้าปลีก 7 โครงการ (ทั้งที่กำลังก่อสร้างอยู่และอยู่ระหว่างการวางแผน) ซึ่งประกอบไปด้วย 4 โครงการใหม่ ได้แก่ ได้แก่ 1) บลูเพิร์ล 2) เดอะเทอมินอล ภูเก็ต 3) เหมืองเจ้าฟ้า และ 4) โครงการของเซ็นทรัลรีเทลในพื้นที่ฉลอง อันประกอบไปด้วย โครงการโรบินสันไลฟ์สไตล์ฉลอง – ภูเก็ต ซึ่งมีโครงการไทยวัสดุ และโครงการบีแอนด์บีโฮม (ที่เป็นที่รู้จักในนาม บ้านแอนด์บียอนด์เดิม) ในพื้นที่เดียวกัน จากการสำรวจในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 บริษัท ซีบีอาร์อีพบว่า มีอีก 2 โครงการที่เป็นส่วนขยายของโครงการเดิม ได้แก่ 1) บูกิสมอลล์ ภูเก็ต (ส่วนต่อขยายระยะที่ 2) และ 2) ปอร์โต เดอ ภูเก็ต (ส่วนต่อขยายระยะที่ 2) อีกทั้งยังมีอีก 1 โครงการที่กำลังจะถูกพัฒนาขึ้นใหม่บนพื้นที่โครงการเดิม ได้แก่ โครงการลัคกี้ คอมเพล็กซ์ ภูเก็ต (ปัจจุบันยังไม่มีชื่อเรียกโครงการใหม่อย่างเป็นทางการ)

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 พื้นที่ค้าปลีกที่ถูกเช่าในจังหวัดภูเก็ต เพิ่มขึ้น 20,144 ตารางเมตร จาก 646,637 ตารางเมตรในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2564 เป็น 666,781 ตารางเมตรในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 คิดเป็นการเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 3.1 เทียบกับช่วงเวลา

เดียวกันของปีก่อน การเพิ่มขึ้นของพื้นที่ค้าปลีกที่ถูกเช่าในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 มีสาเหตุหลักมาจากการเปิดตัวของโรบินสัน ไลฟ์สไตล์ ภูเก็ต (ถลาง) ดังที่กล่าวมาข้างต้น

อัตราการเช่าโดยรวมของพื้นที่ค้าปลีกในจังหวัดภูเก็ต ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 คิดเป็นร้อยละ 95.5 คิดเป็นการลดลงที่ร้อยละ 0.4 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ถือเป็นการลดลงเพียงเล็กน้อยและไม่มีนัยสำคัญ อัตราการเช่าโดยรวมที่ลดลงเล็กน้อยนี้เป็นผลมาจากการที่โครงการค้าปลีกบางโครงการตัดสินใจที่จะเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบอีกครั้งในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 ในขณะที่ผู้เช่าของตนยังไม่มีความมั่นใจที่จะเปิดให้บริการในช่วงเวลาเดียวกัน

จากการสำรวจอัตราค่าเช่าเฉลี่ยใน พ.ศ. 2565 ของห้างค้าปลีกในพื้นที่ พบว่ามีการปรับตัวลดลง ยิ่งไปกว่านั้นช่วงของการเสนออัตราค่าเช่ายังแคบลงด้วย กล่าวคือ อัตราค่าเช่าเฉลี่ยใน พ.ศ. 2564 อยู่ที่ 200 – 2,800 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่อัตราค่าเช่าเฉลี่ยใน พ.ศ. 2565 อยู่ที่ 215 – 2,200 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน ทั้งนี้ เป็นเพราะเจ้าของโครงการส่วนใหญ่ต้องการรักษาผู้เช่าเดิมไว้ ด้วยสถานการณ์การแข่งขันตลาดพื้นที่ค้าปลีกที่สูง อันสวนทางกับความต้องการในการเช่าที่ชะลอตัวลง ทำให้ห้างค้าปลีกที่เรียกค่าเช่าสูงกว่าห้างอื่น ๆ ประสบปัญหาในการหาผู้เช่ามาเติมเต็มพื้นที่ว่าง

บริษัท ซีบีอาร์อี เชื่อว่า ตลาดค้าปลีกในภูเก็ตจะฟื้นตัวเต็มที่ภายในต้นปี พ.ศ. 2566 เพราะการท่องเที่ยวของภูเก็ตกลับมาคึกคักอีกครั้งและยังเชื่อว่าการแข่งขันในตลาดค้าปลีกในภูเก็ตจะทวีความรุนแรงมากขึ้น ทั้งในกลุ่มของโครงการค้าปลีกที่มีอยู่เดิม โครงการที่กำลังก่อสร้าง และโครงการที่กำลังวางแผนที่ถูกพัฒนาจากผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกชั้นนำ บริษัท ซีบีอาร์อี ยังมองว่าหากผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกรายย่อยในพื้นที่ยังละเลยความสนใจในการปรับปรุงและพัฒนาโครงการที่มีอยู่เดิมให้ดีขึ้น เพื่อเสริมสร้างความน่าดึงดูดใจ อาจมีแนวโน้มที่จะเสียส่วนแบ่งทางการตลาด เผชิญกับความยากลำบากในการรักษาอัตราการเช่าโดยรวม และความท้าทายในการคงอัตราค่าเช่าในที่สุด

จังหวัดนครศรีธรรมราช

โครงการค้าปลีกส่วนใหญ่ในจังหวัดนครศรีธรรมราชตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการ-คูขวาง ตลาดค้าปลีกในจังหวัดนี้จะนำเสนอสินค้าและบริการแก่คนในท้องถิ่นเป็นหลัก เนื่องจากจังหวัดนครศรีธรรมราชไม่ได้เป็นจังหวัดจุดหมายปลายทางสำหรับนักท่องเที่ยว

ในพ.ศ. 2565 บริษัท ซีบีอาร์อี ได้ขยายพื้นที่การวิจัยเพื่อให้ครอบคลุมอำเภอท่าศาลา เนื่องจากมีการเปิดตัวของ แบรนด์ โก! ซึ่งเป็นโครงการใหม่ในรูปแบบของซูเปอร์สโตร์ ส่งผลให้มีโครงการค้าปลีกเพิ่มอีก 2 โครงการในฐานข้อมูล คือ โลตัส ท่าศาลา และ โก! ท่าศาลา

แบรนด์ โก! คือ แบรนด์ร้านค้าปลีกที่พัฒนาโดย เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น โดยมีเป้าหมายคือ การจัดหาอาหารสด และสินค้าอุปโภคบริโภคคุณภาพสูงในราคาย่อมเยา ในขณะเดียวกัน โก! มีพื้นที่กิจกรรมสำหรับครอบครัว ด้วยการตกแต่งที่ทันสมัยและบริการที่โดดเด่น ทางแบรนด์จึงมีความตั้งใจที่จะมอบประสบการณ์ที่ประทับใจและน่าจดจำที่สุดให้แก่ผู้บริโภค ขณะนี้ โก! ในประเทศไทยมีเพียงร้านค้าออฟไลน์เท่านั้น ในขณะที่ประเทศอื่น ๆ มีการนำเสนอการขายหลายหลายช่องทาง เช่น ช่องทางออนไลน์และสายด่วน เป็นต้น

ร้านค้าที่ดำเนินการภายใต้ โก! แบรนด์ ประกอบด้วย 1) โก! มาร์เก็ต ซึ่งเป็นร้านค้าปลีกประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ตที่มีตั้งแต่สินค้าแฟชั่น สินค้าอุปโภค บริโภค ไปจนถึงอาหารสด 2) โก! ว้าว ร้านขายของจิปาถะในราคาเริ่มต้น 5 บาท 3) โก! พาวเวอร์ ร้านอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า 4) แอนด์จอย ร้านอาหารนานาชาติ และ 5) ซันเดย์ เพลย์แลนด์ สนามเด็กเล่นในร่ม

ณ เดือนธันวาคม พ.ศ. 2565 ไม่มีร้านค้าปลีกที่สร้างเสร็จใหม่ หรือโครงการร้านค้าปลีกในอนาคต ในเขตอำเภอเมืองนครศรีธรรมราช แต่มีโครงการสร้างเสร็จใหม่ในอำเภอท่าศาลา คือ โก! ท่าศาลา จากการปรับฐานข้อมูลของเรา อุปทานค้าปลีก

ทั้งหมดมีพื้นที่เช่าเพิ่มขึ้นจาก 176,821 ตารางเมตร ในปีที่แล้วเป็น 182,421 ตารางเมตร ซึ่งมาจากทั้งหมด 22 โครงการ โดยมีร้านค้าเฉพาะอย่าง 8 แห่ง ซูเปอร์สโตร์ 7 แห่ง ศูนย์การค้าแบบปิด 3 แห่ง คอมมูนิตี้มอลล์ 3 แห่ง และห้างสรรพสินค้า 1 แห่ง

รูปแบบการพัฒนาร้านค้าปลีกที่ได้รับความนิยมมากที่สุดในจังหวัดนครศรีธรรมราชคือ ร้านค้าเฉพาะอย่าง ที่จำหน่ายเฟอร์นิเจอร์และเครื่องใช้ไฟฟ้าและของใช้ในบ้าน รูปแบบที่ได้รับความนิยมรองลงมาคือซูเปอร์สโตร์ ที่ให้บริการสินค้าอุปโภคบริโภค รวมถึงของใช้ในบ้านและของใช้ในชีวิตประจำวัน โครงการซูเปอร์สโตร์ที่ได้รับความนิยม ได้แก่ โลตัส บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และแม็คโคร

จากการสำรวจ อัตราการเช่าของโครงการค้าปลีกในจังหวัดนครศรีธรรมราช โดยที่ไม่รวมร้านค้าเฉพาะอย่าง อยู่ที่ ร้อยละ 95.1 เพิ่มขึ้น 1.1 จุด จากร้อยละ 94.0 ในปีก่อนหน้า โดยภาพรวมของอัตราการเช่ายังคงทรงตัว เนื่องจากโครงการค้าปลีกในจังหวัดนี้มีกลุ่มเป้าหมายหลัก คือ ตลาดผู้ซื้อในท้องถิ่น และนักท่องเที่ยวภายในประเทศ

ในอนาคตอันใกล้ โครงการค้าปลีกในจังหวัดนครศรีธรรมราชยังมีจำนวนจำกัด ถึงแม้ว่าจะมีการเปิดตัวของแบรนด์ โก! ซึ่งเป็นสัญญาณของการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในจังหวัดนครศรีธรรมราช ในขณะที่ร้านค้าปลีกรายย่อยยังคงต้องเผชิญกับความท้าทายมากขึ้น ไม่เพียงแต่การแข่งขันกับผู้ค้าปลีกรายใหญ่เท่านั้น แต่รวมถึงกำลังซื้อของลูกค้าที่ลดลงด้วย ดังนั้นกลยุทธ์ทางการขายและการตลาดจากช่องทางต่างๆ เช่น การค้าออนไลน์ อาจเป็นกุญแจสำคัญที่ช่วยลดความเสี่ยงในการลงทุนให้กับทั้งผู้ค้าปลีกและผู้เช่าได้ดียิ่งขึ้น

นโยบายของรัฐบาลที่เกี่ยวข้องทางการค้า

ในปี พ.ศ. 2565 ทางรัฐบาลมีการออกนโยบายต่าง ๆ เพื่อกระตุ้นการใช้จ่ายภาคครัวเรือน ดังต่อไปนี้

โครงการเราชนะ

โครงการ “เราชนะ” เป็นโครงการที่สนับสนุนวงเงินช่วยเหลือ เยียวยา และชดเชยให้กับภาคประชาชน เกษตรกร และผู้ประกอบการ ที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของไวรัสโควิด-19

ในปี พ.ศ. 2563 รัฐบาลไทยได้อนุมัติโครงการเราชนะเพื่อช่วยเหลือประชาชนที่มีรายได้น้อยและธุรกิจขนาดเล็กกว่า 31.1 ล้านคน และเมื่อวันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2564 คณะรัฐมนตรีได้พิจารณาขยายโครงการนี้สำหรับประชาชนเพิ่มอีก 2.4 ล้านคน โดยประชาชนจะได้รับเงินช่วยเหลือจำนวน 7,000 บาท และได้มีมติขยายระยะเวลากรอบการใช้เงินสำหรับผู้ที่ได้รับสิทธิ์ในระยะแรกจนถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564

เนื่องจากในเดือนเมษายน พ.ศ. 2564 ประเทศไทยยังคงมียอดผู้ติดเชื้อไวรัสโควิด-19 อยู่ในระดับสูง ในการประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2564 รัฐบาลจึงได้อนุมัติเงินช่วยเหลือเพิ่มเติมอีก 2,000 บาทต่อคน รวมมูลค่าเงินช่วยเหลือทั้งหมด 9,000 บาทต่อคนตลอดโครงการ ซึ่งประชาชนจะได้รับเงินช่วยเหลือเพิ่มเติมนี้ ในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2564 และต้องใช้จ่ายภายในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2564 เมื่อโครงการนี้สิ้นสุดลงมีผู้มีสิทธิ์ได้รับเงินช่วยเหลือจำนวนทั้งสิ้น 33.2 ล้านคน และมีการใช้จ่ายรวมกว่า 273 พันล้านบาท

คณะรัฐมนตรีได้ประกาศยุติโครงการเราชนะ ในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2564 เนื่องจากวัตถุประสงค์ของโครงการคือเพื่อสนับสนุนคนไทยและกระตุ้นการใช้จ่ายของผู้บริโภคในประเทศไทยหลังการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 เมื่อเศรษฐกิจของประเทศไทยเริ่ม

ปรับตัวดีขึ้น คณะรัฐมนตรีจึงตัดสินใจไม่ต่อขยายโครงการเราชนะ กล่าวโดยสรุป โครงการนี้มีผู้เข้าร่วมโครงการและได้รับเงินช่วยเหลือตลอดโครงการทั้งหมด 33.2 ล้านคน โดยมียอดค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 2.73 แสนล้านบาท

โครงการเราเที่ยวด้วยกัน

โครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” เป็นโครงการที่รัฐบาลจัดขึ้นเพื่อกระตุ้นให้ประชาชนเกิดการใช้จ่ายผ่านการท่องเที่ยวภายในประเทศ เนื่องจากอุตสาหกรรมท่องเที่ยวได้รับผลกระทบอย่างหนักจากการระบาดของไวรัสโควิด-19 และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลงอย่างมาก โครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” ช่วยเหลือผ่านการให้ส่วนลดค่าโรงแรม และตั๋วเครื่องบิน 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) นอกจากนั้น รัฐบาลจะช่วยสนับสนุนค่าตั๋วเครื่องบิน ในอัตราร้อยละ 40 ของมูลค่าตั๋วเครื่องบิน ไม่เกิน 2,000 บาทต่อที่นั่ง ผู้เข้าร่วมโครงการจะได้รับเงินคืนผ่าน G-Wallet เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 มีการใช้สิทธิ์ห้องพักเต็มจำนวนทั้งหมด 6 ล้านห้องแล้ว ในขณะที่ตั๋วเครื่องบิน เหลือ 1.35 ล้านสิทธิ์

ส่วนโครงการเราเที่ยวด้วยกันระยะที่ 3 ได้เปิดตัวในเดือนกันยายน พ.ศ. 2564 ภายใต้เงื่อนไขเดียวกันกับโครงการเราเที่ยวด้วยกันระยะที่ 2 โดยมีระยะเวลาการใช้สิทธิ์ตั้งแต่วันที่ 8 ตุลาคม พ.ศ. 2564 ถึง 31 มกราคม พ.ศ. 2565 โดยในระยะที่ 3 นี้ มีใช้สิทธิ์ห้องพัก 2 ล้านสิทธิ์ใช้เต็มจำนวนแล้วเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2564 ส่วนสิทธิ์สำหรับตั๋วเครื่องบินยังคงมีอยู่มากกว่าหนึ่งล้านสิทธิ์

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2564 คณะรัฐมนตรียังได้มีมติให้เพิ่มสิทธิ์ในโครงการเราเที่ยวด้วยกัน อีก 2 ล้านสิทธิ์ โดยผู้ลงทะเบียนต้องจองห้องล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน ระยะเวลาเริ่มโครงการ ณ วันที่จัดทำรายงาน เริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 31 มกราคม ถึง 30 เมษายน พ.ศ. 2565 สำหรับเงื่อนไขในโครงการนี้ ผู้ที่มีสิทธิ์ จะได้รับการสนับสนุนที่พักจากรัฐบาลในอัตราร้อยละ 40 รวมถึงเงินสนับสนุนค่าตั๋วเครื่องบินในอัตราร้อยละ 40 เช่นเดียวกันกับโครงการในระยะที่ 2

โครงการเราเที่ยวด้วยกันระยะที่ 4 เริ่มตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 โดยในระยะที่ 4 นี้ มีการให้สิทธิ์ห้องพัก 2 ล้านสิทธิ์ และได้มีการใช้สิทธิ์เต็มจำนวนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เนื่องจากโครงการนี้ได้รับความสนใจจากประชาชนเป็นอย่างมาก รัฐบาลจึงเพิ่มสิทธิ์ให้อีก 1.5 ล้านสิทธิ์เริ่มจากวันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2565 ถึง วันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2565 และได้มีการใช้สิทธิ์ทั้งหมดเช่นกัน

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

โครงการคนละครึ่ง

โครงการ “คนละครึ่ง” เป็นโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจและการจับจ่ายใช้สอยภายในประเทศของภาครัฐ โดยเน้นช่วยบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายกับภาคประชาชนครึ่งหนึ่ง เนื่องจากในช่วงการระบาดของไวรัสโควิด-19 ประชาชนมีการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นและระมัดระวังในการจับจ่ายมากขึ้น รัฐบาลจึงมีโครงการคนละครึ่ง เพื่อให้เงินสนับสนุนการใช้จ่ายผ่าน G-wallet แก่ประชาชนในการซื้ออาหารและผลิตภัณฑ์อื่น ๆ โดยรัฐบาลจะจ่ายครึ่งหนึ่งของราคาซื้อและประชาชนจ่ายอีกครึ่งหนึ่ง

ในพ.ศ. 2563 รัฐบาลได้ออกมาตรการโครงการคนละครึ่งเป็นครั้งแรก เมื่อวันที่ 2 ธันวาคมพ.ศ. 2563 ต่อมา รัฐบาลได้พิจารณาขยายระยะเวลาโครงการคนละครึ่งระยะที่ 2 ด้วยการเพิ่มสิทธิ์อีก 5 ล้านสิทธิ์ ภายใต้เงื่อนไขเดียวกันกับระยะที่ 1 โดยรัฐบาลจะช่วยจ่ายค่าอาหาร เครื่องดื่ม และสินค้าทั่วไป ในอัตราร้อยละ 50 ของค่าใช้จ่าย โดยไม่เกิน 150 บาทต่อคนต่อวัน สำหรับโครงการในระยะที่ 2 นี้ได้มีการเพิ่มวงเงินตลอดโครงการเป็น 3,500 บาทต่อคน ระยะเวลาโครงการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 31 มีนาคม พ.ศ. 2564 ผู้ที่ได้ลงทะเบียนในระยะที่ 1 จะสามารถเข้าร่วมระยะที่ 2 ได้โดยอัตโนมัติ แต่มีเงื่อนไขว่า ต้องใช้เงินจำนวน 3,000 บาท ในระยะที่ 1 ภายในสิ้นปี พ.ศ. 2563

เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2564 รัฐบาลได้อนุมัติโครงการคนละครึ่งระยะที่ 3 อย่างต่อเนื่อง ภายใต้โครงการระยะที่ 3 นี้ ผู้เข้าร่วมจะได้รับส่วนลดในอัตราร้อยละ 50 สำหรับการซื้อสินค้า สูงสุด 150 บาทต่อคนต่อวัน และสูงสุด 3,000 บาทตลอดโครงการ ระยะเวลาโครงการตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม ถึง 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 โดยผู้ใช้สิทธิ์จะต้องชำระเงินผ่านแอปพลิเคชัน Pao Tang ณ ร้านค้าที่ร่วมรายการ คุณสมบัติของผู้ที่มีสิทธิ์เข้าร่วมโครงการและการใช้จ่ายมีเงื่อนไขเหมือนกับโครงการในระยะที่ 1

เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม พ.ศ. 2564 คณะรัฐมนตรีมีมติให้เพิ่มวงเงินในโครงการคนละครึ่งระยะที่ 3 อีก 1,500 บาทต่อคน โดยจ่ายเงินในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2564 รวมจำนวนเงินทั้งสิ้น 4,500 บาทตลอดโครงการ โดยรัฐบาลจะแบ่งจ่ายเงินครั้งละ 1,500 บาทในแต่ละเดือน ครั้งที่ 1 ในวันที่ 1 กรกฎาคม ครั้งที่ 2 ในวันที่ 1 ตุลาคม และครั้งที่ 3 ในวันที่ 1 พฤศจิกายน โดยจะจ่ายเงินผ่านจี-วอลเล็ท (G-Wallet) หรือ ฟีเจอร์ที่อยู่ในแอปพลิเคชัน เป๋าตัง ซึ่งใช้ทำธุรกรรมทางการเงินออนไลน์เท่านั้น โครงการคนละครึ่งระยะที่ 3 นี้ ในท้ายที่สุดมีผู้ใช้สิทธิ์สะสมทั้งหมดถึง 28 ล้านคน

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2564 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบโครงการคนละครึ่งระยะที่ 4 เพื่อหวังกระตุ้นเศรษฐกิจและรักษากำลังซื้อของประชาชนภายในประเทศ ภายใต้โครงการนี้ รัฐบาลจะยังคงสนับสนุนร้อยละ 50 ของค่าอาหาร เครื่องดื่ม และสินค้าทั่วไป สูงสุด 150 บาทต่อวันต่อคน ทั้งหมด 3,000 บาทตลอดโครงการ อย่างไรก็ตาม ผู้มีสิทธิ์ในโครงการคนละครึ่งระยะที่ 3 ต้องใช้เงินให้หมดภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เนื่องจากยอดเงินคงเหลือไม่สามารถนำไปใช้ต่อในระยะที่ 4 ได้ โดยโครงการคนละครึ่งระยะที่ 4 ณ วันที่ทำรายงานฉบับนี้ จะเริ่มใช้หลังจากระยะที่ 3 สิ้นสุดลง ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม ถึง 30 เมษายน พ.ศ. 2565

โครงการคนละครึ่งระยะที่ 5 เริ่มต้นขึ้นในวันที่ 1 กันยายน พ.ศ. 2565 ไปจนถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2565 โดยมีการจัดสรรงบประมาณสนับสนุนให้เหลือคนละ 800 บาท โครงการคนละครึ่งระยะที่ 5 นี้มีผู้เข้าร่วมโครงการทั้งหมด 26 ล้านคน มูลค่าทั้งหมดของโครงการจึงคิดเป็น 3.6 หมื่นล้านบาท

แม้โครงการดังกล่าวจะสร้างเงินหมุนเวียนภายในประเทศได้มากกว่า 400,000 ล้านบาทในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา แต่รัฐบาลมองว่าโครงการนี้ไม่มีความจำเป็นที่จะต้องขยายในระยะที่ 6 เนื่องจากการบริโภคภายในประเทศและการท่องเที่ยวเริ่มฟื้นตัวแล้ว

โครงการยิ่งใช้ยิ่งได้

โครงการ “ยิ่งใช้ยิ่งได้” เป็นโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านการใช้จ่ายค่าสินค้าหรือบริการ เพื่อบรรเทาผลกระทบจากการระบาดของโควิด-19 ที่มีต่อเศรษฐกิจ ผ่านการแจกบัตรกำนัลอิเล็กทรอนิกส์ (e-Voucher) ที่เชื่อมต่อกับบัญชี จี-วอลเล็ท (G-Wallet) โดยมุ่งเน้นผู้ใช้ที่อยู่ในกลุ่มรายได้ระดับกลางถึงสูง เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อในประเทศในช่วงเศรษฐกิจตกต่ำ

เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน พ.ศ. 2564 รัฐบาลมีมติอนุมัติโครงการยิ่งใช้ยิ่งได้ ภายใต้โครงการนี้ผู้ที่มีสิทธิ์จะต้องใช้จ่ายระหว่างวันที่ 1 กรกฎาคม ถึง 30 กันยายน พ.ศ. 2564 กับผู้ประกอบการจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มที่ติดตั้งแอปพลิเคชัน “ถุงเงิน” ที่เข้าร่วมโครงการ โดยจะได้รับวงเงินสนับสนุนในรูปของ บัตรกำนัลอิเล็กทรอนิกส์ รัฐบาลได้กำหนดการใช้จ่ายรายวันสูงสุดที่วันละ 5,000 บาท วงเงิน

ใช้จ่ายที่จะนำมาคำนวณสิทธิ บัตรกำนัลอิเล็กทรอนิกส์ไม่เกิน 60,000 บาทต่อคน และจะได้รับสิทธิบัตรกำนัลอิเล็กทรอนิกส์ผ่านจี-วอลเล็ทเท่านั้น 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 และให้บัตรกำนัลอิเล็กทรอนิกส์มูลค่าสูงสุด 10,000 บาท เนื่องจากโครงการยิ่งใช้ยิ่งได้ได้รับความสนใจน้อย โดยมีผู้ลงทะเบียนเพียง 450,000 คน จากทั้งหมด 4 ล้านสิทธิ์

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

โครงการช้อปดีมีคืน

โครงการ “ช้อปดีมีคืน” เป็นโครงการที่ช่วยกระตุ้นการใช้จ่ายในภาคค้าปลีกภายในประเทศ โดยเฉพาะในช่วงสิ้นปี ซึ่งโครงการนี้ได้อนุมัติครั้งแรกในปี พ.ศ. 2563 โดยโครงการนี้จะช่วยให้ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา สามารถนำค่าใช้จ่ายจากการซื้อสินค้าและค่าบริการที่จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ซึ่งส่วนใหญ่เป็นร้านค้าปลีกขนาดกลางถึงขนาดใหญ่ (ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด) ตามจำนวนที่จ่ายจริงแต่ไม่เกิน 30,000 บาท มาหักลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสำหรับปีภาษี พ.ศ. 2565

เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม พ.ศ. 2564 รัฐบาลได้อนุมัติโครงการช้อปดีมีคืน โดยผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสามารถนำค่าใช้จ่ายมูลค่าสูงสุด 30,000 บาท ในการซื้อสินค้า ได้แก่ สินค้าต่าง ๆ หนังสือ และสินค้าหนึ่งตำบล หนึ่งผลิตภัณฑ์ (OTOP) แต่ไม่รวมเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ ยาสูบ สลากกินแบ่ง น้ำมันเชื้อเพลิง ที่พัก และตั๋วเครื่องบิน โครงการช้อปดีมีคืน นี้ จะเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึง 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 โดยผู้ที่เข้าร่วมโครงการคนละครึ่งสามารถเข้าร่วมโครงการช้อปดีมีคืนได้โดยไม่มีข้อยกเว้น

คณะรัฐมนตรีอนุมัติโครงการ “ช้อปดีมีคืน” สำหรับปี พ.ศ. 2566 ซึ่งโครงการจะเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 จนถึงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ซึ่งมีมาตราที่ต่างไปจากปี พ.ศ. 2565 โดยผู้เสียภาษีสามารถลดหย่อนภาษีตามจำนวนที่จ่ายจริง แต่ไม่เกิน 40,000 บาท โดยยื่นใบกำกับภาษีแบบกระดาษ มูลค่ารวมไม่เกิน 30,000 บาท และใบกำกับภาษีอิเล็กทรอนิกส์มูลค่ารวมไม่เกิน 10,000 บาท เพื่อใช้ในการลดหย่อนภาษีสำหรับปีภาษี พ.ศ. 2566 โดยมีเงื่อนไขว่า ใบกำกับภาษีที่ใช้ประกอบการลดหย่อนต้องมาจากการซื้อสินค้าและบริการ จากผู้ประกอบการที่มีหน้าร้าน หรือ ร้านค้าออนไลน์ที่จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT) สินค้าหนึ่งตำบล หนึ่งผลิตภัณฑ์ (OTOP) รวมถึงหนังสือ ทั้งที่เป็นสิ่งพิมพ์หรืออิเล็กทรอนิกส์ (E-Book) ทุกประเภท

3.2 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และช่องทางการจำหน่าย

<u>กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของกองทุนรวม จะแบ่งเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่</u>

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 ร้านให้เช่าวีดีโอ 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 ผู้ลงทุนควรรับทราบว่าผู้ลงทุนอาจไม่สามารถได้คืนเงินลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

1 บริษัทจัดการอาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จได้

ความสามารถของบริษัทจัดการในการดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวม และการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะสามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จ หรือจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม นอกจากนี้ การตัดสินใจโดยบริษัทจัดการอาจส่งผลให้กองทุนรวมขาดทุน หรือไม่สามารถใช้โอกาสทางธุรกิจให้ประสบความสำเร็จได้

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

2 ความสำเร็จของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินงานและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของ

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

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

3 ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการต่อสัญญาเช่า

ฐานะการเงินของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับการหาผู้เช่ามาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างต่อเนื่องบนเงื่อนไขทางการค้าที่ดี เนื่องจากรายได้ของกองทุนรวมจะประกอบด้วยค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้จากลูกค้ากลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก กองทุนรวมจึงตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนี้ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงจากของอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าจากกลุ่มลูกค้าในธุรกิจค้าปลีกที่อาจลดลงได้ ดังนั้น ฐานะการเงินที่ด้อยลงของผู้เช่ารายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายรายหรือผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

นอกจากนี้ การบอกเลิกหรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย ซึ่งรวมถึงโลตัส บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็มเค เรสโตรองต์ จำกัด บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภายใต้ชื่อ KFC ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความน่าสนใจของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่ารายอื่นหรือของลูกค้าได้

4 ในอนาคต กองทุนรวมอาจต้องหาแหล่งเงินทุนจากภายนอก เช่น การกู้ยืมเงิน เป็นต้น ซึ่งอาจมีเงื่อนไขที่ไม่เป็นที่ยอมรับได้ หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนดังกล่าวได้

กองทุนรวมอาจจำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายเป็นครั้งคราวเพื่อการลงทุนสำหรับการตกแต่ง และ/หรือซ่อมแซมเพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน 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

กองทุนรวมอาจไม่สามารถก่อหนี้เพิ่มเติมหรือระดมทุนได้ตามระยะเวลาที่ต้องการ หรือภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ ทั้งนี้ กองทุนรวมสามารถก่อหนี้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามที่ระบุไว้ในโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากมีการก่อหนี้ กองทุนรวมจะมีหน้าที่ในการชำระหนี้ โดยหน้าที่ในการชำระหนี้นั้นอาจเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ เนื่องจากกองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรในแต่ละปี ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจไม่มีเงินสดเพียงพอต่อการชำระคืนหนี้ ซึ่งหากกองทุนรวมไม่สามารถชำระคืนหนี้ได้ หรือไม่สามารถปฏิบัติตามคำรับรอง ข้อตกลง หรือภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญาสินเชื่อ ส่งผลให้อาจมีการยกเลิกวงเงินสินเชื่อบางส่วนหรือทั้งหมด หรืออาจถือเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาอื่น (cross default) ที่อาจต้องชำระค่าปรับ หรืออาจมีการเรียกให้ชำระหนี้ก่อนถึงกำหนดชำระ ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ว่าจะเกิดขึ้นบางส่วนหรือทั้งหมด อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

5 ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการค้าปลีกและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายเพื่อลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

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
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน การซ่อมแซม และการบำรุงรักษา

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

ปัจจัยทั้งหลายเหล่านี้อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตลอดจนรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสุทธิที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะสะท้อนถึงปัจจัยดังกล่าว ดังนั้น มูลค่าที่ได้จากการประเมินดังกล่าวอาจผันผวนในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

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

กองทุนรวมตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์จากประสบการณ์และผลประกอบการที่เป็นที่ยอมรับอันยาวนานของ โลตัส ในด้านการบริหารจัดการและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "โลตัส" ในการดึงดูดผู้เช่าที่มีชื่อเสียง การรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่า และการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาในห้าง ตลอดจนการบำรุงรักษาและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและการแสวงหาโอกาสในการลงทุน กองทุนรวมอาจเลือกที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากโลตัส ภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) ตามที่โลตัส ได้ตกลงไว้กับกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมจะพึ่งพิงสิทธิที่จะใช้ชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "โลตัส" ซึ่งเป็นชื่อที่รู้จักกันดีในธุรกิจค้าปลีกและการรักษาความสัมพันธ์กับโลตัส อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ สืบเนื่องจากการตรวจสอบบริษัทต่าง ๆ กว่า 15 บริษัท นับตั้งแต่ปี 2550 หน่วยงานที่มีอำนาจได้ดำเนินการตรวจสอบ โลตัส ว่ามีการประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ("พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว") ในเรื่องการถือหุ้นแทนคนต่างด้าว อย่างไรก็ตาม โลตัส เชื่อว่าโลตัสได้ปฏิบัติตามและยังคงปฏิบัติตาม พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว นอกจากนี้ เท่าที่โลตัส ทราบยังไม่มีองค์กรกำกับดูแลใด (ซึ่งรวมถึงกระทรวงพาณิชย์) ประกาศกำหนดแนวทางการพิจารณาเกี่ยวกับพฤติการณ์ที่ถือเป็นการถือหุ้นแทนคนต่างด้าวตาม พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

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

7 กองทุนรวมและผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้า ไฮเปอร์ มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางค้าปลีกอื่น ๆ

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

นอกจากนี้ รายได้และราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าอื่น ๆ

8 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งอาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน จำนวนของสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุและการคำนวณค่าเช่าเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม ซึ่งในช่วงตลาดขาลง การที่สัญญาเช่าจำนวนมากครบกำหนดอายุอาจนำไปสู่อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ลดลง ซึ่งจะทำให้รายได้จากค่าเช่าลดต่ำลงและจะส่งผลให้รายได้ของกองทุนรวมลดลง นอกจากนี้ ด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมได้รับประโยชน์ด้อยลงกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุหรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุการเช่า บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดสัญญาเช่าของกองทุนรวมที่จะหมดอายุ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 4.2.6 "วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า" ในเอกสารฉบับนี้

นอกจากนี้ การบอกเลิกหรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย ซึ่งรวมถึงโลตัส บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็มเค เรสโตรองต์ จำกัด บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่น

แนล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภายใต้ชื่อ KFC ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความน่าสนใจของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่ารายอื่นหรือของลูกค้าได้

9 ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

กองทุนรวมได้จัดให้มีและจะจัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมทั้งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และความรับผิดที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยบริษัทจัดการเชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันของกองทุนรวมเป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์ เงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมอาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนรวมจะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหามาภายใต้เงื่อนไขของอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออุปกรณ์หรือความบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจทำให้กองทุนรวมต้องลงทุนเพิ่มเติม มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดใช้ค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่น 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 หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาของทดแทน (replacement cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทุนรวมหรือของผู้เช่าที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทุนรวมอาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนรวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิ ทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน แต่ทั้งนี้กองทุนรวมอาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

นอกจากนี้ กรมธรรม์ประกันภัยของกองทุนรวมและเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับกรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมในข้อ 4.6 "การประกันภัย"

10 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว บริษัทจัดการไม่พบว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือที่จะลงทุนในครั้งนี้มีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือ

บำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งอาจต้องมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น หรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ การดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทุนรวมมีภาระ หน้าที่ และความรับผิด ซึ่งรวมถึงหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานที่กำกับดูแล ต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มิได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ กระแสเงินสด และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

รายงานของผู้เชี่ยวชาญที่บริษัทจัดการใช้ในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงรายงานของที่ปรึกษาทางเทคนิคและรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีการจำกัดขอบเขตการทำงาน และรายงานดังกล่าวอาจมีความคลาดเคลื่อนและมีข้อบกพร่องได้ ซึ่งอาจเป็นเพราะความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องบางอย่างของอาคารเป็นเรื่องยากหรือเป็นไปไม่ได้ที่จะตรวจสอบให้แน่ชัดภายใต้ข้อจำกัดขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยี หรือเทคนิคที่ใช้ และปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชดใช้ที่โลตัส และเจ้าของทรัพย์สินที่มิใช่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับโลตัส ให้ไว้แก่กองทุนรวมอยู่ภายใต้ข้อจำกัดเกี่ยวกับขอบเขต จำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จะสามารถกระทำได้ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิได้รับชดใช้ความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชดใช้ใด ๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหาย ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

11 การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่กำลังดำเนินการอยู่หรือที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรืออาจดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และรัฐอาจเรียกคืนสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐ เช่น ทางเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้

สาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เช่น สถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส และสถานีรถไฟมหานคร จุดเปลี่ยนรถประจำทาง ทางด่วน และถนนเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งสร้างความสะดวกในการเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางโครงการตั้งอยู่บนที่ดินของรัฐ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้มีสิทธิใช้ที่ดินของรัฐดังกล่าวโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมดังกล่าวจะไม่ถูกปิด ย้าย หรือการก่อสร้าง การปรับปรุงจะไม่ล่าช้าหรือเสร็จสมบูรณ์ตามแผน หรือจะไม่กีดขวางการจราจรในบริเวณดังกล่าว หรือรัฐจะไม่เรียกสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐคืน ทั้งนี้ การปิด การย้าย ความล่าช้า ดำเนินการไม่แล้วเสร็จ การกีดขวาง หรือสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐที่ถูกเรียกคืน อาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรืออาจส่งผลให้ไม่สามารถปรับปรุง หรือต้องจัดหาทางเข้า-ออกอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้า ความน่าสนใจ และจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่า ตลอดจนการเดินทางเข้าถึงโครงการ และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้ความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงได้

นอกจากนี้ บริษัทจัดการไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะไม่ถูกรื้อถอน พัฒนาใหม่ หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่น และไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่ หรือการพัฒนาที่ดินใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน 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 อาจส่งผลให้มีการจับจ่ายใช้สอยและการท่องเที่ยวลดลงและส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการค้าขายลดลง ตัวอย่างเช่น น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างเดือนกันยายนถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 ได้ส่งผลกระทบทางลบต่ออสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่บางแห่ง รวมถึงพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบบริเวณอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนสร้างความเสียหายให้กับอาคารบ้านเรือน ส่งผลให้การลำเลียงขนส่งสินค้าหยุดชะงัก และการชำระค่าเช่าล่าช้าเกินกำหนด นอกจากนี้ สงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วงของพลเรือน และความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการข่มขู่ไว้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนองเดียวกัน เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้อาจทำให้อุปสงค์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือรายได้ของกองทุนรวมที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

13 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าต้องปิดชั่วคราวและส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่เป็นครั้งคราวเพื่อให้ทันสมัยสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้า และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างสม่ำเสมอ การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปไม่ควรมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม แต่การซ่อมแซม หรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มิใช่การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลให้สูญเสียรายได้ค่าเช่าในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบหรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

14 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถ

รับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงปัจจัยบางประการที่เป็นนามธรรมที่เกี่ยวกับทรัพย์สินนั้น เช่น สถานะทางการตลาด ความแข็งแกร่งทางการเงิน ความสามารถในการแข่งขัน และสภาพของทรัพย์สิน ซึ่งอาจมีเหตุการณ์ที่ทำให้ปัจจัยดังกล่าวเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคต เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มิได้คาดการณ์ไว้ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ ดังนั้น ราคาที่กองทุนรวมขายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในอนาคตจึงอาจต่ำกว่ามูลค่าที่กำหนดโดยบริษัทประ เมินค่าทรัพย์สินหรือต่ำกว่าราคาที่กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

15 การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กำหนดให้ทรัพย์สินทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทุนรวมต้องลงบัญชีโดยใช้มูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในมูลค่ายุติธรรมต้องบันทึกในกำไรขาดทุนของกองทุนรวม ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมที่ลดลงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

16 กองทุนรวมอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับโลตัส เกี่ยวกับการซื้อและการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

17 สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งเป็นสิทธิการเช่าที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ และอสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทุนรวมได้ลงทุนซึ่งกองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับ มีความไม่แน่นอน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ หรืออสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทุนรวมได้ลงทุนซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนซึ่งประกอบด้วยสัญญาเช่าฉบับเดียวหรือหลายฉบับโดยมีผู้ให้เช่าหลายราย หากสิทธิการเช่าฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับสิ้นสุดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาจะมีผลกระทบต่อสิทธิในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบ

18 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปมีความเสี่ยงและกองทุนรวมมิได้กระจายการลงทุนไปในธุรกิจอื่น ๆ

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ (3) ฐานะทางการเงินของผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) การเปลี่ยนแปลงของแหล่งเงินกู้หรือเงินทุน ซึ่งอาจส่งผลให้ไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขที่ดี หรืออาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนได้เลย (5) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงในกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่า (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าในตลาดใด ๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท (11) การแข่งขันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการหาผู้เช่าซึ่งอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างหรือพื้นที่ที่ไม่สามารถนำออกให้เช่าภายใต้เงื่อนไขที่ดีได้ (12) การกระทำของผู้เช่าที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของผู้ให้เช่า (13) ความไม่สามารถในการต่ออายุสัญญาเช่า หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า (14) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ (15) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มีหรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (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 ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าประจำปีของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตขาลงอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและเมืองหรือจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งมีอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

19 กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงเช่นที่กองทุนรวมได้ลงทุนและประสงค์ที่จะเข้าลงทุนจะไม่ค่อยมีสภาพคล่อง การไม่มีสภาพคล่องดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (investment portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ เช่น กองทุนรวมอาจไม่สามารถขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกกดดันให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันท่วงทีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุ ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ โดยทั่วไปแล้ว การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะต้องมีการลงทุนเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

20 กลยุทธ์ของกองทุนรวมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีการกระจายการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกจะทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตขาลงหรือเหตุการณ์ในทางลบของธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย วิกฤตขาลงดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่ (occupancy rates) ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีอยู่ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนเงินปันผลที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

21 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือจะลงทุนอาจถูกเวนคืน

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือจะลงทุนมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ ค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนอาจน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทุนรวม ดังนั้น การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

22 ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนอาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคา ดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป
- ราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
- ความน่าสนใจของหน่วยลงทุนเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภททุนอื่นๆ รวมถึงหน่วยลงทุนอื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยลงทุน
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยลงทุนจำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยลงทุน
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้างหลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไปและโดยเฉพาะในกรณีที่เกี่ยวกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- การที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- ความผันผวนของตลาด ซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุน และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุนนอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมมากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในกรณีที่ไม่มีการกันเงินกำไรไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและเงินปันผลอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

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 อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าระดับของเงินปันผลจะเพิ่มขึ้นใน

ภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะเพิ่มสูงขึ้น หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการเช่าจะสามารถให้เช่าได้อีก หรือรายรับจากค่าเช่าในส่วนของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขยาย หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาในอนาคตนั้นจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนรวมซึ่งอาจนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

24 ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดการได้

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน (กองทุนปิด) ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนของตนให้แก่บริษัทจัดการได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยลงทุนมา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนโดยกระทำผ่านตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น

25 การขายหน่วยลงทุนในอนาคตอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

ผลกระทบ (ถ้ามี) ต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุนจากการขายหน่วยลงทุนในอนาคต หรือการมีหน่วยลงทุนเพื่อขายในอนาคตเป็นสิ่งที่ไม่สามารถคาดเดาได้ ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ โลตัส จะถือหน่วยลงทุนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ซึ่งโลตัส และเจ้าของทรัพย์สินที่มิใช่ผู้ที่เกี่ยวข้องกับโลตัส รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ในสัดส่วนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม) ถึงแม้ว่าสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน (Purchase Agreement) และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) มีข้อตกลงเรื่องห้ามการขายหน่วยลงทุนของโลตัส แต่ไม่มีหลักประกันว่าจะไม่มีการขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญโดยบุคคลอื่นๆ หรือว่าโลตัส (หรือบริษัทย่อยของโลตัส) จะไม่จำหน่ายหน่วยลงทุนเมื่อข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุนดังกล่าวสิ้นสุดลง

การขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ โดยโลตัส หรือผู้ถือหน่วยลงทุนอื่นใดๆ หรือมีความเข้าใจว่าจะมีการขายดังกล่าวเกิดขึ้นนั้น อาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

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 ข้อมูลหน่วยลงทุนให้ระบุรายละเอียดของเงินทุนโครงการมูลค่าที่ตราไว้จำนวนประเภทและราคาของหน่วยที่เสนอขาย 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
จำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มเพื่อการเสนอขายสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1	:	567,282,928.0000 หน่วย
(5) ราคาของหน่วยที่เสนอขายก่อนการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1	:	10.40 บาท
ราคาของหน่วยสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1	:	13.30 บาท
(6) จำนวนเงินทุนจดทะเบียน ณ 28 ก.พ. 2566	:	25,493,674,665 บาท
(7) มูลค่าต่อหน่วย ณ 28 ก.พ. 2566	:	12.0970 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 28 ก.พ. 2566	:	14.00 บาท/หน่วย
มูลค่าตามราคาตลาด (Market Capitalization)	:	32,721,960,992 บาท
มูลค่าการซื้อขายเฉลี่ยต่อปี (Trade Volume)	:	11,887,441 บาท
ค่า NAV ของกองทุน ณ 28 ก.พ. 2565	:	12.5931 บาท/หน่วย
ค่า NAV ของกองทุน ณ 28 ก.พ. 2566	:	12.0970 บาท/หน่วย

7.1.3 กรณีที่กองทุนรวมมีการแบ่งหน่วยลงทุนออกเป็นหลายชนิด(share class)ให้ระบุรายละเอียดของหน่วยลงทุนแต่ละชนิดที่มีสิทธิและผลประโยชน์ตอบแทนที่แตกต่างกัน

-ไม่มี-

7.1.4 การลดทุนจดทะเบียน หรือลดมูลค่าหน่วยลงทุน

(ก) เหตุแห่งการลดทุนจดทะเบียน

บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและค่าเช่าที่ดิน และหักออกด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการในส่วนที่มิได้รับจริงเป็นกระแสเงินสด

(ข) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดแต่ละครั้ง (ตามตารางประวัติการลดทุน ภายใต้หัวข้อ 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 31 มกราคม 2566

No	Unit Holder Name	Balance Unit	%
1	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	584,321,250	25.00
2	กองทุน บำเหน็จบำนาญข้าราชการ	190,456,639	8.15
3	สำนักงานประกันสังคม	180,865,610	7.74
4	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	128,577,500	5.50
5	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซิเบิ้ล	97,172,600	4.16
6	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	62,559,600	2.68
7	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	55,229,184	2.36
8	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซิเบิ้ล	51,282,200	2.19
9	มหาวิทยาลัยมหิดล	34,196,583	1.46
10	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด์ ฟันด์	27,497,828	1.18
	รวมจำนวนหน่วยทั้งหมด	1,412,158,994	60.42

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 และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทราบในการประชุมสามัญประจำปี”

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี ตามวิธีการและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นแล้วจึงจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนได้ให้ความยินยอมแล้ว

<u>การลดเงินทุนจดทะเบียน</u> :

กองทุนมีประวัติการลดเงินทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกิน เนื่องจากกองทุนมีรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย 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
23	1 ก.ย. 2560 - 30 พ.ย. 2560	501,347,188.06	0.2145	31 ม.ค. 2561	15 ก.พ. 2561

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานงวด	เงินปันผล (บาท)		วันปิดสมุดทะเบียน	วันจ่ายเงินปันผล
		จำนวนเงิน	ต่อหน่วย		
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

ประวัติการเพิ่มทุน

ครั้งที่	วันที่เพิ่มทุน	ก่อนการเพิ่มเงินทุน		จำนวน ที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุน		จำนวนเงินทุนจดทะเบียน 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

ประวัติการลดทุน

ครั้งที่	ผลการ ดำเนินงานงวด	จำนวนเงินทุนจดทะเบียน ก่อนการลดเงินทุน		จำนวนเงินทุน จดทะเบียนที่ลด		จำนวนเงินทุนจดทะเบียน หลังการลดเงินทุน		วันปิดสมุด ทะเบียน	วันจ่าย เงินลดทุน
		จำนวนเงิน	ต่อ หน่วย	จำนวนเงิน	ต่อ หน่วย	จำนวนเงิน	ต่อ หน่วย		
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

8.1.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

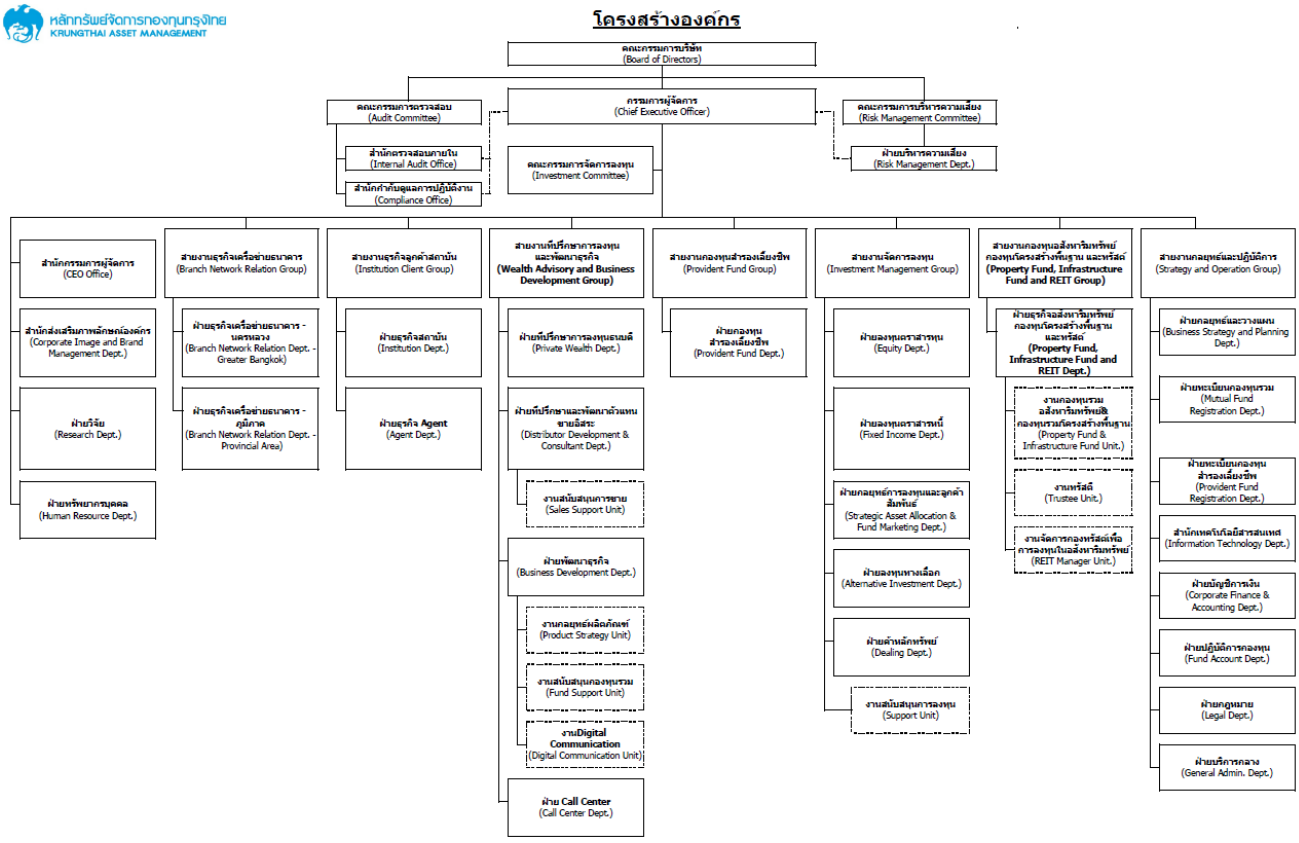
◉ *รายชื่อผู้ถือหุ้น* ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566

บมจ. ธนาคารกรุงไทย 99.99%

รายชื่อผู้ถือหุ้น ข้อมูล ณ วันที่: 8 มิถุนายน 2565 ราคาหุ้นละ (บาท): 10.00

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 สินธุประภา	10.00	1	ไทย	0.0000%
3	นาย เอกชัย คูสว่างศรี	10.00	1	ไทย	0.0000%
4	นาย กันตภณ ปัญจประการ	10.00	1	ไทย	0.0000%
5	นางสาว รุ่งลาวัลย์ สวัสดีภิรมย์	10.00	1	ไทย	0.0000%
6	นาย ศุภสิทธิ์ จาวโกนันท์	10.00	1	ไทย	0.0000%
7	นางสาว สุจิตราพร พากเพียร	10.00	1	ไทย	0.0000%
8	นางสาว ภาริตา พรภาศิลป์	10.00	1	ไทย	0.0000%
9	นาง ญาณิน ตันติพิมลพันธ์	10.00	1	ไทย	0.0000%
10	นางสาว จงกล ทองมีประเสริฐ	10.00	1	ไทย	0.0000%
11	นางสาว อันธิกา หนูนาง	10.00	1	ไทย	0.0000%
12	นาง แอนนี่ เมฆพฤกษาวงศ์	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 ณัชชา จำรูญจันทร์	10.00	1	ไทย	0.0000%
	รวม	**200,000,000.00**	**20,000,000**		**99.9999%**

8.1.3 โครงสร้างการจัดการ (Organization Chart)



⊙ *คณะกรรมการบริษัท*

1.	นายวัชรา ตันตริยานนท์	ตำแหน่ง	ประธานกรรมการบริษัท
2.	นายสุรพล โอภาสเสถียร	ตำแหน่ง	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ
3.	พล.ต.อ.จารุวัฒน์ ไวศยะ	ตำแหน่ง	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
4.	นายลือชัย ชัยปริญญา	ตำแหน่ง	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
5.	รศ.ดร.อนามัย ดำเนตร	ตำแหน่ง	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ
6.	นางลัดดาวัลย์ เมฆสุภะ	ตำแหน่ง	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
7.	นายรุ่งเรือง สุขเกิดกิจพิบูลย์	ตำแหน่ง	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
8.	นางชวินดา หาญรัตนกูล	ตำแหน่ง	กรรมการผู้จัดการ

⊙ *คณะผู้บริหาร*

1.	นางชวินดา หาญรัตนกูล	ตำแหน่ง	กรรมการผู้จัดการ
2.	นายวีระ วุฒิคงศิริกูล	ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส ผู้บริหารสายงาน จัดการลงทุน
3.	นายวิโรจน์ ตั้งเจริญ	ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส ผู้บริหารสายงานธุรกิจเครือข่ายธนาคาร
4.	น.ส. หัสวรา แสงรุจิ	ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารสายงานกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
5.	น.ส.วรวรรณี ตั้งศิริกุศลวงศ์	ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารสายงานกลยุทธ์และปฏิบัติการ
6.	นายยุทธพล วิทยพาณิชกร	ตำแหน่ง	รองกรรมการผู้จัดการ ผู้บริหารสายงานพัฒนาธุรกิจลูกค้าสถาบัน

◉ *<u>ผู้จัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์</u>*

***• ชวินดา หาญรัตนกูล**, CFP*

กรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพในสาขานี้ / ในบริษัทนี้ 34 ปี / 13 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ใบอนุญาตวิชาชีพนักวางแผนการเงินไทย (CFP) และ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

คุณสมบัติหลัก

- กำหนดนโยบาย ควบคุม และรับผิดชอบการปฏิบัติงานของฝ่ายงานกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REITs) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และกองทุนส่วนบุคคลให้สอดคล้องกับนโยบายของธนาคารกรุงไทย และเป็นไปตามเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- ศึกษาความเป็นไปได้ของการจัดตั้งกองทุน และสร้างผลตอบแทนต่อผู้ลงทุนที่เหมาะสม และยื่นขออนุมัติจัดตั้งกองทุน ต่อ สนง.กลต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงการดูแลการบริหารกองทุนให้เป็นไปตามโครงการและสอดคล้องกับประกาศและเกฎกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

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), ธนาคารซิตี้แบงค์ 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

<u>ไพรัช มิคะเสน</u>

ตำแหน่ง ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพในสาขานี้ / ในบริษัทนี้ 25 ปี / 13 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

คุณสมบัติหลัก

- รับผิดชอบงานบริหารกองทุนอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งนำเสนอลูกค้าถึงแนวทางการจัดตั้งกองทุนรวมทุนรวมอสังหาริมทรัพย์(กอง 1) กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์(REIT),

ศึกษาความเป็นไปได้ของการจัดตั้งกองทุน และสร้างผลตอบแทนต่อผู้ลงทุนที่เหมาะสม และยื่นขออนุมัติจัดตั้งกองทุน ต่อ สนง.กลต. 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 ธนชาต 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

<u>อนุชิต เกษตระกูล, AISA</u>

ตำแหน่ง ผู้อำนวยการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพในสาขานี้ / ในบริษัทนี้ 18 ปี / 6 ปี

การได้รับใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ประสบการณ์

2560- ปัจจุบัน ผู้อำนวยการ 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 อินเตอร์แฟค ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด

2548– 2551 เจ้าหน้าที่สินเชื่อ บมจ. ธนาคารนครหลวงไทย

การศึกษา

2550 ปริญญาโท : เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

2548 ปริญญาตรี : บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

การปฏิบัติหน้าที่ในปัจจุบัน

ผู้อำนวยการ, ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

นิดาวรรณ สุขประดิษฐ์
ตำแหน่ง รองผู้อำนวยการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
สัญชาติ ไทย

จำนวนปีที่ประกอบอาชีพในสาขานี้ / ในบริษัทนี้ 25 ปี / 9 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. ธนชาต จำกัด (มหาชน)
2532 – 2533	เจ้าหน้าที่การตลาด สายการลงทุน บงล. ธนชาต 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 ตลอดจนปฏิบัติหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด

(ข) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา 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

- ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องหรือดำเนินการให้บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจัดส่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญพร้อมทั้งใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้ที่สนใจลงทุน และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ในช่วงระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน
- เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนจนถึงก่อนการเลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดให้มีรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์และผู้ถือหน่วยลงทุนโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี

(ง) ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่เป็นกลุ่มบุคคลกลุ่มเดียวกันกับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(จ) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยการซื้อ เช่า โอน จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ 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

(ฏ) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

- บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
- ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์

(ฐ) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

(ฑ) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวิธีจัดการกองทุนรวมตามข้อกำหนด เงื่อนไข หลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการ

(ฒ) กระทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ภายในขอบเขตของกฎหมาย

(ณ) ปฏิบัติหรือดำเนินการอื่น ๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยรวมภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยข้อง

(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

นายทะเบียนหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการจะแต่งตั้งต้องสามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุน ต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

(จ) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(ฉ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(ซ) ที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม

(ฌ) ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และผู้สอบบัญชีอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

(ญ) ผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนและหน้าที่อื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อเลิกกองทุนรวม

(ฎ) 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. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย

(ง) ดำเนินการแยกทรัพย์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัพย์สินของบริษัทจัดการและนำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และ/หรือบุคคลอื่นซึ่งเห็นชอบโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เว้นแต่ในกรณีที่ไม่อาจดำเนินการได้เนื่องจากสภาพหรือลักษณะของทรัพย์สิน

(จ) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน

(ฉ) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ช) คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ซ) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (ช) ข้างต้น อันมีผลกระทบต่อทรัพย์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

(ฌ) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีบัญชี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นปีบัญชี

(ญ) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว

(ฎ) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่เข้าครอบครองทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนด้วย

(ฏ) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

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

(ฐ) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำรายงานต่าง ๆ และ/หรือดำเนินการต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่จำต้องรับรอง และ/หรือรับผิดชอบต่อความถูกต้องของข้อมูลที่จัดเตรียมโดยหรือต่อการกระทำใด ๆ ของบุคคลดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงข้อผิดพลาดในรายงาน และ/หรือการดำเนินการที่ผิดพลาดของบุคคลดังกล่าว ให้บริษัทจัดการแจ้งบุคคลเช่นว่านั้น เพื่อให้แก้ไขข้อผิดพลาดหรือการดำเนินการที่ผิดพลาดนั้นโดยทันที

(ฑ) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(ฒ) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่เห็นสมควร

(ณ) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

(1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีมติรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการก่อนครบระยะเวลา 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 บริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องดำเนินการแต่งตั้ง บริษัทจัดการรายใหม่ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ

(4) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการได้ต่อไปอย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ ในโครงการจนถึงวันสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่เป็นบริษัทจัดการ

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

8.1.6 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้การจัดการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) มีกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น จำนวน 2 กองทุน ดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ประเภท	บทบาท
1. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซี.พี.ทาวเวอร์ โกรท	อาคารสำนกงาน	บริษัทจดการ
2. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลาดไท	ค้าปลีก	บริษัทจดการ

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

8.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

8.2.3 หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

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

- การบริหารการเช่า การให้เช่า และการให้ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวใช้บริการพื้นที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- การบริหารจัดการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- การจัดทำรายงานทางการเงิน และผลการดำเนินการ
- งานด้านการตลาด

ตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โลตัส ตกลงดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(ก) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักการบริหารจัดการที่ดีทั้งในส่วนของการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่า สัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิ และสัญญาบริการ โดยโลตัส จะยึดถือตามแผนผังโครงสร้างองค์กร และขั้นตอนการรายงานตามสายอำนาจที่ได้ตกลงไว้กับกองทุนรวม และจะปฏิบัติตามคำสั่งที่มีเหตุผลอันสมควร ของกองทุนรวมที่อาจมีเป็นคราว ๆ ไป

(ข) ปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมเกี่ยวกับกฎหมายที่กองทุนรวมต้องปฏิบัติตามในส่วนที่เกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนนอกจากหน้าที่ในการดำเนินการตาม (ก) และ (ข) ข้างต้น และอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามวิธีปฏิบัติทางการค้าในการเป็นตัวแทนดำเนินการต่าง ๆ ในการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการเกี่ยวกับผู้เช่า และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แล้ว โลตัส 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

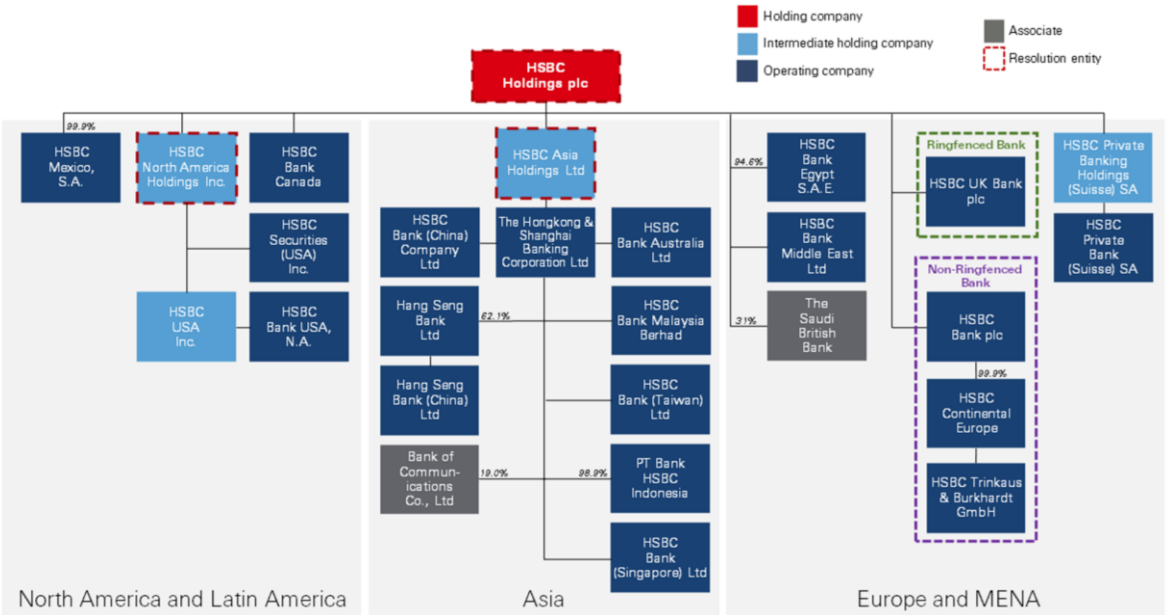
สัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มีกำหนดระยะเวลา 15 ปี โดยให้มีการต่อระยะเวลาออกไปโดยอัตโนมัติอีก 15 ปี เว้นแต่คู่สัญญาจะบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด หรือตามที่คู่สัญญาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

8.3 ผู้ดูแลผลประโยชน์ / สถานที่จัดเก็บรักษาทรัพย์สิน

8.3.1 ชื่อที่อยู่ผู้ดูแลผลประโยชน์ : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ
เลขที่ 986 อาคารอื้อจือเหลียง
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) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

(ก) ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัทจัดการ

(ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจตราครั้งก่อนแล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์จะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม

(4) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

(5) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ

(6) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ

(7) ตรวจสอบการลงทุน ซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

(8) พิจารณาให้ความเห็นชอบในวิธีการจำหน่ายทรัพย์สิน หรือวิธีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ให้ความเห็นชอบ

(9) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม

(10) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ 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 : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ
อาคาร เอชเอสบีซี, เลขที่ 968 ถนนพระราม 4
แขวงสีลม เขต บางรัก, กรุงเทพ10500
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 นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการ นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

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

(6) หากผู้ดูแลผลประโยชน์นำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้โดยทันที

(7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประนอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบันหรือในอนาคต 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 28 กุมภาพันธ์ 2566)

1. คุณสุนทร อรุณานนท์ชัย
2. คุณอนุสรณ์ ศิริกิจพาณิชย์กูล
3. คุณเพียงพิศ ฉัตรวิริยะชัย
4. คุณชวินดา หาญรัตนกูล
5. คุณไพรัช มิคะเสน
6. คุณอนุชิต เกษตระกูล

<u>หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการการลงทุน</u> (โดยสังเขป)

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

8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้เกี่ยวข้องกับกองทุน

8.5.1 ผู้สอบบัญชี : บริษัท ไพร้ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด
เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิตี้ทาวเวอร์ ชั้น 15
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 0-2844-1000 โทรสาร 0-2286-5050

8.5.2 นายทะเบียนหน่วยลงทุน : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย 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

8.5.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน : บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ปี 2565 – ปี2566
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
เลขที่ 121/39 อาคารอาร์ เอส ทาวเวอร์ ชั้น 9
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0-2641 3800 โทรสาร 0-2641 3801

8.5.4 ที่ปรึกษากองทุน
-ไม่มี-

9) การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ในส่วนของการกำกับดูแลกิจการของบริษัท คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นผู้กำกับดูแลกิจการของบริษัทโดยรวม ตลอดจนกองทุนรวมมีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมที่เป็นผู้กำกับดูแลการจัดการกองทุนให้เป็นไปตามโครงการกองทุน นอกจากนี้ บริษัทยังมีสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงานและสำนักตรวจสอบภายในทำหน้าที่กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย และที่โครงการกำหนด รวมทั้ง บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการลงทุน PIF เพื่อทำหน้าที่พิจารณากลั่นกรองการบริหารจัดการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่สำคัญ เพื่อให้การบริหารจัดการโครงการเป็นไปอย่างรอบคอบรัดกุมยิ่งขึ้น

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกองทุน

บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลธุรกิจกองทุนเพื่อให้การดำเนินธุรกิจ และการปฏิบัติงานเป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ข้อบังคับของสมาคมบริษัทจัดการลงทุน รวมถึงนโยบายในการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการกองทุนภายในบริษัท และจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการกองทุน โดยบริษัทจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นผู้กำกับดูแลกิจการของบริษัทโดยรวม ตลอดจนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะมีผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนฯเป็นผู้กำกับดูแลการจัดการกองทุนรวมฯให้เป็นไปตามโครงการฯกำหนด นอกจากนี้ บริษัทยังมีสำนักกำกับดูแลการปฏิบัติงานและสำนักตรวจสอบภายในทำหน้าที่กำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย และตามที่โครงการฯ กำหนด รวมทั้ง บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการลงทุน PIF เพื่อทำหน้าที่พิจารณากลั่นกรองการบริหารจัดการกองทุนอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่สำคัญ 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 ซื้อ 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 / การคืนเงินลงทุนจากการลดทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(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 ลงทุนหรือมีไว้อย่างมีนัยสำคัญตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง

9.3 การประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการฯ / ผู้จัดการกองทุน

9.3.1 ข้อกำหนดในการประชุม กระบวนการประชุม องค์ประชุมและการออกเสียงลงมติ จำนวนครั้งที่กำหนดให้มีการประชุมในแต่ละปี 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 ผู้จัดการกองทรัสต์ ที่รับผิดชอบกองทรัสต์และ/หรือผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายพัฒนาธุรกิจจัดการทรัสต์ ที่นำเสนอในวาระนั้น ๆ เข้าร่วมประชุมทุกครั้ง จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม

ในการเรียกประชุมคณะกรรมการจัดการการลงทุน – PIF ให้ประธานหรือผู้ซึ่งประธานได้มอบหมายส่งหนังสือเชิญประชุมไปยังกรรมการให้มาประชุมในสถานที่เดียวกันเว้นแต่ในกรณีที่จำเป็นเร่งด่วนและกรรมการไม่สามารถมาประชุมในสถานที่เดียวกันได้ให้สามารถประชุมโดยวิธีประชุมทางจอภาพ (Video Conference) และ/หรือ วิธีประชุมทางโทรศัพท์ (Conference Telephone Call) ได้

9.3.2 การทำธุรกรรมที่สำคัญของกองทุนที่เสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ระบุเหตุผลของการตัดสินใจตามที่ที่ประชุมมีมติ

-ไม่มี-

9.4 การกำกับดูแลบริษัทที่กองทุนเข้าลงทุนทางอ้อมผ่านการถือหุ้น

กองทุนไม่มีการลงทุนโดยทางตรงหรือทางอ้อมโดยการถือหุ้น

9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

คณะกรรมการบริษัทกำหนดนโยบายการป้องปรามและการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในกองทุน โดยห้ามการซื้อขายหลักทรัพย์โดยอาศัยข้อมูลภายในที่ยังไม่มีการเปิดเผยเป็นการทั่วไปและตนเองได้รู้เนื่องจากตำแหน่งหรือการปฏิบัติหน้าที่ โดยกำหนดให้ กรรมการ ที่ปรึกษาฯ ผู้บริหาร รวมทั้งพนักงาน มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามแนวนโยบายอย่างเคร่งครัด พร้อมกันนี้บริษัทได้กำหนดระเบียบการป้องปรามการใช้ประโยชน์จากข้อมูลภายในของกองทุน(Insider trading) ดังนี้

- บริษัทกำหนดให้มีระบบ Chinese wall และระบบงานการป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายในของกองทุนในพื้นที่ห้องปฏิบัติงานของ access person

• ควบคุมดูแลให้มีระบบการจดบันทึกการเข้าออกพื้นที่หวงห้าม (Access Control) และจัดเก็บข้อมูลดังกล่าวอย่างน้อย 6 เดือน เพื่อใช้เป็นข้อมูลการสอบทาน

• การดูแลรักษาความปลอดภัยข้อมูลภายในของกองทุนที่อยู่ระบบคอมพิวเตอร์ส่วนกลางให้ถือปฏิบัติตามระเบียบการรักษาความปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

• การดูแลรักษาความปลอดภัยข้อมูลภายในของกองทุนที่จัดเก็บในรูปเอกสารสิ่งพิมพ์

• บริษัทกำหนดให้มีการบันทึกและจัดเก็บข้อมูลการติดต่อสื่อสารในห้องปฏิบัติงานของ access person

• จัดให้มีการสอบทาน ติดตาม และตรวจสอบการปฏิบัติตามนโยบาย จรรยาบรรณ และระเบียบปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีบทลงโทษ กรณีที่ผู้บริหารหรือพนักงานนำข้อมูลภายในไปเปิดเผยต่อสาธารณะหรือนำไปใช้ประโยชน์ส่วนตน

9.6 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทุน/กองทรัสต์

(1) กระบวนการพิจารณาตัดสินใจลงทุน

- พิจารณาโดยคณะกรรมการการลงทุน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรม ก.ล.ต. กำหนด
- วิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือ เช่า อสังหาริมทรัพย์
- การลงทุนในหลักทรัพย์ หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น 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 ร้านให้เช่าวีดีโอ ร้านซักรีด ร้านขายหนังสือ ร้านขายดอกไม้ ธนาคาร และ ร้านค้าปลีกอื่น ๆ เป็นต้น

ในการนี้ กองทุนรวมได้แต่งตั้งให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้การกำกับของบริษัทจัดการให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุน และกำหนดให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้สรรหาผู้เช่าให้ตรงตามนโยบายดังกล่าวข้างต้น

9.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (นโยบาย ปัจจัย และกระบวนการในการคัดเลือก)

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

9.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการได้มีการติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในแต่ละปีบริษัทจัดการจะมีการพิจารณาอนุมัติงบประมาณและแผนงานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นำเสนอ โดยผู้จัดการกองทุนฯได้มีการควบคุมและติดตามการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปตามแผนงานที่ได้รับอนุมัติจากกองทุนฯ โดยจะมีการเรียกประชุมเพื่อรับฟังผลการดำเนินงาน และแนวทางในการดำเนินงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในแต่ละครั้ง โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการดังนี้

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

ทั้งนี้ ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามแผนงบประมาณที่วางไว้อย่างครบถ้วน

9.9 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทุน/กองทรัสต์

9.8.1 มีการจัดทำงบประมาณประจำปี โดยต้องได้รับมติเห็นชอบจากคณะกรรมการการลงทุน

9.8.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ต้องรายงานผลการดำเนินการต่อคณะกรรมการการลงทุนเป็นประจำทุกปี

9.8.3 ให้ดำเนินการภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุน กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

9.10 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

- ค่าธรรมเนียมการจัดการ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

- สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวนเงิน 15,385,416 บาท

- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม จำนวนเงิน 4,509,500 บาท

9.11 การเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้ถือหน่วย

บริษัทให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูล/สารสนเทศต่อผู้หน่วยลงทุนและกำหนดมาตรการในการเปิดเผยสารสนเทศทั้งที่เป็นสารสนเทศทางการเงิน และที่ไม่ใช่ทางการเงินให้ถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด โดยมีกระบวนการสอบทานภายในก่อนการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศผ่านระบบ SET Community Portal ของตลาดหลักทรัพย์ฯและเว็บไซต์ของบริษัท

9.12 **การประชุมผู้ถือหน่วย**

กระบวนการและระยะเวลาการจัดประชุมผู้ถือหน่วย

(ก) ให้บริษัทจัดการจัดประชุมสามัญประจำปี ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี เพื่อรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบในเรื่องดังนี้ เป็นอย่างน้อย

(1) การจัดการกองทุนในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทุนในอนาคต

(2) ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา โดยอย่างน้อยต้องมีการนำเสนองบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบและแสดงความเห็นจากผู้สอบบัญชีแล้ว

(3) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทุน และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี

(ข) การประชุมวิสามัญในกรณีใดกรณีหนึ่งดังนี้

(1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควรให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุน

(2) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุน เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้บริษัทจัดการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน

1. สิทธิในการรับเงินปันผล

   ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อการจ่ายเงินปันผลมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

2. สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ

   ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการโดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ

   ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามข้อ 34 “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”

3. สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ

   ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืน ตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี เพื่อทำการจำหน่ายทรัพย์สินและชำระหนี้ของกองทุนรวม และจำหน่ายเงิน และ/หรือทรัพย์สินอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

4. สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

   ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

5. สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

   (1) สิทธิในการจำนำหน่วยลงทุน

   ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำนำได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะจำนำหน่วยลงทุนจะต้องนำใบหน่วยลงทุนมาแสดง และยื่นคำขอออกใบหน่วยลงทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการจำนำที่บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุน สำหรับการดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนที่จะใช้ในการจำนำ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนอาจระงับการซื้อขายหน่วยลงทุนไว้จนกว่าจะได้มีการจดทะเบียนการจำนำแล้ว

(2) สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติในเรื่องดังต่อไปนี้

- การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ
- เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ตามวิธีการที่ระบุไว้ "*การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม*"
- การแต่งตั้งหรือถอดถอน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการ หรือผู้ดูแลผลประโยชน์
- การควบรวมกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- การเลิกกองทุนรวม
- เรื่องอื่น ๆ เกี่ยวกับการดำเนินงาน หรือการบริหารจัดการกองทุนรวม

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

- การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจัดการ
- พิจารณาเรื่องอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหรือบริษัทจัดการเห็นสมควร

หากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยลงทุนมีส่วนได้เสียพิเศษในเรื่องใด บริษัทจัดการต้องไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้น (1) ในการนับคะแนนเสียงในการขอมติ และ (2) เพื่อเป็นฐานในการนับคะแนนเสียงในการขอมติ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุมดังกล่าวต้องถือหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมจะต้องเข้าประชุมจึงจะเป็นองค์ประชุม

(3) สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนจดทะเบียน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนจดทะเบียนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการ จะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) การลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากมูลค่าของธุรกรรมดังกล่าวที่กองทุนรวมทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันภายในรอบระยะเวลา 6 เดือนใดมีมูลค่ารวมกันตั้งแต่ 100 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ

กองทุนรวมขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า บริษัทจัดการต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ก่อนทำธุรกรรมดังกล่าว

(ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนต้องได้รับมติเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของโครงการจัดการกองทุนรวมดังกล่าว

(ข) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับมติ ไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของ จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของโครงการจัดการกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม

การนับมติตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บริษัทจัดการนับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียใน การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมในมติดังกล่าว

ในกรณีที่บุคคลที่เกี่ยวข้องตามวรรคหนึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการให้บริษัทจัดการแนบเอกสาร การตรวจสอบและรับรองของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมตามข้อ (2) ไปพร้อมกับหนังสือขอมติหรือหนังสือนัดประชุมตามวรรคหนึ่งด้วย

การพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามวรรคหนึ่ง ให้เป็ นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการจัดตั้งกองทุนรวมและการเข้าทำสัญญารับจัดการกองทุนส่วนบุคคล

(2) การลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรกกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบและรับรองเป็ นลายลักษณ์อักษร ว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transactions)

การขอมติของผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องดังต่อไปนี้ให้ถือมติตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

(1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีนัยสำคัญ

(2) การทำธุรกรรมระหว่างกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

(3) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

(4) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งเป็นกรณีที่ต้องได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุน

9.13 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

-ไม่มี-

9.14 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

(1) ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)

สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 สิ้นสุดระยะเวลาวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี จำนวน 1,711,218 บาท

(2) ค่าบริการอย่างอื่น (non-audit fee)

-ไม่มี-

9.15 **กรณีการปฏิบัติหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ(ถ้ามี)**

-ไม่มี-

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

10.1 **นโยบายภาพรวม**

โดยภาพรวมกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท ยังไม่มีนโยบายเรื่องความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรมที่ชัดเจนแต่ที่ผ่านมากองทุนได้มีการดูแลสังคมและชุมชนต่อเนื่องจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

บริษัทจัดการและกองทุนพึงยึดถือปฏิบัติตามแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมดังนี้

1. ส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยจัดให้มีระบบงานที่มีการควบคุมภายในที่ดีเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีการตรวจสอบภายในและรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอมีการบริหารความเสี่ยงและ เผยแพร่การกำกับดูแลกิจการที่ดีของกองทุนในรายงานประจำปี และบนเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ

2. ประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรมโดยปฏิบัติต่อคู่ค้าและกิจการที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอย่างเป็นธรรมโดยกำหนดเป็นหลักเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่ค้าหรือจัดซื้อจัดจ้างและเคารพสิทธิในทรัพย์สินโดยมีการตรวจสอบอย่าง เหมาะสมเพื่อให้แน่ใจว่าผู้จัดการกองทุนดำเนินกิจการโดยได้รับอนุญาตอย่างถูกกฎหมายในการใช้ทรัพย์สินต่างๆ

3. ต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบไม่ให้ความร่วมมือหรือสนับสนุนบุคคลใดๆที่ทำธุรกิจผิดกฎหมายหรือเป็นภัยต่อสังคมและความมั่นคงของประเทศ

4. พึงระมัดระวังในการประกอบธุรกิจโดยไม่ละเมิดต่อสิทธิมนุษยชน

5. จัดให้มีเงื่อนไขการจ้างงานอย่างเป็นธรรมมีสภาพการทำงานที่เหมาะสมและปลอดภัย

6. มีความรับผิดชอบต่อผู้บริโภคโดยปฏิบัติตามมาตรฐานการปฏิบัติงานในการติดต่อและให้บริการแก่ลูกค้า

7. ส่งเสริมการดำเนินงานใดๆที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนและสังคมโดยรวมไม่กระทำการใดๆที่จะมีผลเสียหายต่อชื่อเสียงของประเทศทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคมส่วนรวมให้เกิดขึ้น ในผู้จัดการกองทุนและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกระดับอย่างต่อเนื่อง

10.2 **แนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเกี่ยวกับการป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการคอรัปชั่น**

นโยบาย

บริษัทจัดการสนับสนุนให้กองทุนยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้หลักจริยธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดีควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจอย่างยั,งยืน โดยให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างจริงจังและต่อเนื่อง รวมถึงสนับสนุนกิจกรรมเพื่อส่งเสริมคุณภาพของสังคมด้านต่างๆ ร่วมกับชุมชนท้องถิ่นโดยเฉพาะอย่างยิ่งการเพิ่มโอกาสในการศึกษาและพัฒนาศักยภาพของเยาวชนรวมทั้งการบริจาคเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการมีนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบ ไม่จ่ายสินบนเพื่อผลประโยชน์ทางธุรกิจ ไม่ให้ความร่วมมือหรือสนับสนุนบุคคลใด ๆ ที่ทำผิดกฎหมาย หรือเป็นภัยต่อสังคมและความมั่นคงของประเทศ โดยบริษัทจัดการได้เข้าร่วมลงนามแสดงเจตนารมณ์ในโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Private Sector Collective Action Coalition

Against Corruption, “CAC”) และได้รับมติรับรองให้เป็ นสมาชิกของแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตแล้ว ทั้งนี้ บริษัทจัดการได้รับการประเมินผล Anit-corruption progress indicator อยู่ในระดับ “ได้รับการรับรอง CAC” เนื่องจากบริษัทจัดการมีการแสดงให้เห็นถึงการนำไปปฏิบัติโดยมีการสอบทานความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการทั้งหมดจากคณะกรรมการตรวจสอบ

การดำเนินงาน

เพื่อส่งเสริมการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบ บริษัทจัดการได้แจ้งคู่ค้าและตัวแทนโดยขอความร่วมมือปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่นและงดเว้นการให้ของขวัญแก่ผู้บริหารและพนักงานบริษัท และได้เผยแพร่ให้บุคคลทั่วไปทราบบนเวปไซต์ของบริษัทจัดการ ภายใต้ประกาศนโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่น

11) การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทมีกระบวนการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ในฝ่ายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กองทุนโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์ จะมีการแบ่งแยกหน้าที่กันระหว่างผู้จัดการกองทุนซึ่งทำหน้าที่ในการบริหารจัดการกองทุน กับผู้ช่วยผู้จัดการกองทุนที่ทำหน้าที่ด้านปฏิบัติการเป็นหลัก โดยผู้จัดการกองทุนจะเป็นผู้ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของผู้ช่วยผู้จัดการกองทุน และผู้บริหารสูงสุดของงานสายงานจะเป็นผู้พิจารณาการจัดการกองทุนของผู้จัดการกองทุนอีกครั้ง

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

(3) บริษัทจัดการได้แต่งตั้งคณะกรรมการจัดการลงทุน PIF เพื่อทำหน้าที่พิจารณาการบริหารจัดการลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องที่สำคัญเป็นไปอย่างรอบคอบ รัดกุมและมีประสิทธิภาพ

12) การป้องความขัดแย้งทางผลประโยชน์

<u>บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ</u> หมายถึงบุคคลดังต่อไปนี้

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

<u>ธุรกรรมที่เข้าข่ายก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์</u>

1. ธุรกรรมที่เป็นการได้มาเพิ่มเติมหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ทำกับบุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งมีลักษณะเฉพาะตามที่กำหนดประกาศสำนักงาน กลต. กำหนด
2. รายการระหว่างกองทุนกับผู้ดูแลผลประโยชน์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกันกับผู้ดูแลผลประโยชน์/ทรัสตี หรือบุคคลอื่นใดที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
3. รายการการทำธุรกรรมกับกลุ่มบุคคลเดียวกัน

12.1 **<u>รายการระหว่างกองทุนกับบริษัทจัดการและบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยงกับบริษัทจัดการ</u>**

12.1.1 <u>บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมฯ</u> หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทุนฯหรือถูกควบคุมโดยกองทุนรวมฯ ไม่ว่าจะเป็นทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทุนรวมฯรวมถึงกิจการที่ทำหน้าที่ถือหุ้น กิจการย่อย และกิจการที่เป็นกิจการย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายความรวมถึง กิจการร่วมกันและบุคคลซึ่งถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมและมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกองทุนรวมฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของกองทุนรวมฯ ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคลเหล่านั้น

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

- บริษัทเอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวมฯและเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุน
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารงานกองทุนรวมฯ

12.1.2 <u>ความจำเป็นและความสมเหตุผลของธุรกรรม</u>

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

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

ดังนั้น บริษัทจัดการฯ และผู้ดูแลผลประโยชน์มีความเห็นว่าการเข้าทำธุรกรรมระหว่างกันของกองทุนรวมและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นธุรกรรมที่ดีและได้ดำเนินการโดยคำนึงถึงความจำเป็นและความเหมาะสมต่อลักษณะการประกอบธุรกิจของกองทุนรวม โดยตั้งอยู่บนเงื่อนไขทางการค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่สัญญาทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction) และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้ว

12.2 **<u>อธิบายนโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทุน/กองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวโยงกันในอนาคต และแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต และแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์</u>**

นโยบายการทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) ในการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวกับทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กำหนดในหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงาน ก.ล.ต.ที่ สธ.14/2558 เรื่องข้อกำหนดในรายละเอียดเกี่ยวกับการป้องกันและจัดการ

ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 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

บริษัทจัดการจะกระทำเมื่อได้รับมติของผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะจัดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบ และรับรองเป็นลายลักษณ์อักษร ว่าการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไปที่มิได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transactions) และแนบเอกสารการตรวจสอบและรับรองของผู้ดูแลผลประโยชน์ ของกองทุนรวมไปพร้อมกับหนังสือขอมติหรือหนังสือนัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วแต่กรณี

(2) รายชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้อง

รายงานรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โลตัสส์ รีเทล โกรท
(สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566)

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
1	กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน	20	นายยุทธพล วิทยพาณิชกร
2	ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	21	นางสาวพิไลวรรณ อ่องธรรมกุล
3	บจก.กรุงไทย คอมพิวเตอร์ เซอร์วิสเซส	22	นางรุ้งตวัน อิศรพันธุ์
4	บจก.กรุงไทยกฎหมาย	23	นางแสงจันทร์ ลี
5	บจก.รักษาความปลอดภัย กรุงไทยธุรกิจบริการ	24	นายเสรี ระบิลทศพร
6	บมจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย	25	นายชัชพล สีวลีพันธ์
7	บจก.กรุงไทยแอดไวซ์เซอร์รี่	26	นายสมชัย อมรธรรม
8	นายวัชรา ตันตริยานนท์	27	นายไพรัช มิคะเสน
9	นายสุรพล โอภาสเสถียร	28	นายกานต์ ลชิตากุล
10	พลตำรวจเอกจารุวัฒน์ ไวศยะ	29	นางสาวอสมา เลิศลดาศักดิ์
11	นายลือชัย ชัยปริญญา	30	นายเทอดยศ ผจงศิลป์วิวัฒน์
12	รศ.ดร.อนามัย ดำเนตร	31	นายณัฏภวินท์ มาไพศาลสิน
13	นายรุ่งเรือง สุขเกิดกิจพิบูลย์	32	นายศรชัย เตรียมวรกุล
14	นางลัดดาวัลย์ เมฆสุภะ	33	นายอมรศักดิ์ วงษ์เซ็ง
15	นางชวินดา หาญรัตนกูล	34	นายกิตติศักดิ์ บุญราศรี
16	นายวีระ วุฒิคงศิริกูล	35	นายณัฏฐะ มหัทธนา
17	นายวิโรจน์ ตั้งเจริญ	36	นางสาวทิพวัลย์ ภัทรกิจนิธิกุล
18	นางสาวหัสวรา แสงรุจิ	37	นางสาวนงลักษณ์ ตั้งใจพัฒน์
19	นางสาววรวรรณี ตั้งศิริกุศลวงศ์	38	นายเทิดศักดิ์ แสงวิมล

ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง	ลำดับ	รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้อง
39	นายสมเกียรติ เรืองอุดม	70	นางบัวทิพย์ จันทรกานต์
40	นายยืนยง เทพจำนงค์	71	นางสาวพีรภาว์ สุขโรจน์รัตน์
41	นายศราวุฒิ อิรนพไพบูลย์	72	นายกิตติเชษฐ์ สุรเชษฐพาณิช
42	นายศักดิ์ชัย วิมลไชยจิต	73	นางจันทร์เพ็ญ มาลยสุวรรณ
43	นายพีรพงศ์ กิจจาการ	74	นางสาวนิสาวาสน์ กฤตย์พรายภา
44	นางสุณี แนวพานิช	75	นางสาวอรวรรณ เกียรติพิศาลสกุล
45	นางสาววิลาสินี อัศวางกูร	76	นางสาวพรพรรณ มาโนชญ์กุล
46	นางสุภากร สุจิรัตนวิมล	77	นางสาวมณีพร ดวงมณี
47	นางสาวศิวพร วุดานุพันธ์	78	นางสาวนงค์นุช ทองสิน
48	นายมนตรี ทวีวิทยากุล	79	นางสาวภัทรมน วรสหวัฒน์
49	นางพรพิมพ์ โชคเหรียญสุขชัย	80	นางวรปรียา จำนงค์หาญ
50	นางสาวกุลณัฐฐา อภิปริกิตติ์ชัย	81	นายอนุชิต เกษตระกูล
51	นายเอกกมล ณ ระนอง	82	นางสาวรุ่งทิพย์ ตั้งจิตคงพิทยา
52	นางสาวทิวารินทร์ วัชรินทรานนท์	83	นางสาวรัตวันท์ เชื้อเชิดสุพงษ์
53	นายศรฤทธิ์ เตรียมวรกุล	84	นายโชคชัย ติรัสกร
54	นางสาวชนิดา โอภานุรักษ์	85	นายณัฐภูมิ พงษ์อนันท์โชค
55	นางสาวอธิจิต มนูชัย	86	นางสาวกองแก้ว คุ้มภัย
56	นายเอกรินทร์ ปล้องอ้วน	87	นางจิราภา กำพุสิริ
57	นางฉันทนา ทรงสิทธิโชค	88	นางกอบกาญจน์ เอี่ยมจิตกุศล
58	นางสาวอษรา เฉลิมมุข	89	นายภากร ธรรมกุล
59	นางสุมาลี มีแถม	90	นายชินรัตน์ สังคะคุณ
60	นางสาวรณิดา สถานุพงษ์	91	นายชนัต คงพัฒนสิริ
61	นางจิราภา กำพุสิริ	92	นายรัชวุฒิ ชัยทรัพย์อนันต์
62	นายภากร ธรรมกุล	93	นางสาวดวงพร จงศรีสวาท
63	นางจุฑามาส นุชประยูร	94	นางสาวรติรัตน์ ธัญญวานิช
64	นางณัฐชนัญ วังธนากร	95	นางสาวชัชชนก ศรีปราโมช
65	นายวิชชุพงศ์ เจริญเอี่ยม	96	นางสาววรรกมล ลีวาณิชย์
66	นางสาวอนุตตมา บำรุงศิริ	97	นางสาวนพรรษ์สร เนื่องจำนงค์
67	นางสาววารุณี ทองผิว	98	นางณิธาวัลย์ อิศรเสนา ณ อยุธยา
68	นายชนะวิชช์ เลิศล้ำอำไพ	99	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
69	นายเดชานันต์ ธนภพ	100	ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด

รายการการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมฯได้ตั้ง บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวมฯ ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมฯ

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13) ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ณ วันที่ 28 (29) กุมภาพันธ์ ปี พ.ศ.		**(หน่วย: ล้านบาท)**	
งบแสดงสินทรัพย์และหนี้สิน	2565/66	2564/65	2563/64
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	29,747.69	31,065.90	31,331.81
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,505.51	909.66	939.87
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	460.02	954.32	695.27
ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ	209.28	148.23	272.94
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	26.86	28.11	26.75
สินทรัพย์สิทธิการใช้	171.45	180.85	-
สินทรัพย์อื่น	1.60	7.23	8.30
รวมสินทรัพย์	**32,122.41**	**33,294.29**	**33,274.95**
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น	81.23	73.60	99.14
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	74.72	61.50	64.17
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	362.45	363.60	355.46
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	145.34	131.00	101.64
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ	1.41	1.35	0.49
เงินกู้ยืม	2,450.00	2,450.00	2,450.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สินทรัพย์สิทธิการใช้	176.41	192.41	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	556.68	587.00	611.97
รวมหนี้สิน	**3,848.23**	**3,860.46**	**3,682.86**
สินทรัพย์สุทธิ	**28,274.17**	**29,433.83**	**29,592.09**
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	25,493.67	25,493.67	25,493.67
กำไรสะสม	2,780.50	3,940.16	4,098.41
สินทรัพย์สุทธิ	**28,274.17**	**29,433.83**	**29,592.09**
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.0970	12.5931	12.6608
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (ล้านหน่วย)	2,337.28	2,337.28	2,337.28

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 (28) กุมภาพันธ์ ปี พ.ศ.	(หน่วย: ล้านบาท)		
งบกำไรขาดทุน	**2565/66**	**2564/65**	**2563/64**
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,687.10	2,304.70	2,368.36
รายได้ดอกเบี้ย	8.27	5.14	7.79
รายได้อื่น	91.31	63.03	4.76
รวมรายได้	**2,786.67**	**2,372.87**	**2,380.91**
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15.39	15.32	15.33
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	3.01	3.04	3.05
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4.51	4.55	4.57
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	245.55	236.19	232.02
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.71	1.71	1.71
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	274.69	276.62	232.94
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	9.39	7.15	-
ค่าเช่าที่ดิน	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	6.07	6.73	12.23
ดอกเบี้ยจ่าย	71.27	62.61	62.11
รวมค่าใช้จ่าย	**631.59**	**613.92**	**563.96**
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	**2,155.09**	**1,758.95**	**1,816.95**
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(1,447.96)	(332.76)	(427.08)
รวมกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	**(1,447.96)**	**(332.76)**	**(427.08)**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	**707.13**	**1,426.19**	**1,389.87**

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ	**2565/66**	**2564/65**	**2563/64**
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	707.13	1,426.19	1,389.87
การจ่ายเงินปันผล	(1,866.79)	(1,584.44)	(1,793.40)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี	**(1,159.66)**	**(158.25)**	**(403.53)**
สินทรัพย์สุทธิต้นปี	29,433.83	29,592.09	29,995.62
การปรับปรุงกำไรสะสมต้นงวดจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี	-	-	-
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	**28,274.17**	**29,433.83**	**29,592.09**

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 (28) กุมภาพันธ์ ปี พ.ศ.	(หน่วย: ล้านบาท)		
งบกระแสเงินสด	2565/66	2564/65	2563/64
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	707.13	1,426.19	1,389.87
รวมรายการปรับการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	777.06	459.47	380.66
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,484.19	1,885.66	1,770.52
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายหนี้สินสัญญาเช่า	(67.22)	-	-
จ่ายเงินปันผล	(1,866.79)	(1,584.44)	(1,793.40)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(44.47)	(42.17)	(48.37)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,978.48)	(1,626.61)	(1,841.77)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(494.29)	259.05	(71.24)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	954.32	695.27	766.51
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	460.02	954.32	695.27

14) การวิเคราะห์และคำอธิบายของบริษัทจัดการ

14.1) การดำเนินงานที่มีนัยสำคัญในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา และเปรียบเทียบกับรอบปีบัญชีก่อนหน้า

(1) ผลงานการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และจากหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาด

ในรอบปีบัญชี 2565/66 (สิ้นสุดวันที่ 28 ก.พ. 66) กองทุนรวมฯ มีรายได้รวมประมาณ 2,786.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบปีบัญชี 2564/65 (สิ้นสุดวันที่ 28 ก.พ. 65) ประมาณ 413.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 17.44 ขณะที่รอบปีบัญชี 2565/66 กองทุนรวมฯ มีค่าใช้จ่ายรวมประมาณ 631.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบปีบัญชี 2564/65 ประมาณ 17.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 2.88 โดยมีสาเหตุสำคัญจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ในประเทศไทยที่ผ่อนคลายลง ทำให้รอบปีบัญชี 2565/66 กองทุนรวมฯ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิประมาณ 2,155.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรอบปีบัญชี 2564/65 ประมาณ 396.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 22.52 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 (29) กุมภาพันธ์							
	รอบปีบัญชี		เพิ่ม (ลด)		รอบปีบัญชี		เพิ่ม (ลด)	
	2565/66	2564/65	จำนวนเงิน	ร้อยละ	2564/65	2563/64	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุน								
รายได้จากการบริหารทรัพย์สิน	2,778.41	2,367.73	410.68	17.34	2,367.73	2,373.12	(5.39)	(0.23)
รายได้ดอกเบี้ย	8.27	5.14	3.13	60.88	5.14	7.79	(2.65)	(34.02)
รวมรายได้	**2,786.67**	**2,372.87**	**413.80**	**17.44**	**2,372.87**	**2,380.91**	**(8.04)**	**(0.34)**
ค่าใช้จ่าย								
ค่าใช้จ่ายในการการบริหารทรัพย์สิน	535.70	526.69	9.02	1.71	526.69	477.19	49.49	10.37
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15.39	15.32	0.06	0.40	15.32	15.33	(0.01)	(0.05)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	3.01	3.04	(0.03)	(0.96)	3.04	3.05	(0.01)	(0.41)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4.51	4.55	(0.04)	(0.96)	4.55	4.57	(0.02)	(0.41)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.71	1.71	(0.00)	(0.11)	1.71	1.71	0.00	0.15
ดอกเบี้ยจ่าย	71.27	62.61	8.66	13.84	62.61	62.11	0.50	0.81
รวมค่าใช้จ่าย	**631.59**	**613.92**	**17.67**	**2.88**	**613.92**	**563.96**	**49.96**	**8.86**
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	**2,155.09**	**1,758.95**	**396.14**	**22.52**	**1,758.95**	**1,816.95**	**(58.00)**	**(3.19)**

(2) การแบ่งปันผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

จากผลงานการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และจากหลักทรัพย์ในความต้องการของตลาดในรอบปีบัญชี 2565/66 ข้างต้น กองทุนรวมฯ สามารถจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (เงินปันผล) เท่ากับ 0.8282 บาท/หน่วย เพิ่มขึ้นจากรอบปีบัญชี 2564/65 เท่ากับ 0.1508 บาท/หน่วย หรือเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 22.26 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 (29) กุมภาพันธ์							
	รอบปีบัญชี		เพิ่ม (ลด)		รอบปีบัญชี		เพิ่ม (ลด)	
	2565/66	2564/65	จำนวนเงิน	ร้อยละ	2564/65	2563/64	จำนวนเงิน	ร้อยละ
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	2,155.09	1,758.95	396.14	22.52	1,758.95	1,816.95	(58.00)	(3.19)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	(1,447.96)	(332.76)	(1,115.20)	335.14	(332.76)	(427.08)	94.32	(22.09)
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	**707.13**	**1,426.19**	**(719.06)**	**(50.42)**	**1,426.19**	**1,389.87**	**36.32**	**2.61**
กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วต่อหน่วย (บาท)	0.3025	0.6102	(0.3076)	(50.42)	0.6102	0.5947	0.0155	2.61
เงินจ่ายปันผลต่อหน่วย (บาท)	0.8282	0.6774	0.1508	22.26	0.6774	0.6995	(0.0221)	(3.16)
อัตราการจ่ายเงินปันผลต่อกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว	274%	111%			111%	118%		

(3) สภาพคล่องและแหล่งเงินทุนของกองทุนรวมฯ

ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 2565/66 กองทุนรวมฯ มีเงินทุนสุทธิประมาณ 460.02 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 (29) กุมภาพันธ์			
	รอบปีบัญชี		รอบปีบัญชี	
	2565/66	2564/65	2564/65	2563/64
แหล่งที่มาของเงินทุน				
เงินรับสุทธิจากการดำเนินงาน	1,484.19	1,885.66	1,885.66	1,770.52
แหล่งใช้ไปของเงินทุน				
เงินสดจ่ายหนี้สินสัญญาเช่า	(67.22)	-	-	-
เงินจ่ายปันผล	(1,866.79)	(1,584.44)	(1,584.44)	(1,793.40)
เงินจ่ายดอกเบี้ย	(44.47)	(42.17)	(42.17)	(48.37)
รวมเงินจ่าย	**(1,978.48)**	**(1,626.61)**	**(1,626.61)**	**(1,841.77)**
เงินทุนสุทธิ	**(494.29)**	**259.05**	**259.05**	**(71.24)**
เงินทุน ณ วันต้นปี	954.32	695.27	695.27	766.51
เงินทุน ณ วันสิ้นปี	460.02	954.32	954.32	695.27

(4) ฐานะการเงินของกองทุนรวมฯ

ณ วันสิ้นรอบปีบัญชี 2565/66 กองทุนรวมฯ มีสินทรัพย์สุทธิประมาณ 28,274.17 ล้านบาท ลดลงจากรอบปีบัญชี 2564/65 ประมาณ (1,159.66) ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ (3.94) ซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทุนรวมฯ คือเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม โดยมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)	ณ วันที่ 28 (29) กุมภาพันธ์							
	รอบปีบัญชี		เพิ่ม (ลด)		รอบปีบัญชี		เพิ่ม (ลด)	
	2565/66	2564/65	จำนวนเงิน	ร้อยละ	2564/65	2563/64	จำนวนเงิน	ร้อยละ
สินทรัพย์								
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	29,747.69	31,065.90	(1,318.21)	(4.24)	31,065.90	31,331.81	(265.92)	(0.85)
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม	1,505.51	909.66	595.85	65.50	909.66	939.87	(30.21)	(3.21)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	460.02	954.32	(494.29)	(51.80)	954.32	695.27	259.05	37.26
สินทรัพย์ดำเนินงานอื่น	409.19	364.42	44.77	12.28	364.42	307.99	56.43	18.32
รวมสินทรัพย์	**32,122.41**	**33,294.29**	**(1,171.88)**	**(3.52)**	**33,294.29**	**33,274.95**	**19.34**	**0.06**
หนี้สิน								
หนี้สินดำเนินงาน	302.70	267.45	35.25	13.18	267.45	265.43	2.02	0.76
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	362.45	363.60	(1.15)	(0.32)	363.60	355.46	8.14	2.29
เงินกู้ยืม	2,450.00	2,450.00	-	-	2,450.00	2,450.00	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	733.09	779.41	(46.33)	(5.94)	779.41	611.97	167.45	27.36
รวมหนี้สิน	**3,848.23**	**3,860.46**	**(12.23)**	**(0.32)**	**3,860.46**	**3,682.86**	**177.60**	**4.82**
สินทรัพย์สุทธิ	**28,274.17**	**29,433.83**	**(1,159.66)**	**(3.94)**	**29,433.83**	**29,592.09**	**(158.25)**	**(0.53)**

14.2) **ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินในอนาคตอย่างมีนัยสำคัญ**

กองทุนรวมฯ มีนโยบายลงทุนในทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นศูนย์การค้าโลตัส ปัจจุบันมีจำนวน 23 สาขา โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อสร้างผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างสม่ำเสมอและในระยะยาว ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ มีดังนี้

<u>ปัจจัยภายใน</u>

1) ข้อจำกัดในเรื่องการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามประกาศของ สำนักงาน ก.ล.ต. ทำให้กองทุนรวมฯ ไม่สามารถเพิ่มทุนเพื่อนำเงินมาใช้ในการลงทุนในศูนย์การค้าโครงการใหม่เพื่อสร้างผลประโยชน์ตอบแทนส่วนเพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้
2) ข้อจำกัดในการกู้ยืมเงินเพื่อนำมาพัฒนาทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากปัจจุบันกองทุนรวมฯ ได้ใช้วงเงินกู้ยืมดังกล่าว (10% ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ) ในการเข้าลงทุนศูนย์การค้าโลตัส สาขานวนคร แล้ว อย่างไรก็ดี กองทุนรวมฯ มีนโยบายกันสำรองเงินทุนจากรายได้จากการลงทุนสุทธิเพื่อใช้ในการพัฒนาทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ตามแผนงานของกองทุนรวมฯ

<u>ปัจจัยภายนอก</u>

1) ภาคธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยมีการแข่งขันสูง อาทิเช่น การแข่งขันทางด้านราคา มีการใช้งบประมาณในการจัดโปรโมชั่น โฆษณาประชาสัมพันธ์ต่าง ๆ เพื่อดึงลูกค้ามาใช้บริการ โดยปัจจุบันกองทุนรวมฯ มีคู่แข่งทั้งทางตรง (ประกอบธุรกิจค้าปลีกเหมือนกับศูนย์การค้าโลตัส) และทางอ้อม (ห้างสรรพสินค้าที่เปิดตัวใหม่บริเวณใกล้เคียง) เกิดขึ้นมากซึ่งอาจส่งผลกระทบทำให้ผู้เช่าหรือผู้ใช้บริการของกองทุนรวมฯ ลดลงได้
2) ความวิตกกังวลต่อภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศส่งผลต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้มาใช้บริการในศูนย์การค้าต่าง ๆ และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ของกองทุนรวมฯ ซึ่งทำให้กองทุนรวมฯ ไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าได้ตามเป้าหมาย
3) การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมของผู้บริโภคตามการพัฒนาด้านเทคโนโลยีสารสนเทศส่งผลกระทบต่อธุรกิจค้าปลีกโดยรวม เป็นเหตุให้ผู้เช่าต้องมีการปรับตัวเพื่อดำรงความสามารถในการแข่งขัน เช่น การใช้เทคโนโลยีใหม่ ๆ เข้ามาช่วยเพิ่มช่องทางการตลาด การใช้ระบบการชำระเงินแบบ Digital Payment เป็นต้น และอาจทำให้ผู้เช่ามีต้นทุนในการประกอบธุรกิจที่มากขึ้น ส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ของกองทุนรวมฯ ซึ่งทำให้กองทุนรวมฯ ไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าได้ตามเป้าหมาย
4) สถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ในประเทศไทย ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจและความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่าพื้นที่ของกองทุนรวมฯ เป็นอย่างมาก

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

งบการเงิน
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (กองทุนรวมฯ) ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และผลการดำเนินงาน รวมถึงกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินของกองทุนรวมฯ ประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566
- งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินซึ่งประกอบด้วยนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทุนรวมฯ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีรวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน 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

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า	
อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 6 เรื่อง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจ และข้อที่ 11 เรื่อง เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 กองทุนรวมฯ มีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า มูลค่าตามบัญชีทั้งสิ้น 29,011 ล้านบาท และมูลค่ายุติธรรมทั้งสิ้น 29,748 ล้านบาท ซึ่งถูกประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับเรื่องนี้ เนื่องจากรายการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่านั้นเป็นรายการที่ใช้ดุลยพินิจและข้อสมมติฐานของผู้จัดการกองทุนรวมฯ ในการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ซึ่งการวัดมูลค่าถูกประมาณการจากกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคต โดยคำนึงถึงอัตราการเติบโตของรายได้ อัตราการให้เช่าพื้นที่ ประมาณการรายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตและอัตราคิดลด อย่างไรก็ตาม มีความไม่แน่นอนของการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่านั้นตลอดอายุการถือครองของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่านั้น	ข้าพเจ้าได้สอบถามผู้จัดการกองทุนรวมฯและผู้ประเมินอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า ข้าพเจ้าประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ และความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินอิสระ ข้าพเจ้าประเมินวิธีการและตรวจสอบความถูกต้องเหมาะสมของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ ● ประเมินความเหมาะสมของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตที่ผู้ประเมินอิสระใช้ในการคำนวณเพื่อประมาณมูลค่ายุติธรรม โดยตรวจทานการบันทึกข้อมูลกับเอกสารประกอบรายการต่างๆ ดังนี้ - เปรียบเทียบกระแสเงินสดสุทธิที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ กับประมาณการจากรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิตลอดระยะเวลาของอสังหาริมทรัพย์และตลอดอายุสิทธิการเช่า - ประเมินอัตราการเติบโตของรายได้ โดยตรวจกับสัญญาเช่าและเปรียบเทียบกับอัตราการเติบโตของรายได้ในอดีต - ประเมินอัตราการให้เช่าพื้นที่ โดยตรวจสอบกับอัตราการให้เช่าพื้นที่เฉลี่ยจากข้อมูลในอดีต - เทียบเคียงอัตราคิดลดกับอัตราที่ใช้ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
	• ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า โดยอ้างอิงจากประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตและคิดลดด้วยอัตราตลาด จากวิธีการตรวจสอบข้างต้น ข้าพเจ้าเห็นว่าดุลยพินิจของผู้จัดการกองทุนรวมฯและข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่านั้น เหมาะสมเป็นไปตามขอบเขตที่รับได้ของประมาณการอย่างสมเหตุสมผล

ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทุนรวมฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงิน หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้จัดการกองทุนรวมฯ

ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทุนรวมฯต่องบการเงิน

ผู้จัดการกองทุนรวมฯมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทุนรวมฯพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทุนรวมฯรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้จัดการกองทุนรวมฯ มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทุนรวมฯ หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกองทุนรวมฯ
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการกองทุนรวมฯใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้จัดการกองทุนรวมฯ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการกองทุนรวมฯ จากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกองทุนรวมฯ ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทุนรวมฯ ต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทุนรวมฯในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้จัดการกองทุนรวมฯ ว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้จัดการกองทุนรวมฯเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้จัดการกองทุนรวมฯ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้า เพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

ธิตินันท์ แว่นแก้ว
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9432
กรุงเทพมหานคร
24 เมษายน พ.ศ. 2566

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2565 บาท
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน			
(ราคาทุน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 : 1,504 ล้านบาท)			
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 : 909 ล้านบาท)	9,10	1,505,509,520	909,658,197
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม			
(ราคาทุน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 : 29,011 ล้านบาท)			
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 : 28,880 ล้านบาท)	9,11	29,747,690,261	31,065,898,467
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	12	460,022,114	954,315,807
ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ	13	209,279,279	148,232,240
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	14	26,856,490	28,114,946
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15	171,453,171	180,846,808
สินทรัพย์อื่น		1,596,661	7,225,051
รวมสินทรัพย์		32,122,407,496	33,294,291,516
หนี้สิน			
เจ้าหนี้อื่น		81,230,552	73,599,595
ค่าเช่ารับล่วงหน้า		74,715,756	61,503,606
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		362,450,043	363,599,684
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		145,342,102	130,997,030
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ		1,408,202	1,345,559
เงินกู้ยืม	16	2,450,000,000	2,450,000,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สินทรัพย์สิทธิการใช้	17	176,406,867	192,411,187
หนี้สินตามสัญญาเช่า	18	556,680,117	587,002,722
รวมหนี้สิน		3,848,233,639	3,860,459,383
สินทรัพย์สุทธิ		28,274,173,857	29,433,832,133
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน		25,493,674,665	25,493,674,665
กำไรสะสม	19	2,780,499,192	3,940,157,468
สินทรัพย์สุทธิ		28,274,173,857	29,433,832,133
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)		12.0970	12.5931
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		2,337,282,928	2,337,282,928

(ไพรัช มิคะเสน)
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
วันที่ _____

(สุณี แนวพานิช)
ผู้อำนวยการอาวุโส
วันที่ _____

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน						
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	186,392			158,166		
	3,202,073	3,612,312	12	3,173,847	3,608,753	11
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	47,683			44,405		
	1,567,471	2,010,920	6	1,564,193	2,073,945	6

	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
3. โครงการประชาชื่น						
ที่ตั้ง 829 ถนนประชาราษฎร์ 2 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร						
- กรรมสิทธิ์โนที่ดิน 14-3-93 ไร่	513,680			513,680		
- กรรมสิทธิ์โนอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	991,934			991,934		
- กรรมสิทธิ์โนเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,995			4,995		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	2,643			2,643		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	40,726			35,377		
	1,553,978	1,700,860	5	1,548,629	1,691,730	5
4. โครงการรังสิต คลอง 7						
ที่ตั้ง 41/2 ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี						
- กรรมสิทธิ์โนที่ดิน 144-1-71 ไร่	394,554			394,554		
- กรรมสิทธิ์โนอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	657,856			657,856		
- กรรมสิทธิ์โนเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,429			4,429		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,769			1,769		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	23,338			20,267		
	1,081,946	1,397,944	4	1,078,875	1,449,969	5

	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ 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	18,895			17,732		
	910,493	736,355	2	909,330	838,128	3
6. โครงการสิงห์บุรี						
ที่ตั้ง 189 หมู่ 7 ตำบลบางงา อำเภอท่าวุ้ง จังหวัดลพบุรี						
- 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	15,541			13,432		
	751,123	627,108	2	749,014	737,695	2

	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
7. โครงการปราณบุรี						
ที่ตั้ง 706 หมู่ 7 ตำบลเขาน้อย อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์						
- กรรมสิทธิ์โนที่ดิน 22-3-59 ไร่	96,401			96,401		
- กรรมสิทธิ์โนอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	619,247			619,247		
- กรรมสิทธิ์โนเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,057			4,057		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,051			1,051		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	10,820			9,666		
	731,576	868,995	3	730,422	875,787	3
8. โครงการมหาชัย						
ที่ตั้ง 119 หมู่ 7 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร						
- กรรมสิทธิ์โนที่ดิน 20-3-71 ไร่	159,585			159,585		
- กรรมสิทธิ์โนอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	433,740			433,740		
- กรรมสิทธิ์โนเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	6,276			6,276		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,712			1,712		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	30,213			28,625		
	631,526	435,606	1	629,938	584,465	2

	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
11. โครงการภูเก็ต						
ที่ตั้ง 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัษฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต						
- กรรมสิทธิ์โนที่ดิน 44-2-0 ไร่	314,379			314,379		
- กรรมสิทธิ์โนอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	2,550,910			2,550,910		
- กรรมสิทธิ์โนเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	9,642			9,642		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	4,322			4,322		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	152,805			144,607		
	3,032,058	3,088,086	10	3,023,860	3,218,848	10
12. โครงการศาลายา						
ที่ตั้ง 99/14 หมู่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม						
- กรรมสิทธิ์โนที่ดิน 38-3-99 ไร่	345,883			345,883		
- กรรมสิทธิ์โนอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	1,402,608			1,402,608		
- กรรมสิทธิ์โนเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	8,580			8,580		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	22,734			22,734		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	73,423			57,685		
	1,853,228	2,023,875	6	1,837,490	2,002,816	6

	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (ต่อ)						
13. โครงการนครศรีธรรมราช						
ที่ตั้ง 15 ถนนพัฒนาการ-คูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 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	88,130			84,280		
	1,267,581	1,413,698	5	1,263,731	1,407,063	4
14. โครงการนวนคร						
ที่ตั้ง เขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร 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	42,708			26,203		
	2,329,434	2,554,841	8	2,312,929	2,513,175	8

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)						
กรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคารและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน						
1. โครงการสมุย						
ที่ตั้ง 177 หมู่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 29 สิงหาคม พ.ศ. 2578						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 22-1-52 ไร่	95,356			95,356		
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 24-3-78 ไร่	66,991			66,991		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	1,048,229			1,048,229		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	6,338			6,338		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	5,221			5,221		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	54,763			50,387		
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	19,582			19,582		
	1,296,480	788,256	3	1,292,104	892,594	3
2. โครงการพิษณุโลก						
ที่ตั้ง 909 หมู่ 3 ตำบลอรัญญิก อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 29 สิงหาคม พ.ศ. 2578						
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน 30-0-71 ไร่	260,211			260,211		
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 0-2-60 ไร่	2,025			2,025		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	837,028			837,028		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	8,327			8,327		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	2,286			2,286		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	106,690			102,972		
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	2,378			2,378		
	1,218,945	1,051,675	3	1,215,227	1,132,321	4

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ 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						
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 45-1-36 ไร่	117,598			117,598		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	1,401,301			1,401,301		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	2,721			2,721		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	4,687			4,687		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	72,981			69,114		
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	5,697			5,697		
	1,604,985	1,795,112	6	1,601,118	2,025,861	6
2. โครงการเพชรบูรณ์						
ที่ตั้ง 929 หมู่ 2 ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2581						
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 43-2-5 ไร่	52,219			52,219		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	645,149			645,149		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	5,389			5,389		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	3,294			3,294		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	32,692			32,094		
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	52,659			52,659		
	791,402	797,289	3	790,804	877,493	3

	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)						
สิทธิในการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ต่อ)						
3. โครงการลำลูกกา คลอง 6						
ที่ตั้ง 75 หมู่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 14 พฤษภาคม พ.ศ. 2580						
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 33-1-0 ไร่	57,443			57,443		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	453,030			453,030		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	5,818			5,818		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	3,354			3,354		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	16,783			13,994		
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	33,034			33,034		
	569,462	533,178	3	566,673	603,183	3
4. โครงการเสนา						
ที่ตั้ง 49 หมู่ 1 ถนนทางหลวงหมายเลข 3263 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 - 3 เมษายน พ.ศ. 2581						
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 24-2-96 ไร่	29,665			29,665		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	359,073			359,073		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	3,487			3,487		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	1,450			1,450		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	8,799			7,213		
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	6,868			6,868		
	409,342	366,153	1	407,756	390,549	1

	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)						
สิทธิในการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ต่อ)						
5. โครงการบางปู						
ที่ตั้ง 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555 - 4 ตุลาคม พ.ศ. 2581						
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 55-0-80 ไร่	69,270			69,270		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	569,726			569,726		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	4,820			4,820		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	6,509			6,509		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	14,430			11,840		
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	63,294			63,294		
	728,049	761,884	2	725,459	779,867	2
6. โครงการรังสิต-นครนายก						
ที่ตั้ง 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี						
- ระยะเวลาเช่าวันที่ 4 ธันวาคม พ.ศ. 2555 - 6 กันยายน พ.ศ. 2579						
- สิทธิการเช่าในที่ดิน 33-2-0 ไร่	120,251			120,251		
- กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้า องค์ประกอบต่าง ๆ ของอาคารและระบบงาน	524,487			524,487		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และอุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	8,091			8,091		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	10,059			10,059		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	30,183			19,088		
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	120,557			120,557		
	813,628	703,126	2	802,533	700,392	2

	พ.ศ. 2566			พ.ศ. 2565		
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ต่อ)						
สิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร						
1. โครงการพระราม 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		
- กรรมสิทธิ์ในเครื่องตกแต่งและติดตั้ง และ						
อุปกรณ์ที่ใช้ประกอบกิจการ	68,969			68,969		
- ค่าใช้จ่ายในการได้มาซึ่งสินทรัพย์	10,784			10,784		
- ต้นทุนในการปรับปรุง บูรณะสินทรัพย์ และต้นทุนของการได้มาซึ่งสัญญาเช่า	82,315			76,950		
- สินทรัพย์สิทธิการใช้	286,213			286,213		
	1,474,494	992,874	3	1,469,129	1,104,362	3
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	29,011,041	29,747,690	95	28,880,004	31,065,898	97

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	พ.ศ. 2566				พ.ศ. 2565			
	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	วันครบอายุ	ราคาทุน พันบาท	ราคายุติธรรม พันบาท	ร้อยละของ มูลค่ายุติธรรม	วันครบอายุ
ประเภทเงินลงทุน (ต่อ)								
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน								
พันธบัตรรัฐบาล								
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 21/52/91D					554,468	554,823	2	31 มีนาคม พ.ศ. 2565
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 22/1/91D					219,800	219,920	1	7 เมษายน พ.ศ. 2565
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 22/3/91D					134,851	134,916	-	21 เมษายน พ.ศ. 2565
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 22/49/91D	199,458	199,963	1	9 มีนาคม พ.ศ. 2566				
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 22/52/91D	352,399	352,791	1	30 มีนาคม พ.ศ. 2566				
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 23/1/92D	219,618	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	199,492	1	5 พฤษภาคม พ.ศ. 2566				
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 23/6/91D	199,245	199,418	1	11 พฤษภาคม พ.ศ. 2566				
ธนาคารแห่งประเทศไทย งวดที่ 22/6/364D	199,038	199,161	-	15 มิถุนายน พ.ศ. 2566				
รวมเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	1,503,681	1,505,510	5		909,119	909,659	3	
รวมเงินลงทุน	30,514,722	31,253,200	100		29,789,123	31,975,557	100	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2565 บาท
รายได้จากการลงทุน			
รายได้ค่าเช่าและบริการ		2,687,097,311	2,304,701,635
รายได้ดอกเบี้ย		8,265,454	5,137,618
รายได้อื่น		91,311,737	63,030,537
รวมรายได้		2,786,674,502	2,372,869,790
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	21,22	15,385,416	15,323,435
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	21	3,006,333	3,035,387
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	21,22	4,509,500	4,553,080
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	21,22	245,548,715	236,185,777
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		1,711,218	1,713,080
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	21	274,693,681	276,615,284
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้		9,393,637	7,154,606
ค่าใช้จ่ายอื่น	21	6,066,159	6,729,340
รวมค่าใช้จ่าย		560,314,659	551,309,989
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน		2,226,359,843	1,821,559,801
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน			
ดอกเบี้ยจ่าย		71,274,334	62,610,911
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		2,155,085,509	1,758,948,890
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน			
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	10,11	(1,447,955,908)	(332,759,703)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน		(1,447,955,908)	(332,759,703)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		707,129,601	1,426,189,187

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2565 บาท
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		2,155,085,509	1,758,948,890
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	10,11	(1,447,955,908)	(332,759,703)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		707,129,601	1,426,189,187
การจ่ายเงินปันผล	19,20	(1,866,787,877)	(1,584,444,103)
การลดลงของสินทรัพย์สุทธิระหว่างปี		(1,159,658,276)	(158,254,916)
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		29,433,832,133	29,592,087,049
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี		28,274,173,857	29,433,832,133

	หมายเหตุ	พ.ศ. 2566 บาท	พ.ศ. 2565 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		707,129,601	1,426,189,187
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน			
ให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน :			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		(131,037,487)	(62,537,955)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์		(4,808,354,157)	(3,725,853,927)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์		4,220,000,000	3,760,000,000
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	15	9,393,637	7,154,606
ลูกหนี้ค่าเช่า (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(58,357,184)	121,241,221
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีลดลง (เพิ่มขึ้น)		1,258,456	(1,369,892)
สินทรัพย์อื่นลดลง		5,861,075	1,126,263
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		7,630,957	(25,541,237)
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น (ลดลง)		13,212,150	(2,662,945)
เงินมัดจำรับจากลูกค้า (ลดลง) เพิ่มขึ้น		(1,149,641)	8,135,439
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น		8,434,866	29,401,044
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระเพิ่มขึ้น		62,643	860,355
รายได้ดอกเบี้ย		(8,265,454)	(5,137,618)
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(2,689,855)	3,469,788
ดอกเบี้ยจ่าย		71,274,334	62,610,911
เงินสดรับจากดอกเบี้ย		1,825,388	1,031,187
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	10,11	1,447,955,908	332,759,703
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		1,484,185,237	1,930,876,130
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดจ่ายหนี้สินสัญญาเช่า - สินทรัพย์สิทธิการใช้		(21,579,517)	-
เงินสดจ่ายหนี้สินสัญญาเช่า		(45,643,700)	(45,220,208)
จ่ายเงินปันผล	19,20	(1,666,787,877)	(1,584,444,103)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย		(44,467,836)	(42,166,083)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		(1,978,478,930)	(1,671,830,394)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ		(494,293,693)	259,045,736
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี		954,315,807	695,270,071
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี		460,022,114	954,315,807
รายการที่ไม่ใช่เงินสด			
รายการที่ไม่ใช่เงินสดที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุด			
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 ประกอบด้วย			
เจ้าหนี้จากการซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		-	4,181,054

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท ("กองทุนรวมฯ") เป็นโครงการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ระบุเฉพาะเจาะจงประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โครงการได้จัดตั้งและจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมฯ เมื่อวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 โดยไม่มีการกำหนดอายุโครงการ มีวัตถุประสงค์เพื่อระดมเงินทุนและนำเงินทุนส่วนใหญ่ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

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

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ ซึ่งถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25

กองทุนรวมฯ ได้เปลี่ยนชื่อจาก กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท เป็น กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท และได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 29 มีนาคม พ.ศ. 2564

กองทุนรวมฯ บริหารงานโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ("บริษัทจัดการฯ") โดยมี ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากฝ่ายบริหารของบริษัทจัดการฯ เมื่อวันที่ 24 เมษายน พ.ศ. 2566

2 เหตุการณ์สำคัญในระหว่างปีที่รายงาน

ตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2565 กองทุนรวมฯ มีการต่ออายุสัญญาของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ทั้งไฮเปอร์มาร์เก็ต และ ศูนย์อาหารเป็นระยะเวลา 10 ปี ซึ่งประกอบด้วย 22 สาขาดังนี้ ศรีนครินทร์, กระบี่, ประชาชื่น, รังสิต คลอง 7, ทุ่งสง, สิงห์บุรี, ปราณบุรี, มหาชัย, แม่สาย, ระนอง, ภูเก็ต, ศาลายา, นครศรีธรรมราช, สมุย, พิษณุโลก, อมตะนคร, เพชรบูรณ์, ลำลูกกา คลอง 6, เสนา, บางปู, รังสิต, นครนายก และ พระราม 1

3 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (แนวปฏิบัติทางบัญชี) ส่วนเรื่องที่แนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ไม่ได้กำหนดไว้ กองทุนรวมฯ ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่อธิบายในนโยบายการบัญชี

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมฯ ไปถือปฏิบัติกองทุนรวมฯ เปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุข้อ 6

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

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 อย่างเป็นสาระสำคัญ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบันโดยรวมทุกปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายตามที่ถูกกำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

4.3 สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทและการวัดมูลค่า

กองทุนรวมฯ จัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงินเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวไม่รวมถึงลูกหนี้ค่าเช่า ซึ่งอธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 4.4

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยกองทุนรวมฯ จะรับรู้ต้นทุนการทำรายการซึ่งเกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์นั้นเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

ภายหลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และแสดงเป็นรายการกำไร/(ขาดทุน)สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนในรอบระยะเวลาที่เกิดรายการ

การรับรู้รายการและการตัดรายการ

กองทุนรวมฯ จะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในงบแสดงฐานะทางการเงินเมื่อกองทุนรวมฯ เป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของตราสารนั้น โดยกองทุนรวมฯ จะตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินออกเมื่อสิทธิในการได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์นั้นสิ้นสุดลงหรือได้ถูกโอนไปและกองทุนรวมฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ออกไป

4.4 ลูกหนี้ค่าเช่า

ลูกหนี้ค่าเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเนื่องจากกองทุนรวมฯ ตั้งใจที่จะรับชำระเงินสดตามสัญญา

กองทุนรวมฯ ประเมินประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้ซึ่งวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีอย่างง่ายในการรับรู้การด้อยค่าตามประมาณการตลอดอายุลูกหนี้ตั้งแต่วันที่กองทุนรวมฯ เริ่มรับรู้ลูกหนี้ กองทุนรวมฯ ใช้การคาดการณ์ในอนาคตมาประกอบการพิจารณาผลขาดทุนและการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนเป็นรายการแยกต่างหาก

4.5 สัญญาเช่า

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

ผู้เช่า

กองทุนรวมฯ รับรู้สัญญาเช่าเมื่อกองทุนรวมฯ สามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะปันส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและต้นทุนทางการเงิน โดยต้นทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่

หนี้สินตามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าต้องคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทุนรวมฯ จะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้รับรู้เริ่มแรกด้วยด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินจูงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และต้นทุนการปรับสภาพสินทรัพย์

หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กองทุนรวมฯ วัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้วิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่าต้องรับรู้การจ่ายชำระดามสัญญาเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้โดยใช้วิธีเส้นตรงหรือเกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด ผู้ให้เช่าต้องใช้เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นใด หากเกณฑ์นั้นสะท้อนได้ดีกว่าถึงรูปแบบที่ผู้ให้เช่าได้รับประโยชน์ที่ลดลงจากสินทรัพย์อ้างอิง

- สินทรัพย์สิทธิการใช้ - หลังคาเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์

ผู้เช่า

กองทุนรวมฯ รับรู้สัญญาเช่าเมื่อกองทุนรวมฯ สามารถเข้าถึงสินทรัพย์ตามสัญญาเช่า เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินดามสัญญาเช่า โดยค่าเช่าที่ชำระจะปันส่วนเป็นการจ่ายชำระหนี้สินและดันทุนทางการเงิน โดยดันทุนทางการเงินจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนดลอดระยะเวลาสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยคงที่จากยอดหนี้สินตามสัญญาเช่าที่คงเหลืออยู่ กองทุนรวมฯ คิดค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ตามวิธีเส้นตรงตามอายุที่สั้นกว่าระหว่างอายุสินทรัพย์และระยะเวลาการเช่า

กองทุนรวมฯ ปันส่วนสิ่งดอบแทนในสัญญาไปยังส่วนประกอบของสัญญาที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบของสัญญาที่ไม่เป็นการเช่าตามราคาเอกเทศเปรียบเทียบของแด่ละส่วนประกอบ

สินทรัพย์และหนี้สินดามสัญญาเช่ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบัน หนี้สินตามสัญญาเช่าประกอบด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า ดังนี้

- ค่าเช่าคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) สุทธิด้วยเงินจูงใจค้างรับ
- ค่าเช่าผันแปรที่อ้างอิงจากอัตราหรือดัชนี
- มูลค่าที่คาดว่าจะด้องจ่ายจากการรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มกิจการจะใช้สิทธิ และ
- ค่าปรับจากการยกเลิกสัญญา หากอายุของสัญญาเช่าสะท้อนถึงการที่กลุ่มกิจการคาดว่าจะยกเลิกสัญญานั้น

การจ่ายชำระดามสัญญาเช่าในช่วงการด่ออายุสัญญาเช่าได้รวมอยู่ในการคำนวณหนี้สินดามสัญญาเช่าหากกองทุนรวมฯ มีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลในการใช้สิทธิด่ออายุสัญญาเช่า

กองทุนรวมฯ จะคิดลดค่าเช่าจ่ายข้างดันด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยนัยตามสัญญา หากไม่สามารถหาอัตราดอกเบี้ยโดยนัยได้ กองทุนรวมฯ จะคิดลดด้วยอัตราการกู้ยืมส่วนเพิ่มของผู้เช่า ซึ่งก็คืออัตราที่สะท้อนถึงการกู้ยืมเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่มีมูลค่าใกล้เคียงกัน ในสภาวะเศรษฐกิจ อายุสัญญา และเงื่อนไขที่ใกล้เคียงกัน

สินทรัพย์สิทธิการใช้จะรับรู้ด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย

- จำนวนที่รับรู้เริ่มแรกของหนี้สินตามสัญญาเช่า
- ค่าเช่าจ่ายที่ได้ชำระก่อนเริ่ม หรือ ณ วันทำสัญญา สุทธิจากเงินจูงใจที่ได้รับตามสัญญาเช่า
- ต้นทุนทางตรงเริ่มแรก และ
- ต้นทุนการปรับสภาพสินทรัพย์

ค่าเช่าที่จ่ายตามสัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงในกำไรหรือขาดทุน สัญญาเช่าระยะสั้นคือสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่าน้อยกว่าหรือเท่ากับ 12 เดือน

4.6 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบด้วยค่าใช้จ่ายการทำสัญญาจ่ายล่วงหน้า 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

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) ในกรณีที่มีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมฯ เกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หากบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดดังกล่าวเป็นบุคคลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้องจะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น โดยบริษัทจัดการจะนำเงินปันผลส่วนที่ไม่ได้จ่ายดังกล่าวนั้น มาใช้เพื่อประโยชน์กองทุนรวมฯ ต่อไปหรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

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

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

ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีเงินปันผลในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการฯ จะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดินโดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการฯ ยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการฯ จะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมฯ โดยไม่นำจำนวนดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ

<u>การลดทุน</u>

1) ในกรณีที่กองทุนรวมฯ มีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่ง หรือหลายกรณี ดังต่อไปนี้

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

บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ ทั้งนี้บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและค่าเช่าที่ดิน และหักออกด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการในส่วนที่มิได้รับจริงเป็นกระแสเงินสด

2) บริษัทจัดการฯ ขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมฯ

6 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายคล่อง วัดมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) โดยใช้การพิจารณากระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์คิดลดด้วยอัตราที่เหมาะสมกับความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินอิสระในการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์ และได้เปิดเผยเรื่องการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 11

7 ความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในท้องตลาด สินทรัพย์ทางการเงินที่อาจทำให้กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย ได้แก่ พันธบัตรและเงินฝากกับธนาคาร

ตารางต่อไปนี้ได้สรุปความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยของสินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยจำแนกตามประเภทอัตราดอกเบี้ย

	ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566			
	มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด พันบาท	มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ พันบาท	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย พันบาท	รวม พันบาท
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	1,505,510	-	1,505,510
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	406,175	-	53,847	460,022

	ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565			
	มีอัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด พันบาท	มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ พันบาท	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย พันบาท	รวม พันบาท
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	909,658	-	909,658
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	873,574	-	80,742	954,316

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน เนื่องจากกองทุนรวมฯ มีลูกหนี้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กองทุนรวมฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายจากการเก็บหนี้

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน

กองทุนรวมฯ ไม่มีสินทรัพย์หรือหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนั้นจึงไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านตลาด

กองทุนรวมฯ มีความเสี่ยงด้านตลาดเนื่องจากมีเงินลงทุนในตราสารหนี้ ซึ่งผลตอบแทนของเงินลงทุนดังกล่าวขึ้นอยู่กับความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ การเมือง สถานการณ์ตลาดเงินและตลาดทุน ซึ่งสภาวการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบทางด้านบวกหรือด้านลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกตราสาร ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประเภทของธุรกิจของผู้ออกตราสารว่ามีความสัมพันธ์กับความผันผวนของตลาดมากน้อยเพียงใดอันอาจทำให้ราคาของตราสารเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง คือ ความเสี่ยงที่กองทุนรวมฯ จะเผชิญกับความยากลำบากในการชำระคืนภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินทางการเงิน ซึ่งต้องจ่ายชำระด้วยเงินสดหรือสินทรัพย์ทางการเงินอื่น

กองทุนรวมฯ มีนโยบายเพื่อให้มั่นใจว่าสินทรัพย์ทางการเงินของบกองทุนรวมฯ มีสภาพคล่องเพียงพอที่จะสามารถดอบสนองภาระผูกพันทางการเงินที่กองทุนรวมฯ มีอยู่โดยการวิเคราะห์กระแสเงินสดของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะมีกระแสเงินสดเพียงพอที่จะดอบสนองภาระผูกพันทางการเงินดังกล่าว

สินทรัพย์ทางการเงินของกองทุนรวมฯ ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินลงทุนในตราสารหนี้ซึ่งมีสภาพคล่องสูง กองทุนรวมฯ คาดว่าสามารถขายสินทรัพย์ดังกล่าวได้ทันเวลาเมื่อกองทุนรวมฯ ต้องการระดมทุนด้วยราคาที่ใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม ณ ขณะนั้น

วันครบกำหนดของหนี้สินทางการเงินเปิดเผยไว้ในหมายเหตุ 17,18

การบริหารความเสี่ยง

กองทุนรวมฯ บริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนโดยกำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เช่น การกระจายประเภทเงินลงทุน และการวิเคราะห์ฐานะของกิจการที่จะลงทุน

8 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกองทุนรวมฯ ในการบริหารทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกองทุนรวมฯ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กองทุนรวมฯ อาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน การออกหน่วยลงทุนใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

9 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

9.1 การประมาณการมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทุนรวมฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทุนรวมฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ข้อมูลระดับที่ 1 : ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน

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
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566				
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	1,505,510	-	1,505,510
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	29,747,690	29,747,690
รวม	-	1,505,510	29,747,690	31,253,200

(หน่วย: พันบาท)

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565				
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วย				
มูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	-	909,659	-	909,659
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	-	-	31,065,898	31,065,898
รวม	-	909,659	31,065,898	31,975,557

9.2 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 2

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนหลักทรัพย์คำนวณโดยใช้อัตราผลตอบแทนที่ประกาศโดยสมาคมตลาด ตราสารหนี้ไทย

9.3 เทคนิคการประเมินมูลค่าสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมระดับที่ 3

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์คำนวณโดยพิจารณาจากวิธีรายได้ (Income approach) โดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคาในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง ผู้ประเมินอิสระได้รายงานโดยตรงต่อบริษัทจัดการกองทุนรวมฯ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน บริษัทจัดการกองทุนรวมฯ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ จัดให้มีการสอบทานกระบวนการและผลการประเมินมูลค่าที่จัดทำโดยผู้ประเมินอิสระในแต่ละงวดบัญชี ซึ่งสอดคล้องกับวันที่รายงานของกองทุนรวมฯ

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

9.4 ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการคำนวณ

	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เพิ่มขึ้น (ลดลง)	
	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
อัตราคิดลด		
อัตราคิดลดลดลงร้อยละ 0.50	1,004,000	1,061,000
อัตราคิดลดเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(961,000)	(1,012,000)
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน		
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนลดลงร้อยละ 0.50	916,000	985,000
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	(796,000)	(850,000)
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่า		
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าลดลงร้อยละ 0.50	(648,000)	(866,000)
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.50	672,000	888,000

มูลค่ายุติธรรมของหนี้สินสำหรับการเปิดเผยข้อมูล ณ วันที่ในรายงาน

ข้อมูลสรุปลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมแต่ได้มีการเปิดเผย ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 แสดงไว้ดังนี้:

(หน่วย: พันบาท)

	ระดับที่ 1	ระดับที่ 2	ระดับที่ 3	รวม
ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566				
เงินกู้ยืม	-	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. 2565				
เงินกู้ยืม	-	2,450,000	-	2,450,000
	-	2,450,000	-	2,450,000

เครื่องมือทางการเงินอื่นที่ไม่ได้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน เป็นรายการที่มีระยะเวลาครบกำหนดสั้น ดังนั้นมูลค่าตามบัญชีเป็นมูลค่าที่เทียบเคียงมูลค่ายุติธรรม

10 เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ มีดังต่อไปนี้

	เงินลงทุนในพันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	909,658	939,873
ซื้อเงินลงทุน	4,808,354	3,725,854
จำหน่ายเงินลงทุน	(4,213,793)	(3,755,944)
ผลกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุน	1,291	(125)
ยอดสิ้นปี	1,505,510	909,658

11 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	31,065,898	31,331,815
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	131,037	66,718
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(1,449,245)	(332,635)
ยอดสิ้นปี	29,747,690	31,065,898

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อสินทรัพย์	มูลค่า ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2565		การเปลี่ยนแปลงในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566			รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566	มูลค่า ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566		วันที่ประเมินราคาครั้งล่าสุด
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์สิทธิการใช้	ต้นทุนการปรับปรุงบูรณะสินทรัพย์	การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญาเช่า		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	
โครงการศรีนครินทร์	3,173,847	3,606,753	-	28,151	75	(24,667)	3,202,073	3,612,312	25 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2566
โครงการกระบี่	1,564,193	2,073,945	-	3,281	(3)	(66,303)	1,567,471	2,010,920	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการประชาชื่น	1,548,629	1,691,730	-	5,215	134	3,781	1,553,978	1,700,860	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการรังสิต คลอง 7	1,078,875	1,449,969	-	3,026	45	(55,096)	1,081,946	1,397,944	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการทุ่งสง	909,330	838,128	-	1,215	(52)	(102,936)	910,493	736,355	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการสิงห์บุรี	749,014	737,695	-	2,148	(39)	(112,696)	751,123	627,108	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการปราณบุรี	730,422	875,787	-	1,027	127	(7,946)	731,576	868,995	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการมหาชัย	629,938	584,465	-	1,573	15	(150,447)	631,526	435,606	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการแม่สาย	609,698	902,156	-	2,303	(24)	(86,446)	611,977	817,989	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการระนอง	577,245	654,746	-	2,632	(87)	12,263	579,790	669,554	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการภูเก็ต	3,023,860	3,218,848	-	8,441	(243)	(138,960)	3,032,058	3,088,086	27 มกราคม พ.ศ.2566
โครงการสาลายา	1,837,490	2,002,816	-	15,702	36	5,321	1,853,228	2,023,875	27 มกราคม พ.ศ.2566
โครงการนครศรีธรรมราช	1,263,731	1,407,063	-	3,901	(51)	2,785	1,267,581	1,413,698	27 มกราคม พ.ศ.2566
โครงการนวนคร	2,312,929	2,513,175	-	16,238	267	25,161	2,329,434	2,554,841	27 มกราคม พ.ศ.2566
โครงการสมุย	1,292,104	892,594	-	4,325	51	(108,714)	1,296,480	788,256	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการพิษณุโลก	1,215,227	1,132,321	-	3,748	(30)	(84,364)	1,218,945	1,051,675	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการอมตะนคร	1,601,118	2,025,861	-	3,824	43	(234,616)	1,604,985	1,795,112	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการเพชรบูรณ์	790,804	877,493	-	823	(225)	(80,802)	791,402	797,289	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการลำลูกกา คลอง 6	566,673	603,183	-	2,789	-	(72,794)	569,462	533,178	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการเสนา	407,756	390,549	-	1,556	30	(25,962)	409,342	366,153	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
โครงการบางปู	725,459	779,867	-	2,520	70	(20,573)	728,049	761,884	27 มกราคม พ.ศ.2566
โครงการรังสิต-นครนายก	802,533	700,392	-	11,081	14	(8,361)	813,628	703,126	27 มกราคม พ.ศ.2566
โครงการพระราม 1	1,469,129	1,104,362	-	5,332	33	(116,853)	1,474,494	992,874	25 พฤศจิกายน พ.ศ.2565
รวม	28,880,004	31,065,898	-	130,851	186	(1,449,245)	29,011,041	29,747,690	

(หน่วย: พันบาท)

ชื่อสินทรัพย์	มูลค่า ณ วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2564		การเปลี่ยนแปลงในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565			รายการกำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565	มูลค่า ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565		วันที่ประเมินราคาครั้งล่าสุด
	ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์สิทธิการใช้	ต้นทุนการปรับปรุงบูรณะสินทรัพย์	การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการได้มาซึ่งสัญญาเช่า		ราคาทุน	มูลค่ายุติธรรม	
โครงการศรีนครินทร์	3,169,285	3,550,449	-	4,634	(72)	53,742	3,173,847	3,608,753	25 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2565
โครงการกระบี่	1,560,606	2,075,159	-	3,704	(117)	(4,801)	1,564,193	2,073,945	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการประชาชื่น	1,543,464	1,698,075	-	5,152	13	(11,510)	1,548,629	1,691,730	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการรังสิต คลอง 7	1,076,677	1,473,522	-	2,146	52	(25,751)	1,078,875	1,449,969	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการทุ่งสง	906,646	871,424	-	2,806	(122)	(35,980)	909,330	838,128	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการสิงห์บุรี	747,148	797,531	-	1,908	(42)	(61,702)	749,014	737,695	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการปราณบุรี	729,727	864,948	-	753	(58)	10,144	730,422	875,787	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการมหาชัย	628,609	684,072	-	1,381	(52)	(100,936)	629,938	584,465	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการแม่สาย	608,608	900,481	-	1,107	(17)	585	609,698	902,156	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการระนอง	575,881	652,503	-	1,312	52	879	577,245	654,746	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการภูเก็ต	3,018,509	3,268,155	-	5,537	(186)	(54,658)	3,023,860	3,218,848	27 มกราคม พ.ศ.2565
โครงการศาลายา	1,833,798	2,020,684	-	3,787	(95)	(21,560)	1,837,490	2,002,816	27 มกราคม พ.ศ.2565
โครงการนครศรีธรรมราช	1,260,786	1,398,103	-	3,127	(182)	6,015	1,263,731	1,407,063	27 มกราคม พ.ศ.2565
โครงการนวนคร	2,308,548	2,581,916	-	4,064	317	(73,122)	2,312,929	2,513,175	27 มกราคม พ.ศ.2565
โครงการสมุย	1,288,861	948,022	-	3,319	(76)	(58,671)	1,292,104	892,594	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการพิษณุโลก	1,214,069	975,749	-	1,209	(51)	155,414	1,215,227	1,132,321	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการอมตะนคร	1,592,701	2,037,620	4,181	3,779	457	(20,176)	1,601,118	2,025,861	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการเพชรบูรณ์	789,176	875,480	-	1,599	29	385	790,804	877,493	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการลำลูกกา คลอง 6	562,059	598,019	-	4,479	135	550	566,673	603,183	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการเสนา	406,730	384,588	-	1,041	(15)	4,935	407,756	390,549	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
โครงการบางปู	723,072	801,604	-	2,491	(104)	(24,124)	725,459	779,867	27 มกราคม พ.ศ.2565
โครงการรังสิต-นครนายก	800,744	762,426	-	1,743	46	(63,823)	802,533	700,392	27 มกราคม พ.ศ.2565
โครงการพระราม 1	1,467,581	1,111,285	-	1,512	36	(8,471)	1,469,129	1,104,362	26 พฤศจิกายน พ.ศ.2564
รวม	28,813,285	31,331,815	4,181	62,590	(52)	(332,636)	28,880,004	31,065,898	

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 16 โครงการได้แก่ 1) โครงการกระบี่ 2) โครงการประชาชื่น 3) โครงการรังสิต คลอง 7 4) โครงการทุ่งสง 5) โครงการสิงห์บุรี 6) โครงการปราณบุรี 7) โครงการมหาชัย 8) โครงการแม่สาย 9) โครงการระนอง 10) โครงการสมุย 11) โครงการพิษณุโลก 12) โครงการอมตะนคร 13) โครงการเพชรบูรณ์ 14) โครงการลำลูกกา คลอง 6 15) โครงการเสนา และ 16) โครงการพระราม 1 ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้ซื้อโครงการดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 16 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 16,473 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 15,206 ล้านบาท ทำให้มีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนก่อนปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า เป็นจำนวน 1,267 ล้านบาท ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนรวมฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2566 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 โครงการได้แก่ 1) โครงการภูเก็ต 2) โครงการศาลายา 3) โครงการนครศรีธรรมราช 4) โครงการบางปู 5) โครงการรังสิต-นครนายก และ 6) โครงการนวนคร กองทุนรวมฯ ได้ซื้อห้าโครงการแรกดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ โครงการนวนครเมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2557

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 6 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 10,481 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 10,354 ล้านบาท ทำให้มีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนก่อนปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นจำนวน 127 ล้านบาท กองทุนรวมฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนรวมฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1 โครงการได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้ซื้อโครงการดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 1 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 3,637 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 3,612 ล้านบาท ทำให้มีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 25 ล้านบาท กองทุนรวมฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนรวมฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565

เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 16 โครงการได้แก่ 1) โครงการกระบี่ 2) โครงการประชาชื่น 3) โครงการรังสิต คลอง 7 4) โครงการพุ่งสง 5) โครงการสิงห์บุรี 6) โครงการปราณบุรี 7) โครงการมหาชัย 8) โครงการแม่สาย 9) โครงการระนอง 10) โครงการสมุย 11) โครงการพิษณุโลก 12) โครงการอมตะนคร 13) โครงการเพชรบูรณ์ 14) โครงการลำลูกกา คลอง 6 15) โครงการเสนา และ 16) โครงการพระราม 1 ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้ซื้อโครงการดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 16 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 16,556 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 16,694 ล้านบาท ทำให้มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนก่อนปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่า เป็นจำนวน 138 ล้านบาท ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนรวมฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 มกราคม พ.ศ. 2565 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6 โครงการได้แก่ 1) โครงการภูเก็ต 2) โครงการศาลายา 3) โครงการนครศรีธรรมราช 4) โครงการบางปู 5) โครงการรังสิต-นครนายก และ 6) โครงการนวนคร กองทุนรวมฯ ได้ซื้อห้าโครงการแรกดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ. 2555 และ โครงการนวนครเมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2557

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 6 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 10,656 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 10,432 ล้านบาท ทำให้มีขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนก่อนปรับปรุงมูลค่าสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นจำนวน 223 ล้านบาท กองทุนรวมฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนรวมฯ ประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 กองทุนรวมฯ ใช้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1 โครงการได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ ซึ่งกองทุนรวมฯ ได้ซื้อโครงการดังกล่าวมาเมื่อวันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555

ผู้ประเมินราคาอิสระใช้วิธีประเมินโดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ผลจากการประเมินราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ 1 โครงการดังกล่าว ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 3,555 ล้านบาท มีมูลค่ายุติธรรม เท่ากับ 3,609 ล้านบาท ทำให้มีกำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 54 ล้านบาท กองทุนรวมฯ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ทั้งนี้ผู้จัดการกองทุนรวมฯประเมินว่ามูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 ไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญจากราคายุติธรรม ณ วันประเมินราคา

เมื่อวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2565 กองทุนรวมฯ ต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับ Hypermarket และ Food Court จำนวน 4 สาขา คือ มหาชัย ทุ่งสง สิงห์บุรี และสมุย สัญญาเช่าที่ต่ออายุโดยมีอัตราค่าเช่าที่ลดลงจากสัญญาเดิมส่งผลให้มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์สาขาดังกล่าวลดลง กองทุนรวมฯ จึงบันทึกขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุนเป็นจำนวน 272 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

12 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ กองทุนรวมฯ มีรายละเอียดเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
		อัตราดอกเบี้ย		อัตราดอกเบี้ย
	เงินต้น	ต่อปี	เงินต้น	ต่อปี
เงินสดในมือและ เงินฝากธนาคาร	พันบาท	ร้อยละ	พันบาท	ร้อยละ
เงินสดในมือ	6,914	-	8,000	-
ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้ แบงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ออมทรัพย์	62,628	0.40	10,306	0.40
ธนาคารซิตี้แบงก์เอ็นเอ สาขากรุงเทพ ออมทรัพย์	2,610	0.01	2,609	0.50
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) กระแสรายวัน	7,043	-	13,666	-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) กระแสรายวัน	39,890	-	59,075	-
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ออมทรัพย์	1	0.75	1	0.75
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ออมทรัพย์	19,467	0.50		
ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) ออมทรัพย์	321,469	0.65	860,659	0.15
	460,022		954,316	

13 ลูกหนี้ค่าเช่าสุทธิ

	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
ลูกหนี้ค่าเช่า	234,804	176,447
หัก ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(25,525)	(28,215)
	209,279	148,232

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ ลูกหนี้ค่าเช่าในงบแสดงฐานะการเงินสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	พ.ศ. 2566		พ.ศ. 2565	
	ลูกหนี้ค่าเช่า พันบาท	ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น พันบาท	ลูกหนี้ค่าเช่า พันบาท	ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น พันบาท
ไม่เกิน 3 เดือน	205,510	(183)	126,234	(331)
3 - 6 เดือน	778	(65)	9,256	(662)
6 - 12 เดือน	2,069	(721)	11,353	(3,732)
เกินกว่า 12 เดือน	26,447	(24,556)	29,604	(23,490)
รวม	234,804	(25,525)	176,447	(28,215)

14 ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
ค่าใช้จ่ายในการทำสัญญาจ่ายล่วงหน้า	19,921	19,830
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าอื่น ๆ	6,935	8,285
	26,856	28,115

15 สินทรัพย์สิทธิการใช้

การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ มีดังนี้

	สินทรัพย์สิทธิการใช้ - หลังคาเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์	
	พ.ศ. 2565	พ.ศ. 2564
	พันบาท	พันบาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	180,847	-
ซื้อสินทรัพย์	-	188,002
ค่าเสื่อมราคา	(9,394)	(7,155)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	171,453	180,847

16 เงินกู้ยืม

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ยอดต้นปี	2,450,000	2,450,000
เพิ่มขึ้น	-	-
ชำระคืน	-	-
ยอดสิ้นปี	2,450,000	2,450,000

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืม มีดังต่อไปนี้

	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	-	2,450,000
ครบกำหนดมากกว่า 1 ปี	2,450,000	-
	2,450,000	2,450,000

กองทุนรวมฯ มีการรีไฟแนนซ์เงินกู้ยืม 2,450 ล้านบาทกับธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งครบกำหนดเมื่อเดือนธันวาคม พ.ศ. 2565

เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ค่าเฉลี่ย MLR - ร้อยละ 3.5 (พ.ศ. 2565 : อ้างอิง BIBOR + ร้อยละ 1.075) โดยมีกำหนดชำระคืนภายในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2570

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

BIBOR หมายถึงอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะสั้นตลาดกรุงเทพของธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) สำหรับระยะเวลา 3 เดือน

กองทุนรวมฯ ไม่มีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้

17 หนี้สินตามสัญญาเช่า - สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีดังนี้

	สินทรัพย์สิทธิการใช้ - หลังคาเซลล์พลังงานแสงอาทิตย์	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	15,516	23,749
ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	52,292	52,714
เกิน 5 ปี	161,560	174,485
รวม	229,368	250,948
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่าการเงิน	(52,961)	(58,537)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	176,407	192,411

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีรายละเอียด ดังนี้

	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	10,185	18,173
ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	33,553	32,937
5 ปีขึ้นไป	132,669	141,301
รวม	176,407	192,411

18 หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2565 รายละเอียดการครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีดังนี้

	เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	46,745	45,659
ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	254,331	248,622
เกิน 5 ปี	358,746	411,185
รวม	659,822	705,466
หัก ค่าใช้จ่ายทางการเงินในอนาคตของสัญญาเช่าการเงิน	(103,142)	(118,463)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	556,680	587,003

มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินมีรายละเอียด ดังนี้

	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566	28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565
	พันบาท	พันบาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	32,199	30,338
ครบกำหนดเกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	196,015	185,303
5 ปีขึ้นไป	328,466	371,362
รวม	556,680	587,003

19 ส่วนของผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมฯ ไม่มีการจ่ายคืนทุนในระหว่างปี

รายการเคลื่อนไหวของกำไรสะสมระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ มีดังนี้

	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
ยอดต้นปี	3,940,157	4,098,412
บวก รายได้จากการลงทุนสุทธิ	2,155,086	1,758,949
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่ได้รับรู้ที่เกิดจากการวัดมูลค่าเงินลงทุน	(1,447,956)	(332,760)
หัก จ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (หมายเหตุ 20)	(1,866,788)	(1,584,444)
ยอดสิ้นปี	2,780,499	3,940,157

20 เงินปันผล

คณะกรรมการพิจารณาการลงทุนมีมติให้จ่ายเงินปันผลโดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่อนุมัติ	วันที่ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน 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	438
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 2565	17 มกราคม พ.ศ. 2566	31 มกราคม พ.ศ. 2566	14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566	0.2038	477
						1,867

รายละเอียดเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565 มีดังต่อไปนี้

ครั้งที่	ผลการดำเนินงานสำหรับปี	วันที่อนุมัติ	วันที่ปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน	วันที่จ่าย	อัตราต่อหน่วยลงทุน บาท	รวมเป็นเงิน ล้านบาท
1	1 ธันวาคม พ.ศ. 2563 ถึง 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564	16 เมษายน พ.ศ. 2564	28 เมษายน พ.ศ. 2564	19 พฤษภาคม พ.ศ. 2564	0.1878	439
2	1 มีนาคม พ.ศ. 2564 ถึง 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2564	15 กรกฎาคม พ.ศ. 2564	29 กรกฎาคม พ.ศ. 2564	16 สิงหาคม พ.ศ. 2564	0.1793	419
3	1 มิถุนายน พ.ศ. 2564 ถึง 31 สิงหาคม พ.ศ. 2564	18 ตุลาคม พ.ศ. 2564	1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564	16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2564	0.1389	325
4	1 กันยายน พ.ศ. 2564 ถึง 30 พฤศจิกายน 2564	18 มกราคม พ.ศ. 2565	1 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565	15 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2565	0.1719	401
						1,584

21 ค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการฯ จะคำนวณค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน และค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้

ค่าธรรมเนียมการจัดการ

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

ค่าธรรมเนียมการดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมฯ จะได้รับค่าตอบแทนเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมฯ ที่คำนวณโดยบริษัทจัดการฯ และรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่เกิดจริง 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) ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมฯ 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)

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการประกอบด้วย

	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
ค่าใช้จ่ายทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัยและค่าวัสดุสิ้นเปลือง	63,100	63,499
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	17,937	21,521
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงรักษา	25,677	26,238
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสาธารณูปโภค	103,780	99,989
ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย	13,044	14,467
ค่าใช้จ่ายในการประเมินราคาสินทรัพย์	1,284	3,077
ภาษีโรงเรือน	47,185	45,264
ค่าธรรมเนียมการตรวจสภาพอาคารประจำปี	2,478	2,478
ค่าใช้จ่ายในการประชุมสามัญประจำปี	175	75
ค่าใช้จ่ายภาษีถูกหัก ณ ที่จ่ายขอคืนไม่ได้	34	7
	274,694	276,615

ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่นประกอบด้วย

	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสิ่งพิมพ์	-	21
ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน	96	89
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	90	65
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(2,690)	3,470
ค่าดำเนินการจัดการทางบัญชีและภาษีอากร	737	737
ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย	123	232
ค่าบริการส่วนกลาง	1,161	1,093
ค่าใช้จ่ายอื่น	6,549	1,022
	6,066	6,729

22 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทุนรวมฯ แต่ละรายการ กองทุนรวมฯ คำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

- บริษัท เอก-ชัย ดิสทรีบิวชั่ว ซิสเทม จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมฯ และเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25
- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้บริหารงานของกองทุนรวมฯ ซึ่งในที่นี้เรียกว่า "บริษัทจัดการฯ"

รายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

ก) งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
รายได้ค่าเช่า	908,665	730,327
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	245,549	236,186
ค่าดำเนินการจัดการทางบัญชีและภาษีอากร	737	737
บริษัทจัดการฯ		
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15,385	15,323
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4,510	4,553

ข) งบแสดงฐานะการเงิน

	พ.ศ. 2566 พันบาท	พ.ศ. 2565 พันบาท
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์		
ลูกหนี้ค่าเช่า	153,101	81,230
เจ้าหนี้อื่น	6,475	11,433
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	54,745	48,990
บริษัทจัดการฯ		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,563	2,585

23 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกกำหนดให้รายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน

กองทุนรวมฯ ดำเนินงานในส่วนงานทางธุรกิจคือ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งดำเนินงานในประเทศไทยเท่านั้น รายได้และค่าใช้จ่ายจากส่วนงานนี้ เป็นตัวเลขเดียวกันกับที่แสดงในงบกำไรขาดทุน ดังนั้นจึงไม่มีความจำเป็นในการแสดงข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

24 ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

ในปี พ.ศ. 2566 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อเงินลงทุน โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 4,939 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 17.12 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี และได้ขายเงินลงทุนเป็นจำนวนสุทธิ 4,214 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 14.60 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

ในปี พ.ศ. 2565 กองทุนรวมฯ ได้ซื้อเงินลงทุน โดยไม่รวมเงินลงทุนในเงินฝากธนาคารเป็นจำนวนสุทธิ 3,793 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 12.85 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี และได้ขายเงินลงทุนเป็นจำนวนสุทธิ 3,756 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 12.73 ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

25 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ในการประชุมคณะกรรมการจัดการลงทุน เมื่อวันที่ 21 เมษายน พ.ศ. 2566 มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลครั้งที่ 44 จากผลการดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 ธันวาคม พ.ศ. 2565 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ในอัตราหน่วยละ 0.2168 บาท รวมเป็นเงินประมาณ 506.72 ล้านบาท โดยกำหนดจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ในวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2566

15) **ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์**

รายงานความเห็นผู้ดูแลผลประโยชน์

เสนอ ผู้ถือหน่วยลงทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท

ธนาคารฮ่องกง และเซี่ยงไฮ้แบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ ("ธนาคารฯ") ในฐานะผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทุน ได้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนดังกล่าว สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 จนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 แล้วนั้น

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

ขอแสดงความนับถือ
ธนาคารฮ่องกง และเซี่ยงไฮ้แบงกิ้งคอร์ปอเรชั่น จำกัด

(นายธนพัชร์ วิชญ์พรนิธิปชา)
ผู้อำนวยการส่วนปฏิบัติการกองทุน
ผู้ดูแลผลประโยชน์
3 เมษายน 2566

ส่วนที่ 5
การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทจัดการได้สอบทานข้อมูลในรายงานประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทจัดการ ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ" นอกจากนี้ บริษัทจัดการรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทุนได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนแล้ว

(2) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าการเปิดเผยข้อมูลของกองทุนในส่วนที่เป็นสาระสำคัญถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติ ตามระบบดังกล่าว

(3) บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทจัดการได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 ต่อผู้สอบบัญชีของกองทุนแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มิชอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทุน

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทจัดการได้มอบหมายให้นายอนุชิต เกษตระกูล เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนายอนุชิต เกษตระกูล กำกับไว้ บริษัทจัดการจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นายอนุชิต เกษตระกูล	ผู้อำนวยการ	.....

ในฐานะบริษัทจัดการ

(นางชวินดา หาญรัตนกูล)
กรรมการผู้จัดการ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด(มหาชน)