

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund

จัดตั้งและจัดการโดย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ผู้ดูแลผลประโยชน์

ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ

เสนอขายต่อประชาชนทั่วไป

จำนวนเงินทุนของโครงการ ไม่น้อยกว่า 15,930,000,000 บาท โดยจำนวนเงินทุนของโครงการจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งจะอยู่ในช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้นที่จะกำหนดในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ โดยราคาเสนอขายเบื้องต้นขั้นต่ำจะไม่น้อยกว่า 9 บาท ต่อหน่วย มูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนจะเท่ากับราคาเสนอขายสุดท้ายต่อหน่วย

ระยะเวลาเสนอขายครั้งแรกสำหรับผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อพิเศษ

ตามที่ระบุไว้ในข้อ 22.1.2 ของเอกสารฉบับนี้

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

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีสองส่วน คือ ส่วนข้อมูลโครงการและส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ทั้งนี้ ผู้สนใจลงทุนควรร้องขอหนังสือชี้ชวนสรุปข้อมูลสำคัญจากบริษัทจัดการ หรือผู้ขายหน่วยลงทุน โดยผู้สนใจลงทุนควรศึกษารายละเอียดในหนังสือชี้ชวนสรุปข้อมูลสำคัญ อาทิ วัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุน ความเสี่ยง และค่าเตือน เป็นต้น ก่อนตัดสินใจลงทุน

ผู้สนใจลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศจะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

สารบัญ

หัวเรื่อง

หน้า

คำจำกัดความ

1.	ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม.....	Error! Bookmark not defined.
2.	จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท และราคาของหน่วยลงทุน ที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ	Error! Bookmark not defined.
3.	วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม.....	Error! Bookmark not defined.
4.	นโยบายการลงทุน.....	Error! Bookmark not defined.
4.1	ภาพรวมของกองทุนรวม	Error! Bookmark not defined.
4.2	การลงทุนครั้งแรก	Error! Bookmark not defined.
4.3	การจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันโดยเทสโก้ โลตัส และการ จัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ครั้งแรก.....	32
4.4	กิจกรรมการตลาดและการให้เช่า	39
4.5	สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน.....	39
4.6	การประกันภัย	107
4.7	กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม จะลงทุน	108
4.8	จุดเด่นในการลงทุน (Key Investment Highlights).....	114
4.9	ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะลงทุน.....	118
4.10	ข้อมูลเพิ่มเติมอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ครั้งแรก.....	125
4.11	การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง.....	127
4.12	ความเสี่ยงในการลงทุน.....	128
4.13	รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน.....	150
5.	การกู้ยืมเงิน.....	155
6.	หลักเกณฑ์การลงทุน.....	155
7.	ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน	161
8.	หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน.....	164
9.	การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์.....	167

หัวข้อเรื่อง	หน้า
10. การโอนหน่วยลงทุน	167
11. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น	168
12. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	168
12.1 องค์ประกอบคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะประกอบด้วยกรรมการ	168
12.2 รูปแบบการตัดสินใจ	170
12.3 สิทธิหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม	171
13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของ กองทุนรวม	172
14. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี	174
15. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน	175
16. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย (Underwriter) และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)	175
17. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	177
18. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	177
19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม	178
20. เทสโก้ โลตัส	179
21. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	181
22. การเสนอขายหน่วยลงทุน	182
22.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการ เสนอขายหน่วยลงทุน	182
22.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน	184
22.3 การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน	186
22.4 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน	188
22.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน	189
22.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี	190
22.7 วัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรก	192
23. การจัดสรรหน่วยลงทุน	194
23.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน	194
23.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน	198
23.3 ข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุน	200
24. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม	200

หัวข้อเรื่อง	หน้า
25. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม.....	203
26. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	203
27. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	205
27.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ.....	205
27.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์.....	214
27.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม.....	216
27.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	217
27.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	217
28. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม.....	217
28.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน	218
28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม	218
28.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย	225
29. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และ มูลค่าหน่วยลงทุน.....	225
30. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน	226
31. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน	229
32. รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม	230
33. สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน.....	232
34. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ	233
35. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	235
36. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม	235
37. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ	235
38. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน.....	236
39. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน.....	236
40. อื่น ๆ	236
40.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน.....	237
40.2 การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการหาประโยชน์ จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	237
40.3 สรุปลักษณะสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายที่ดินของไทย	241
40.4 สรุปลักษณะสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายอาคารในไทย	243

ภาคผนวก

1. รายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลของสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน
ครั้งแรก ภาคผนวก 1
2. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน โดยบริษัท ไฟร์ชวอเตอร์เฮ้าส์
คูเปอร์ส เอบีไอเอส จำกัด..... ภาคผนวก 2
3. รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย)
จำกัด ภาคผนวก 3
4. รายงานสรุปการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย)
จำกัด ภาคผนวก 4
5. รายงานสรุปการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ภาคผนวก 5
6. ประสบการณ์ทำงานของบุคลากรหลักในคณะทำงานของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์..... ภาคผนวก 6

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

คำจำกัดความ

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

การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมิได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอสไอ โลกัส รีเทล โกรท ซึ่งอนุมัติโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
เจ้าของทรัพย์สินที่มีใช้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับ เอสไอ โลกัส	หมายถึง	บุคคลที่มีได้เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือการจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
เอสไอ โลกัส	หมายถึง	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับใบอนุญาต การให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.
บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ หลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบ บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อ วัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 (รวมทั้งที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม)
บีทีเอส	หมายถึง	รถไฟฟ้าโครงการระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ ซึ่งดำเนินการ โดยบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมตามประกาศสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เช่น ผู้ดูแล ผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการตามประกาศสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552
ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ในการจัดการกองทุน และหลักเกณฑ์ใน การป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 (รวมทั้งที่มีการ แก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุน รวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 (รวมทั้งที่มี การแก้ไขเพิ่มเติม)

ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	<p>ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และมีใช้บุคคลดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้จองซื้อพิเศษ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน หรือ</p> <p>(2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกัน</p>
ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	<p>ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งจะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไปตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ตามที่จะได้ระบุในหนังสือชี้ชวน</p>
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	<p>ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ซึ่งหมายถึงผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุน หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยังต้องมีหน้าที่และคุณสมบัติอื่น ๆ โดยต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	<p>ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)</p>
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	<p>นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>
ผู้ลงทุนต่างดาว	หมายถึง	<p>บุคคลตามคำนิยามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินและพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งหมายความรวมถึง</p> <p>(ก) บุคคลธรรมดาที่ไม่มีสัญชาติไทย</p>

- (ข) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี
- (ค) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนทั้งหมด หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนของผู้เป็นหุ้นส่วน แล้วแต่กรณี
- (ง) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่ และ
- (จ) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

ผู้สนับสนุน	หมายถึง	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชัน ซิสเทม จำกัด ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก โดยผู้สนับสนุนจะต้องมีส่วนการถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม (เมื่อรวมกับเจ้าของทรัพย์สินที่มีใช้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับเทสโก้ โลตัส) ไม่เกินร้อยละ 33 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุน
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	หมายถึง	มาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทยที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์
มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โลดส์ รีเทล โกรท

แล้วทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ

รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว
รายได้รวม	หมายถึง	รายได้รวมของกองทุนรวมซึ่งประกอบด้วย (1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เป็นผลตอบแทนประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เช่น ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย และ (2) รายได้อื่น เช่น รายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอจากการให้สิทธิแก่วีซีไอในการโฆษณาในพื้นที่ศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุน
วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

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

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

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

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท และราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

- 2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ : ไม่น้อยกว่า 15,930,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นห้าพันเก้าร้อยสามสิบล้านบาท) โดยจำนวนเงินทุนของโครงการจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งจะอยู่ในช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้น ซึ่งบริษัทจัดการ เทสโก้ โลตัส ผู้จัดการการจําหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) จะเป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายสุดท้ายร่วมกันและคาดว่าจะประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ("ราคาเสนอขายสุดท้าย")

ทั้งนี้ ช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น จะกำหนดในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ โดยราคาเสนอขายเบื้องต้นขั้นต่ำจะไม่น้อยกว่า 9 บาท ต่อหน่วย ("ช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น")

- เงื่อนไขอื่น ๆ : โปรดพิจารณารายละเอียดในข้อ 4.2 "การลงทุนครั้งแรก"
- 2.2 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน : มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุนจะเท่ากับราคาเสนอขายสุดท้าย
- 2.3 จำนวนหน่วยลงทุน : 1,770,000,000 หน่วย (หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านหน่วย)
- 2.4 ประเภทหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือ
- 2.5 การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก
- (1) จำนวนเงินทุนที่เสนอขาย : ไม่น้อยกว่า 15,930,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นห้าพันเก้าร้อยสามสิบล้านบาท) โดยจำนวนเงินทุนของโครงการจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย
- (2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 1,770,000,000 หน่วย (หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านหน่วย)
- (3) ช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้น : ช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้นจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ โดยราคาเสนอขายเบื้องต้นขั้นต่ำจะไม่ต่ำกว่า 9 บาท ต่อหน่วย
- (4) ราคาจองซื้อหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป⁽¹⁾ : ราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น
- ราคาจองซื้อหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) : ราคาเสนอขายสุดท้าย
- (5) จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของการจองซื้อ : 1,000 หน่วย (หนึ่งพันหน่วย) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย (หนึ่งร้อยหน่วย)

หมายเหตุ

- (1) ในกรณีที่ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายต่ำกว่าราคาจองซื้อหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนดำเนินการคืนส่วนต่างดังกล่าวให้กับผู้จองซื้อทั่วไปโดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายจะอยู่ในช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้น

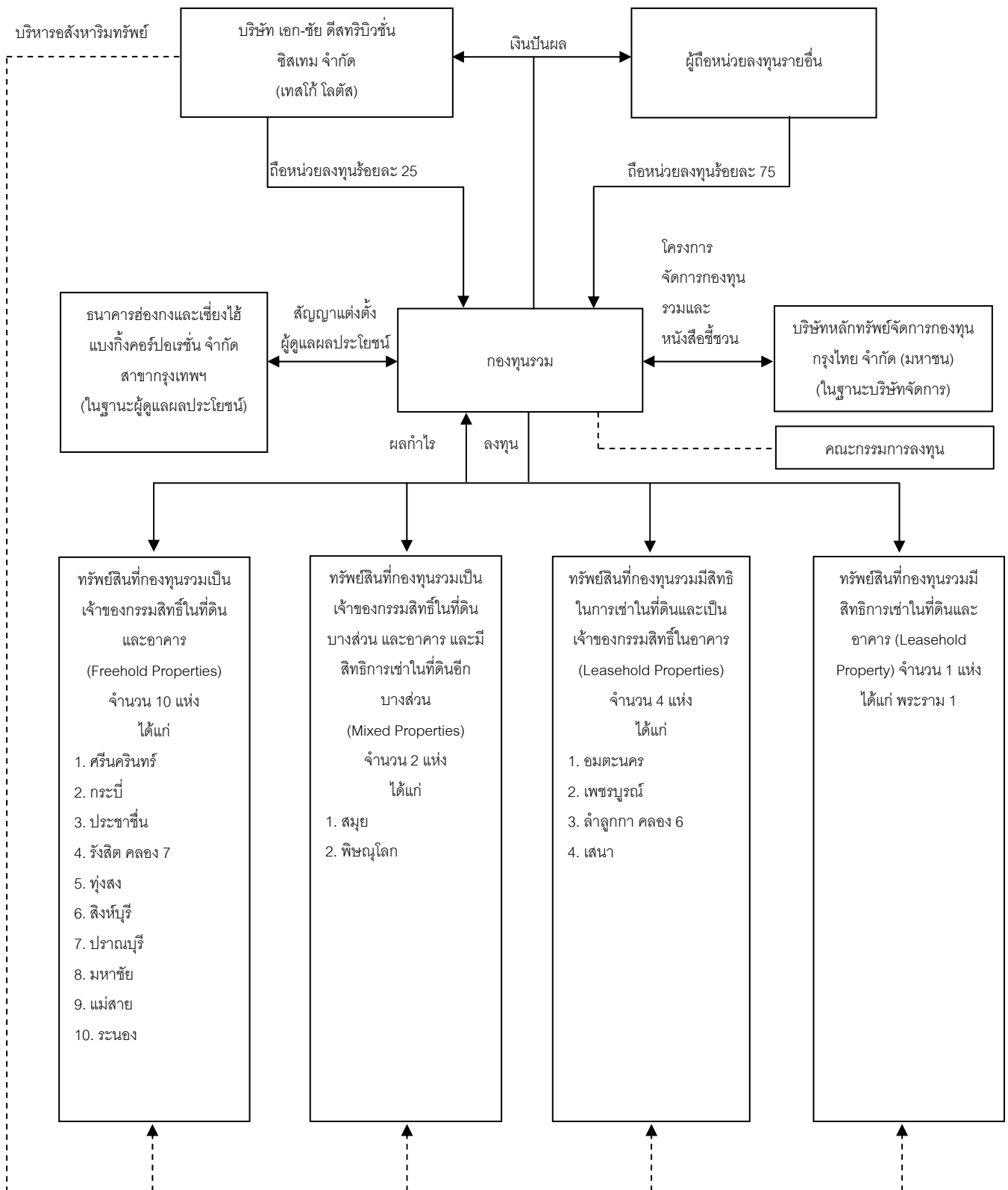
3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จาก

อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการนำออกให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือ
จำหน่าย ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ โดยการรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือยื่นขอรับใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อ
ประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วย
ลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่
กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

เมื่อมีการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว โครงสร้างการถือหน่วย
ลงทุน และความสัมพันธ์ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ และทรัพย์สินที่กองทุนรวม
ลงทุนครั้งแรกจะมีรายละเอียดแผนภาพต่อไปนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท



4. นโยบายการลงทุน

4.1 ภาพรวมของกองทุนรวม

กองทุนรวมจะจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทยที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ และใช้เพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างรายได้ในรูปของเงินปันผลและการเติบโตของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมจะใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรกนี้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะประกอบด้วยศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส จำนวน 17 แห่ง โดยอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแบ่งเป็น (ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร จำนวน 10 แห่ง ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ กระบี่ ประชาชื่น รังสิต คลอง 7 ทุ่งสง สิงห์บุรี ปราณบุรี มหาชัย แม่สาย และระนอง (ข) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการสมุย และพิษณุโลก (ค) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารจำนวน 4 แห่ง ได้แก่ โครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 และเสนา และ (ง) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ โครงการพระราม 1 โดยสิทธิการเช่าในที่ดินที่กองทุนรวมลงทุนเป็นสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวโดยมีอายุการเช่าเหลืออยู่โดยเฉลี่ยประมาณ 26 ปี

4.2 การลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้ง นี้ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่ง ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นซึ่งในกรณีของสิทธิการเช่า กองทุนรวมจะเข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน หรืออาคารจากเทสโก้ โลตัส ทั้งนี้ ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกนั้น กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลัก¹ และสัญญาบริการกับเทสโก้ โลตัส และจะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าระยะยาวและ/หรือผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวรายอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ของผู้เช่าระยะยาวและ/หรือผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวรายอื่น ๆ จากเทสโก้ โลตัส ณ เวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.5 "สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน - ข้อ 4.5.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก"²

¹ "สัญญาเช่าหลัก" หมายถึง สัญญาเช่าที่จะเข้าทำระหว่างกองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่ากับเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า ซึ่งเทสโก้ โลตัส จะเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกเพื่อใช้ประกอบธุรกิจไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์อาหารของเทสโก้ โลตัส

² "สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน" สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก หมายถึง สัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่จะเข้าทำระหว่างกองทุนรวมในฐานะผู้ซื้อ กับเทสโก้ โลตัสในฐานะผู้ขายในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

ทั้งนี้ ศูนย์การค้าซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก จะถือเป็นแหล่งจ่ายซื้อของที่ครบวงจร โดยรวมสินค้าจากไฮเปอร์มาร์เก็ตของเทสโก้ โลตัส เข้ากับสินค้าและบริการของผู้เช่ารายอื่น เช่น ร้านอาหาร ร้านค้าปลีก และสถานที่ให้ความบันเทิง โดยที่สินค้าและบริการที่ครบวงจรในศูนย์การค้าแต่ละแห่งสามารถตอบสนองความต้องการของฐานลูกค้าที่กว้างขวางในทุกกลุ่มอายุ เทสโก้ โลตัสนำเสนอสินค้าที่จำเป็น ซึ่งรวมถึงอาหารสดหลากหลายประเภท สินค้าอุปโภคบริโภค เครื่องใช้ไฟฟ้า สินค้าที่เกี่ยวกับความบันเทิง เครื่องใช้ในครัวเรือน และเสื้อผ้าที่มีราคาคุ้มค่า ในขณะที่ผู้เช่าระยะยาวนำเสนอสินค้าและบริการที่ตอบสนองความต้องการอันหลากหลายของลูกค้ากลุ่มต่าง ๆ อีกด้วย

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกมีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น³ 427,001 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว⁴ และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด⁵ 92,824 ตารางเมตร และ 231,961 ตารางเมตร ตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว⁶ และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด⁷ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกอยู่ที่ร้อยละ 96.9 และร้อยละ 98.8 ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกมีฐานผู้เช่าที่หลากหลาย และ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาว⁸ ซึ่งประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ รวมจำนวน 1,033 ราย

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

⁴ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

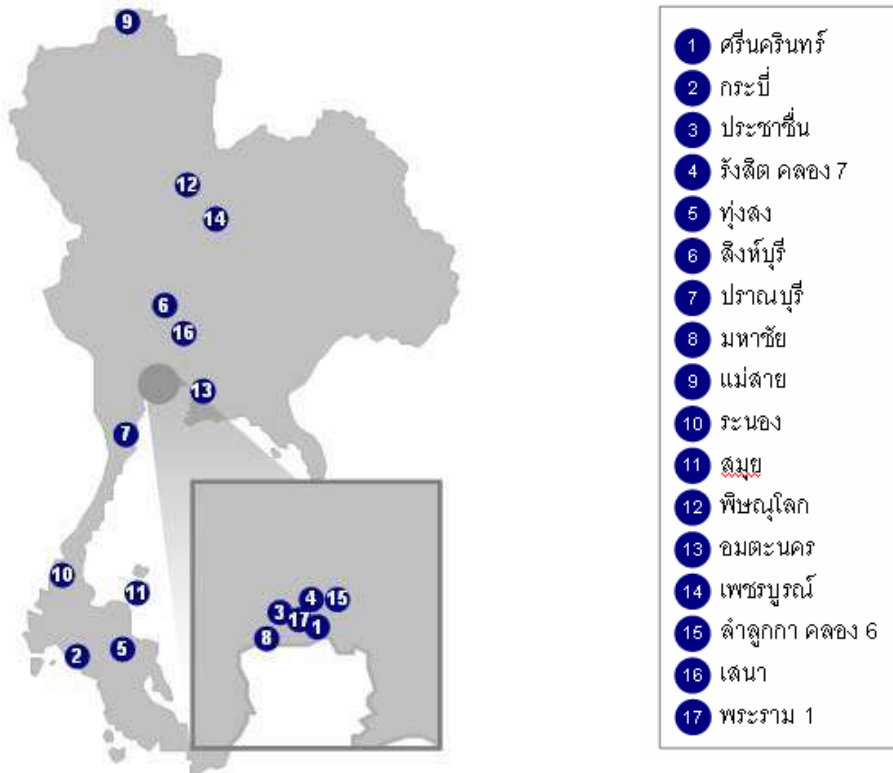
⁵ "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

⁶ "อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง ผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หาดด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยคำนวณเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

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

⁸ "ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง ผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

แผนที่แสดงจังหวัดซึ่งเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก



ภายหลังจากจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก (ยกเว้นโครงการพระราม 1) ให้แล้วเสร็จภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม หรือภายใน 45 วัน นับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมสำหรับโครงการพระราม 1 เว้นแต่จะได้รับการขยายเวลาตามแต่ดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ซึ่งการขยายเวลาในทั้งสองกรณีดังกล่าวจะต้องไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม (“ระยะเวลาดำเนินการ”) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกตามแนวทางดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้ครบจำนวนของมูลค่าการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม⁹

บริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทุกแห่งภายในระยะเวลาดำเนินการ อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกได้ทุกแห่งภายใน

⁹ มูลค่าการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม หมายถึง จำนวนเงินทั้งหมดที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกนี้หากกองทุนรวมสามารถเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนได้ทั้งหมด เพื่อที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทุกแห่งตามที่ระบุไว้ในโครงการ

ระยะเวลาดำเนินการเนื่องจาก (ก) ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม และ/หรือเข้าทำสัญญาเช่าใหม่กับกองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) (ข) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกนั้น ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ (ค) มีเหตุอื่นใดซึ่งรวมถึงเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแห่งใดแห่งหนึ่งหรือหลายแห่งด้วยกัน บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ

- (ก) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้มากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทุกแห่ง บริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกแห่งที่กองทุนรวมสามารถลงทุนได้ทั้งหมด โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใด ๆ ตามความเหมาะสม
- (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้น้อยกว่าร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทุกแห่ง บริษัทจัดการ สงวนสิทธิที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ
- (1) ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกแห่งที่กองทุนรวมสามารถลงทุนได้ทั้งหมด โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใด ๆ ตามความเหมาะสม หรือ
 - (2) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (2) กรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่ครบจำนวนมูลค่าการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม โดยที่บริษัทจัดการร่วมกับเอสไอ โกลด์ส ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ถือหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ ได้ตัดสินใจดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

บริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกซึ่งมีราคาซื้อขายรวมใกล้เคียงจำนวนมูลค่าการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมที่ได้รับให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ โดยบริษัทจัดการจะเลือกรายการของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทั้งหมด ("อสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนครั้งแรก") และบริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนครั้งแรกทุกแห่งภายในระยะเวลาดำเนินการ

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนครั้งแรกได้ทุกแห่งภายในระยะเวลาดำเนินการ เนื่องจาก (ก) ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม และ/หรือเข้าทำสัญญาเช่าใหม่กับกองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) (ข) อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกนั้น ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขาย และ/หรือ (ค) มีเหตุอื่นใดซึ่งรวมถึงเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแห่งใดแห่งหนึ่งหรือหลายแห่งด้วยกัน บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ

- (ก) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนครั้งแรกทุกแห่งที่กองทุนรวมสามารถลงทุนได้ทั้งหมด โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใด ๆ ตามความเหมาะสม
- (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้น้อยกว่าร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ
- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนครั้งแรกทุกแห่งที่กองทุนรวมสามารถลงทุนได้ทั้งหมด โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใด ๆ ตามความเหมาะสม หรือ
 - (2) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ในทุกกรณี หากกองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนครั้งแรกทั้งหมดหรือบางแห่งดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะพิจารณา

- ดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนและเฉลี่ยเงินสภาพคล่องส่วนเกินคืนตามส่วนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายเฉพาะให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 15 วัน นับจากสิ้นสุดระยะเวลาดำเนินการ หรือ
- ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติม ภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทุนสินเป็นกองทุนรวม โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน

คณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายในระยะเวลา 3 เดือน ดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนและดำเนินการเฉลี่ยเงินสภาพคล่องส่วนเกินคืนตามส่วนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมส่งจ่ายเฉพาะให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นระยะเวลา 3 เดือน ดังกล่าว

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวมตามข้อ 4.2(1)(ข)(2) หรือ 4.2(2)(ข)(2) ข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับคืนจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชีกองทุนรวม โดยจะหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ดังนั้นในกรณีนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนต่อหน่วยลงทุนในจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้

4.2.1 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลสรุป ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก¹⁰

ชื่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองในที่ดินของเอสไอ โลกัส / ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)			จำนวนโฉนด (ฉบับ)	ชื่อเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก	ปีที่สัญญาเช่าที่ดินครบกำหนด (พ.ศ.)	ลักษณะการถือครองในอาคารของเอสไอ โลกัส / ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ปีที่อาคารศูนย์การค้าก่อสร้างเสร็จ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน ⁽³⁾⁽⁴⁾ (ล้านบาท)		ราคาที่กองทุนรวมจะลงทุน ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)
			กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า	รวม								บริษัท ซีพี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	
ศรีนครินทร์	สมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์	48-1-74	-	48-1-74	3	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2542	18,897	29,474	3,040	2,930	ไม่เกิน 3,223
กระบี่	กระบี่	กรรมสิทธิ์	30-1-52	-	30-1-52	8	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2550	7,900	16,607	1,639	1,476	ไม่เกิน 1,623
ประชาชื่น	กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์	15-0-12	-	15-0-12	22	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2544	2,791	12,206	1,496	1,471	ไม่เกิน 1,618
รังสิต คลอง 7	ปทุมธานี	กรรมสิทธิ์	144-1-71	-	144-1-71	2	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2550	3,394	12,274	1,028	1,053	ไม่เกิน 1,130
ทุ่งสง	นครศรีธรรมราช	กรรมสิทธิ์	30-2-86	-	30-2-86	10	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2551	3,799	10,562	879	866	ไม่เกิน 952
สิงห์บุรี	สิงห์บุรี	กรรมสิทธิ์	24-2-9	-	24-2-9	6	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2551	2,473	11,170	714	729	ไม่เกิน 785
ปรางมณี	ประจวบคีรีขันธ์	กรรมสิทธิ์	22-3-59	-	22-3-59	6	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2551	2,590	8,442	700	714	ไม่เกิน 770
มหาชัย	สมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์	20-3-71	-	20-3-71	1	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2539	1,029	8,784	583	788	ไม่เกิน 641
แม่สาย	เชียงราย	กรรมสิทธิ์	32-3-0	-	32-3-0	3	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2551	1,332	7,695	613	564	ไม่เกิน 620
ระนอง	ระนอง	กรรมสิทธิ์	26-0-51	-	26-0-51	1	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2551	1,802	7,553	544	567	ไม่เกิน 598
สมุย	สุราษฎร์ธานี	กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า	23-0-52	24-3-78	48-0-30	15	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด นายภาณุ บรมธนรัตน์ นายคณิต บรมธนรัตน์ นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์ นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์ นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ	2573	กรรมสิทธิ์	2545	11,664	20,574	1,180	1,318	ไม่เกิน 1,298

¹⁰ ข้อมูลที่แสดงในตารางในข้อ 4.2.1 "อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก" นี้ มีที่มาจากเอสไอ โลกัส เว้นแต่ข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมิน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โลดัส รีเทล โกรท

ชื่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองในที่ดินของเทคโนโลยี โลดัส / ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)			จำนวนโฉนด (ฉบับ)	ชื่อเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก	ปีที่สัญญาเช่าที่ดินครบกำหนด (พ.ศ.)	ลักษณะการถือครองในอาคารของเทคโนโลยี โลดัส / ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ปีที่อาคารศูนย์การค้าก่อสร้างเสร็จ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน ⁽³⁾⁽⁴⁾ (ล้านบาท)		ราคาที่กองทุนรวมจะลงทุน ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)
			กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า	รวม								บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	
							นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ								
พิษณุโลก	พิษณุโลก	กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า	31-2-71	0-2-60	32-1-31	6	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์	2578	กรรมสิทธิ์	2539	7,140	16,768	1,099	1,077	ไม่เกิน 1,184
อมตะนคร	ชลบุรี	สิทธิการเช่า	-	45-1-36	45-1-36	1	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2582	กรรมสิทธิ์	2552	13,604	23,355	1,620	1,475	ไม่เกิน 1,622
เพชรบูรณ์	เพชรบูรณ์	สิทธิการเช่า	-	43-2-5	43-2-5	4	นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์ นายไชยยศ เพชรบูรณ์	2580 และ 2581	กรรมสิทธิ์	2551	6,498	13,686	860	682	ไม่เกิน 750
ลำลูกกา คลอง 6	ปทุมธานี	สิทธิการเช่า	-	33-1-0	33-1-0	1	บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	2580	กรรมสิทธิ์	2549	2,177	10,975	500	516	ไม่เกิน 550
เสนา	พระนครศรีอยุธยา	สิทธิการเช่า	-	24-2-96	24-2-96	3	นางสุวิทย์ กิตติเรือง นางบุญรอด สงวนทรัพย์ นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ นางสาวจุรี สิทธิภูมิ นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ นายโอภาส สิทธิภูมิ นางนพมาศ กำเหนิดคุณ นายวิภาค สิทธิภูมิ	2581	กรรมสิทธิ์	2551	1,641	7,684	388	380	ไม่เกิน 418
พระราม 1	กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่า	-	12-2-57	12-2-57	1	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	2577	สิทธิการเช่า	2547	4,095	14,151	1,026	1,005	ไม่เกิน 1,105
รวม	-	-	451-0-7	185-0-32	636-0-39		-	-		-	92,824	231,961	17,175 ⁽⁶⁾		ไม่เกิน 18,887

หมายเหตุ

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (3) รายงานการประเมินค่าสำหรับ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จัดทำขึ้นในเดือนธันวาคม 2554
- (4) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 6 แห่ง ได้แก่ (1) โครงการสมุย (2) โครงการพิษณุโลก (3) โครงการอมตะนคร (4) โครงการเพชรบูรณ์ (5) โครงการลำลูกกา คลอง 6 และ (6) โครงการเสนา ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย ได้ทำการประเมินค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าดังกล่าว และให้สมมติฐานว่าไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนมีมูลค่าเท่ากับหรือน้อยกว่ารายได้จากการขายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และในกรณีที่ทั่วไปของการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างในลักษณะดังกล่าว ผู้รับจ้างรื้อถอนจะถือเอาวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง (โครงสร้างเหล็กและคอนกรีต) เป็นค่าตอบแทน ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและมูลค่าซากจากการรื้อถอนในปัจจุบันของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายดังกล่าวมีเหตุและผลเหมาะสมแล้ว และบริษัทจัดการจะดำเนินการติดตามตรวจสอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง โดยจะจัดให้มีสมมติฐานของค่าใช้จ่ายดังกล่าวในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทุกปี และจะเปิดเผยสมมติฐานดังกล่าวของผู้ประเมินราคาอิสระไว้ในรายงานประจำปี
- (5) ราคาเช่าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเช่าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเช่าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10 โปรดพิจารณาช่วงราคาในการเช่าลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
- (6) ผลรวมของราคาประเมินที่น้อยกว่าของแต่ละอสังหาริมทรัพย์

4.2.2 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกในภาคผนวก 1 ของเอกสารฉบับนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลส่วนนี้อ้างอิงกับข้อมูลในข้อ 4.12 "ความเสี่ยงในการลงทุน" เพื่อศึกษาลักษณะและความเสี่ยงของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนรวม

4.2.3 โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 เท่ากับ 805.4 ล้านบาท และ 926.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรเติบโตร้อยละ 15.0 สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2554 ถึง วันที่ 27 พฤศจิกายน 2554 รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเท่ากับ 749.2 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมดังกล่าวไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้จากสื่อโฆษณาซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจากบริษัท วิจิไอ แอดเวอร์ไทซิ่ง มีเดีย จำกัด ("วิจิไอ") จากการให้สิทธิแก่วิจิไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาต และจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ และผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบอัตราแปรผัน มีพื้นที่หรือเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 53.8 ร้อยละ 6.2 ร้อยละ 20.1 และร้อยละ 18.7 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดตามลำดับ โดยส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 1.2 เป็นพื้นที่ว่าง

ตารางต่อไป นี้ แสดงถึงโครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกสำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมจะได้จากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่าย	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2554 จนถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2554	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของรายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของรายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ ที่กำหนดอัตรา ค่าเช่าแบบคงที่	435.2	54.0	503.0	54.3	401.8	53.6
ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ ที่กำหนดอัตรา ค่าเช่าแบบแปรผัน	212.8	26.4	245.3	26.5	203.7	27.2

รายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่าย	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2554 จนถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2554	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของรายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของรายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว	142.7	17.7	164.8	17.8	133.0	17.8
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	7.3	0.9	8.6	0.9	6.6	0.9
รายได้อื่น ๆ ⁽²⁾	7.5	0.9	4.8	0.5	4.1	0.5
รายได้รวม	805.4	100.0	926.6	100.0	749.2	100.0

หมายเหตุ

- (1) ผู้เช่าระยะยาว หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ที่ไมซ์เอสเคไอ โลดส์
- (2) ไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

ทั้งนี้ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว จากช่วงปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 จนถึงช่วงปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 มีค่าเท่ากับร้อยละ 15.6 ร้อยละ 15.3 และร้อยละ 15.5 ตามลำดับ หากไม่คิดรวมรายได้จากโครงการอสมตะนครซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการในปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว จากช่วงปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 จนถึงช่วงปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 มีค่าเท่ากับร้อยละ 7.3 ร้อยละ 7.8 และร้อยละ 10.6 ตามลำดับ

สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2554 ถึง 27 พฤศจิกายน 2554 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว คิดเป็นร้อยละ 10.5 ร้อยละ 12.3 และร้อยละ 8.3 ตามลำดับ จากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

ในอดีตที่ผ่านมา การบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการรวมค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของทั้งโครงการซึ่งรวมถึงการบริหารพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารด้วย โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 เท่ากับ 517.8 ล้านบาท และ 533.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2554 ถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2554 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเท่ากับ 401.0 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกสำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2554 จนถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2554	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม
ค่าทำความสะอาด	87.7	16.9	86.4	16.2	57.5	14.3
ค่ารักษาความปลอดภัย	50.1	9.7	49.5	9.3	35.8	8.9
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	3.7	0.7	4.5	0.9	5.5	1.4
ค่าสนับสนุนการขาย	31.8	6.1	28.1	5.3	14.4	3.6
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	40.0	7.7	40.2	7.5	31.6	7.9
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	10.6	2.1	12.8	2.4	8.7	2.2
ค่าสาธารณูปโภค	293.9	56.8	311.9	58.5	247.5	61.7
รวม	517.8	100.0	533.4	100.0	401.0	100.0

ภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวมแล้ว เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่าพื้นที่ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร สำหรับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก ("พื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส") ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ที่เหลืออื่นนอกจากพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส ("พื้นที่ศูนย์การค้า") โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบใหม่เพื่อกำหนด และบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแบ่งค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าอย่างถูกต้อง โดยระบบใหม่ดังกล่าวรวมถึงการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่มเติมลดจนการแยกทำสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ใหม่ เพื่อแยกการบริหารระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าอย่างชัดเจน ในกรณีนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพื่อวัตถุประสงค์ในการแยกค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวซึ่งจะแล้วเสร็จก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม และอยู่ระหว่างการดำเนินการเจรจาแยกสัญญาบริการต่าง ๆ ระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาโดยเร็วภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมกับสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

อนึ่ง ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าในอดีตเป็นการคำนวณจากบัญชีบริหารของเทสโก้ โลตัส และเป็นไปตามสมมติฐานที่ใช้ในการจัดสรรค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้า ซึ่งสมมติฐานดังกล่าวที่สำคัญมีดังนี้

- ค่าทำความสะอาด ช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม สัญญาการให้บริการทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และสัญญาการให้บริการทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า มีการทำสัญญาแยกออกจากกันอย่างชัดเจน การแบ่งบันทึกค่าทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าจึงเป็นไปตามข้อมูลในอดีตที่มีการบันทึกแยกตามสัญญาให้บริการดังกล่าว
- ค่ารักษาความปลอดภัย การแบ่งบันทึกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับรักษาความปลอดภัยระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้า เป็นไปตามจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยที่รับผิดชอบในแต่ละพื้นที่
- ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์ ในวันที่มีการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกให้แก่กองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกได้รับความคุ้มครองจากการประกันภัย ภายใต้ความคุ้มครองตามการประกันภัยเดียวกันกับที่เทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินการสำหรับทรัพย์สินของเทสโก้ โลตัสเอง โดยค่าเบี้ยประกันภัยที่กองทุนรวมต้องชำระจะแบ่งโดยเทียบราคาต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าของกองทุนรวมกับราคาต้นทุนของทรัพย์สินทั้งหมดของเทสโก้ โลตัส ที่ได้เอาประกันภัยไว้ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเอาความคุ้มครองประกันภัยอื่น ๆ เพิ่มเติมของกองทุนรวม
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับสัญญาบริการสำหรับอุปกรณ์และเครื่องจักรจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม นอกจากนี้ ตามข้อมูลในอดีต ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับอะไหล่ที่ใช้ในพื้นที่ศูนย์การค้าและห้องอุปกรณ์และเครื่องจักรจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเช่นกัน
- ค่าสาธารณูปโภค ค่าสาธารณูปโภคโดยหลักเป็นค่าไฟฟ้า สำหรับการทำความเย็น และเครื่องปรับอากาศ การจัดให้มีแสงสว่าง และเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ โดยการแบ่งบันทึกค่าไฟฟ้าระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้า เป็นไปตามข้อมูลในอดีตที่เทสโก้ โลตัส ได้บันทึกการใช้ค่าใช้ไฟฟ้าในแต่ละพื้นที่ หรือการแบ่งตามขนาดของพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้า

ทั้งนี้ ค่าสนับสนุนการขาย และค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลืองที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศูนย์การค้าจะเป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศูนย์การค้า

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 เท่ากับ 186.6 ล้านบาท และ 193.0 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 โดยสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2554 ถึง วันที่ 27 พฤศจิกายน 2554 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก เท่ากับ 136.5 ล้านบาทตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2554 จนถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2554	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า
ค่าทำความสะอาด	24.5	13.1	25.8	13.4	14.7	10.8
ค่ารักษาความปลอดภัย	24.5	13.1	25.2	13.0	18.3	13.4
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	2.2	1.2	2.6	1.4	3.2	2.3
ค่าสนับสนุนการขาย	29.6	15.8	25.2	13.1	12.2	8.9
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	19.4	10.4	19.7	10.2	15.0	11.0
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	10.0	5.4	12.0	6.2	8.1	5.9
ค่าสาธารณูปโภค	76.5	41.0	82.4	42.7	65.1	47.7
รวม	186.6	100.0	193.0	100.0	136.5	100.0

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ ภายหลังจากจัดตั้งกองทุนรวม กองทุนรวมจะไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี

4.2.4 ผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมในปี 2554 ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

ในช่วงเดือนกันยายน 2554 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 ประเทศไทยได้ประสบกับเหตุการณ์น้ำท่วมรุนแรง พื้นที่ลุ่มต่ำในภาคกลางและทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานครได้รับผลกระทบ ซึ่งรวมถึงนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จังหวัดปทุมธานี และชานเมืองกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้ภาคการผลิตหยุดชะงัก และส่งผลกระทบไปถึงภาคการขนส่งและโลจิสติกส์ รวมถึงผลผลิตทางเศรษฐกิจของประเทศ

อสังหาริมทรัพย์บางแห่งของเทสโก้ โลตัส ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมครั้งนี้ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกบางแห่ง ได้แก่ โครงการรังสิต คลอง 7 และโครงการลำลูกกา คลอง 6 ได้รับความเสียหายจากน้ำท่วม โดยพื้นที่ลานจอดรถของอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งได้รับความเสียหายและมีส่วนของผนังด้านนอกที่จะต้องทาสีใหม่และทำความสะอาดแต่ไม่ต้องเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งดังกล่าวได้เปิดให้บริการตลอดระยะเวลาที่มีเหตุการณ์น้ำท่วม ในการนี้ เทสโก้ โลตัส ได้มีการตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการบูรณะซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดแก่อสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งไว้ที่ประมาณ 5 ล้านบาทต่อแห่ง ซึ่งคาดว่าจะได้รับความคุ้มครองเต็มจำนวนจากการทำประกันภัยที่จะจ่ายให้แก่เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เอาประกันภัย ทั้งนี้ ณ ปัจจุบันการซ่อมแซมฟื้นฟูความเสียหายดังกล่าวได้ดำเนินการแล้วเสร็จ ผู้เช่าส่วนใหญ่ในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งดังกล่าวได้กลับเข้าพื้นที่และเปิดดำเนินการอีกครั้งแล้ว ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2554 แต่ยังมีผู้เช่าบางรายที่อาจชำระค่าเช่าล่าช้าอันเนื่องมาจากเหตุการณ์น้ำท่วม

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายได้ตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทุกแห่งแล้ว ซึ่งมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากเหตุการณ์น้ำท่วม นอกจากนี้ แม้ว่าเหตุการณ์น้ำท่วมเกิดขึ้นตลอดระยะเวลาส่วนใหญ่ของเดือนกันยายน 2554 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 รายได้ค่าเช่ารวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากเหตุการณ์น้ำท่วม

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงรายได้ค่าเช่ารวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกจำนวน 17 แห่ง รายได้ค่าเช่ารวมของอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมจำนวน 11 แห่ง และรายได้ค่าเช่ารวมของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม จำนวน 6 แห่ง สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

รายได้ค่าเช่ารวมของ	สำหรับไตรมาสที่ 2 ของปี	สำหรับไตรมาสที่ 3 ของปี	สำหรับไตรมาสที่ 2 ของปี	สำหรับไตรมาสที่ 3 ของปี	สำหรับไตรมาสที่ 2 ของปี	สำหรับไตรมาสที่ 3 ของปี
	2552/2553 ⁽¹⁾	2552/2553 ⁽²⁾	2553/2554 ⁽³⁾	2553/2554 ⁽⁴⁾	2554/2555 ⁽⁵⁾	2554/2555 ⁽⁶⁾
ล้านบาท						
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก จำนวน 17 แห่ง	187.6	200.1	223.4	226.7	254.4	254.9
อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมจำนวน 11 แห่ง	135.8	148.8	168.2	171.7	193.4	194.8
อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม จำนวน 6 แห่ง ⁽⁷⁾	51.8	51.3	55.2	55.0	61.1	60.1

หมายเหตุ

- (1) ไตรมาสที่ 2 ปี 2552/2553 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 31 พฤษภาคม 2552 ถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2552
- (2) ไตรมาสที่ 3 ปี 2552/2553 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2552 ถึงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2552 ทั้งนี้ ศูนย์การค้าที่โครงการอมตะนคร เริ่มเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2552/2553
- (3) ไตรมาสที่ 2 ปี 2553/2554 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 31 พฤษภาคม 2553 ถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2553
- (4) ไตรมาสที่ 3 ปี 2553/2554 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2553 ถึงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2553
- (5) ไตรมาสที่ 2 ปี 2554/2555 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 พฤษภาคม 2554 ถึงวันที่ 28 สิงหาคม 2554
- (6) ไตรมาสที่ 3 ปี 2554/2555 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2554 ถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งเป็นช่วงที่มีเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ของประเทศไทย
- (7) โครงการรังสิตคลอง 7 โครงการลำลูกกา คลอง 6 โครงการพิษณุโลก โครงการสิงห์บุรี โครงการเสนา และโครงการประชาชื่น

ในระหว่างไตรมาสที่ 3 ปี 2554/2555 ซึ่งเป็นช่วงที่มีเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ในประเทศไทย อัตราการลดลงของรายได้ค่าเช่ารวมเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2554/2555 ของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม จำนวน 6 แห่ง เท่ากับร้อยละ 1.6 ซึ่งอัตราการลดลงดังกล่าวสอดคล้องกับอัตราการลดลงสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของระยะเวลาสองปีก่อนหน้านั้น นอกจากนี้ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่ารวมของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมจำนวน 6 แห่งสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2554/2555 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2553/2554 เท่ากับร้อยละ 9.2 ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่สูงกว่าช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้านั้น โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

รายได้ค่าเช่ารวมของ	อัตราการเติบโตรายไตรมาส			อัตราการเติบโตรายปี	
	สำหรับไตรมาสที่ 3 ของปี 2552/2553 ⁽¹⁾	สำหรับไตรมาสที่ 3 ของปี 2553/2554 ⁽²⁾	สำหรับไตรมาสที่ 3 ของปี 2554/2555 ⁽³⁾	สำหรับไตรมาสที่ 3 ของปี 2553/2554 ⁽²⁾	สำหรับไตรมาสที่ 3 ของปี 2554/2555 ⁽³⁾
	อัตราร้อยละของการเพิ่ม				
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก 17 แห่ง	6.7	1.5	0.2	13.3	12.4
อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม 11 แห่ง	9.6	2.1	0.7	15.4	13.4
อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมจำนวน 6 แห่ง ⁽⁴⁾	(1.0)	(0.3)	(1.6)	7.2	9.2

หมายเหตุ

- (1) ไตรมาสที่ 3 ปี 2552/2553 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2552 ถึงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2552 ทั้งนี้ ศูนย์การค้าที่โครงการอมตะนคร เริ่มเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2552/2553
- (2) ไตรมาสที่ 3 ปี 2553/2554 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2553 ถึงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2553
- (3) ไตรมาสที่ 3 ปี 2554/2555 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2554 ถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งเป็นช่วงที่มีเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ของประเทศไทย
- (4) โครงการรังสิตคลอง 7 โครงการลำลูกกา คลอง 6 โครงการพิษณุโลก โครงการสิงห์บุรี โครงการเสนา และโครงการประชาชื่น

4.2.5 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของแต่ละอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 รอบระยะเวลาสองปีสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 และรอบระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โกลด์ ส รีเทล โกรท

ชื่อ อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการ เช่า อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะ ลงทุนครั้งแรก	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽²⁾ (ร้อยละ)				อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽³⁾ (ร้อยละ)			
	สำหรับรอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽⁴⁾	สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับรอบ ระยะเวลาเก้า เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	สำหรับ รอบ ระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽⁴⁾	สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับรอบ ระยะเวลา เก้าเดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554
ศรีนครินทร์	100.0	99.3	99.5	98.9	100.0	99.6	99.7	99.3
กระบี่	98.3	97.4	98.4	99.7	99.2	98.8	99.3	99.9
ประชาชื่น	99.8	100.0	99.5	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0
รังสิต คลอง 7	99.0	93.8	92.7	93.7	99.7	98.3	98.0	98.3
ทุ่งสง	99.9	97.5	93.7	99.5	100.0	99.1	97.8	99.8
สิงห์บุรี	98.9	93.2	95.9	99.8	99.8	98.5	99.1	100.0
ปราณบุรี	94.2	93.3	89.5	97.7	98.2	98.0	96.8	99.3
มหาชัย	99.5	100.0	99.8	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0
แม่สาย	100.0	99.7	99.5	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0
ระนอง	99.9	99.9	99.5	99.7	100.0	100.0	99.9	99.9
สมุย	99.1	99.6	99.5	99.9	99.5	99.8	99.7	99.9
พิษณุโลก	99.5	100.0	99.0	100.0	99.8	100.0	99.6	100.0
อมตะนคร	100.0	99.0	96.5	85.9	100.0	99.4	98.0	91.8
เพชรบูรณ์	99.9	100.0	99.7	98.9	99.9	100.0	99.9	99.5
ลำลูกกา คลอง 6	88.3	87.6	84.8	88.2	97.7	97.5	97.0	97.7
เสนา	98.4	94.6	91.8	96.8	99.7	98.9	98.2	99.3
พระราม 1	97.6	99.5	99.4	99.8	99.3	99.9	99.8	99.9
รวมเฉลี่ย⁽⁵⁾	99.0	98.3	97.6	96.9	99.6	99.3	99.1	98.8

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (2) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เอสไอ โกลด์ ส รีเทล โกรท
- (3) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (4) ไม่มีข้อมูลอัตราเช่าพื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีการเก็บข้อมูลจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว
- (5) คำนวณด้วยวิธีการถ่วงน้ำหนัก (weighted average) โดยถ่วงเฉลี่ยอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยด้วยพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว หรือพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน แล้วแต่กรณี

4.2.6 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกมีผู้เช่าที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจนหลายราย โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 1,033 ราย ผู้เช่าระยะยาวที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกนอกเหนือจากเอสไอ โกลด์ ประกอบด้วยผู้ประกอบการธุรกิจหลายประเภท เช่น (1) ธุรกิจจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ร้านสุกี้ เอ็มเค ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่นฟูจิ แมคโดนัลด์ และมิสเตอร์โดนัท (2) ธุรกิจบริการด้านความบันเทิง ได้แก่ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ เมเจอร์ โบวล์ ซีทาทูน่า และอิมเมจิ้น (3) ธุรกิจบริการต่าง ๆ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ (4) ธุรกิจจำหน่ายเสื้อผ้าและเครื่องประดับ ได้แก่ บอดีโกลฟ บอดีซีเน่ บาจ่า และห้างแว่นท็อปเจริญ (5) ธุรกิจสุขภาพและความงาม ได้แก่ บิวตี้ วัตสัน และโอเรียนทอล ฟรินเซส และ (6) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ เช่น สิ้นค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ได้แก่ โฮมโปร

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ที่สุด 2 รายของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท บริษัท โฮม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ พื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 44.1 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก และหากไม่นับรวม เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ เมเจอร์โบวล์ และโฮมโปร ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรกจะเช่าพื้นที่คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 21.0 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ข้อมูลพื้นที่เช่าและสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรกของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	17,452	18.8
บริษัท โฮม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	HOME PRO	สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	4,538	4.9
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	3,703	4.0
บริษัท ยัม เรสโตรองต์ส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	3,422	3.7

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พานิชย์ จำกัด	Out door mini plaza, Mobile Zone	บริการต่าง ๆ	3,320	3.6
บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด	Major Bowl Hit	บริการด้านความบันเทิง	2,589	2.8
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	2,105	2.3
บริษัท อมรศูนยรวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศูนยรวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	1,490	1.6
บริษัท เอ็ม.ซี.พรีฟเพอร์ตี แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	The Park	บริการต่าง ๆ	1,230	1.3
บริษัท บี-ควิก จำกัด	B-Quik	บริการด้านรถยนต์ และการบำรุงรักษา	1,120	1.2

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงสัดส่วนพื้นที่ของผู้เช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก โดยแบ่งตามลักษณะการประกอบธุรกิจหลัก โดยแสดงเป็นสัดส่วนร้อยละต่อจำนวนพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	-	53.8
อาหารและเครื่องดื่ม	20.4	14.4
บริการด้านความบันเทิง	27.4	11.0
บริการต่าง ๆ ⁽³⁾	14.6	5.8
เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	16.4	6.5
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.9	2.8
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽⁴⁾	11.3	4.5
พื้นที่ว่าง	3.0	1.2
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โลดส์

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้นซึ่งมีระยะเวลาสั้นกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 8,193 ตารางเมตร

4.2.7 วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

โดยทั่วไป ผู้เช่าระยะยาวจะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับเทสโก้ โลตัส เป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ในขณะที่ผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักจะมีพื้นที่เช่ามากกว่า 1,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 96.9 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 98.8 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เกี่ยวกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวตามช่วงระยะเวลาที่ระบุไว้ ดังนี้

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวรวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾ (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾ (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	130	7,658	8.3	3.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	364	18,594	20.0	8.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	202	12,931	13.9	5.6
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	337	50,852	54.8	21.9
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	17	139,137	-	60.0
พื้นที่ว่าง	46	2,790	3.0	1.2
รวม	1,096	231,961	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส มีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าหลัก")
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

4.3 การจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันโดยเอสไอ โลดส์ และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

4.3.1 การจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันโดยเอสไอ โลดส์

ในปัจจุบัน เอสไอ โลดส์ จัดการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

- (1) ผู้เช่าระยะยาว (permanent tenants) ซึ่งมีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป โดยผู้เช่าระยะยาวที่เช่าพื้นที่มากกว่า 1,000 ตารางเมตร ถือเป็นผู้เช่าหลัก (anchor tenants) และ
- (2) ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว (temporary users) (มีระยะเวลาการบริการไม่เกิน 6 เดือน)

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

- (ก) สัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (ข) สัญญาเช่าและสัญญาบริการของร้านขายยา
- (ค) สัญญาเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งเครื่องฝาก-ถอนเงินสดอัตโนมัติ
- (ง) สัญญาบริการพื้นที่เด็กเล่น (play land service agreement)
- (จ) สัญญาบริการประกอบกิจการร้านอาหารภายในศูนย์อาหาร

- (ฉ) สัญญาบริการป้ายโฆษณา และ
- (ช) สัญญาบริการพื้นที่ (สำหรับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว)

นอกจากสัญญาที่มีข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าวข้างต้น ยังมีสัญญาบริการเสาสัญญาณโทรศัพท์ระหว่างเทสโก้ โลตัส และผู้เช่าอีกด้วย

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

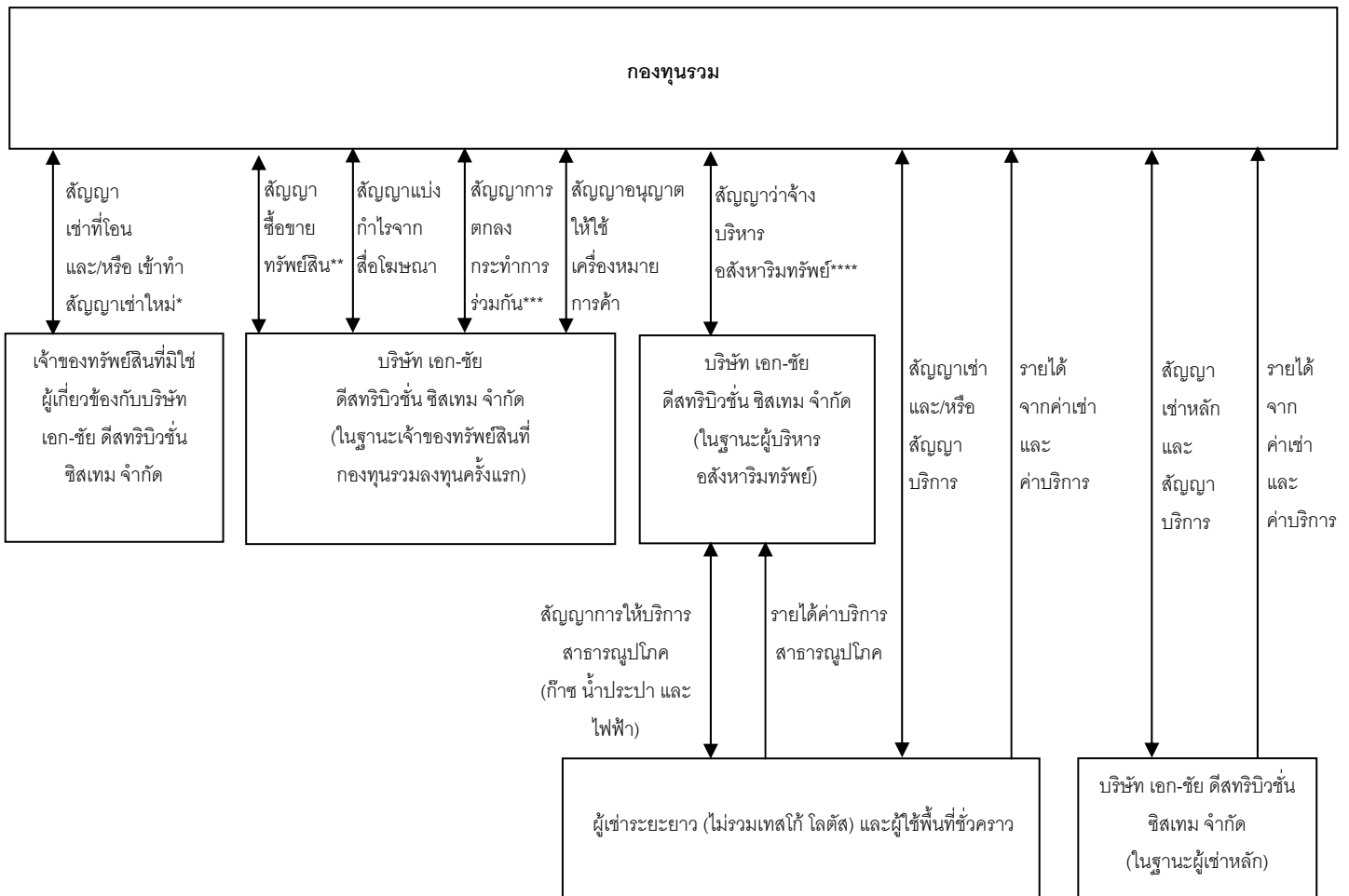
โดยปกติ สัญญาบริการจะมีข้อสัญญากำหนดให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายจากการใช้บริการที่เกิดขึ้น เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าบริการ และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่รัฐเรียกเก็บ โดยชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ สัญญาบริการจะกำหนดให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีหน้าที่รับผิดชอบชำระค่าซ่อมแซมและค่าใช้จ่ายอื่น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

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

อนึ่ง ในส่วนของพื้นที่บริการแก่ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส นั้น ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2554 เป็นต้นมา เทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินการตามนโยบายในการปรับพื้นที่บริการดังกล่าวในแต่ละทรัพย์สิน โดยจัดสรรพื้นที่บริการใหม่ให้เหมาะสมกับธุรกิจของผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว (Zoning) และปรับเพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง (Decongesting) เพื่อให้ลูกค้าสามารถซื้อสินค้าและบริการจากศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส ได้อย่างสะดวกสบายยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายหลังจากดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว เทสโก้ โลตัส ได้ปรับค่าบริการซึ่งพิจารณาตามเขตพื้นที่บริการที่กำหนดเพื่อทดแทนพื้นที่บริการชั่วคราวที่ลดลง โดยเทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าวสำหรับศูนย์การค้าทั้งหมดของเทสโก้ โลตัส ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนทุกแห่งเป็นที่เรียบร้อยแล้วในเดือนตุลาคม 2554

4.3.2 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก เสร็จสมบูรณ์แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งสามารถแสดงโครงสร้างของการจัดหาผลประโยชน์ได้ดังนี้



- * สัญญาเช่าที่โอน ได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินบางส่วนสำหรับโครงการสมุย และพิษณุโลก และสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 และเสนา และสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโครงการพระราม 1
- ** สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ได้แก่ สัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย (1) เป็นการลงทุนในที่ดินและอาคารที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของสำหรับโครงการศรีนครินทร์ กระบี่ ประชาชื่น รังสิตคลอง 7 ทุ่งสง สิงห์บุรี ปราณบุรี มหาชัย แม่สาย และระนอง (2) เป็นการลงทุนในที่ดินบางส่วนและอาคารที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของ และรับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนจากเทสโก้ โลตัส สำหรับโครงการสมุย และพิษณุโลก (3) เป็นการลงทุนในอาคารที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของและรับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินจากเทสโก้ โลตัส สำหรับโครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 และเสนา และ (4) เป็นการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินและรับโอนสิทธิการเช่าอาคารจากเทสโก้ โลตัส สำหรับโครงการพระราม 1
- *** ตามสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน มีข้อตกลงเกี่ยวกับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายอาจลงทุนในที่ดินหรือสิทธิการเช่า หรือลงทุนในอาคารที่คู่สัญญาอีกฝ่ายจะขายหรือโอนสิทธิการเช่า
- **** ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีข้อตกลงเกี่ยวกับการที่กองทุนรวมจะให้สิทธิในการให้บริการระบบสาธารณูปโภคแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (ก) การจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน
- กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส เพื่อให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตเพื่อประกอบกิจการค้าปลีก รวมถึงพื้นที่ศูนย์อาหาร คลังเก็บของ และพื้นที่สำนักงาน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่ง นอกจากนี้ กองทุนรวม จะเข้าทำสัญญาบริการกับเทสโก้ โลตัส เกี่ยวกับการให้บริการต่าง ๆ ของกองทุนรวมในส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.5 "สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน - ข้อ 4.5.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าหลัก และ - ข้อ 4.5.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาการให้บริการระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม"
 - สิทธิ หน้าที่ และสถานะของการเช่าภายใต้สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอยู่เดิม (ยกเว้นสัญญาเช่าและสัญญาบริการของร้านขายยาที่อยู่ในพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสัญญาบริการประกอบกิจการร้านอาหารภายในศูนย์อาหาร) จะถูกโอนไปยังกองทุนรวมโดยผลของกฎหมายภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก โดยกองทุนรวมจะเข้าเป็นผู้สัญญาในฐานะผู้ให้เช่าแทนเทสโก้ โลตัส อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าจะได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า
 - ผู้เช่าจะได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ (ยกเว้นในส่วนของบริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า) ที่มีอยู่เดิมตามสัญญาบริการไปยังกองทุนรวม
 - ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวจะได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ (ยกเว้นในส่วนของบริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าสำหรับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวบางรายซึ่งมีการติดตั้งมิเตอร์แยก) ที่มีอยู่เดิมตามสัญญาบริการไปยังกองทุนรวม และ
 - ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวจะได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาอื่น ๆ ให้แก่กองทุนรวม

นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิในการให้บริการระบบสาธารณูปโภคจากกองทุนรวมตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่

ชั่วคราวที่มีอยู่เดิมจะได้รับการร้องขอให้เข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคฉบับใหม่กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะให้บริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าให้กับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว และจะเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวกับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวโดยตรง

ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกมิได้เข้าทำสัญญาฉบับใหม่กับกองทุนรวม หรือยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกไปยังกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส ตกลงไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินว่า นับแต่วันที่กองทุนซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส จะช่วยดำเนินการเจรจาต่อรองเพื่อให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวดังกล่าวเข้าทำสัญญาฉบับใหม่หรือยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวไปยังกองทุนรวม นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะส่งมอบจำนวนเงินใด ๆ (ยกเว้นค่าบริการสาธารณูปโภค) ที่ได้รับจากผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สิน

นอกจากนี้ ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อกองทุนรวมเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเสร็จสมบูรณ์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการบริหารด้านลูกค้าสัมพันธ์กับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนปฏิบัติตามข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าและสัญญาอื่น ๆ
- ให้บริการต่าง ๆ แก่ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว ในฐานะตัวแทนของกองทุนรวม
- ให้บริการด้านสาธารณูปโภคโดยการจัดให้มีก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าให้กับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าบริการสำหรับการใช้สาธารณูปโภคในส่วนของก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าจากกองทุนรวมในพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างที่มีได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าหรือมิได้ใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวตามปริมาณการใช้จริง ทั้งนี้ การให้บริการด้านสาธารณูปโภคนั้น จะกระทำในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมภายใต้ข้อ 27.4 "สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์"

(ข) การจัดหาผลประโยชน์ด้านรายได้จากสื่อโฆษณา

ปัจจุบันนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ให้สิทธิที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาในศูนย์การค้าแต่ละแห่งดังต่อไปนี้

ตามสัญญาให้สิทธิบริการสื่อโฆษณาระหว่างเทสโก้ โลตัส กับวีจีไอ (รวมถึงฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("สัญญาให้สิทธิโฆษณา") เทสโก้ โลตัส ได้ให้สิทธิแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการบริหารจัดการ ใช้ และโฆษณาภายในพื้นที่ที่กำหนด ("พื้นที่โฆษณา") รวมถึงการทำกิจกรรมโฆษณาโดยใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ ("กิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์") ณ จุดที่อนุญาตให้จัดวางอุปกรณ์เครื่องมือติดตั้งหรือจอโทรทัศน์ ("จุดติดตั้งจอโทรทัศน์") และการจัดรายการวิทยุที่มีการเผยแพร่กระจายเสียงเพลงเสียงประกาศแจ้งภายในศูนย์การค้า รวมถึงรายการโฆษณาสินค้าและบริการภายในศูนย์การค้า หรือที่รู้จักกันในชื่อ "เทสโก้ เอฟเอ็ม" ("รายการวิทยุ") โดยวีจีไอจะต้องรับผิดชอบต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งหมดดังกล่าวเอง อย่างไรก็ตาม ก่อนการจัดกิจกรรมโฆษณาตามความต้องการของผู้โฆษณา (ซึ่งเข้าทำสัญญาให้บริการโฆษณาที่เกี่ยวข้องกับการโฆษณาในพื้นที่โฆษณาหรือผ่านจอโทรทัศน์ ณ จุดติดตั้งจอโทรทัศน์ ("ผู้โฆษณา") วีจีไอจะต้องทำหนังสือแจ้งการจัดทำกิจกรรมโฆษณาดังกล่าวไปยังเทสโก้ โลตัส ก่อนเสมอ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

สัญญาให้สิทธิโฆษณามีระยะเวลา 5 ปี โดยสัญญาจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งวีจีไอสามารถใช้สิทธิขอต่ออายุสัญญาได้ (สูงสุดไม่เกิน 5 ปี) โดยทำหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดอายุสัญญาดังกล่าว

ค่าธรรมเนียมที่เทสโก้ โลตัส เรียกเก็บจากวีจีไอต้องชำระแบ่งเป็นสามประเภท ได้แก่ (1) ค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในพื้นที่โฆษณา (2) ค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และ (3) ค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในรายการวิทยุ โดยค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในพื้นที่โฆษณาจะคำนวณตามเนื้อที่ของพื้นที่โฆษณา (และเนื้อที่เพิ่มเติม (ถ้ามี)) โดยคิดอัตราค่าธรรมเนียม (ทั้งภายนอกและภายในตัวอาคาร) ตามหน่วยต่อตารางเมตร ซึ่งจะต้องชำระปีละ 2 ครั้ง ในวันที่ 30 เมษายน และ 30 กันยายนของทุกปี ส่วนค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์และค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในรายการวิทยุนั้นจะคำนวณตามสูตรการแบ่งรายได้และจะต้องชำระเป็นรายเดือน

เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเสร็จสมบูรณ์แล้ว กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาแบ่งกำไรสื่อโฆษณากับเทสโก้ โลตัส โดยภายใต้สัญญาดังกล่าว กองทุนรวมให้สิทธิแก่เทสโก้ โลตัส ในการโฆษณาในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกที่ไม่มีผู้ใดเช่า (รวมถึงเทสโก้ โลตัส) เช่น พื้นที่ส่วนกลาง โดยเทสโก้ โลตัส ต้องจ่ายเงินรายได้ร้อยละ 90 ที่ได้รับจากวีจีไอให้แก่กองทุนรวมเป็นค่าตอบแทนสำหรับสิทธิจัดทำกิจกรรมโฆษณาโดยใช้กล่องไฟโฆษณา (lightbox) ในพื้นที่ดังกล่าว ภายใน 10 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายได้ดังกล่าวจากวีจีไอ ซึ่ง

อัตราส่วนแบ่งกำไรสื่อโฆษณาดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตามการให้สิทธิโฆษณาในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของเทสโก้ โลตัสเพิ่มเติมหรือขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ออกไป

4.3.3 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและเอื้อต่อการหาผู้เช่าหลักรายใหม่

ภายใต้สัญญาเช่าหลัก กองทุนรวมจะให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตในแต่ละอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าทั้งหมดไม่เกิน 30 ปี โดยแบ่งเป็นการเช่าคราวแรก 10 ปี และสามารถต่ออายุการเช่าได้ 2 คราว ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าหลัก")

หากมีเหตุการณ์ที่ทำให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดก่อนกำหนดเวลา หรือไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหลักศักยภาพและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่งจะเอื้อให้การหาผู้เช่าหลักรายใหม่แทนที่เทสโก้ โลตัส สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่งดังกล่าวเป็นไปได้โดยง่ายขึ้น โดยธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยในปัจจุบันมีการแข่งขันที่สูง ทำให้มีผู้ประกอบการหลายรายที่พร้อมเข้ามาเป็นผู้เช่ารายใหม่ทดแทนสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่งนั้น ทั้งนี้ ปัจจัยสำคัญที่เอื้อต่อการหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนมีดังต่อไปนี้

- อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและ/หรือตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ (Commercial Area)
- อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกหลายแห่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีข้อจำกัดทางผังเมืองที่เข้มงวดภายใต้กฎหมายและกฎระเบียบผังเมืองซึ่งมีข้อกำหนดห้ามการก่อสร้างศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่ดังกล่าว ข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งจำกัดตัวเลือกทำเลที่เหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการค้าปลีกรายใหญ่
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตที่เทสโก้ โลตัส จะเช่าในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่ง คิดเป็นพื้นที่เช่าที่ไม่ใหญ่นักเมื่อเทียบกับขนาดของพื้นที่เช่าของผู้เช่าหลักประเภทอื่น เช่น ห้างสรรพสินค้า
- อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก มีผลประกอบการที่ได้รับการพิสูจน์แล้ว และมีผลประกอบการที่มั่นคง โดยมีอายุการดำเนินงานเฉลี่ยประมาณ 7 ปี มีลูกค้ามาใช้บริการเฉลี่ยเดือนละมากกว่า 2.3 ล้านคน และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดกว่าร้อยละ 99 ตลอด 3 ปีที่ผ่านมา แม้ว่าบางสาขาจะมีการแข่งขัน ทั้งจากคู่แข่ง

โดยตรงและคู่แข่งทางอ้อม แต่เนื่องจากแต่ละทรัพย์สินได้สร้างกลุ่มฐานลูกค้าประจำไว้แล้วจึงสามารถทำกำไรได้สม่ำเสมอและมีอัตราการเติบโตของรายได้ที่มั่นคง

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ที่ทำให้สัญญาเช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกดังกล่าวแห่งใดก็ตามสิ้นสุดก่อนกำหนดเวลานี้เนื่องจากเอสโก โลดส์ ผิดสัญญาเช่าหลัก กองทุนรวมย่อมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการเลิกสัญญาดังกล่าว นอกจากนี้ อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ผู้ประเมินใช้ในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตของแต่ละอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกนั้น ถูกกำหนดจากความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินนั้นๆ แล้ว ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่เกิดจากเหตุการณ์ที่ทำให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดก่อนกำหนดด้วย

4.4 กิจกรรมการตลาดและการให้เช่า

ในปัจจุบัน เอสโก โลดส์ ได้ดำเนินกิจกรรมการตลาดและการให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโดยวิธีการขายตรงซึ่งอาศัยการแนะนำ และความสัมพันธ์อันยาวนานที่เอสโก โลดส์ มีกับผู้เช่ารายสำคัญ ดังนั้น เอสโก โลดส์ จึงมีฐานข้อมูลของผู้ที่อาจต้องการเช่าพื้นที่ซึ่งเอสโก โลดส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ฐานข้อมูลดังกล่าวเพื่อสรรหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้เมื่อมีพื้นที่เช่าว่าง นอกจากนี้ เอสโก โลดส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีหน้าที่ในการดูแลตรวจสอบการเข้าใช้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนของลูกค้าในแต่ละแห่งอย่างต่อเนื่อง และจะกำหนดกิจกรรมทางการตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากผู้เช่าที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของศูนย์การค้า ทั้งนี้ เป็นไปตามวิธีปฏิบัติที่ดำเนินการอยู่แล้วก่อนที่กองทุนรวมจะเช่าลงทุน

4.5 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ภายหลังการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนซึ่งมีสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ด้านล่างนี้ ข้อมูลสรุปนี้เป็นการสรุปโดยอ้างอิงจากร่างสัญญาฉบับที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น แม้ว่าสาระสำคัญส่วนใหญ่จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในส่วนนี้ แต่สัญญาฉบับที่มีการลงนามอาจมีรายละเอียดที่แตกต่างในส่วนที่มีได้เป็นสาระสำคัญจากร่างสัญญาฉบับดังกล่าวได้

คำจำกัดความในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญา

"กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์" หมายถึง รายได้หักด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งประกอบด้วย ค่าหน้าหน้าจัดหาผู้เช่า ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์) โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 2 "รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน โดยบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด"

"ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม" หมายถึง พื้นที่ประกอบธุรกิจไฮเปอร์มาร์เก็ต ภายในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกในแต่ละแห่ง รวมถึงศูนย์อาหาร พื้นที่สำนักงานด้านหลัง

และโกดังเก็บของที่ตั้งอยู่ในแต่ละอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกซึ่ง เอสไอ โกลด์ จะทำการเช่าจากกองทุนรวม

"**พื้นที่ส่วนกลาง**" หมายถึง พื้นที่ส่วนกลางหรือพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกซึ่งไม่ได้จัดไว้ให้หรือสร้างไว้ขึ้นเพื่อใช้เป็นพื้นที่ส่วนบุคคลหรือเพื่อให้บุคคลใดบุคคลหนึ่ง โดยเฉพาะครอบครอง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ พื้นที่ว่าง ที่จอดรถ ต้นไม้ หรืออุปกรณ์ใด ๆ ที่ถูกติดตั้งไว้หรืออยู่ในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก

"**ผู้เช่า**" หมายถึง ผู้เช่า ผู้ได้รับอนุญาต ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว หรือผู้ใช้พื้นที่โดยอาศัยสิทธิอื่น ๆ (แล้วแต่กรณี ตามความเหมาะสมกับข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง) ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะครั้งแรกทั้งหมดหรือบางส่วน (นอกเหนือจากเอสไอ โกลด์)

"**สัญญาเช่าที่โอน**" หมายถึง สัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียนระหว่างเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่า และเอสไอ โกลด์ ในฐานะผู้เช่า สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจะลงทุน ซึ่งจะมีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

4.5.1 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

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

เอสไอ โกลด์ ในฐานะผู้จะขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้จะซื้อ ตกลงจะซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารดังกล่าวข้างต้น โดยจะมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดินและอาคารดังกล่าวรวมในฉบับเดียวกัน

คู่สัญญา	เอสไอ โกลด์ และกองทุนรวม
ราคาซื้อขาย	ราคาซื้อขายจะเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน โดยจะแบ่งเป็นราคาซื้อขายที่ดิน อาคาร และค่าตอบแทนการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในอาคารศูนย์การค้าที่ซื้อขาย ไปยังกองทุนรวม
เงื่อนไขบังคับก่อน	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (1) มีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (2) ผู้เช่าให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และมีการเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคในสัดส่วนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

	<p>แรกแต่ละแห่ง และ (3) เมื่อมีการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน สัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน หรือสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับโครงการพระราม 1 ไม่ว่าจะนับใดฉบับหนึ่ง อันเป็นผลให้มูลค่ารวมของราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อรวมกับมูลค่ารวมของราคาซื้อขายตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารมีมูลค่าอย่างน้อยร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกหรือที่ได้เลือกลงทุนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 4.2 "การลงทุนครั้งแรก" พร้อมกันทุกแห่งนั้น</p> <p>นอกจากนั้น ในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินจนถึงวันโอนทรัพย์สิน เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อภาระผูกพัน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใด ๆ ในที่ดิน อาคาร หรือในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับผู้เช่า</p>
<p>การโอนทรัพย์สิน</p>	<p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายให้แก่เทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินและอาคาร (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และลงนามในเอกสารสำคัญทั้งหมดเพื่อจดทะเบียนโอนที่ดินและอาคาร รวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก (โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าหลักประกอบ)</p> <p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะต้องเข้าทำสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่ง ซึ่งเทสโก้ โลตัส จะให้บริการจัดหาแก๊ส น้ำประปา และไฟฟ้า ในบริเวณดังกล่าว และเทสโก้ โลตัส จะส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนรวม</p>
<p>คำรับรอง</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ให้คำรับรองว่า ณ วันลงนามในสัญญา และวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะโอนให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ มีความสามารถ สิทธิ</p>

	<p>และอำนาจในการเข้าทำ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ไม่มีคดีความฟ้องร้องหรือมีการผิดนัดชำระหนี้ ไม่มีภาระติดพันใด ๆ และไม่มี การปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่มีผู้เช่าเป็นคู่สัญญา ทั้งนี้ คำรับรองดังกล่าวอยู่ภายใต้เรื่องการเปิดเผยข้อมูล ซึ่ง เทสโก้ โลตัส ได้เปิดเผยแก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากมีการผิดคำรับรองกองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเรียกร้องต่อเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งการเรียกร้องความเสียหายจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าความเสียหายสูงสุดที่กองทุนรวมใช้สิทธิเรียกร้องได้ และเงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมต้องแจ้งให้เทสโก้ โลตัส ทราบเกี่ยวกับการใช้สิทธิเรียกร้องที่อาจเกิดขึ้นภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน</p> <p>กองทุนรวมให้คำรับรองว่า กองทุนรวมมีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว และมีหรือจะมีเงินทุนเพียงพอในเวลาที่มีการโอนทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการซื้อขายให้แล้วเสร็จสมบูรณ์</p>
<p>หน้าที่ภายหลังการโอนทรัพย์สิน</p>	<p>ภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ตนจะได้รับจากผู้เช่าในส่วนของที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม (โดยเงินจำนวนดังกล่าวไม่รวมค่าบริการสาธารณูปโภคสำหรับการใช้ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า) และกองทุนรวมตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาบริการที่ผู้เช่าเป็นคู่สัญญาซึ่งยังมีได้ถูกโอนมายังกองทุนรวมตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ภายหลังจากวันโอนทรัพย์สิน ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมรับทราบ ว่า เมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมถูกบอกเลิกหรือสิ้นสุดลง การเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการใหม่สำหรับพื้นที่ที่กองทุนรวมจะให้เช่า (หากมี) จะเป็นการเข้าทำสัญญาโดยกองทุนรวม</p> <p>นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าใน ส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินให้แก่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายให้แก่เทสโก้ โลตัส ใน ความสูญเสียที่เกิดขึ้นแก่เทสโก้ โลตัส ในช่วงเวลาภายหลังวันโอนทรัพย์สิน ซึ่งเป็นความสูญเสียที่มีสาเหตุมาจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์</p>

<p>กฎหมายและการระงับข้อพิพาท</p>	<p>สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ทั้งนี้ หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้น คู่สัญญาต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการระงับข้อพิพาทโดยการเจรจา ก่อนเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย</p>
----------------------------------	---

(ข) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินอีกบางส่วน จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการสมุย และโครงการพิษณุโลก**

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้จะขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้จะซื้อ ตกลงจะซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินอีกบางส่วน โดยจะมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดิน อาคาร และสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวแยกฉบับตามที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนและมีสิทธิการเช่าซึ่งปัจจุบันเทสโก้ โลตัส จดทะเบียนเป็นผู้เช่า

<p>คู่สัญญา</p>	<p>เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม</p>
<p>ราคาซื้อขาย</p>	<p>ราคาซื้อขายจะเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน โดยจะแบ่งเป็นค่าตอบแทนการโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ราคาซื้อขายที่ดินและอาคาร และค่าตอบแทนการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในอาคารศูนย์การค้าที่ซื้อขาย ไปยังกองทุนรวม</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<p>สัญญาซื้อขายทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (1) ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินให้โอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียน ระหว่างเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า กับเจ้าของที่ดินพร้อมทั้งโอนสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า (2) เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ครั้งแรกอื่นอีก 6 แห่ง เสร็จสมบูรณ์ และ (3) ผู้เช่าให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และมีการเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคในสัดส่วนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่ง</p> <p>นอกจากนั้น ในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน จนถึงวันโอนทรัพย์สิน เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อการผูกพัน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใด ๆ ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ในที่ดินอาคาร หรือในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับผู้เช่า</p>

<p>การโอนทรัพย์สินพร้อมกัน</p>	<p>เว้นแต่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะทำหนังสือตกลงกันได้เป็นอย่างอื่น เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะต้องไม่ดำเนินการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนฉบับใดฉบับหนึ่ง จนกว่าจะสามารถดำเนินการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน หรือสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับโครงการพระราม 1 ไม่ว่าจะฉบับใดฉบับหนึ่งได้ในเวลาเดียวกัน โดยมีเงื่อนไขว่ามูลค่ารวมของราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อรวมกับมูลค่ารวมของราคาซื้อขายตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารจะต้องมีมูลค่าอย่างน้อยร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกหรือที่ได้เลือกลงทุนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 4.2 "การลงทุนครั้งแรก" พร้อมกันทุกแห่งนั้น</p>
<p>การโอนทรัพย์สิน</p>	<p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายให้แก่เทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) โอนที่ดินและอาคาร (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และลงนามในเอกสารสำคัญทั้งหมดเพื่อจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอน ที่ดินและอาคาร รวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก (โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าหลักประกอบ)</p> <p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะต้องเข้าทำสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่งซึ่งเทสโก้ โลตัส จะให้บริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าในบริเวณดังกล่าว และเทสโก้ โลตัส จะส่งมอบสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนรวม</p>
<p>คำรับรอง</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ให้คำรับรองว่า ณ วันลงนามในสัญญา และวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเป็นเจ้าของที่ดินส่วนที่เหลือและ</p>

	<p>อาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะโอนให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ มีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเช่าทำ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ให้คำรับรองว่าได้มีการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ไม่มีคดีความฟ้องร้องหรือมีการผิดนัดชำระหนี้ ไม่มีภาระติดพันใด ๆ และไม่มีกรณีผิดสัญญาเช่าที่โอน (head lease) หรือสัญญาเช่าที่ผู้เช่าเป็นคู่สัญญา ทั้งนี้ คำรับรองดังกล่าวอยู่ภายใต้เรื่องการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเทสโก้ โลตัส ได้เปิดเผยแก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากมีการผิดคำรับรอง กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเรียกร้องต่อเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งการเรียกร้องความเสียหายจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าความเสียหายสูงสุดที่กองทุนรวมใช้สิทธิเรียกร้องได้ และเงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมต้องแจ้งให้เทสโก้ โลตัส ทราบเกี่ยวกับการใช้สิทธิเรียกร้องที่อาจเกิดขึ้นภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน</p> <p>กองทุนรวมให้คำรับรองว่า กองทุนรวมมีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเช่าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว และมีหรือจะมีเงินทุนที่เพียงพอในเวลาที่มีการโอนทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการซื้อขายให้แล้วเสร็จสมบูรณ์</p>
<p>หน้าที่ภายหลังการโอนทรัพย์สิน</p>	<p>หลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ตนจะได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม (โดยเงินจำนวนดังกล่าวไม่รวมค่าบริการสาธารณูปโภคสำหรับการใช้ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า) และกองทุนรวมตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาบริการที่ผู้เช่าเป็นคู่สัญญาซึ่งยังมีได้ถูกโอนมายังกองทุนรวมตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายหลังจากวันโอนทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมรับทราบว่ามีสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมถูกบอกเลิกหรือสิ้นสุดลง การเช่าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการใหม่สำหรับพื้นที่ที่กองทุนรวมจะให้เช่า (หากมี) จะเป็นการเช่าทำสัญญาโดยกองทุนรวม นอกจากนี้ ภายใต้กองทุนรวมตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินให้แก่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายให้แก่เทสโก้ โลตัส ในความสูญเสียที่เกิดขึ้นแก่เทสโก้ โลตัส ในช่วงเวลาภายหลังจากวันโอนทรัพย์สิน ซึ่งเป็นความสูญเสียที่มีสาเหตุมาจากสัญญาเช่าที่โอนและ สัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์</p>

<p>กฎหมายและการระงับข้อพิพาท</p>	<p>สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ทั้งนี้ หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้น คู่สัญญาต้องให้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการระงับข้อพิพาทโดยการเจรจา ก่อนเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย</p>
----------------------------------	---

(ค) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 4 แห่ง ได้แก่ โครงการอมตะนคร โครงการเพชรบูรณ์ โครงการลำลูกกา คลอง 6 และโครงการเสนา**

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้จะขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้อ ตกลงจะซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน โดยการรับโอนสิทธิการเช่าและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน โดยจะมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวแยกฉบับตามที่ตั้งของที่ดินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าแต่ละแห่ง ซึ่งปัจจุบันเทสโก้ โลตัส จดทะเบียนเป็นผู้เช่า

<p>คู่สัญญา</p>	<p>เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม</p>
<p>ราคาซื้อขาย</p>	<p>ราคาซื้อขายจะเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน โดยจะแบ่งเป็นค่าตอบแทนการโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ราคาซื้อขายอาคาร และค่าตอบแทนการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในอาคารศูนย์การค้าที่ซื้อขายไปยังกองทุนรวม</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<p>สัญญาซื้อขายทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (1) ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินให้โอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียน ระหว่างเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า กับเจ้าของที่ดิน พร้อมทั้งโอนสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า (2) มีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และ (3) ผู้เช่ายินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภค ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่ง</p> <p>นอกจากนั้น ในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินจนถึงวันโอนทรัพย์สิน เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อภาระผูกพัน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใด ๆ ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ในอาคาร หรือในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับผู้เช่า</p>

<p>การโอนทรัพย์สินพร้อมกัน</p>	<p>เว้นแต่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะทำหนังสือตกลงกันได้เป็นอย่างอื่น เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะต้องไม่ดำเนินการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินฉบับใดฉบับหนึ่ง จนกว่าจะสามารถดำเนินการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน สัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน หรือสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับโครงการพระราม 1 ไม่ว่าจะฉบับใดฉบับหนึ่งได้ในเวลาเดียวกัน โดยมีเงื่อนไขว่ามูลค่ารวมของราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อรวมกับมูลค่ารวมของราคาซื้อขายตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารจะต้องมีมูลค่าอย่างน้อยร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกหรือที่ได้เลือกลงทุนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 4.2 "การลงทุนครั้งแรก" พร้อมกันทุกแห่งนั้น</p>
<p>การโอนทรัพย์สิน</p>	<p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายให้แก่เทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และอาคาร (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และ ลงนามในเอกสารสำคัญทั้งหมดเพื่อจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอนและอาคาร รวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก (โปรดพิจารณาสรุปลักษณะสำคัญของร่างสัญญาเช่าหลักประกอบ)</p> <p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะต้องเข้าทำสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่ง ซึ่ง เทสโก้ โลตัส จะให้บริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าในบริเวณดังกล่าว และเทสโก้ โลตัส จะส่งมอบสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารให้แก่กองทุนรวม</p>
<p>คำรับรอง</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ให้คำรับรองว่า ณ วันลงนามในสัญญา และวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเป็นเจ้าของอาคารที่จะโอนให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ มีความสามารถ สิทธิ และ</p>

	<p>อำนาจในการเข้าทำ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้นี้สิน ล้นพันตัว นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับการปฏิบัติตาม กฎหมายสิ่งแวดล้อม ไม่มีคดีความฟ้องร้องหรือมีการผิมนัดชำระหนี้ ไม่มี ภาระติดพันใด ๆ และไม่มีกรปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่โอน (head lease) หรือสัญญาเช่าที่มีผู้เช่าเป็นคู่สัญญา ทั้งนี้ คำรับรองดังกล่าวอยู่ภายใต้ เรื่องการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเทสโก้ โลตัส ได้เปิดเผยแก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากมีการผิมนัดชำระ กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเรียกร้องต่อเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งการเรียกร้องความเสียหายจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการกำหนด มูลค่าความเสียหายสูงสุดที่กองทุนรวมใช้สิทธิเรียกร้องได้ และเงื่อนไขที่ กำหนดให้กองทุนรวมต้องแจ้งให้เทสโก้ โลตัส ทราบเกี่ยวกับการใช้สิทธิ เรียกร้องที่อาจเกิดขึ้นภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน</p> <p>กองทุนรวมให้คำรับรองว่า กองทุนรวมมีความสามารถ สิทธิ และอำนาจ ในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้นี้สินล้นพันตัว และมีหรือจะมีเงินทุนเพียงพอในเวลาที่มีการโอนทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการ ซื้อขายให้แล้วเสร็จสมบูรณ์</p>
<p>หน้าที่ภายหลังการโอน ทรัพย์สิน</p>	<p>ภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะ ชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ตนจะได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ ช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม (โดยเงินจำนวน ดังกล่าวไม่รวมค่าบริการสาธารณูปโภคสำหรับการใช้ก๊าซ น้ำประปา และ ไฟฟ้า) และกองทุนรวมตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาบริการที่ผู้เช่าเป็น คู่สัญญาซึ่งยังมีได้ถูกโอนมายังกองทุนรวมตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ภายหลังจากวันโอนทรัพย์สิน ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัสและกองทุนรวมรับทราบ ว่า เมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามีได้ให้ความยินยอมในการ โอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมถูกบอก เลิกหรือสิ้นสุดลง การเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการใหม่สำหรับพื้นที่ ที่กองทุนรวมจะให้เช่า (หากมี) จะเป็นการเข้าทำสัญญาโดยกองทุนรวม นอกจากนี้ ดังกล่าว กองทุนรวมตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับ จากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สิน ให้แก่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมตกลงที่จะชดใช้ค่าเสียหายให้แก่เทสโก้ โลตัส ในความสูญเสียที่เกิดขึ้นแก่เทสโก้ โลตัสในช่วงเวลาภายหลังวันโอน ทรัพย์สิน ซึ่งเป็นความสูญเสียที่มีสาเหตุมาจาก สัญญาเช่าที่โอน และ สัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์</p>

<p>กฎหมายและการระงับข้อพิพาท</p>	<p>สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ทั้งนี้ หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้น คู่สัญญาต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการระงับข้อพิพาทโดยการเจรจา ก่อนเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย</p>
----------------------------------	---

(ง) **สรุปสาระสำคัญของ การดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร**

โครงการพระราม 1 เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเพียงแห่งเดียวที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าทั้งที่ดินและอาคาร อย่างไรก็ตาม แม้เทสโก้ โลตัส จะได้ทำบันทึกข้อตกลงกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ("สำนักงานทรัพย์สินฯ") ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารแล้ว และอยู่ระหว่างขั้นตอนการรอการเจรจาต่อรองข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งนี้ ซึ่งอาจจะเริ่มขึ้นเมื่อได้มีการจัดตั้งกองทุนรวมขึ้น โดยจะใช้เวลาประมาณ 45 วันหลังจากการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม

ในการทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับโครงการพระราม 1 นั้น สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้กำหนดวิธีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไว้ในเอกสารสัญญาที่จะได้ตกลงร่วมกันด้วย ทั้งนี้อาจดำเนินการได้สองวิธีวิธีแรกคือ โอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าเดิมจากเทสโก้ โลตัส ไปให้แก่กองทุนรวม หรือวิธีที่สองคือ เลิกสัญญาเช่าเดิมที่สร้างขึ้นระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ กับเทสโก้ โลตัส และให้สำนักงานทรัพย์สินฯ เข้าทำสัญญาเช่าใหม่กับกองทุนรวม ในกรณีนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ตกลงให้การค้ำประกันแก่สำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อประกันการชำระหนี้ของกองทุนรวมตามสัญญาเช่าระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ และกองทุนรวมด้วย

กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะดำเนินการเกี่ยวกับการเช่าลงทุนในโครงการพระราม 1 โดยมีเงื่อนไขว่า (1) การเจรจาต่อรองกับสำนักงานทรัพย์สินฯ เกี่ยวกับการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นผลสำเร็จ และ (2) มีการเข้าทำสัญญาซึ่งมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นที่ยอมรับได้สำหรับกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับวิธีแรก กรณีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส ไปให้แก่กองทุนรวม กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน โดยมีข้อกำหนดเช่นเดียวกับข้อกำหนดที่ใช้ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกประเภทสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคาร มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดบางประการเท่าที่จำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่ว่าเทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าทั้งที่ดินและอาคาร โดยมีได้เป็นผู้เช่าที่ดินและมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของอาคาร สำหรับวิธีที่สอง กรณีการเลิกสัญญาเช่าระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ และเทสโก้ โลตัส เพื่อเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ กับกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาร่วมกัน โดยเทสโก้ โลตัสตกลงจะเลิกสัญญาเช่าที่ไว้กับสำนักงานทรัพย์สินฯ และจะให้คำรับรองและคำรับประกันแก่กองทุนรวมสำหรับการที่กองทุนรวมตกลงซื้อและชำระราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการ

พระราม 1 นอกจากนี้ เอสไอ โลดส์ และกองทุนรวมจะให้คำรับรองและคำรับประกันต่อกันเช่นเดียวกับกรณีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากเอสไอ โลดส์ ไปให้แก่กองทุนรวม กฎหมายที่ใช้บังคับและข้อกำหนดเกี่ยวกับการระงับข้อพิพาทจะเป็นไปในแนวทางเดียวกับกรณีการโอนสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารจากเอสไอ โลดส์ไปให้แก่กองทุนรวม

ทั้งนี้ สำหรับทั้งสองกรณี กองทุนรวมจะต้องชำระราคาซื้อขายทันทีเมื่อการโอนสิทธิการเช่าแล้วเสร็จ หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าเดิมและมีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ อย่างไรก็ตาม จะมีการปรับราคาซื้อขายเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ หากการลงทุนในโครงการพระราม 1 ไม่ได้เกิดขึ้นพร้อมกันกับการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เพื่อให้เสมือนว่าได้มีการลงทุนในโครงการพระราม 1 พร้อมกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการอื่น

การปรับราคาซื้อขายเพิ่มขึ้น โดยราคาที่เพิ่มขึ้นจะเป็นผลรวมของ

- (1) ค่าเช่าที่เอสไอ โลดส์ ได้ชำระให้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ ตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง (ยกเว้นโครงการพระราม 1) จนถึงวันที่การโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 แล้วเสร็จ หรือวันที่สำนักงานทรัพย์สินฯ และกองทุนรวมเช่าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 (แล้วแต่กรณี)
- (2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ที่กองทุนรวมควรจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ถ้าหากกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง และ
- (3) ค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการเพิ่มเติมอื่นใดที่เอสไอ โลดส์ มีสิทธิจะได้รับตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ถ้าหากกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง

การปรับราคาซื้อขายลดลง โดยราคาที่ลดลงจะเป็นผลรวมของ

- (1) ค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ซึ่งเช่าช่วงพื้นที่ต่อจากเอสไอ โลดส์ จะต้องชำระตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง (ยกเว้นโครงการพระราม 1) จนถึงวันที่การโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 แล้วเสร็จ หรือวันที่สำนักงานทรัพย์สินฯ กับกองทุนรวมเช่าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 (แล้วแต่กรณี) และ

- (2) ค่าเช่าและค่าบริการ (ในอัตราเดิมที่เทสโก้ โลตัส มีหน้าที่ชำระตามสัญญาเช่าเดิม) ที่เทสโก้ โลตัสจะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมสำหรับระยะเวลาเริ่มต้นตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง (ยกเว้นโครงการพระราม 1) และสิ้นสุดในวันที่การโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 แล้วเสร็จ หรือวันที่สำนักงานทรัพย์สินฯ กับกองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 (แล้วแต่กรณี)

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

4.5.2 สรุปสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร จำนวน 7 แห่ง

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

สิทธิการเช่ากลุ่มที่ 1

เทสโก้ โลตัส เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นพื้นที่จอดรถโดยเทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นโครงหลังคาคลุมที่จอดรถซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสิทธิการเช่าดังกล่าว ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของ (1) โครงการสมุย และ (2) โครงการพิษณุโลก (ซึ่งไม่รวมถึงอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ใช้ในการประกอบกิจการซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินอีกบางส่วนของเทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

ในการรับโอนสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 1 นี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินประเภทโอนสิทธิการเช่าที่ดิน (ในสวนที่เป็นพื้นที่จอดรถ) และโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินในสวนที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ รวมถึงการโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (ทั้งที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าและที่ดินที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) ทั้งนี้ ภายหลังจากจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (บางสวนนอกเหนือจากที่ดินที่เช่า) และเป็นผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินที่มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน ตลอดจนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่า

สิทธิการเช่ากลุ่มที่ 2

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

ในการรับโอนสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 2 นี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินประเภทโอนสิทธิการเช่าที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสิทธิการเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ ภายหลังจากจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างและเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินที่มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน

สิทธิการเช่ากลุ่มที่ 3

เทสโก้ โลตัส เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับเจ้าของที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารศูนย์การค้า โดยมีข้อกำหนดให้กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าที่ปลูกสร้างขึ้น ตกเป็นของเจ้าของที่ดินนับตั้งแต่วันที่อาคารปลูกสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งได้แก่ โครงการพระราม 1

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

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

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

<p>หน้าที่ของผู้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดิน ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าใน
--------------------------	---

	<p>ระหว่างเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน</p>
<p>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สิน หรือภาษีอากรอื่นใด (นอกเหนือจากภาษีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญา) จากการให้เช่าที่ดินที่เช่า ● ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่า โดยปราศจากภาระผูกพัน ● ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า ● ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่ผู้เช่าจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน หากผู้เช่าไม่ยินยอม ผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ
<p>การต่ออายุสัญญา</p>	<p>ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่านี้ก่อนบุคคลใด โดยผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 3 เดือน นับจากวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอแก่ผู้ให้เช่าดีกว่าข้อเสนอของผู้เช่า</p>
<p>สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ของผู้ให้เช่าที่จะขายที่ดินที่เช่า รวมทั้งราคาที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่น และจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน ● ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่า เสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า

<p>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาเช่าที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ ("สิ่งปลูกสร้าง") ตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า นับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่า ● ผู้เช่ามีสิทธิที่จะนำพื้นที่ในสิ่งปลูกสร้างออกให้เช่าได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า ● การยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงการตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลงหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการในนามของตนเอง และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น ● ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นในการยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงการตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลงหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ ● ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนสำหรับการแก้ไขดัดแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว ● สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่า มีสิทธิจำนองให้เช่า หรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ ดังกล่าวได้ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าร้องขอ โดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า <p>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p>
------------------------------	---

	<p>ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่า รวมทั้งจัดการทำความสะอาดและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>ข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่โอนแต่ละฉบับอาจมีความแตกต่างในเรื่องของกำหนดระยะเวลาการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยอยู่ในกำหนดช่วงระยะเวลาตั้งแต่ 120 วัน ถึง 240 วัน แล้วแต่ข้อกำหนดของแต่ละสัญญาเช่าที่โอน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า (ซึ่งรวมถึงกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าที่โอน) หากผู้เช่าไม่ดำเนินการรื้อถอนและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติหน้าที่ข้างต้นเสร็จสิ้น <p>หมายเหตุ</p> <p>ข้อกำหนดในบางสัญญาเช่าที่โอนมีการกำหนดจำนวนค่าเสียหายจากการไม่ดำเนินการรื้อถอนและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในแต่ละสัญญาในอัตราที่ต่างกัน หรือไม่มีการกำหนดอัตราเอาไว้อย่างชัดเจน เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ● สัญญาเช่าของโครงการเพชรบูรณ์ กำหนดความเสียหายในอัตราสองเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด หรือ ● สัญญาเช่าของโครงการอมตะนคร กำหนดความเสียหายในอัตราสามเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด หรือสิ้นสุดลง หรือ
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • สัญญาเช่าของโครงการสมุย (สัญญาเช่าฉบับที่ 6 ตามข้อ 1.6 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดจำนวนค่าเสียหายแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายวัน โดยไม่ได้มีการอ้างอิงอัตราค่าเสียหายโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่าสุดท้ายเป็นรายวัน • สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีการกำหนดอัตราความเสียหายไว้เป็นจำนวนเงินที่เฉพาะเจาะจง หรืออ้างอิงตามอัตราค่าเช่าเป็นรายวันหากแต่กำหนดเพียงการชำระค่าเสียหายและค่าทดแทนใด ๆ รวมถึงค่าขาดประโยชน์นับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดเท่านั้น
<p>ประกันภัย</p>	<p>ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่า</p>
<p>ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา</p>	<p>กรณีเกิดความสูญหายหรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่านี้ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะโอนสิทธิการเช่าให้กับบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นได้เพื่อประกอบกิจการในที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าหรือบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดภายใต้สัญญาเช่าอีกต่อไป และผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก</p>

	<p>ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่าใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ขอย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าที่โอนบางสัญญามีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ● สัญญาเช่าโครงการพิษณุโลก ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าด้วย (นอกเหนือจากเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้ให้เช่าตกลงคืนให้แก่ผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส) ● สัญญาเช่าโครงการอมตะนครกำหนดว่า ไม่ว่าผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าหรือบอกเลิกสัญญาในกรณีเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าสำหรับปีที่เหลืออยู่ของการเช่าให้แก่ผู้เช่าโดยกำหนดเป็นจำนวนเงินแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายปี ● สัญญาเช่าโครงการเพชรบูรณ์ทั้งสองสัญญา และสัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่ารายปี ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดชัดเจนว่าจะคืนค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีนั้น และกำหนดว่าผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายเงินล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า
--	---

	<p>นอกจากนั้น ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า โดยที่</p> <p>(1) ผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าต่อไปผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วในเวลาอันควรเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ หรือ</p> <p>(2) ความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อกรดำเนินการจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ</p> <p>ทั้งนี้ เมื่อเกิดกรณีตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จแต่ไม่เกิน 12 เดือน นับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว และไม่ต้องทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ โดยให้อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปดังกล่าว เป็นไปตามอัตราค่าเช่าปีที่ 30 โดยคำนวณเป็นรายเดือน เว้นแต่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่าจะไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป โดยในช่วงระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามสัญญานี้</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่กล่าวต่อไป) กำหนดว่าการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาไม่เกิน 6 เดือนนับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหาย นอกจากนั้น ข้อกำหนดในเรื่องของการคำนวณค่าเช่าในส่วนที่ต่อระยะเวลาออกไปนั้น ไม่ได้กำหนดจากอัตราค่าเช่าปีที่ 30 หากแต่กำหนดให้มีการขึ้นอัตราค่าเช่าตามหลักเกณฑ์การขึ้นค่าเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญา (เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้น) ดังนั้น หากมีการต่อสัญญาเช่าฉบับนี้ออกไป อันเนื่องมาจากเหตุผลตามที่กล่าว</p>
--	---

	<p>ข้างต้น อัตราค่าเช่าในส่วนที่ต่อระยะเวลาการเช่าจะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าในปีที่ 30 ส่วนข้อกำหนดอื่นในกรณีตามที่กล่าวข้างต้น เป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส</p> <p>กรณีเวนคืน</p> <p>ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมายซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น</p> <p>ในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น และผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินทดแทนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างขึ้นบนทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าที่โอนบางสัญญามีข้อกำหนดที่แตกต่างกันออกไป ในกรณีที่เกิดการเวนคืนที่ดิน เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ● สัญญาเช่าโครงการสมุย (สัญญาฉบับที่ 6 ตามข้อ 1.6 ดังที่จะกล่าวต่อไป) และสัญญาเช่าโครงการลำลูกกา คลอง 6 ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดว่าผู้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปี และเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า หากแต่ ในการคืนเงินจ่ายล่วงหน้านั้นมีการกำหนดเงื่อนไขของการจ่ายคืนเป็นอัตราร้อยละของค่าเช่าในแต่ละช่วงปีการเช่า ไม่ได้กำหนดให้คืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อย่อย (ข) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอน) สำหรับส่วนที่แตกต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส ของโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป)
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดคืนค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ แต่ต้องไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ และไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่ารายปี <p>กรณีมีข้อห้ามการประกอบธุรกิจ</p> <p>ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายกฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้ที่ดินหรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ซึ่งผู้เช่าประกอบธุรกิจอยู่ซึ่งกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า นั้น ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่านี้</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าที่โอนบางสัญญา มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการบนที่ดินที่เช่าต่อได้เนื่องจากมีกฎหมายห้ามการประกอบธุรกิจตามที่กล่าวข้างต้น เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> • สัญญาเช่าโครงการพิษณุโลก ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าด้วย (นอกเหนือจากเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้ให้เช่าตกลงคืนให้แก่ผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส) • สัญญาเช่าโครงการอมตะนคร ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าและเงินรายปีให้แก่ผู้เช่า โดยกำหนดเป็นจำนวนเงินแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายปี • สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า และเงินค่าเช่ารายปี <p>กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่า และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญาเช่านี้ ทั้งนี้ ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวรวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่าหรือถดถอยสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่า ค่าทำความสะอาด และค่าปรับสภาพบริเวณที่ดินที่เช่า</p> <p>ในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบ</p> <p>หมายเหตุ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีข้อกำหนดที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าและค่ารายปีให้แก่ผู้เช่า ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ แต่ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่า <p>กรณีผู้เช่าผิดสัญญา</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน และผู้เช่าไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 60 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก</p>
--	--

	<p>หมายเหตุ</p> <p>สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) มีข้อกำหนดในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โลดส์ รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อย่อย (ข) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอน สำหรับส่วนที่แตกต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โลดส์ ของโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป)</p>
--	--

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

1. โครงการสมุย

1.1 สัญญาเช่าฉบับที่ 1

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 เลขที่ดิน 10 เนื้อที่ 2 งาน 7.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โลดส์)	<p>ระยะเวลาการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> 30 ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า จนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2578 <p>การโอนสิทธิการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมถึงตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่า โดยรวดเร็ว

	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่าผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ <p>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า <p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</p> <p>ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า พนักงานของผู้เช่า และลูกจ้าง และแขกของผู้เช่าใช้ถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่อยู่ติดกับที่ดินที่เช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ โดยผู้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษาถนนส่วนบุคคลดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายแต่เพียงผู้เดียว</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งถนนส่วนบุคคล ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่า หรือผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามข้อกำหนดข้างต้นทุกประการ โดยผู้ให้เช่าจะส่งมอบหลักฐานการยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองของผู้รับโอนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า</p>
--	--

1.2 สัญญาเช่าฉบับที่ 2

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจวีร์ บรมธนรัตน์ นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 27509 เลขที่ดิน 33 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญา	<p>ระยะเวลาการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

<p>เช่าที่ดินมาตรฐาน ของเอสโก โลตัส)</p>	<p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น
--	--

1.3 สัญญาเช่าฉบับที่ 3

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์</p>
<p>รายละเอียด ทรัพย์สิน</p>	<p>โฉนดที่ดินเลขที่ 27510 เลขที่ดิน 34 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</p>
<p>ข้อกำหนดและ เงื่อนไขที่สำคัญใน สัญญาเช่า (ที่ต่าง ไปจากแบบสัญญา เช่าที่ดินมาตรฐาน ของเอสโก โลตัส)</p>	<p><u>ระยะเวลาการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

1.4 สัญญาเช่าฉบับที่ 4

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นายวิฑรพงษ์ บรมธนรัตน์</p>
-------------------	---

<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>โฉนดที่ดินเลขที่ 27511 เลขที่ดิน 6507 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โลกดีส)</p>	<p><u>ระยะเวลาการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

1.5 สัญญาเช่าฉบับที่ 5

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นายคณิต บรมธนรัตน์</p>
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>โฉนดที่ดินเลขที่ 27512 เลขที่ดิน 36 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.5 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โลกดีส)</p>	<p><u>ระยะเวลาการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

1.6 สัญญาเช่าฉบับที่ 6

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>(1) นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ และ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ</p> <p>(2) นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ และ นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ</p>
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 เลขที่ดิน 53 เนื้อที่ 5 ไร่ 58.3 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โลดส์)</p>	<p><u>ระยะเวลาการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 25 ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2573 <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่านี้ ซึ่งผู้เช่าไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ● ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าหรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่า <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่าระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้และให้ถือว่า การเช่าช่วงเป็นการใช้ที่ดินโดยผู้เช่า <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่ผู้เช่าใช้ที่ดินที่เช่า โดยมีวัตถุประสงค์หลักอันไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือ

	<p>ที่มีการแบ่งชำระออกเป็น 7 งวด (งวดสุดท้ายสิ้นสุดในปี 2555) ("เงินค่าเช่าส่วนที่เหลือ") ที่ได้รับชำระแล้วจากผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ซึ่งเกิดขึ้นภายในปีการเช่าปีที่ 1 ถึง ปีที่ 7 (ปัจจุบันอยู่ในช่วงปีการเช่าปีที่ 6) และผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ยังไม่ได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ผู้ให้เช่าได้รับชำระแล้วตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในปีนั้น ๆ ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าขนย้ายทรัพย์สิน และปรับสภาพที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ● เหตุสุดวิสัยใด ๆ และผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าต้องรับผิดชอบการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 180 วันนับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า และหากผู้เช่าไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ผู้ให้เช่าได้รับชำระแล้ว ● ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือ ● ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ และผู้เช่าดำเนินการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าตกลงให้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ โดยไม่ต้องทำสัญญาฉบับใหม่ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า โดยกำหนดเป็นรายวัน และให้ใช้อัตราค่าเช่าดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปดังกล่าว ● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และค่าเช่าส่วนที่เหลือเป็นข้อกำหนดเดียวกันกับ แบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่มีการกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติม
--	--

	<p>ว่า เงินจำนวนที่จะคืนให้ดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ และกำหนดเพิ่มเติมว่า หากการเวนคืนที่ดินที่เช่าเกิดขึ้นภายในปีที่ 1 ถึงปีที่ 7 ของระยะเวลาการเช่า (ปัจจุบันอยู่ในช่วงปีการเช่าปีที่ 6) ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือทั้งหมดของที่ดินที่เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน (แล้วแต่กรณีทีระบุไว้ในสัญญาเช่า) ภายในปีที่ 1 ถึงปีที่ 7 ของระยะเวลาการเช่า (ปัจจุบันอยู่ในช่วงปีการเช่าปีที่ 6) อันเนื่องมาจากมีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้าม หรือจำกัดการใช้ที่ดินหรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ซึ่งผู้เช่าประกอบธุรกิจอยู่ ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือทั้งหมดของที่ดินที่เช่า และผู้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ชำระให้แก่ผู้ให้เช่ามาแล้วตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในปีนั้น ๆ ภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้ แต่ข้อสัญญาไม่ได้กำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า
--	--

2. โครงการพิษณุโลก

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์</p>
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 140047 เลขที่ดิน 223 เนื้อที่รวม 2 งาน 59.5 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลอรุณภูมิ อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)</p>	<p>ระยะเวลาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 ธันวาคม 2548 จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2578 <p>การโอนสิทธิการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่นได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอ และไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้รับโอนสิทธิจะต้องไม่ใช่

	<p>ที่ดินที่เช่าในลักษณะที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และไม่ทำให้ธุรกิจของผู้ให้เช่าบนที่ดินตามโฉนดเลขที่ 56857 ในส่วนที่มีไซที่ดินที่เช่าเสียหาย</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด และในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าวหรือผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ <p>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน <p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</p> <p>-ไม่มี-</p>
--	--

3. โครงารอมตะนคร

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p>
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 156531 เลขที่ดิน 1855 เนื้อที่รวม 45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โลดส์)</p>	<p>ระยะเวลาเช่า</p> <p>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2552 จนถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2582</p> <p>การโอนสิทธิการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมถึงลดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอ และไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า

	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด (ยกเว้นเป็นการโอนให้แก่บริษัทในเครือของผู้ให้เช่า) เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อน และในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าวหรือผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ <p>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินที่เช่าโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน <p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดสัญญามาตรฐานที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคา que ผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า" ● ข้อกำหนดที่สัญญาเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละสามเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้าย ● ผู้เช่าต้องไม่ก่อสร้างอาคารประเภทห้องแถวบนที่ดินที่เช่า ● ผู้เช่าต้องชำระค่าบริการต่าง ๆ ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครเรียกจากผู้ประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า ● ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิก่อสร้างถนนลงบนโฉนดที่ดินเลขที่ 31078 และ/หรือ 56383 ตามรายละเอียดของ
--	--

	<p>ถนนปรากฏตามแผนที่แนบท้ายสัญญาเช่าเพื่อเชื่อมระหว่างถนนภายในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่ากับถนนที่ผู้เช่าจะทำการก่อสร้าง โดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า หากแต่ผู้เช่าต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนน ซึ่งผู้เช่าได้ดำเนินการก่อสร้างถนนดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยถนนที่ก่อสร้างนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า</p>
--	--

4. โครงการเพชรบูรณ์

4.1 สัญญาเช่าฉบับที่ 1

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>(1) นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ (2) นายไชยยศ เพชรบูรณ์</p>
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 102347 เลขที่ดิน 711 เนื้อที่รวม 30 ไร่ ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส)</p>	<p>ระยะเวลาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 23 สิงหาคม 2550 จนถึงวันที่ 22 สิงหาคม 2580 และจะได้รับการต่ออายุการเช่าโดยอัตโนมัติ โดยไม่ต้องเช่าทำสัญญาเช่าใหม่จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581 <p>การโอนสิทธิการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน (ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่า) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ

	<p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของพื้นที่ที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้น้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า" ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่มีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละสองเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้าย สัญญาเช่าฉบับนี้ มิได้กำหนดเงื่อนไขให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาเช่าหากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย ข้อสัญญาเกี่ยวกับผลของเหตุผิดนัด หรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่เงื่อนไขเกี่ยวกับเงินจ่ายล่วงหน้าที่สัญญาเช่าฉบับนี้กำหนดว่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า ข้อสัญญาเกี่ยวกับการประพาดผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่เงื่อนไขเกี่ยวกับเงินจ่ายล่วงหน้าที่สัญญาเช่าฉบับนี้กำหนดว่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า
--	---

4.2 สัญญาเช่าฉบับที่ 2

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>(1) นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ (2) นายไชยยศ เพชรบูรณ์</p>
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>(1) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2158 เลขที่ดิน 246 เนื้อที่รวม 10 ไร่ 14 งาน 50.40 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์</p> <p>(2) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 4356 เลขที่ดิน 256 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 30 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์</p> <p>(3) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 14849 เลขที่ดิน 221 เนื้อที่รวม 2 งาน ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โลดส์)</p>	<p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2551 จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581 <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขสำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น และ ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับที่ 1 หรือสัญญาเช่าฉบับนี้ถูกบอกเลิกไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าฉบับนี้หรือสัญญาเช่าฉบับที่ 1 เป็นอันยกเลิกทันที

5. โครงการล้าลูกกา คลอง 6

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด</p>
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 128806 (บางส่วน) เลขที่ดิน 2200 เนื้อที่รวม 33 ไร่ 1 งาน ตั้งอยู่ที่ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี</p>

<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส)</p>	<p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2550 จนถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2580 <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <p>ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน อย่างไรก็ตามที่กล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงกรณีที่ผู้ให้เช่าจะโอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้บริษัทในเครือของผู้ให้เช่าตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน หรือเป็นการโอนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ริเริ่มจัดตั้งขึ้น <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดิน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของเนื้อที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าจะต้องใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าโดยไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่า และผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาจากผู้เช่าฯ เสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า"
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ (ยกเว้นการจำนองที่มีวงเงินไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าของที่ดินที่เช่าที่ประเมินโดยสถาบันการเงินที่รับจำนองในขณะที่มีการจำนองนั้น) เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน <p>ผู้ให้เช่าตกลงที่จะก่อสร้างถนน ("ถนนตัดใหม่") เพื่อเชื่อมระหว่างที่ดินที่เช่ากับถนนลำลูกกา ตามแบบในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกที่ดินที่เช่า ตามข้อกำหนดของสัญญาเช่า ซึ่งในปัจจุบัน การก่อสร้างถนนตัดใหม่ดังกล่าวดำเนินการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีการใช้ถนนดังกล่าวเพื่อเป็นทางเข้า-ออก ซึ่งมีใช้ทางเข้าออกหลักของโครงการลำลูกกาคลอง 6</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าและลูกค้ำของผู้เช่าในการใช้ถนนตัดใหม่เป็นทางเข้า-ออกของที่ดินที่เช่า เพื่อให้สิทธิแก่ผู้เช่าและลูกค้ำของผู้เช่าในการใช้ถนนดังกล่าวร่วมกับบุคคลอื่นตลอดอายุสัญญาเช่า</p> <p>นอกจากนั้น ยังได้กำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าไฟฟ้าของไฟส่องสว่างบนถนนตัดใหม่ทั้งหมด ในอัตราที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในช่วงเวลาที่ถนนตัดใหม่ยังไม่มีบุคคลอื่นใช้ประโยชน์บนถนนตัดใหม่ นอกจากผู้เช่าและลูกค้ำของผู้เช่า โดยหลังจากที่ผู้ให้เช่าอนุญาตให้บุคคลอื่นเข้าใช้ถนนตัดใหม่แล้ว ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงร่วมรับผิดชอบค่าไฟฟ้าของไฟส่องสว่างบนถนนตัดใหม่กันฝ่ายละครึ่งหนึ่งของจำนวนค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p>
--	--

6. โครงการเสนา

6.1 สัญญาเช่าฉบับที่ 1

ผู้ให้เช่า	นางสุวิมล กิตติเรืองทอง
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 25177 และ 590 เลขที่ดิน 568 และ 77/237 เนื้อที่รวม 8 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสโก โลดส์)</p>	<p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2551 จนถึงวันที่ 3 เมษายน 2581 <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน (ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่าซึ่งไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อน) <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสโก โลดส์ เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่าฯ เสนอซื้อและในเงื่อนไข ที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า" ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสโก โลดส์ เว้นแต่ข้อกำหนดดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> ในการปรับปรุงสภาพที่ดินที่เช่าเพื่อส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องไม่ขุดดินออกจากที่ดินที่เช่า และ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่มีการรื้อถอน
--	---

	<p>สิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดใช้ค่าเสียหายและค่าทดแทนใด ๆ รวมถึงค่าซากประโยชน์ต่าง ๆ นับแต่วันที่สัญญานี้สิ้นสุดลงจนกว่าจะดำเนินการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการรื้อถอนอาคารจะแล้วเสร็จ โดยไม่ได้มีการกำหนดอัตราค่าเสียหายเอาไว้เป็นจำนวนเงินที่ชัดเจน หรืออ้างอิงตามอัตราค่าเช่าเป็นรายวันแต่ประการใด</p> <ul style="list-style-type: none"> • ข้อกำหนดในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่า และผู้เช่าบอกเลิกการเช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ในเรื่องของการคืนเงินจ่ายล่วงหน้า ซึ่งข้อกำหนดในแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส กำหนดให้คืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หากแต่สัญญาเช่านี้ กำหนดเงื่อนไขการคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามเงื่อนไขดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ปีการเช่าที่ 1 – 5: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (2) ปีการเช่าที่ 6 – 15: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 80 ของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (3) ปีการเช่าที่ 16 – 25: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 60 ของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (4) ตั้งแต่ปีการเช่าปีที่ 26 เป็นต้นไปจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า: ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า <p>นอกจากนั้น ข้อกำหนดเกี่ยวกับกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืน ยังกำหนดเพิ่มเติมนอกเหนือจากข้อกำหนดตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส กล่าวคือ ในกรณีที่ที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงหนึ่งแปลงใด หรือหลายแปลงถูกเวนคืน และกระทบต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้</p> • ข้อสัญญาเกี่ยวกับการประพดิมิตสัญญาเช่าของผู้เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่
--	---

	มีข้อกำหนดเพิ่มเติมที่ต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีทุกจำนวนที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งหมด รวมถึงมีสิทธิฟ้องร้องเพื่อเรียกร้องค่าเช่าที่ค้างชำระ ค่าสินไหมทดแทนใด ๆ และค่าขาดประโยชน์ต่าง ๆ จากผู้เช่าได้
--	--

6.2 สัญญาเช่าฉบับที่ 2

ผู้ให้เช่า	<ol style="list-style-type: none"> (1) นางบุญรอด สงวนทรัพย์ (2) นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ (3) นางสาวจรี สิทธิภูมิ (4) นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ (5) นายโอภาส สิทธิภูมิ (6) นางนพมาศ กำเหนิดคุณ (7) นายวิภาค สิทธิภูมิ
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 591 เลขที่ดิน 81 เนื้อที่รวม 6 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา (เสนากลาง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส)	<p>ระยะเวลาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2551 จนถึงวันที่ 3 เมษายน 2581 <p>การโอนสิทธิการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ข้อกำหนดในกรณีการโอนสิทธิการเช่าของผู้เช่า เหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น ● ตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน และในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ ● ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตน

	<p>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดในเรื่องของสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น ในกรณีที่ที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงหนึ่งแปลงใด หรือหลายแปลงถูกเวนคืน และกระทบต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้
--	--

(ค) **สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่โอนโครงการพระราม 1**

เนื่องจาก การโอนสิทธิการเช่าของโครงการพระราม 1 นี้ อาจดำเนินการโดยการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันที่เทสโก้ โลตัส มีอยู่กับผู้ให้เช่าหรือโดยการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันที่เทสโก้ โลตัส มีอยู่กับผู้ให้เช่า และกองทุนรวมเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่กับผู้ให้เช่า ดังนั้น สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินของโครงการพระราม 1 ตามที่จะกล่าวต่อไปนี้เป็นข้อกำหนดที่บริษัทจัดการคาดว่าจะมีสาระสำคัญโดยส่วนใหญ่สอดคล้องกับสัญญาเช่าที่ดินที่จะโอนให้แก่กองทุนรวมหรือสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่ที่กองทุนรวมจะเช่าทำกับผู้ให้เช่า (แล้วแต่กรณี)

ผู้ให้เช่า	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 (บางส่วน) เลขที่ดิน 543 เนื้อที่รวม 12 ไร่ 2 งาน 57.07 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลวังใหม่ อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 21 ธันวาคม 2544 ได้กำหนดที่ดินที่เช่ารวมถึงโฉนดที่ดินเลขที่ 415, 416, 417, 418 และ 419 เนื่องจากยังไม่มีความแน่นอนของที่ดินที่เช่า ณ วันที่ลงนามในสัญญา โดยปัจจุบันผู้เช่าได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 (บางส่วน) เพียงแปลงเดียว ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 415, 416, 417, 418 และ 419 ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ โดยผู้เช่ายังคงใช้ประโยชน์บนที่ดินดังกล่าว หากแต่ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่เช่าอีกต่อไป</p>

<p>ระยะเวลาการเช่า</p>	<p>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2547 จนถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2577</p>
<p>การต่ออายุสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าก่อนบุคคลใด โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องเจรจาเงื่อนไขการเช่ากันใหม่ ● ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินต่อไป ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้เช่าเสนอแก่ผู้ให้เช่าดีกว่าข้อเสนอของผู้เช่า
<p>การโอนสิทธิการเช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ไม่มีข้อกำหนดในเรื่องของการโอนสิทธิการเช่าในกรณีปกติ ดังนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่จะได้ออกกับผู้ให้เช่าเป็นอย่างอื่น หรือต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ● อย่างไรก็ตาม ข้อกำหนดในสัญญาที่กำหนดให้สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เฉพาะในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับอาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยกำหนดให้ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน (รายละเอียดการโอนสิทธิการเช่าปรากฏในหัวข้อ "ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา" ตามที่จะกล่าวในหัวข้อถัดไป)
<p>การให้เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่ามีสิทธินำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของที่ดินที่เช่าทั้งหมด และต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขและเงื่อนไขของสัญญาเช่านี้ โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน แต่ต้องแจ้งรายชื่อผู้เช่าช่วงให้ผู้ให้เช่าทราบพร้อมกับสำเนาสัญญาเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 วันนับจากวันที่ให้เช่าช่วง ● ในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่าอาจนำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงทั้งหมดได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจาก

	<p>ผู้ให้เช่าก่อน (รายละเอียดการเช่าช่วงตามเงื่อนไขดังกล่าวนี้ปรากฏในหัวข้อ "ความเสี่ยงหายต่อทรัพย์สิน การบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา" ตามที่จะกล่าวในหัวข้อถัดไป)</p>
<p>หน้าที่ของผู้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือค่าภาษีโรงเรือนที่เป็นภาระที่เกิดขึ้น นับตั้งแต่วันที่เริ่มต้นการเช่าเป็นต้นไปและตลอดอายุของสัญญาเช่า ● ผู้เช่าจะไม่นำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นประกัน การชำระหนี้กับบุคคลหนึ่งบุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้เช่าจะไม่ปฏิเสธ โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ● ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้เช่าเดิมที่อาศัยอยู่บนที่ดินที่ติดกับที่ดินที่เช่าทางด้านทิศเหนือเนื้อที่ประมาณ 60 ตารางวาและผู้อยู่อาศัยบนที่ดินฝั่งตรงข้ามคลองนางหงส์ ตลอดจนบริวารของผู้เช่าเดิมและผู้อยู่อาศัยดังกล่าว ใช้ทางเข้า-ออกของที่ดินที่เช่าเพื่อเป็นทางเดินสู่ถนนบรรทัดทอง โดยไม่เสียค่าตอบแทนใด ๆ
<p>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าทำให้ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพัน การรุกล้ำและการรบกวนการครอบครองใด ๆ (เป็นเงื่อนไขบังคับก่อนการจดทะเบียนการเช่า) ● ในกรณีที่มิบุคคลใดฟ้องร้องเพื่อเรียกร้องสิทธิใด ๆ บนที่ดินที่เช่า หรือฟ้องร้องรบกวนการใช้สิทธิในการครอบครองที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้การฟ้องร้องดังกล่าวหมดสิ้นไปโดยเร็วด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง และในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการ หรือไม่สามารดำเนินการตามข้อกำหนดในข้อนี้ได้ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นผู้ผิดสัญญานี้ ● ในระหว่างระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด หากผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมย้ายออกจากที่ดินที่ติดกับที่ดินที่เช่าได้ ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าหรือใช้ที่ดินแปลงดังกล่าวได้ในฐานะเป็น

	<p>ส่วนหนึ่งของที่ดินที่เช่าจนถึงวันที่สัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุด โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้เช่าอีก</p>
<p>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● เมื่อการก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าตกลงให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้เช่า ● ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนการก่อสร้างให้ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอม และให้ความยินยอมโดยไม่ชักช้า ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าแบบแปลนที่แก้ไขดังกล่าวไม่ผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือเทศบัญญัติใด ๆ ● เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด ผู้เช่าตกลงให้ระบบสาธารณูปโภค ระบบต่าง ๆ เครื่องจักร สิ่งของและอุปกรณ์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบสัญญาเช่าตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า ● ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่านำพื้นที่ในอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าได้
<p>ประกันภัย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่าตกลงว่าตลอดอายุของสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการเอาประกันวินาศภัยสำหรับอาคารและสิ่งก่อสร้างทั้งหมดในวงเงินประกันที่เหมาะสมกับมูลค่าของทรัพย์สินที่เอาประกัน หรือเหตุแห่งการเอาประกันนั้น โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัย และผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประกัน โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้กำหนดบริษัทรับประกันภัย เว้นแต่บริษัทรับประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเสนอ กำหนดอัตราเบี้ยประกันสูงกว่าบริษัทรับประกันภัยที่ผู้เช่าประสงค์จะเอาประกันภัย ● ในกรณีที่เกิดวินาศภัย และผู้ให้เช่าได้รับชดเชยค่าเสียหายจากบริษัทประกันภัยแล้ว ผู้เช่าประสงค์

	<p>ที่จะซ่อมแซม หรือก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบเงินประกันที่ได้รับจากบริษัทรับประกันภัยให้แก่ผู้เช่าตามงวดการชำระเงินที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างระหว่างผู้เช่ากับผู้รับเหมาก่อสร้างภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับการทวงถามจากผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะประกอบธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไปภายหลังจากการเกิดวินาศภัยกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าตกลงมอบเงินประกันที่ได้รับจากบริษัทรับประกันภัยให้แก่ผู้เช่า ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือ ภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้เช่า
<p>ความเสียหายต่อทรัพย์สิน การบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่มีการก่อสร้างเพิ่มเติม หรือดัดแปลงต่อเติมอาคารตามสัญญานี้ หากเกิดความเสียหายแก่บุคคลและ/หรือทรัพย์สิน และ/หรือทำผิดเทศบัญญัติ อันเป็นเหตุให้ต้องถูกปรับ หรือบังคับให้ต้องรื้อถอน ผู้เช่าตกลงยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่าย และค่าปรับแต่เพียงฝ่ายเดียว และในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องเสียค่าปรับ หรือเสียค่าใช้จ่ายในการนี้เป็นเงินจำนวนเท่าใด ผู้เช่ายินยอมชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน • ในกรณีที่เกิดวินาศภัย และผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการซ่อมแซม หรือปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่ หากแต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซม หรือปลูกสร้างอาคารให้แล้วเสร็จภายในเวลาตามสมควรที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะได้กำหนดร่วมกัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้โดยไม่ต้องพิจารณาว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่ายังคงมีเหลือมากน้อยเพียงใด • ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับอาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ไม่ว่าจะส่วนหนึ่งส่วนใด หรือทั้งหมด อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่าจะประกอบธุรกิจต่อไปหรือไม่

	<p>ในกรณีที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจต่อไป ผู้เช่าต้องรีบดำเนินการเริ่มปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้พร้อมดำเนินการต่อไปโดยรวดเร็ว และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในเวลาอันควร โดยในกรณีนี้ให้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ใช้ในการปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามจริง แต่ไม่เกินกว่า 12 เดือน</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะดำเนินธุรกิจของผู้เช่าต่อไปอันเนื่องมาจากความเสียหายอันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่ามีสิทธิดังนี้</p> <p>(1) โอนสิทธิการเช่าตามสัญญาให้แก่บุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นใด หรือให้เช่าช่วงที่ดินทั้งแปลงได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่านี้ ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ผู้เช่า และผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญานี้ โดยไม่เสียค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก หรือ</p> <p>(2) ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้ให้เช่าทราบไม่น้อยกว่า 30 วัน และผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าอีกต่อไป และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อกำหนดนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วน และการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหาย
--	--

	<p>จากการเวนคืนสำหรับที่ดินที่เช่าตามสูตรการคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีสำหรับปีการเช่าที่มีการบอกเลิกสัญญาที่ผู้เช่าได้ชำระล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่เฉพาะปีการเช่านั้น</p> <p>ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดไม่สามารถที่จะดำเนินกิจการต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ สัญญานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะในส่วนที่ไม่ได้มีการเวนคืน โดยผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนให้แก่ผู้เช่าตามสูตรการคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีสำหรับปีการเช่าที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่า ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของเนื้อที่ที่ดินที่ถูกเวนคืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่เฉพาะปีการเช่านั้น และให้อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน</p> <p>ผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนในส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าตามสัดส่วนของเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยคำนวณจากจำนวนเงินทดแทนการเวนคืนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่กฎหมายผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายกฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้ว หรือที่จะออกเพื่อห้าม หรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจ ในบริเวณที่ดินที่เช่าบางส่วน หรือทั้งหมด และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่ทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา <p>อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มิใช่ข้อจำกัด หรือข้อห้ามการประกอบธุรกิจตามกฎหมายที่กล่าวข้างต้นในที่ดินที่เช่าบางส่วน และผู้เช่ายังคงประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจต่อไปในส่วนที่ดินที่เช่าที่ไม่ได้ถูกห้ามหรือจำกัด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินบางส่วนได้โดย</p>
--	--

	<p>แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ โดยอัตราค่าเช่าภายหลังจากการบอกเลิกการเช่าดังกล่าวให้ลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ● เมื่อสัญญาเช่านี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าต้องขนย้ายเครื่องมือเครื่องใช้ เครื่องจักร หรือสิ่งของใด ๆ บนที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้าง และส่งมอบที่ดินที่เช่าพร้อมด้วยอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 180 วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่านี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือสิ้นสุดลง ● ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดิสัญญา หรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่ง และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อแก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับจากวันแจ้งที่ผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญา รวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือ สิ่งของ เครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า นอกจากนั้น ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปี การเช่านั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าทราบ ● ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติดิสัญญา หรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งถือเป็นสาระสำคัญและอาจทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อแก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วันนับจากวันแจ้งที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว ผู้เช่ายังคงประพฤติดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายจากการประพฤติดิสัญญาหรือคำรับรองของผู้เช่าได้
--	---

	<p>(1) ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน</p> <p>(2) ผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าภาษีอากร หรือเงินใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่หน่วยงานภาครัฐ</p> <p>(3) ผู้เช่าตกเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด และศาลได้มีคำสั่งเห็นชอบด้วยกับการประนอมหนี้ หรือไม่ได้มีคำสั่งให้หลุดพ้นจากการล้มละลาย หรือเพิกถอนคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดภายใน 1 ปี</p> <p>(4) ทรัพย์สินหรือกิจการของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าถูกศาลมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด และไม่ได้มีคำสั่งเพิกถอนการยึดหรืออายัดภายใน 1 ปี</p> <p>(5) ผู้เช่าแก้ไขดัดแปลงอาคารบนที่ดินที่เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า เว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p>
--	---

4.5.3 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าหลัก

กองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่า ตกลงจะให้เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน โดยข้อตกลงในสัญญาเช่าหลักแต่ละฉบับจะเหมือนกัน (เว้นแต่ส่วนที่มีการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินที่อาคารตั้งอยู่)

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุ	สัญญาเช่าหลักมีระยะเวลาการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่อสัญญาเช่าหลักได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี) โดยอัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี โดยจะเริ่มมีผลสำหรับค่าเช่าในปีที่ 4 (หลังจากนั้นในปีที่ 7 และปีที่ 10 และระยะเวลาการเช่าที่มีการต่ออายุในปีที่ 3 และปีที่ 6 เป็นต้น)
	ในกรณีที่กองทุนรวมหรือเทสโก้ โลตัส เห็นว่า (ซึ่งพิจารณาจากการประเมินของผู้ประเมินอิสระ) อัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าตามราคาตลาดอย่างมีนัยสำคัญอีกต่อไป กองทุนรวม หรือเทสโก้ โลตัส อาจส่งคำบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนเริ่มระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าหลักนั้น ในกรณีดังกล่าว

	<p>กองทุนรวมกับเทสโก้ โลตัส จะเจรจาต่อรองกันโดยสุจริตเพื่อกำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ถ้ากองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ไม่สามารถตกลงเรื่องอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าหลักนั้นได้ก่อนระยะเวลา 3 เดือน ก่อนเริ่มระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ให้ส่งเรื่องให้ผู้เชี่ยวชาญเป็นผู้ประเมินอัตราค่าเช่าในปีแรกของการต่ออายุสัญญา (การประเมินดังกล่าวไม่มีผลผูกพัน) เมื่อได้รับผลการประเมินดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาจะต้องเจรจาต่อรองกันโดยสุจริตเพื่อกำหนดอัตราค่าเช่า แต่หากยังไม่สามารถตกลงร่วมกันได้ก่อนวันที่การต่ออายุสัญญาเช่าหลักจะเริ่มมีผลให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลง ณ วันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม</p>
<p>ค่าเช่า</p>	<p>อัตราค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่งให้เป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาเช่าหลัก (เว้นแต่จะมีการพิจารณาอัตราค่าเช่าใหม่สำหรับช่วงระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าหลักตามที่ระบุไว้ข้างต้น)</p> <p>นอกเหนือจากค่าเช่าแล้ว เทสโก้ โลตัส ต้องชำระค่าภาษีโรงเรือน ภาษีป้าย และที่ดินสำหรับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม</p>
<p>ข้อตกลงของเทสโก้ โลตัส</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า ตกลงจะกระทำหรืองดเว้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ข้อตกลงดังกล่าวรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม การรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี การปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (ตามที่เทสโก้ โลตัส เห็นสมควร) ไม่ทำการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของทรัพย์สิน และใช้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น (รวมถึงการดำเนินธุรกิจโดยเทสโก้ โลตัส) ดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมเปิดทำการในช่วงเวลาทำการปกติในปัจจุบันของเทสโก้ โลตัส รวมทั้งปฏิบัติตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ต่าง ๆ รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า และต้องย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและส่งมอบคืนทรัพย์สินในสภาพเดิมให้กองทุนรวม เป็นต้น</p>
<p>ข้อตกลงของกองทุนรวม</p>	<p>กองทุนรวมตกลงที่จะดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส ซึ่งรวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก การให้เทสโก้ โลตัส ได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว ให้ความช่วยเหลือในการขอรับใบอนุญาต (ด้วยค่าใช้จ่ายของเทสโก้ โลตัส) ซ่อมแซมโครงสร้างของทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และ/หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกที่เกี่ยวข้อง จัดให้มีสถานที่จอดรถ จัดให้มีสถานที่จัดเก็บ</p>

	<p>รถเข็น จัดให้มีช่องทางเข้าออกศูนย์การค้าและพื้นที่สำหรับรับส่งของ จัดให้เวลาทำการของศูนย์การค้าเป็นไปตามเวลาทำการของเทสโก้ โลตัส รักษาความหลากหลายของผู้เช่าในศูนย์การค้า (เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากเทสโก้ โลตัส ซึ่งเทสโก้ โลตัส ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร) และต้องไม่อนุญาตให้มีการดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะคล้ายกับธุรกิจของเทสโก้ โลตัส ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น</p>
<p>สิทธิและหน้าที่อื่นของ เทสโก้ โลตัสและกองทุน รวม</p>	<p>กองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส มีสิทธิและหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก สิทธิดังกล่าวรวมถึงการที่เทสโก้ โลตัส สามารถใช้พื้นที่ส่วนกลางเพื่อทำการแจกจ่ายใบปลิวประชาสัมพันธ์และจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายในแต่ละปี และกองทุนรวมต้องรักษาบริเวณภายนอกศูนย์การค้าและพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี นอกจากนี้ กองทุนรวมต้องใช้ความพยายามตามสมควรในการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคในทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และอนุญาตให้เทสโก้ โลตัส ติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์รอบบริเวณศูนย์การค้าได้</p>
<p>การโอนสิทธิเรียกร้องตาม สัญญาเช่าหลัก</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วง ตามสัญญาเช่าหลักให้กับบุคคลอื่น แต่อาจโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงให้แก่บริษัทอื่นซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของเทสโก้ โลตัส (หรือให้แก่บุคคลภายนอกโดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร)</p> <p>อย่างไรก็ตาม เทสโก้ โลตัส สามารถให้เช่าช่วง (1) พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมที่สามารถให้เช่าช่วงได้อยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญาเช่าหลัก (2) พื้นที่ซึ่งให้บริษัท เทสโก้ การ์ด เซอร์วิส เซส จำกัด เช่าช่วงอยู่ และ (3) พื้นที่ใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ซึ่งสามารถเข้าใช้ประโยชน์แยกต่างหากเป็นส่วนหนึ่งจากส่วนอื่นได้ หรือกรณีอื่น ๆ ตามที่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทุนรวม นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส สามารถให้สิทธิแก่บุคคลอื่นในการประกอบกิจการใด ๆ ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ซึ่งการให้สิทธิดังกล่าวต้องไม่เป็นการให้เช่า โดยเทสโก้ โลตัส ต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเกี่ยวกับ การโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ภายใน 10 วัน นับจากวันที่มี การโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงดังกล่าว</p>
<p>ประกันภัยและการ ซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุง ทรัพย์สิน</p>	<p>กองทุนรวมต้องจัดให้มีการเอาประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณชน (Public Liability Insurance) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่จัดให้มีการเอาประกันภัย</p>

	<p>ดังกล่าว เอสไอ โลดส์ อาจจัดให้มีการเอาประกันภัยดังกล่าวและเรียกร้องให้กองทุนรวมชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ชำระค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวภายใน 10 วัน เอสไอ โลดส์ อาจหักค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวออกจากค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมได้</p> <p>นอกจากนั้น กองทุนรวมต้องทำการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เอสไอ โลดส์ ในบริเวณศูนย์การค้าซึ่งเสียหายหรือถูกทำลายให้อยู่ในสภาพเดิม ทั้งนี้ เอสไอ โลดส์ อาจไม่ชำระค่าเช่าหรือลดค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จนกว่าจะมีการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงจนแล้วเสร็จ ในกรณีที่ไม่มี การซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวและ/หรือศูนย์การค้าภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหายหรือถูกทำลาย เอสไอ โลดส์ อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลักได้ ทั้งนี้ ถ้ากองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าได้ เนื่องจากความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูงเกินกว่าที่กองทุนรวมจะยอมรับได้ หรือกองทุนรวมไม่สามารถเข้าไปยังทรัพย์สินที่เช่าหรือการซ่อมแซมหรือปรับปรุงไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากเหตุใด ๆ ซึ่งอยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจไม่ซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้า</p> <p>นอกจากนี้ หากค่าสินไหมทดแทน (จำนวนก่อนการหักค่าเสียหายส่วนแรก (deductible) ที่กองทุนรวมต้องจ่าย) ที่กองทุนรวมได้รับ มีจำนวนน้อยกว่าค่าซ่อมแซมบูรณะทรัพย์สินที่เช่า และกองทุนรวมไม่มีเงินเพียงพอสำหรับเงินจำนวนที่ขาดดังกล่าว กองทุนรวมต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการหาเงินทุนเพิ่มเติมเท่ากับจำนวนเงินที่ขาดดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือเรียกประชุมผู้ถือหุ้นช่วยลงทุนเพื่อเสนอให้พิจารณาการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาซึ่งเงินทุนดังกล่าว กองทุนรวมและเอสไอ โลดส์ จะเจรจาโดยสุจริตเพื่อหาทางออกซึ่งเป็นที่ยอมรับของทั้งสองฝ่าย ทั้งนี้ เอสไอ โลดส์ จะไม่มีหน้าที่ต้องจัดหาเงินทุนสำหรับเงินส่วนที่ขาดดังกล่าว หากกองทุนรวมและเอสไอ โลดส์ ไม่สามารถหาทางออกที่ตกลงกันได้ เอสไอ โลดส์ มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าหลัก และกองทุนรวมจะไม่ผิดสัญญาหากกองทุนรวมได้ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าหลักแล้ว</p>
<p>การเวนคืนทรัพย์สิน</p>	<p>ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าถูกเวนคืน และการเวนคืนดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจของเอสไอ โลดส์ อันทำให้เอสไอ โลดส์ ไม่สามารถดำเนินการที่ทรัพย์สินที่</p>

	<p>เช่าจากกองทุนรวมต่อไปได้ เอสไอ โลดส์ อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลักได้ แต่ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าเฉพาะบางส่วนและการเวนคืนดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อความสามารถของเอสไอ โลดส์ ในการดำเนินกิจการที่ทรัพย์สินที่เช่าต่อไป เอสไอ โลดส์ ไม่มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าหลัก แต่ต้องมีการลดอัตราค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืนดังกล่าว</p>
<p>เหตุผิดนัดและการเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของเอสไอ โลดส์ กองทุนรวมอาจกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เอสไอ โลดส์ (ทั้งหมดหรือบางส่วน ของทรัพย์สินดังกล่าว) หรือมีหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาถึงเอสไอ โลดส์ ได้ ซึ่งจะทำให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลง</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของกองทุนรวม หรือในกรณีที่เอสไอ โลดส์ มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าหลักภายหลังจากเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้า หรือทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้าถูกทำลายหรือถูกเวนคืน เอสไอ โลดส์ อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลักได้</p> <p>เหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง (“คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัด”) หมายถึง</p> <p>(ก) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดไม่ชำระเงินจำนวนใด ๆ ตามสัญญาเช่าหลักที่ถึงกำหนดชำระและมีการค้างชำระเงินจำนวนดังกล่าวเป็นระยะเวลา 25 วันทำการ นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ (ไม่ว่าจะมีการเรียกร้องให้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวหรือไม่ก็ตาม) หรือ</p> <p>(ข) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดปฏิบัติผิดข้อตกลงหรือหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่าหลักซึ่งคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอาจแก้ไขได้แต่ไม่ทำการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่ได้มีการระบุไว้ในหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งได้แจ้งถึงการปฏิบัติผิดข้อตกลงและเรียกร้องให้มีการแก้ไข หรือ</p> <p>(ค) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอยู่ภายใต้กระบวนการล้มละลาย เลิกกิจการ พักทรัพย์ ฟื้นฟูกิจการ การจัดการทรัพย์สิน ข้อตกลงกับเจ้าหนี้เกี่ยวกับการจัดการหนี้สิน การหยุดพักชำระหนี้ชั่วคราว หรืออยู่ภายใต้วิธีการชั่วคราวของศาลหรือตัวแทนที่ศาลตั้งขึ้นซึ่งเกิดขึ้นในประเทศไทย ไม่ว่าจะกระบวนการดังกล่าวจะมีขึ้นในหรือนอกศาล</p>

	ทั้งนี้ การเลิกสัญญาเช่าหลักโดยกองทุนรวมหรือโดยเทสโก้ โลตัส ไม่กระทบถึงสิทธิหรือข้อเรียกร้องใด ๆ ที่มีขึ้นก่อนการเลิกสัญญาดังกล่าว
กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	สัญญานี้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ข้อพิพาทใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญานี้ต้องเสนอต่ออนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย

4.5.4 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาการให้บริการระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม

กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนแต่ละแห่งกับเทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมมีฐานะเป็นผู้ให้บริการ และ เทสโก้ โลตัส มีฐานะเป็นผู้รับบริการ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
อายุสัญญา	อายุของสัญญาการให้บริการแต่ละฉบับจะเป็นไปตามระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าหลักที่เกี่ยวข้อง
ขอบเขตของการให้บริการ	กองทุนรวมจะต้องจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการเพื่อการใช้ประโยชน์ส่วนกลางร่วมกัน ซึ่งรวมถึงบริการจัดการงานธุรการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง ระบบระบายอากาศและปรับอากาศ บริการรักษาความสะอาดและบริการดูแลรักษาทั่วไป
ค่าบริการและค่าบำรุงรักษา	ค่าบริการเป็นอัตราที่กำหนดคงที่ และจะต้องชำระเป็นรายเดือน นอกเหนือจากค่าบริการแล้ว เทสโก้ โลตัส ต้องชำระค่าบำรุงรักษาเป็นจำนวนร้อยละ 70 โดยเป็นค่าบำรุงรักษาอุปกรณ์ดังต่อไปนี้ อุปกรณ์ทำความเย็น เครื่องจำหน่ายไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้า ตู้สวิตช์บอร์ดสำหรับระบบไฟฟ้า (Main Distribution Board) เครื่องกำจัดน้ำเสีย เครื่องสูบน้ำ (CDP, CHP, water booster pump) และ ระบบป้องกันอัคคีภัย (Fm200/Vesda)
กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	สัญญานี้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ข้อพิพาทใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญานี้ต้องเสนอต่ออนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย

4.5.5 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมจะแต่งตั้งเทสโก้ โลตัส ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนทุกแห่งภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>กองทุนรวมจะแต่งตั้งเทสโก้ โลตัส เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรับผิดชอบในการบริหารจัดการและควบคุมดูแลทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงตลอดจนการให้บริการด้านต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ การจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตลอดอายุของสัญญาและตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้</p> <p>ในส่วนของการให้บริการด้านต่าง ๆ เทสโก้ โลตัส อาจเข้าทำสัญญากับผู้ให้บริการอื่นที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามที่ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติจากกองทุนรวม</p>
วันเริ่มมีผลใช้บังคับ และระยะเวลาของสัญญา	<p>กองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส จะเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะมีผลใช้บังคับต่อเมื่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งได้โอนให้กับกองทุนรวมในฐานะผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จสมบูรณ์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ จะมีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 15 ปี และจะมีการต่ออายุสัญญาออกไปโดยอัตโนมัติอีก 15 ปี เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่นหรือได้มีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อกำหนดของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้</p>

<p>หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เอสเคไอ โกลด์ส ตกลงดำเนินการ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักการบริหารจัดการที่ดีทั้งในส่วนของ การจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่า สัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิ และสัญญาบริการ โดยเอสเคไอ โกลด์ส จะยึดถือตามแผนผังโครงสร้างองค์กร และขั้นตอนการรายงานตามสายอำนาจที่ได้ตกลงไว้กับกองทุนรวม และจะปฏิบัติตามคำสั่งที่มีเหตุผลอันสมควร ของกองทุนรวมที่อาจมีเป็นคราว ๆ ไป</p> <p>(ข) ปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมเกี่ยวกับกฎหมายที่กองทุนรวมต้องปฏิบัติตามในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน</p> <p>นอกจากหน้าที่ในการดำเนินการตาม (ก) และ(ข) ข้างต้น และอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามวิธีปฏิบัติทางการค้าในการเป็นตัวแทนดำเนินการต่าง ๆ ในการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการเกี่ยวกับผู้เช่า และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แล้ว เอสเคไอ โกลด์ส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีอำนาจและหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้ การบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการ การจัดการเกี่ยวกับการประเมินต่าง ๆ โดยการจัดทำงบประมาณ การประมาณการและการวางแผนทางธุรกิจ การส่งมอบและการรับมอบพื้นที่เช่า การเข้าตกแต่งพื้นที่ของผู้เช่า การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่า การจัดการซ่อมบำรุง การบริหารจัดการที่จอดรถ การบริหารจัดการสัญญาต่าง ๆ การบริหารจัดการงานธุรการทั่วไป การดำเนินการเกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร การบริหารค่าใช้จ่าย และการบริหารทางการเงิน การตลาด การจัดทำแผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปี การเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ การบริหารจัดการบัญชีธนาคาร และหน้าที่อื่นที่กองทุนรวมอาจกำหนดเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ โดยมีเหตุผลอันควร</p>
---	---

<p>ค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ดังนี้</p> <p>(ก) ค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระเป็นประจำ (Recurring Fees)</p> <p>(1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน (Net Property Revenue) ("ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า") โดย "รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์" หมายถึง รายได้รวม</p> <p>(2) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้น ("ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์") โดยจะชำระเป็นรายเดือน และ</p> <p>(3) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 1.5 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) ("ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ")</p> <p>(ข) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ จะชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ตามข้อกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินตามที่กล่าวต่อไป ภายใน 30 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือนตามใบแจ้งหนี้ที่เทสโก้ โลตัส จะได้ส่งให้กับกองทุนรวม</p> <p>(ค) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจจะมีการพิจารณาทบทวนและทำความตกลงร่วมกันระหว่างกองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส ก่อนที่จะต่ออายุสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือกฎหมายหรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ง) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ซึ่งจะถือเป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (ไม่ว่าจะมีการชำระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าวเป็นเงินสดหรือในรูปแบบทรัพย์สินอื่นใด) จะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมในการออกแบบ ค่าธรรมเนียมสำหรับที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่าง ๆ</p>
--	--

	<p>(จ) ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) ในส่วนของการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>โดยค่าคอมมิชชั่นจะคำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน</p> <p>(1) ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครั้งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครั้งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปี ดังกล่าว <p>(2) ในกรณีที่ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครั้งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปี ดังกล่าว - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1.5 เดือน <p>(3) ในกรณีที่เทสโก้ โลตัส ว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อดำเนินการจัดหาผู้เช่า เทสโก้ โลตัส จะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าธรรมเนียมให้กับบุคคลภายนอก แต่เทสโก้ โลตัสยังคงมีสิทธิได้รับชำระค่าคอมมิชชั่นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(ข) ค่าคอมมิชชั่น ทั้งกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ และการต่ออายุสัญญาเช่า จะชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ภายใน 30 วัน นับจากวันที่เช่าทำหรือต่ออายุสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าวตามจำนวนที่ปรากฏในใบแจ้งหนี้ที่เทสโก้ โลตัส ได้ส่งให้กับกองทุนรวม ในกรณีที่ค่าเช่าหรือค่าบริการมีจำนวนไม่คงที่ การกำหนดอัตราค่าคอมมิชชั่นกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าจะเป็นไปตามค่าเช่า และ/หรือค่าบริการรายเดือนเฉลี่ยในช่วง</p>
--	---

	<p>สามเดือนแรกภายหลังที่ได้มีการเข้าทำหรือต่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าว โดยจะต้องชำระภายใน 30 วัน นับจากวันที่มีการกำหนดค่าคอมมิชชันนั้น ๆ ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการและค่าใช้จ่ายที่จะกล่าวข้างล่างนี้</p> <p>(ข) ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ในอัตราดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม - ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ <p>(ค) ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์จะชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้มีการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของการชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการและค่าใช้จ่ายที่จะกล่าวต่อไป ตามจำนวนที่ปรากฏในใบแจ้งหนี้ที่เทสโก้ โลตัส จะได้ส่งให้กับกองทุนรวม</p> <p>(ง) คู่สัญญาตกลงยกเว้นค่าคอมมิชชัน ทั้งกรณีการเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ และการต่ออายุสัญญาเช่าซึ่งรวมถึงกรณีที่เทสโก้ โลตัสว่าจ้างบุคคลภายนอกดำเนินการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์การค้า ซึ่งเทสโก้ โลตัส ชำระให้แก่กองทุนรวมจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ค่าธรรมเนียมแต่ละประเภทภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นค่าธรรมเนียมที่ยังไม่รวมภาษีใด ๆ (รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม) และการกล่าวถึงค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ดังกล่าวให้หมายความถึงค่าธรรมเนียมนั้น ประกอบกับภาษีใด ๆ ที่คิดบนค่าธรรมเนียมดังกล่าวด้วย</p> <p>การชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และค่าใช้จ่าย</p> <p>กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของบุคคลภายนอก ค่าใช้จ่ายที่ได้สำรองจ่ายไปก่อน หรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพใด ๆ ทั้งหมดที่เทสโก้ โลตัส ได้ชำระไป</p>
--	---

<p>สาธารณูปโภค</p>	<p>(ก) เพื่อตอบแทนการที่เทสโก้ โลตัส ตกลงรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภคอันได้แก่ ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า ("สาธารณูปโภค") ที่ใช้ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้กับหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว กองทุนรวมจึงตกลงให้สิทธิเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่า โดยมีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) จะต้องรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภคทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวด้วยตนเองแต่เพียงผู้เดียว (2) มีสิทธิเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคที่ใช้โดยผู้เช่าจากผู้เช่าด้วยตนเองเพื่อเข้าบัญชีของเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง (3) จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่าตามอัตราที่เคยมีการเรียกเก็บก่อนที่จะมีการทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (4) จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากกองทุนรวมที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ส่วนอื่นของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่ยังไม่มีผู้ใดเช่าครอบครองในอัตราเดียวกับที่เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว (5) สามารถปรับขึ้นอัตราค่าบริการที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่าได้ตามการปรับขึ้นอัตราค่าบริการของหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว (6) จะต้องไม่เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่ารายใหม่ในอัตราที่สูงเกินเหตุอันควร
--------------------	---

	<p>(ข) เมื่อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง เอสเคไอ โกลด์ส จะต้องใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อกระทำการดังต่อไปนี้โดยเร็วที่สุดเท่าที่จะสามารถกระทำได้</p> <p>(1) โอนอุปกรณ์มีเตอร์ทั้งหมดที่ใช้ในการให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่าให้กับกองทุนรวม (หรือบุคคลอื่นใดตามที่กองทุนรวมจะกำหนด) และ</p> <p>(2) โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาทั้งหมดที่เช่าทำกับเช่าเกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภคให้กับกองทุนรวม (หรือบุคคลอื่นใดตามที่กองทุนรวมจะกำหนด)</p>
<p>การโอนสิทธิและเสนอชื่อบุคคลอื่นเพื่อดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>กองทุนรวม หรือเอสเคไอ โกลด์ส อาจโอนสิทธิ ผลประโยชน์ ส่วนได้เสีย หรือภาระหน้าที่ทั้งหมดหรือบางส่วนภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากคู่สัญญาอีกฝ่าย</p> <p>ทั้งนี้ หากเอสเคไอ โกลด์ส เป็นผู้โอนสิทธิ ผลประโยชน์ ส่วนได้เสีย หรือภาระหน้าที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทย่อยที่เอสเคไอ โกลด์ส ถือหุ้นร้อยละ 100 (ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม) การโอนดังกล่าวไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวม</p> <p>ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมีหน้าที่ คุณสมบัติและลักษณะรวมทั้งมีความเชี่ยวชาญ ความน่าเชื่อถือ และประสบการณ์เฉพาะตัวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามกฎหมายหรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การผิดสัญญาและการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) การเลิกสัญญาเนื่องจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์เสียหายหรือถูกทำลาย</p> <p>กรณีที่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุน - กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะทำการแจ้งให้เอสเคไอ โกลด์ส ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เอสเคไอ โกลด์ส จะไม่ทำการเรียกร้องใด ๆ กับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว</p>

	<p>กรณีที่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่เพียงบางส่วน หรือสัญญาเช่าที่ดินซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่สิ้นสุดลงหรือหมดอายุ – การดำเนินการตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เช่าดังกล่าว จะสิ้นสุดลงโดยอัตโนมัติในวันที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกขายหรือวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดหรือหมดอายุ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>ในทั้งสองกรณิดังกล่าวข้างต้น หากไม่มีข้อห้ามตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ว่ากองทุนรวมได้ลงนามในสัญญาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว รวมถึงการแจ้งวันที่กำหนดเป็นวันจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์</p> <p>กรณีที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายและไม่สามารถซ่อมแซมแก้ไขได้ และคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ การดำเนินการตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายจะสิ้นสุดลงโดยอัตโนมัติเมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าหลักตามที่ได้กล่าวมานั้น</p> <p>(ข) การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาหรือการล้มละลาย</p> <p>สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะสิ้นสุดลง เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา หากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาดังกล่าวนั้น</p> <p>(1) ไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อที่เป็นสาระสำคัญหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดใด ๆ ในสัญญาดังกล่าวมาอย่างต่อเนื่อง และไม่ได้ทำการแก้ไขให้ให้เหตุดังกล่าวหมดไป (ในกรณีที่สามารรถแก้ไขได้) ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ดำเนินการแก้ไข</p>
--	--

	<p>(2) ในกรณีที่</p> <ul style="list-style-type: none"> ● เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 และ ● รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue) ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของอัตราที่กำหนดในงบประมาณและแผนธุรกิจประจำปี <p>เป็นเวลามากกว่า 3 เดือนติดต่อกัน ให้ถือว่าเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา ทั้งนี้ สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดความหมายของคำว่า "อัตราการเช่าพื้นที่" ไว้โดยหมายถึง อัตราร้อยละของพื้นที่ที่มีการเช่าจริงที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวที่คำนวณตามพื้นที่ให้เช่ารวม (ไม่รวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหารที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส) หากด้วยจำนวนพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ยกเว้นพื้นที่ที่ไม่อาจให้เช่าได้ในช่วงเวลาหนึ่งเนื่องจากเหตุสุดวิสัย อยู่ในระหว่างการซ่อมแซม ปรับปรุง ตกแต่งภายในพื้นที่นั้น ในกรณีที่ไม่ปรากฏข้อผิดพลาดโดยชัดแจ้ง ให้รายงานประจำเดือนที่เกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ซึ่งจัดเตรียมโดยเทสโก้ โลตัส ถือเป็นข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ที่เป็นที่สุด</p> <p>(3) เป็นผู้ที่ขาดคุณสมบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติดังกล่าวให้ถูกต้องได้ภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญา อีกฝ่ายหนึ่งให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ทั้งนี้ หากผู้ละเมิดข้อสัญญาเป็นเทสโก้ โลตัส เทสโก้ โลตัส สามารถเสนอบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและเป็นไปตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับการเสนอชื่อดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบโดยมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นวงลงทุน โดยภายหลังจากที่เทสโก้ โลตัส ได้เสนอชื่อบุคคลดังกล่าวจะต้องจัด</p>
--	--

	<p>ให้มีการประชุมขึ้นในทันทีที่จะกระทำได้ และเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงข้อสงสัยที่อาจเกิดขึ้น การประชุมของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อเห็นชอบในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องได้รับอนุมัติภายใน 120 วัน นับจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ละเมิดข้อสัญญาได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายให้ดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีเช่นว่านั้น สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะยังมีผลใช้บังคับต่อไป</p> <p>(4) กองทุนรวมหรือเทสโก้ โลตัส (แล้วแต่กรณี) ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย</p> <p>(ค) การตกลงเลิกสัญญาโดยคู่สัญญา</p> <p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอาจตกลงเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อใดก็ได้ โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ง) เงื่อนไขการเลิกสัญญา</p> <p>กองทุนรวมจะใช้สิทธิเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยเหตุภายใต้หัวข้อ "การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาหรือการล้มละลาย" ตามข้อ (ข)(1) หรือ (2) ข้างต้น ได้ต่อเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุน มีมติอนุมัติให้ยกเลิกการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในกรณี (1) ที่เทสโก้ โลตัส เป็นฝ่ายผิดสัญญา ในข้อสัญญาอันเป็นสาระสำคัญภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์และไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด และการทำผิดข้อสัญญานั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ หรือ (2) อัตรากำไรสุทธิและรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue) ลดลงต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้เป็นเวลาเกินกว่า 3 เดือนติดต่อกันและถ้าเทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยแล้ว เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติให้ยกเลิกสัญญาว่าจ้างอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(จ) การเลิกสัญญาเนื่องจากการเลิกกองทุนรวม</p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมถูกเลิกตามเงื่อนไขที่กำหนดในโครงการสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะถูกยกเลิกในทันทีเมื่อเทสโก้ โลตัส แจ้งให้กองทุนทราบเป็นหนังสือ ในกรณีที่กองทุนรวมถูกเลิกเนื่องจาก</p>
--	--

	<p>ความผิดของกองทุนรวมเอง เอสไอ โลดส์ สงวนสิทธิที่จะดำเนินการเรียกร้องให้กองทุนรวมชำระเบี้ยปรับตามที่กำหนดในข้อ (ข) ด้านล่างนี้</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่เอสไอ โลดส์ ถูกถอดถอนหรือมีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างอสังหาริมทรัพย์ โดยมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยตามที่กำหนดไว้ในข้อ (ง) ดังกล่าวข้างต้น โดยเอสไอ โลดส์ มิได้ผิดสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เอสไอ โลดส์ จะได้รับเงินชดเชยจากกองทุนรวมและกองทุนรวมมีหน้าที่ต้องชำระเงินชดเชยดังกล่าวให้เอสไอ โลดส์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(ช) การเลิกสัญญาเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการควบคุมจัดการของกองทุนรวม</p> <p>ในเวลาใดก็ตามหลังจากวันที่ของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(1) หากบุคคลหนึ่งบุคคลใด หรือบุคคลที่กระทำการร่วมกันเข้าเป็นเจ้าของหรือควบคุมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในการถือหน่วยลงทุนมากกว่าร้อยละ 30 ของสิทธิในการออกเสียงของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เอสไอ โลดส์ มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ โดยการส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า 6 เดือน ไปยังกองทุนรวม หรือ</p> <p>(2) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่ได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อีกต่อไป เอสไอ โลดส์ มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า 30 วัน ไปยังกองทุนรวม</p> <p>(ข) ผลของการเลิกสัญญา</p> <p>หากกองทุนรวมเป็นผู้เลิกสัญญาโดยเอสไอ โลดส์ มิได้เป็นผู้ผิดนัดหรือผิดสัญญา กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบชำระเบี้ยปรับให้แก่เอสไอ โลดส์ เป็นจำนวนเท่ากับค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่กองทุนรวมชำระให้แก่เอสไอ โลดส์ ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ก่อนหน้านั้น โดยในกรณีดังกล่าว จะไม่นำข้อตกลงยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่ระบุในข้อ (ฉ) ภายใต้หัวข้อ "ค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" ดังกล่าวข้างต้น มาใช้บังคับ</p>
--	--

กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	สัญญาที่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ข้อพิพาทใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญานี้ต้องเสนอต่ออนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย
---------------------------	--

4.5.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกันระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม

กองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส ตกลงเข้าทำสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
อายุสัญญา	สัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่เทสโก้ โลตัส ดำเนินการโอนที่ดิน อาคาร และสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเสร็จสมบูรณ์ และจะสิ้นสุดโดยพลันโดยไม่ต้องบอกกล่าวเมื่อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง
คำจำกัดความ	<p>ในสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกันนี้</p> <p>"ศูนย์การค้า" หมายถึง ไฮเปอร์มาร์เก็ต หรือร้านค้าปลีกประเภทอื่น หรือศูนย์การค้าที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป</p> <p>"ศูนย์การค้าที่แข่งขัน" หมายถึง ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในระยะห่างไม่เกิน 500 เมตรจากศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่ง (ในกรณีที่เป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร) หรือไม่เกิน 2 กิโลเมตรจากศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่ง (ในกรณีที่เป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในจังหวัดอื่นนอกเขตกรุงเทพมหานคร)</p>
ข้อตกลงเรื่อง "สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)"	<p>หากกองทุนรวมประสงค์ที่จะขาย โอนหรือจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคาร หรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บุคคลใด ๆ หรือให้เช่าที่ดินหรืออาคารแก่ผู้เช่าหลักอื่นที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส กองทุนรวม จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังเทสโก้ โลตัส โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวของกองทุนรวม เพื่อให้เทสโก้ โลตัส พิจารณารับข้อเสนอดังกล่าวก่อน ทั้งนี้ กองทุนรวมไม่สามารถขาย โอน จำหน่าย หรือให้เช่าที่ดินและอาคารแก่ผู้อื่นโดยเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่าเงื่อนไขที่ได้เสนอให้เทสโก้ โลตัส การดำเนินการตามสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังกล่าวต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม</p> <p>นอกจากนี้ หากเทสโก้ โลตัส ประสงค์ที่จะขาย โอน หรือจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บุคคลใด ๆ (ซึ่งเป็น</p>

	<p>ที่ตั้งของศูนย์การค้าที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป) เทสโก้ โลตัส จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทุนรวม โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทุนรวมพิจารณารับข้อเสนอก่อน ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส ไม่สามารถขาย โอน หรือจำหน่ายไป หรือให้เช่าที่ดิน หรืออาคารบนเงื่อนไขที่ดีกว่าที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทุนรวม</p> <p>ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p>
<p>ข้อตกลงเรื่อง "ข้อห้ามการลงทุนในทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขัน"</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ตกลงว่าจะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าของกองทุนรวม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร</p> <p>กองทุนรวมตกลงว่าจะไม่ลงทุนในศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของ หรือที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของโดยมีเทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลัก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากเทสโก้ โลตัส โดยเทสโก้ โลตัส ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร</p>
<p>ข้อตกลงเรื่อง "การละเว้นไม่ดำเนินการแข่งขันในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์"</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ตกลงว่าจะไม่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่มีนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นศูนย์การค้า และจะดำเนินการมิให้บริษัทย่อยเข้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังกล่าวเช่นกัน โดยข้อตกลงนี้มีผลใช้บังคับจนกว่าสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะครบกำหนดหรือสิ้นสุด</p>
<p>ข้อตกลงเรื่อง "การห้ามโอนขายหน่วยลงทุน"</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ตกลงว่าจะไม่ขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนที่เทสโก้ โลตัส ถืออยู่ในช่วงระยะเวลา 180 วัน นับแต่วันที่การโอนตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม เทสโก้ โลตัส อาจขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทในกลุ่มของเทสโก้ โลตัส หรือ (2) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อน</p>

<p>ข้อตกลงเรื่อง "การอนุญาตให้ใช้สิทธิเครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการ"</p>	<p>เทสโก้ โลตัสตกลงว่าจะให้สิทธิและให้ช่วงสิทธิโดยมิใช่สิทธิขาดแต่เพียงผู้เดียวแก่กองทุนรวมในการใช้เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการบางเครื่องหมาย ได้แก่ เครื่องหมาย "เทสโก้ (Tesco)" และ "โลตัส (Lotus)" และ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)" เครื่องหมายทั้งสองเพื่อการดำเนินกิจการของกองทุนรวมในประเทศไทย โดยไม่รวมถึงการใช้เครื่องหมายการค้าดังกล่าวกับศูนย์การค้าใด ๆ โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าที่กองทุนรวมจะเข้าทำกับเทสโก้ โลตัส ทุกประการ</p> <p>โปรดพิจารณารายละเอียดในข้อ 4.5.7 "สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม"</p>
---	--

4.5.7 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม

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

<p>คู่สัญญา</p>	<p>เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม</p>
<p>เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการ</p>	<p>คำว่า "เทสโก้ (Tesco)" "โลตัส (Lotus)" และ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)"</p>
<p>การอนุญาตให้สิทธิ</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ตกลงให้สิทธิและให้ช่วงสิทธิ (แล้วแต่กรณี) แก่กองทุนรวมในเครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการบางเครื่องหมาย ได้แก่ เครื่องหมาย "เทสโก้ (Tesco)" "โลตัส (Lotus)" และ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)" เพื่อ</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) เป็นชื่อของกองทุนรวม (ซึ่งรวมถึงการใช้ในเอกสารอื่นๆ ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม) และ (2) ใช้ในการดำเนินกิจการของกองทุนรวมในประเทศไทย ซึ่งได้แก่การเป็นเจ้าของและการจัดการ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่บางส่วน ศูนย์การค้า หรือการให้บริการเกี่ยวกับศูนย์การค้าดังกล่าว (ซึ่งรวมถึงการประชาสัมพันธ์ศูนย์การค้า) หรือการดำเนินธุรกิจอื่นตามที่ระบุในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ

	ก.ล.ต. แต่ไม่รวมถึงการนำเครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า หรือเครื่องหมายบริการไปใช้เป็นชื่อศูนย์การค้า ที่ดิน หรืออาคารใด ๆ ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของ ผู้เช่า หรือผู้ให้เช่า
การเลิกสัญญา	สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าจะสิ้นสุดเมื่อ (1) สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุด (2) ในกรณีที่เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิใช้เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการ "เทสโก้ (Tesco)" อีกต่อไป (3) ในกรณีที่เทสโก้ โลตัส ไม่ได้เป็นผู้เช่าหลักในศูนย์การค้าส่วนใหญ่ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของ หรือเป็นผู้ให้เช่า
ขอบเขตการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าและค่าสิทธิ	กองทุนรวมมีสิทธิใช้เครื่องหมายการค้านี้โดยไม่ต้องชำระค่าสิทธิแต่เพียงในประเทศไทยเท่านั้น และการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้านี้มิได้เป็นการให้อนุญาตให้กองทุนรวมใช้สิทธิแต่เพียงผู้เดียว

4.6 การประกันภัย

กรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ซึ่ง เทสโก้ โลตัส ได้เอาประกันภัยไว้ ประกอบด้วยการประกันภัยดังต่อไปนี้ (ก) การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) (ข) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Third Party Liability Insurance) และ (ค) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) (ง) การประกันภัยการก่อการร้าย (Terrorism Insurance) โดยที่ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท เทสโก้ โลตัส จะได้รับความคุ้มครองต่อความสูญเสียและความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่น ๆ ที่สำคัญ ในส่วนของกรมธรรม์การประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกจะครอบคลุมความรับผิดทางกฎหมายและทางนิติกรรมสัญญาของเทสโก้ โลตัส ต่อบุคคลอื่น อันเกิดจากการทำให้ผู้อื่นได้รับบาดเจ็บหรือเสียชีวิต และการก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของผู้อื่น ทั้งนี้ จำนวนค่าเสียหายส่วนแรกที่เทสโก้ โลตัส จะต้องรับผิดชอบ (deductible amounts) ภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าวมิได้เป็นจำนวนเงินที่มีนัยสำคัญหรือสูงเกินปกติ

หลังจากกองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว บริษัทจัดการมีหน้าที่ดำเนินการให้มีการเอาประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์

ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการให้มีการเอาประกันภัยตามที่ระบุไว้ในสัญญา (โดยกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย) ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามหน้าที่ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิม (โดยกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย) เพื่อให้กองทุนรวมได้รับ (ก) ความคุ้มครองสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท ยกเว้นสำหรับโครงการพระราม 1 ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะซ่อมแซมความเสียหายสำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์จะโอนค่าสินไหมใด ๆ ที่ได้รับมาให้แก่กองทุนรวมเพื่อใช้ในการซ่อมแซมความเสียหาย (ข) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (ค) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (ง)

การประกันภัยการก่อการร้าย และ (จ) การประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าสำหรับโครงการพระราม 1 ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์

4.7 กลยุทธ์การกำหนดผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

กลยุทธ์หลักของบริษัทจัดการที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนรวม คือ การลงทุนระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ ที่ก่อให้เกิดรายได้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยเป็นหลักโดยจะลงทุนทั้งในรูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์ และการถือครองสิทธิการเช่า

วัตถุประสงค์หลักของบริษัทจัดการในการบริหารจัดการกองทุนรวมคือ การดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้ที่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นรายละงวดสม่ำเสมอในระยะยาว และการดำเนินการให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเติบโตที่ยั่งยืนในระยะยาว ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายละงวดได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่น่าพอใจ (competitive rate of return) บริษัทจัดการจะใช้กลยุทธ์ในการลงทุนดังต่อไปนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์หลักดังกล่าวข้างต้น

การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องเหมาะสมกับสภาพการณ์และการเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

เพิ่มศักยภาพให้อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีประสิทธิภาพในการแข่งขันสูงโดยอาศัยความได้เปรียบจากชื่อแบรนด์ของเทสโก้ โลตัส ตลอดจนประสบการณ์และความสำเร็จที่ผ่านมาจากผลงานในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของเทสโก้ โลตัส และดำเนินกลยุทธ์ต่าง ๆ เพื่อเพิ่มอัตราเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูงสุดเท่าที่จะเป็นไปได้ รวมทั้งจัดการให้มีลักษณะและความหลากหลายของผู้เช่า รายรับจากค่าเช่าและขนาดพื้นที่เช่าให้เหมาะสมที่สุด ตลอดจนเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบการและลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนการลงทุนของกองทุนรวม

การเติบโตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

กำหนดและติดตามโอกาสในการลงทุนที่น่าสนใจอย่างต่อเนื่องโดยมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในกิจการค้าปลีกเป็นหลัก โดยที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนจะต้องสามารถก่อให้เกิดรายได้และให้ผลตอบแทนการลงทุนในอัตราที่น่าพอใจเพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละงวด โดยอยู่ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อสนับสนุนกลยุทธ์ในการเติบโตของกองทุนรวมด้วยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เทสโก้ โลตัส ตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) หากเทสโก้ โลตัส จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหรือเกี่ยวกับศูนย์การค้าใด ๆ ในประเทศไทย ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและอนาคต โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.5 "สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน – 4.5.6 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกันระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม"

การเข้ามาตราการที่เคร่งครัดในการบริหารเงินทุนและความเสี่ยง

สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือการลงทุนหรือดำเนินการใด ๆ บริษัทจัดการจะใช้เงินทุนที่มีสัดส่วนหนี้สินและทุนที่เหมาะสม เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับผลตอบแทนสูงสุดตามความเสี่ยงที่ลงทุนอย่างเหมาะสม โดยจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการ หนังสือชี้ชวน และกฎหมายหลักทรัพย์

4.7.1 การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอย่างต่อเนื่องเหมาะสมกับสภาพการณ์และการเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ดำเนินมาตรการเชิงรุกเพื่อเพิ่มผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด โดยอาศัยความได้เปรียบจากแบรนด์ของเทสโก้ โลตัส ตลอดจนประสบการณ์และความสำเร็จที่ผ่านมาในด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะดำเนินการตามมาตรการเชิงรุกต่าง ๆ เพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ทั้งในส่วนของกองทุนรวมมีอยู่แล้วในปัจจุบันและที่จะเข้าลงทุนในอนาคต ซึ่งอาจรวมถึงมาตรการต่าง ๆ ดังนี้

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

การเพิ่มอัตราผลตอบแทนจากค่าเช่า

บริษัทจัดการจะใช้ข้อได้เปรียบจากความต้องการในการเช่าพื้นที่ค้าปลีกที่มีมากในปัจจุบัน เพื่อเพิ่มอัตราค่าเช่า และรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ให้คงไว้ในระดับเดิม อย่างไรก็ตาม แม้ว่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกมีอัตราการเช่าพื้นที่ในระดับสูงอยู่แล้วก็ตาม บริษัทจัดการจะบริหารจัดการในเชิงรุกเพื่อให้มีการต่ออายุสัญญาเช่า และการจัดหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนสัญญาเช่าที่ครบกำหนดอายุสัญญาเพื่อลดระยะเวลาว่างของพื้นที่เช่า ตลอดจนเพิ่มรายได้ค่าเช่าด้วยวิธีดังต่อไปนี้ (ก) เจรจาสัญญาเช่าล่วงหน้ากับผู้เช่าที่สัญญาเช่าใกล้จะครบกำหนดอายุสัญญา (ข) กำหนดและแก้ไขอัตราค่าเช่าในรายที่อัตราค่าเช่าต่ำกว่าราคาตลาด (ค) ทำการตลาดเชิงรุกเพื่อหาผู้เช่ารายใหม่ในพื้นที่ที่สัญญาจะสิ้นสุดลง และ (ง) บริหารจัดการค่าเช่าค้างชำระเพื่อลดโอกาสในการเกิดหนี้เสีย

ลดค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการจะดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่จะไม่ลดคุณภาพของการให้บริการ บริษัทจัดการมุ่งที่จะทำให้องค์กรรวมมีกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มมากขึ้น

4.7.2 การเติบโตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

บริษัทจัดการจะอาศัยความได้เปรียบจากเครือข่ายของเทสโก้ โลตัส ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การเติบโตด้วยวิธีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการหาโอกาสการลงทุนโดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม โดยเชื่อว่าจะทำให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสดและให้ผลตอบแทนที่น่าพอใจ เพื่อการเติบโตของรายได้และเงินทุน

ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส ตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) หากเทสโก้ โลตัส เสนอขายกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าในประเทศไทยที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป เมื่อเทสโก้ โลตัส ประสงค์ที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในการลงทุนเพิ่มเติม เช่น ระดับผลตอบแทนที่จะได้รับ ทำเลที่ตั้ง อัตราการเช่าพื้นที่ค่าเช่า สัญญาเช่า รายละเอียดของผู้เช่า ความหลากหลายของผู้เช่า โอกาสในการเพิ่มศักยภาพให้กับทรัพย์สิน ที่ดิน อาคาร ระบบวิศวกรรม รายละเอียดต่าง ๆ ของระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ตลอดจนรายงานการประเมินจากผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับมูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ

ในการประเมินการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะให้ความสำคัญต่อหลักเกณฑ์การลงทุนดังต่อไปนี้

- *ระดับผลตอบแทนคุ้มค่ากับความเสี่ยงในการลงทุน (risk-adjusted return thresholds) และการรักษาหรือเพิ่มผลตอบแทนจากเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน* – บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่าต้นทุนของเงินทุนถัวเฉลี่ยความเสี่ยงของกองทุนรวม (risk-adjusted weighted average cost of capital) และสามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ไม่ด้อยกว่าเดิม
- *ทำเลที่ตั้ง* – บริษัทจัดการจะพิจารณามูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการให้บริการลูกค้า (potential catchment areas) สภาพการแข่งขันในบริเวณดังกล่าว การเชื่อมต่อถนนสายหลัก และระบบขนส่งสาธารณะ
- *ความหลากหลายของผู้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่* – บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีโอกาสในการเพิ่มรายได้ค่าเช่าและปรับปรุงอัตราการรักษารฐานผู้เช่าเมื่อเทียบกับธุรกิจที่แข่งขันกันและตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนนั้น ควรเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ดี หรือมีศักยภาพที่จะพัฒนาให้เป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ดีประกอบกับมีผู้เช่าที่มีสถานะการเงินที่มั่นคง เพื่อลดอัตราการผิมนัดชำระค่าเช่า และลดอัตราการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอันเกิดจากการเลิกสัญญาเช่า
- *โอกาสในการเพิ่มมูลค่าและศักยภาพให้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์* – บริษัทจัดการจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีโอกาสในการเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่รวมทั้งใช้มาตรการใหม่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้กับทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการพิจารณาโอกาสในการเพิ่มมูลค่าด้วยการปรับปรุงหรือตกแต่งทรัพย์สินที่มีอยู่แล้วด้วยเช่นกัน
- *คุณสมบัติของอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ* – บริษัทจัดการจะลงทุนในอาคารที่มีคุณภาพ และมีการก่อสร้างถูกต้องตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ว่าด้วยการควบคุมอาคารและผังเมือง โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาถึงขนาดและอายุของอาคารเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้เชี่ยวชาญอิสระจะประเมินอาคารเพื่อพิจารณาถึงความจำเป็นในการซ่อมบำรุง และรายจ่ายลงทุนที่จะต้องใช้จ่ายในระยะสั้นและระยะกลาง

กองทุนรวมประสงค์ที่จะถือครองอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในระยะยาว อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มีการพัฒนาจนเต็มที่แล้วและมีข้อจำกัดในการพัฒนาต่อไปและ/หรือเมื่อมีโอกาสในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจพิจารณาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะใช้

เงินจากการจำหน่ายดังกล่าวลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งมีศักยภาพในการเติบโตที่ดีกว่า

ทั้งนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ได้แก่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการนวนคร และอสังหาริมทรัพย์โครงการศาลายา โดยจะเป็นการดำเนินการตามข้อตกลงเกี่ยวกับสิทธิปฏิเสธก่อน (right of first refusal) ซึ่งในการลงทุนดังกล่าวบริษัทจัดการมีนโยบายที่จะจัดหาเงินทุนด้วยการกู้ยืมเงินจนถึงร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และหากเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่เพียงพอและยังต้องการเงินทุนเพิ่มเติม จึงจะดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

ปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์โครงการนวนครตั้งอยู่บนที่ดินที่บุคคลอื่นเป็นเจ้าของ ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์โครงการศาลายาตั้งอยู่บนที่ดินที่บางส่วนเทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของ และอีกบางส่วนบุคคลอื่นเป็นเจ้าของ เทสโก้ โลตัสอยู่ระหว่างเจรจาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจากเจ้าของที่ดินดังกล่าว เพื่อกองทุนรวมสามารถพิจารณาเช่าสวมสิทธิในการลงทุนซื้อที่ดินดังกล่าวในอนาคต หากจะดำเนินการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

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

ข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โครงการนวนคร และโครงการศาลายาที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2554 เว้นแต่จะระบุเวลาไว้เป็นอย่างอื่น) เป็นดังนี้

ข้อมูลเบื้องต้น	โครงการนวนคร	โครงการศาลายา
ลักษณะการถือครองที่ดินของเทสโก้ โลตัส	สิทธิการเช่า	เจ้าของกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า
ลักษณะการถือครองอาคารของเทสโก้ โลตัส	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	31 ไร่ 5 ตารางวา หรือ 49,620 ตารางเมตร	39 ไร่ 99 ตารางวา หรือ 62,796 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี	ประมาณ 3 ปี
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾	9,910 ตารางเมตร	8,399 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾	19,711 ตารางเมตร	17,231 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽³⁾	40,011 ตารางเมตร	25,765 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁴⁾ (ล้านบาท)	100.0 (รอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุด 28 กุมภาพันธ์ 2553) 103.6 (รอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุด 28 กุมภาพันธ์ 2554)	84.7 (รอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุด 28 กุมภาพันธ์ 2553) 90.5 (รอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุด 28 กุมภาพันธ์ 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	101 ราย	86 ราย

หมายเหตุ

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

4.7.3 การใช้มาตรการที่เคร่งครัดในการบริหารเงินทุนและความเสี่ยง

กองทุนรวมตั้งเป้าหมายที่จะมีโครงสร้างเงินทุนที่มีประสิทธิภาพและมีต้นทุนของเงินทุนที่ต่ำ โดยอยู่ภายใต้ข้อจำกัดการกู้ยืมที่ได้รับอนุญาตตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด โดยกองทุนรวมจะใช้เงินลงทุนที่ผสมผสานระหว่างหนี้สินและทุนเพื่อเป็นเงินทุนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต และดำเนินการตามมาตรการเพิ่มศักยภาพให้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือเพื่อการพัฒนาด้านอื่น ๆ ทุกรูปแบบ กองทุนรวมจะใช้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่เหมาะสมที่สุดภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายหลักทรัพย์ และจะดำรงอัตราหนี้สินต่อทุนที่เหมาะสมเพื่อสร้างความแข็งแกร่งให้กับฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

หลักการสำคัญของกลยุทธ์บริหารเงินทุนและความเสี่ยง มีดังนี้

การรักษาสัดส่วนเงินกู้ยืมโดยรวมให้อยู่ภายในขอบเขตที่ได้รับอนุญาต

กองทุนรวมจะรักษาสัดส่วนเงินกู้ยืมโดยรวม ภายใต้เพดานการกู้ยืมที่ได้รับอนุญาตตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด นอกจากนี้ การรักษ้อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เหมาะสม จะเป็นการลดต้นทุนของเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน และก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้มากที่สุด

การบริหารจัดการอัตราดอกเบี้ยในเชิงรุก

บริษัทจัดการจะใช้กลยุทธ์ในเชิงรุกเพื่อบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในอนาคต โดยในขณะเดียวกันจะดำเนินการให้ต้นทุนของเงินกู้ยืมอยู่ในระดับที่แข่งขันได้

กองทุนรวมจะมีความเสี่ยงที่เกิดจากการกู้ยืม รวมถึงข้อจำกัดการก่อหนี้ตามกฎหมายหลักทรัพย์ ซึ่งกรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน และค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 5 "การกู้ยืมเงิน" ของเอกสารฉบับนี้

4.8 จุดเด่นในการลงทุน (Key Investment Highlights)

4.8.1 คุณภาพของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทำเลที่ดี (Prime Location) และหลากหลาย

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกจะประกอบด้วยศูนย์การค้าที่มีคุณภาพ ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทั่วประเทศไทย ทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามเมืองที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว และใจกลางเมืองต่างจังหวัด บริษัทจัดการเชื่อว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทั้งหมดตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่เหมาะสมต่อธุรกิจค้าปลีก (Strategic Location) ซึ่งทำให้ศูนย์การค้าสามารถรักษาผู้เช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน และดึงดูดผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ได้มากขึ้น ส่งผลให้มีลูกค้ามาใช้บริการที่ศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ทำเลที่ดีแล้วอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่งยังมีคุณสมบัติที่สำคัญอื่น ๆ กล่าวคือ มีศักยภาพในการให้บริการลูกค้าจำนวนมาก (large catchment area) เป็นที่สังเกตเห็นง่าย สามารถเข้าถึงถนนหลักและการคมนาคมสาธารณะโดยสะดวก มีที่จอดรถเพียงพอและมีโครงสร้างพื้นฐานที่ดี นอกจากนี้ ศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกเป็นศูนย์การค้าที่มีผลการดำเนินงานที่พิสูจน์แล้ว และมีผลประกอบการที่มั่นคง โดยมีอายุการดำเนินงานเฉลี่ยประมาณ 7 ปี มีลูกค้ามาใช้บริการเฉลี่ยเดือนละมากกว่า 2.3 ล้านคน และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดกว่าร้อยละ 99 ตลอดระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทจัดการเชื่อว่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเป็นที่ดินที่หาได้ยากในปัจจุบัน เนื่องจากกฎเกณฑ์ที่เข้มงวดภายใต้กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ซึ่งทำให้กองทุนรวมได้เปรียบในการแข่งขันกับผู้ประกอบกิจการรายอื่นที่ไม่สามารถสร้างศูนย์การค้าได้ในทำเลเดียวกัน

4.8.2 กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก เป็นส่วนใหญ่

กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินร้อยละ 73 และร้อยละ 27 ของมูลค่าประเมินของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ตามลำดับ (คำนวณโดยถัวเฉลี่ยมูลค่าประเมินกับสัดส่วนพื้นที่ดินที่กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ และสัดส่วนพื้นที่ดินที่กองทุนรวมจะถือสิทธิการเช่า) ที่ดินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าอยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเหลืออยู่โดยเฉลี่ยประมาณ 26 ปี นอกจากนี้ กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ของอาคารศูนย์การค้าทุกแห่ง ยกเว้นโครงการพระราม 1 (ซึ่งอาคารศูนย์การค้าเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ) การที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นส่วนใหญ่ จะทำให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในอนาคตมากกว่ากองทุนรวมที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอย่างเดียว

4.8.3 กองทุนรวมอยู่ในฐานะที่จะได้รับประโยชน์จากศักยภาพในการเจริญเติบโตด้านเศรษฐกิจของประเทศไทย

ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เผยว่าอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศไทยที่แท้จริงในปี 2553 อยู่ที่ร้อยละ 7.8 ถึงแม้ว่าประมาณการอัตราการเติบโตในปี 2554 จะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.8 เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศไทยได้รับผลกระทบจากภาวะน้ำท่วมรุนแรง ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดว่าอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศไทยที่แท้จริงของปี 2555 จะกลับขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 4.8 ในการลงทุนครั้งแรก กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ดีทั่วประเทศ ซึ่งประกอบด้วย (1) อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี (prime location) ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 6 แห่ง ซึ่งได้รับประโยชน์จากการมีฐานลูกค้าร้านค้าปลีกที่มั่นคงซึ่งมีอำนาจซื้อมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ ในประเทศไทย (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเมืองท่องเที่ยว จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ ปรานบุรี เกาะสมุย และจังหวัดกระบี่ ได้รับประโยชน์จากการเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวทั่วโลก และ (3) อสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดในทำเลที่เข้าถึงได้ง่ายอีกจำนวน 8 แห่ง ซึ่งมีศักยภาพในการเติบโตจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของผู้ซื้อในบริเวณดังกล่าว

บริษัทจัดการเชื่อว่าความหลากหลายทางภูมิภาคที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก จะทำให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากตลาดภูมิภาคที่มีลักษณะเฉพาะหลายแห่งในประเทศไทย โดยกองทุนรวมจะอยู่ในฐานะที่สามารถให้บริการลูกค้าได้ทุกกลุ่มรายได้ทั่วประเทศอันนำไปสู่รายได้ในอนาคตที่มั่นคงมากยิ่งขึ้นในสภาวะแวดล้อมของการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและการใช้จ่ายของผู้บริโภคที่เพิ่มสูงขึ้น

4.8.4 เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตสูงเนื่องจากมีแผนการลงทุนต่อเนื่อง

เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน ซึ่งรวมถึงข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) ว่าต่างฝ่ายจะมีสิทธิที่จะได้รับข้อเสนอให้ซื้อที่ดิน อาคาร หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่อีกฝ่ายประสงค์จะขายก่อน (**"สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน"**) อันจะทำให้กองทุนรวมมีแผนการลงทุนที่แน่นอนเพื่อการเจริญเติบโตในอนาคต ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ประกอบธุรกิจร้านค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตจำนวนมากถึง 133 แห่ง (รวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกด้วย) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีทั่วประเทศไทย โดยภายใต้เงื่อนไขของสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน กองทุนรวมจะได้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนในการลงทุนในศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส ที่มีพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไปทุกแห่ง

บริษัทจัดการตั้งใจที่จะดำเนินการตามกลยุทธ์ขยายธุรกิจด้วยการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยการ行使สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) หากทรัพย์สินดังกล่าวมีคุณสมบัติที่ผ่านเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวม โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.7 "กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน" และข้อ 20 "เทสโก้ โลตัส"

4.8.5 ชื่อเสียงของแบรนด์เทสโก้ โลตัส เป็นที่ยอมรับทั่วไปและมีจุดยืนทางการตลาดอันโดดเด่น

เทสโก้ โลตัส เป็นผู้บุกเบิกและผู้นำด้านธุรกิจค้าปลีกและได้สร้างชื่อเสียงอันโดดเด่นในตลาดธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เทสโก้ โลตัส มีร้านค้าปลีกกว่า 900 แห่ง ให้บริการลูกค้ามากกว่า 35 ล้านคนต่อเดือน รวมถึงมีสมาชิก "คลับการ์ด" มากกว่า 7.5 ล้านคน ศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกนำเสนอประสบการณ์ในการจับจ่ายซื้อของครบวงจรที่ลูกค้าพึงพอใจ โดยรวมไฮเปอร์มาร์เก็ตของเทสโก้ โลตัส เข้ากับร้านอาหาร ร้านค้าปลีก และสถานที่ให้ความบันเทิงไว้ในศูนย์การค้า โดยที่สินค้าต่าง ๆ ที่นำเสนอสามารถรองรับความต้องการของฐานลูกค้าที่กว้างขวางและเหมาะสมกับประชากรทุกประเภทมาไว้ในที่เดียวกัน

นอกจากนี้ ชื่อ "เทสโก้ โลตัส" เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการที่แข็งแกร่งและเป็นที่รู้จักมากที่สุดในประเทศไทย การที่มีเทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลักจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกได้รับประโยชน์จากแบรนด์ของเทสโก้ โลตัส ที่เป็นที่ยอมรับในกลุ่มลูกค้า และชื่อเสียงที่ยาวนานในแหล่งชุมชนที่เทสโก้ โลตัส ให้บริการ ทำให้สามารถคงไว้ซึ่งความหลากหลายของผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก โดยมีทั้งผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการในระดับท้องถิ่น ระดับประเทศ และระดับสากล อีกทั้งแบรนด์เทสโก้ โลตัส ยังจะช่วยดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ซึ่งจะส่งผลให้มีลูกค้ามาใช้บริการมากยิ่งขึ้น และทำให้กองทุนรวมมีผลประกอบการที่ดี

4.8.6 สัดส่วนที่ลงตัวของรายได้ค่าเช่าอัตราคงที่ที่มั่นคงในระยะยาว (Fixed Rent Security) และประโยชน์จากรายได้เพิ่มเติมที่มาจากอัตราค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent Growth)

การมีเทสโก้ โลตัส ซึ่งเป็นผู้ประกอบการไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์การค้าชั้นนำในประเทศไทย เป็นผู้เช่าหลักโดยเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทั้งหมดจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้รายได้ของกองทุนรวมมีความมั่นคงมากยิ่งขึ้น ธุรกิจการค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตมีเสถียรภาพทางรายได้มากกว่าเมื่อเทียบกับกิจการค้าปลีกรูปแบบอื่น เนื่องจากไฮเปอร์มาร์เก็ตเป็นแหล่งรวมสินค้าอุปโภคและบริโภคพื้นฐานที่จำเป็นต่อครัวเรือนไม่ใช้สินค้าฟุ่มเฟือย ลูกค้านำมาจับจ่ายซื้อของที่จำเป็นสำหรับครัวเรือนของตนในทีเดียว ลักษณะดังกล่าวช่วยดึงดูดลูกค้าและผลักดันให้มีผู้มาจับจ่ายซื้อของมากยิ่งขึ้นในศูนย์การค้า

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกมีผู้เช่าระยะยาวที่หลากหลายรวมถึงสาขาของร้านที่มีชื่อเสียง (chains) ของผู้ประกอบการ ทั้งระดับประเทศและระดับนานาชาติซึ่งเป็นที่รู้จักกันดี รวมทั้งผู้ประกอบการท้องถิ่น ผู้เช่าเหล่านี้ประกอบกิจการในธุรกิจหลายแขนง เช่น (1) ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ร้านอาหาร เอ็มเค ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่น พูจิมแมคโดนัลด์ และมิสเตอร์โดนัท (2) ธุรกิจบริการด้านความบันเทิง ได้แก่ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ เมเจอร์ โบว์ล ซีทาดู และอิมเมจ (3) และธุรกิจการให้บริการทางการเงินต่าง ๆ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ (4) ธุรกิจแฟชั่นและเครื่องประดับ ได้แก่ บอดีโกลฟ บอสชินี บาจา และแวนท์ท็อปเจริญ (5) ธุรกิจสุขภาพและความงาม ได้แก่ บิวตี้ วัตสัน และโอเรียนทอล พรินเซส และ (6) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ เช่น ธุรกิจเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่ง ได้แก่ โฮมโปร นอกจากนี้ ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมักนำเสนอสินค้า และ/หรือบริการที่หลากหลาย ซึ่งไม่ใช่สินค้าและบริการที่ผู้เช่าระยะยาวจำหน่าย ส่งผลให้ภาพรวมการนำเสนอสินค้าและบริการในศูนย์การค้ามีความหลากหลายอยู่เสมอ

อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทุกแห่งในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 และรอบระยะเวลาสองปีสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ ปี 2553 และ 2554 และสำหรับรอบระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 อยู่ที่ร้อยละ 99.6 ร้อยละ 99.3 ร้อยละ 99.1 และร้อยละ 98.8 ตามลำดับ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงความมั่นคงของรายได้จากการมีผู้เช่าที่หลากหลาย แม้ในช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก และมีเหตุการณ์ทางการเมืองในประเทศตลอดระยะเวลาสามปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ ในช่วงสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ประเทศไทยประสบภาวะน้ำท่วมร้ายแรงที่สุดในรอบ 50 ปี อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดยังคงอยู่ที่ร้อยละ 95.8 ซึ่งไม่แตกต่างจากสภาวะปกติ

4.8.7 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์สูง

กองทุนรวมจะได้ประโยชน์จากเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มากด้วยประสบการณ์จากผลงานที่ผ่านมาในการบริหารธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบของศูนย์การค้าในประเทศไทย เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะหาโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงการจัดให้มีการจัดหาความหลากหลายของผู้เช่าที่เหมาะสม ความสัมพันธ์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีกับผู้เช่ารายใหญ่ในศูนย์การค้าต่าง ๆ จะเป็นปัจจัยที่ช่วยให้สามารถปล่อยเช่าพื้นที่ว่าง

ในศูนย์การค้าได้เร็วยิ่งขึ้น นอกจากนี้ การที่เอสเคไอ โลดส์ มีจำนวนศูนย์การค้าอยู่มาก ประกอบกับความสัมพันธ์อันดีทางธุรกิจที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีกับผู้ให้บริการในด้านต่าง ๆ เช่น การบริการทำความสะอาดและรักษาความปลอดภัย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถใช้ประโยชน์จากการประหยัดจากขนาดของธุรกิจ (economies of scale) เพื่อต่อรองราคาค่าบริการให้ได้รับราคาค่าบริการจากผู้ให้บริการในราคาที่น่าพึงพอใจ นอกจากนี้ การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญด้านการปรับปรุงและซ่อมแซมศูนย์การค้า จะทำให้การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากกว่าคู่แข่งที่ไม่มีความเชี่ยวชาญดังกล่าว

4.9 ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนตามรายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกซึ่งจัดทำโดยบริษัท ซีพี รัชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด มีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก

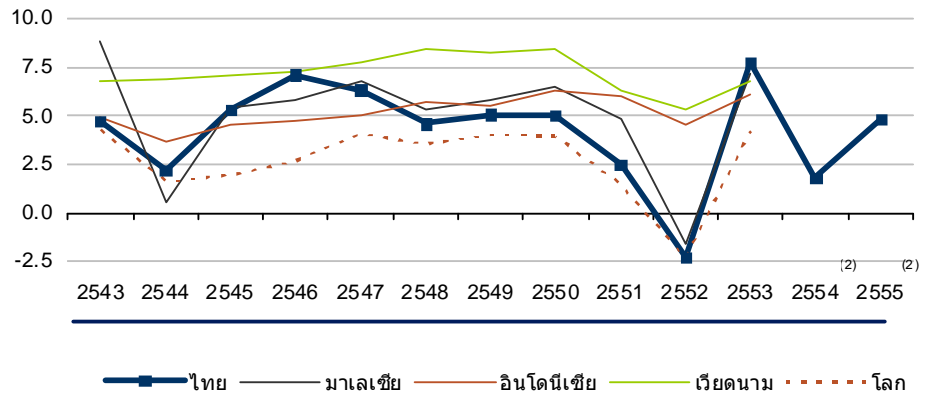
ภาพรวมเศรษฐกิจภายในประเทศ

ในปี 2553 ประเทศไทยมีอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่แท้จริงร้อยละ 7.8 ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่สูงที่สุดนับแต่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชียเมื่อปี 2540 และในไตรมาสที่ 3 ปี 2554 เศรษฐกิจของประเทศได้ขยายตัวเท่ากับร้อยละ 3.5 ซึ่งเป็นผลมาจากการเจริญเติบโตในภาคการผลิต (ซึ่งก่อนหน้านี้ได้รับผลกระทบจากการขาดแคลนวัตถุดิบจากภัยพิบัติสึนามิในประเทศญี่ปุ่น) และการเติบโตในภาคการส่งออก และการท่องเที่ยว

อย่างไรก็ดี การเจริญเติบโตดังกล่าวได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 และไตรมาสที่ 4 ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง จากรายงานของธนาคารโลก “น้ำท่วมประเทศไทยปี 2554: การประเมินผลอย่างรวดเร็วและการวางแผนการฟื้นฟู” ประเมินว่ามีความเสียหายที่เกิดขึ้นหลังน้ำท่วมกว่า 1.36 ล้านล้านบาท นอกจากนี้ เหตุการณ์น้ำท่วมและการปิดชั่วคราวของโรงงานต่าง ๆ ทำให้เกิดผลกระทบในด้านลบต่อการจ้างงานในระยะสั้น แต่อย่างไรก็ตาม อัตราการว่างงานในระยะยาวยังคงอยู่ในระดับต่ำ และเพื่อที่จะยกระดับและฟื้นฟูการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ คณะกรรมการยุทธศาสตร์เพื่อวางระบบการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ (กยน.) ได้อนุมัติแผนเร่งด่วน 6 แผน และแผนป้องกันน้ำท่วมระยะยาว 2 แผน มูลค่ารวม 350 ล้านบาท โดยงบประมาณประมาณ 300 ล้านบาท จะถูกนำไปใช้เพื่อบริหารระบบจัดการน้ำในเขื่อนเจ้าพระยา และอีก 50 ล้านบาทที่เหลือจะถูกนำไปใช้สำหรับมาตรการการป้องกันในพื้นที่อื่น

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับประมาณการอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจในปี 2554 เหลือเท่ากับร้อยละ 1.8 และคาดว่าจะมีการฟื้นตัวอย่างรวดเร็วในปี 2555 ด้วยอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจเท่ากับร้อยละ 4.8

แผนภูมิที่ 1: อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศที่แท้จริงในภูมิภาค⁽¹⁾
(ร้อยละ)

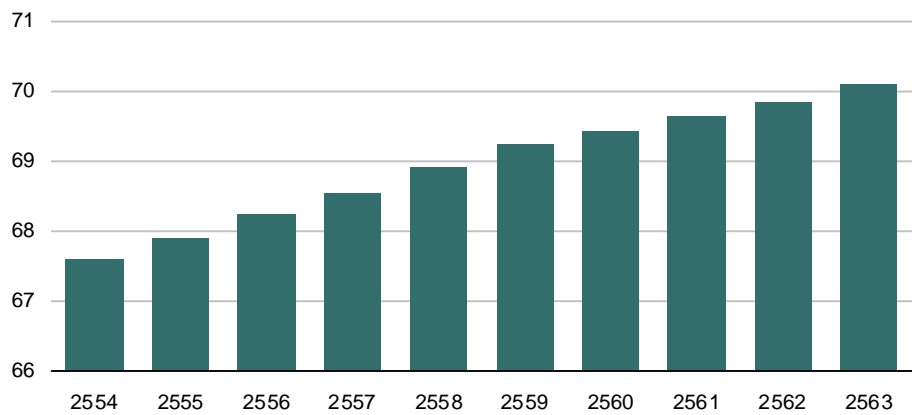


ที่มา: ⁽¹⁾ ธนาคารโลก (ข้อมูล ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2554)

⁽²⁾ คณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)

นอกจากนี้ จำนวนประชากรของประเทศไทยก็มีส่วนสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจการค้าปลีก โดยจากข้อมูลสำมะโนประชากรและเคหะ ปี 2553 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พบว่าประเทศไทยมีประชากรมากกว่า 65 ล้านคน ซึ่งเป็นอันดับที่ 4 ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รองจากประเทศอินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ และเวียดนาม ทั้งนี้ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้พยากรณ์จำนวนประชากรในประเทศโดยคาดว่าจะมีจำนวนมากกว่า 70 ล้านคน ในปี 2563

แผนภูมิที่ 2: การคาดการณ์จำนวนประชากรของประเทศไทย ปี 2554 - ปี 2563
(ล้านคน)

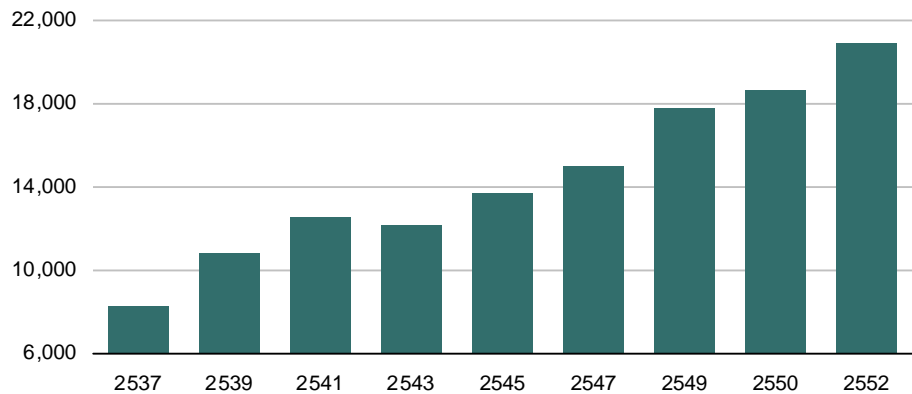


ที่มา: การประมาณการจำนวนประชากรของประเทศไทย ปี 2543 - 2573

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (คาดการณ์ในเดือน มีนาคม ปี 2551)

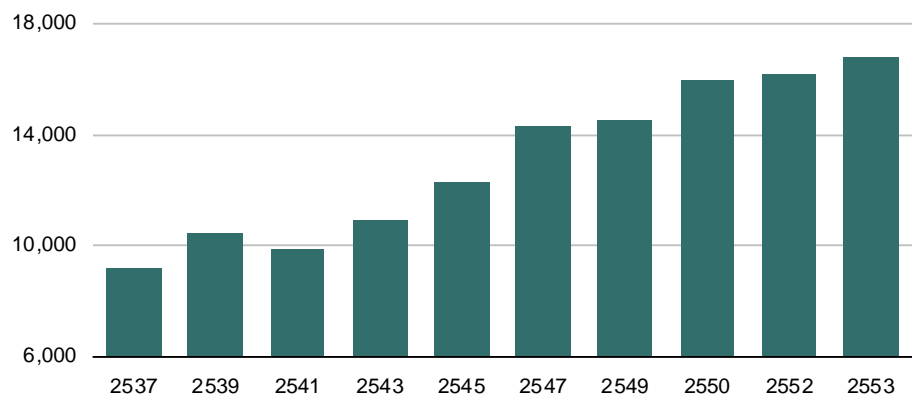
นอกจากนี้ การใช้จ่ายของภาคครัวเรือนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องนับแต่ปี 2537 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของครัวเรือน ซึ่งเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สนับสนุนการเติบโตในอุตสาหกรรมการค้าปลีก

แผนภูมิที่ 3: รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนของประเทศไทย ปี 2537 - ปี 2552
(บาทต่อเดือน)



ที่มา: รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจสังคมของครัวเรือน ในปี 2553 โดย สำนักงานสถิติแห่งชาติ
(ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2553)

แผนภูมิที่ 4: รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนของประเทศไทย ปี 2537 - ปี 2553
(บาทต่อเดือน)



ที่มา: รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจสังคมของครัวเรือน ในปี 2553 โดย สำนักงานสถิติแห่งชาติ
(ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2553)

นอกจากนี้ ปัจจัยสำคัญที่ช่วยสนับสนุนการเติบโตของอุตสาหกรรมการค้าปลีกในประเทศ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของจำนวนแรงงานนอกภาคเกษตรกรรม และการประมง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของการจ้างงานในตำแหน่งอาวุโส ซึ่งส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนสูงขึ้น ประกอบกับจำนวนครัวเรือนที่เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากขนาดครัวเรือนที่เล็กลง

จากข้อมูลของศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (อ้างอิงจากบทวิเคราะห์ "Insight เรื่อง How will the Retail Landscape Change? ฉบับเดือนพฤษภาคม ถึง เดือนมิถุนายน ปี 2554") ได้คาดการณ์การเพิ่มขึ้นของกลุ่มผู้บริโภคที่มีกำลังการซื้อสูงในอีก 10 ปีข้างหน้า โดยคาดว่า (1) จำนวนของผู้สูงอายุ (อายุมากกว่า 60 ปี) จะเพิ่มขึ้น 1.5 เท่า จาก 8 ล้านคนในปี 2552 เป็น 12 ล้านคนในปี 2563 (2) จำนวนประชากรในครัวเรือนขนาดเล็ก ครัวเรือนที่มีสมาชิกเพียงหนึ่งคน หรือมีสมาชิกเป็นคู่แต่งงานที่ไม่มีบุตรจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 15 ของจำนวนประชากรทั้งหมดในปี 2552 เป็นร้อยละ 20 ในปี 2563 และ (3) จำนวนผู้มียาได้ระดับกลางจนถึงระดับสูง

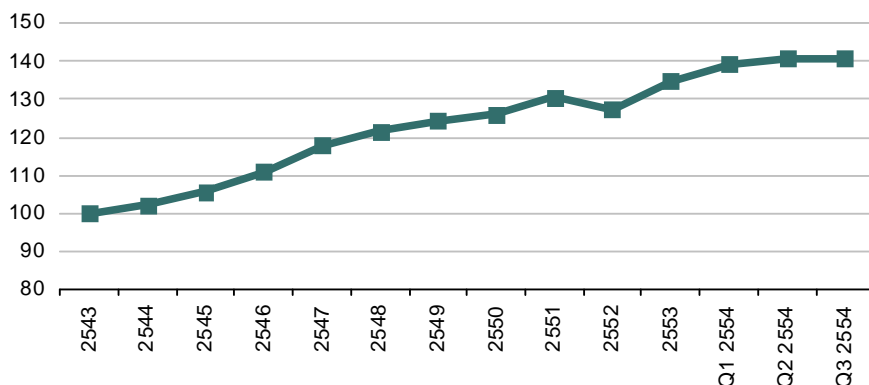
(รายได้ตั้งแต่ 15,000 ต่อเดือนขึ้นไป) จะเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 17 ของผู้มีรายได้ทั้งหมดในปี 2552 เป็นร้อยละ 40 ในปี 2563

ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย

ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยได้มีการพัฒนาจากรูปแบบธุรกิจค้าปลีกแบบดั้งเดิม มาเป็นร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ที่ทันสมัย เช่น ศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์การค้าชุมชน ซึ่งนำเสนอความหลากหลายของสินค้าและบริการ พร้อมทั้งให้ความคุ้มค่าและความสะดวกสบายกับผู้บริโภค

ผลประกอบการของภาคธุรกิจค้าปลีกเป็นไปในทิศทางที่ดี ประกอบกับดัชนีบ่งชี้ที่สำคัญต่าง ๆ มีแนวโน้มเป็นไปในทิศทางที่ดีเช่นกัน นอกจากนี้ บริษัท ซีพี รัชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่า ความเชื่อมั่นและการใช้จ่ายจะมีลักษณะเป็นรูปแบบ วี-เชป (การลดลงและปรับขึ้นอย่างรวดเร็ว) ซึ่งการลดลงนั้นจะเป็นผลมาจากเหตุการณ์น้ำท่วม ตามด้วยการปรับขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากการใช้จ่ายเพื่อการฟื้นฟู

แผนภูมิที่ 5: ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ปี 2543 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2554 (ฐานปี 2543 เท่ากับ 100) (ดัชนี)



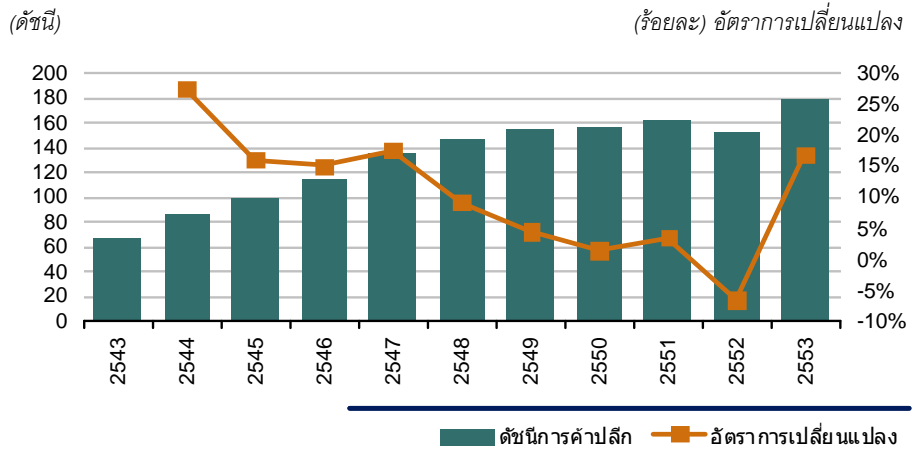
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีพี รัชาร์ด เอลลิส (ข้อมูล ณ วันที่ 10 มกราคม 2555)

ในปัจจุบัน ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในประเทศไทยประกอบไปด้วยการเสนอพื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบที่หลากหลายมากขึ้น ซึ่งรวมถึง สยามพารากอน ที่เป็นศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย เอสไอ โกลด์ส ซึ่งเป็นศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตที่มีจำนวนสาขากว่า 133 แห่ง และร้านสะดวกซื้อขนาดเล็กจำนวนมาก เช่น เซเว่น อีเลฟเว่น จำนวน 6,100 สาขา นอกจากนี้ยังรวมไปถึงร้านขายสินค้าเฉพาะทาง เช่น โฮมโปร อินเด็กซ์ และอิเกีย เป็นต้น ธุรกิจค้าปลีกโดยรวมได้รับผลประโยชน์จากปัจจัยข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ ยกเว้นในปี 2552 ที่มีการปรับตัวลงเล็กน้อยจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ซบเซา

นอกจากนี้ ก่อนเหตุการณ์น้ำท่วม ยอดค้าปลีกมีแนวโน้มจะเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและทัศนคติในการใช้จ่ายใช้สอยที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งเกิดจากความมั่นคงทางการเมืองที่มีมากขึ้น

ภายหลังจากเลือกตั้งที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ยอดค้าปลีกอาจจะมีการลดลงในช่วงเวลาสั้น ๆ ซึ่งจะเพิ่มขึ้นอย่างเป็นลำดับอีกครั้งอันเนื่องมาจากผู้บริโภคจะเลื่อนการใช้จ่ายออกไปเพื่อซ่อมแซมบ้านเรือนที่เสียหายจากน้ำท่วม

แผนภูมิที่ 6: ดัชนีการค้าปลีกของประเทศไทย ปี 2543 - ปี 2553



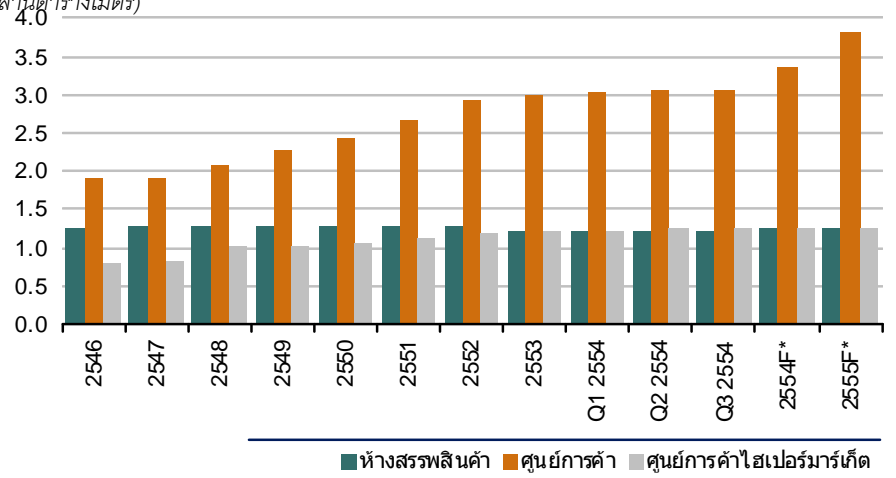
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด (ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2554)

ในส่วนของศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ต การที่บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (“บิ๊กซี”) ได้ลงนามในสัญญาเช่าซื้อกิจการของบริษัท เซ็นคาร์ จำกัด (“คาร์ฟูร์”) ในประเทศไทย เมื่อเดือนพฤศจิกายน ปี 2553 และได้ดำเนินการเสร็จสิ้นในช่วงต้นปี 2554 จึงทำให้ปัจจุบันมีผู้ประกอบการศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตในประเทศไทยเหลือเพียง 3 ราย ได้แก่ เอสไอ โลกัส บิ๊กซี และ บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) (“แม็คโคร”)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก - กรุงเทพมหานคร

ธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพมหานครมีผลประกอบการที่ดีในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2554 เนื่องจากมีการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภายในประเทศที่แข็งแกร่ง ระดับรายได้ที่สูงขึ้น และสถานภาพเศรษฐกิจที่ดีขึ้น ธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพมหานครมีอุปทานพื้นที่ค้าปลีกทั้งสิ้น 5,560,000 ตารางเมตร และมีพื้นที่ค้าปลีกอีก 790,120 ตารางเมตรที่กำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งพื้นที่ค้าปลีกดังกล่าวแบ่งเป็นพื้นที่เช่าค้าปลีกในศูนย์การค้า (Mall Retail Space) ร้อยละ 55 พื้นที่ห้างสรรพสินค้าจำนวนร้อยละ 22 และพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตจำนวนร้อยละ 23

แผนภูมิที่ 7: อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกแยกตามรูปแบบในกรุงเทพมหานคร ปี 2546 - ปี 2555 (ล้านตารางเมตร)

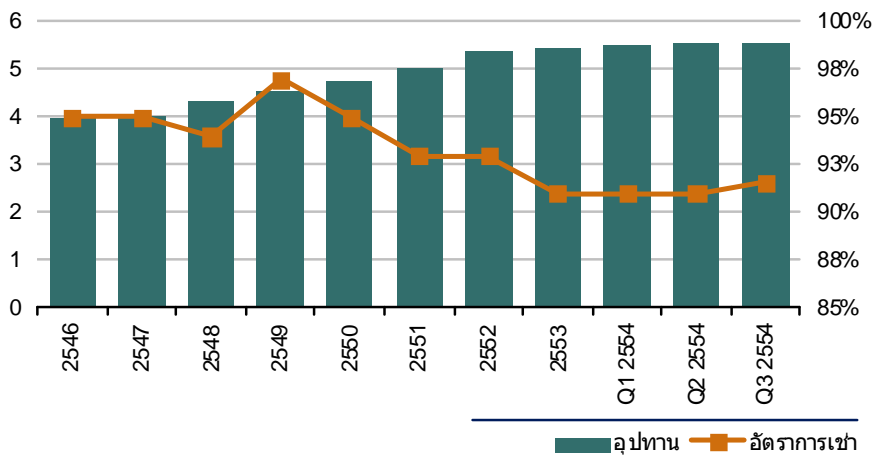


*จากโครงการที่ได้ประกาศแล้ว

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

(ข้อมูล ณ วันที่ 10 มกราคม 2555)

แผนภูมิที่ 8: อุปทาน และอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ปี 2546 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2554 (ล้านตารางเมตร)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

(ข้อมูล ณ วันที่ 10 มกราคม 2555)

ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกที่ใหญ่ ได้แก่ บริษัท เดอะมอลล์ กรุ๊ป จำกัด (ผู้ประกอบการศูนย์การค้าสยามพารากอน ดิ เอ็มโพเรียม และเดอะมอลล์ เป็นต้น) บริษัท สยามพิวรรณ์ จำกัด (ผู้ประกอบการศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ และสยามดิสคัฟเวอรีเซ็นเตอร์ เป็นต้น) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ผู้ประกอบการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวิลด์ และเซ็นทรัลพลาซ่า เป็นต้น) ยังไม่มีการเปิดโครงการใหม่ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2554 แต่จะให้ความสำคัญกับการปรับปรุง ตกแต่งใหม่ และเปิดให้บริการห้างที่ทำการปิดปรับปรุงไป ทั้งนี้ ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2554 ได้มีโครงการขนาดใหญ่เปิดให้บริการทั้งสิ้น 2 โครงการ ได้แก่

โครงการเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9 ซึ่งตั้งอยู่บนถนนพระราม 9 มีขนาดพื้นที่ให้เช่าเท่ากับ 90,000 ตารางเมตร และโครงการเทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท บริเวณแยกโคก มีขนาดพื้นที่ให้เช่าเท่ากับ 40,000 ตารางเมตร

นอกจากนี้ ในปี 2554 เทสโก้ โลตัส ได้นำเสนอรูปแบบศูนย์การค้าใหม่ เรียกว่า “เทสโก้ โลตัส เอ็กซ์ตร้า” โดยนำเสนอสินค้าไฮเอนด์/พรีเมียมที่หลากหลายมากขึ้น เพื่อจับกลุ่มตลาดของบุคคลและครอบครัวที่มีรายได้ระดับกลางจนถึงระดับสูง นอกจากนี้ ในช่วงต้นปี 2554 บิ๊กซีได้เสร็จสิ้นการเข้าซื้อกิจการจากคาร์ฟูร์จำนวนทั้งสิ้น 42 สาขา และทำการเปลี่ยนสาขาเหล่านั้นเป็น บิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า

ในกรุงเทพมหานครมีกระแสการพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมิวนิตี มอลล์ โดยผู้พัฒนาโครงการรายย่อย ในขณะที่ผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่มุ่งเน้นไปที่การพัฒนาธุรกิจค้าปลีกในภูมิภาคอื่นของประเทศไทย อาทิเช่น บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ประกาศแผนที่จะเปิดศูนย์การค้า 4 แห่ง บริเวณกรุงเทพมหานครรอบนอก

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก - ภาคเหนือ

ธุรกิจค้าปลีกในภาคเหนือของประเทศไทยส่วนมากเป็นธุรกิจค้าปลีกแบบดั้งเดิม (traditional trade) โดยมีจังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีประชากรมากที่สุดในภาคเหนือของประเทศไทย และเป็นจังหวัดที่มีธุรกิจค้าปลีกมากที่สุด ซึ่งทำให้จังหวัดเชียงใหม่ถูกใช้เป็นตัวชี้วัดแนวโน้มตลาดค้าปลีกในภาคเหนือของประเทศไทย

ถึงแม้ว่าจังหวัดเชียงใหม่จะมีธุรกิจแบบดั้งเดิมอยู่มาก แต่ธุรกิจค้าปลีกแบบสมัยใหม่ทั้งในรูปแบบศูนย์การค้าที่ไม่มีผู้เช่าหลัก ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตได้เติบโตขึ้นอย่างมาก โดยผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ปลีกที่มุ่งเน้นจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค เช่น เทสโก้ โลตัส และบิ๊กซี และศูนย์การค้าเฉพาะทาง เช่น แม็คโคร มีสาขาหลายแห่งในจังหวัดเชียงใหม่ และพื้นที่อื่น ๆ ในภาคเหนือ

ทั้งนี้ ธุรกิจค้าปลีกแบบสมัยใหม่ในบริเวณนอกเมืองมีผลประกอบการที่ดีกว่า เพราะมีอัตราการเช่าพื้นที่และมีราคาเช่าที่สูงกว่าบริเวณตัวเมือง เนื่องจากธุรกิจค้าปลีกเหล่านี้ตั้งอยู่ใกล้กับที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคมากกว่า ทำให้การเดินทางสะดวก มีที่จอดรถที่กว้างขวาง และมีรูปแบบที่ทันสมัยและนำเสนอสินค้าที่มีความหลากหลายมากกว่า ทั้งนี้ จากการสำรวจพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในจังหวัดเชียงใหม่อยู่ในระดับค่อนข้างสูง โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่มากกว่าร้อยละ 90 ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2554

ณ สิ้นปี 2554 มีโครงการค้าปลีกแบบสมัยใหม่ซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง โดยเฉพาะศูนย์การค้าขนาดใหญ่สองแห่ง ได้แก่ (1) โครงการพอมเมนาดา ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ามากกว่า 50,000 ตารางเมตร และคาดว่าจะเปิดให้บริการในไตรมาส 2 ปี 2555 และ (2) โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัลเชียงใหม่ ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวม 46,500 ตารางเมตร และคาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2556 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความมั่นใจของผู้พัฒนาโครงการที่มีต่อตลาดธุรกิจค้าปลีกในภาคเหนือ ดังนั้นธุรกิจค้าปลีกแบบสมัยใหม่จะยังคงเติบโตขึ้นเรื่อย ๆ และจะแทนที่ธุรกิจแบบดั้งเดิมในอนาคต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก – ภาคใต้

ในภาพรวม ธุรกิจค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทยยังคงเป็นแบบดั้งเดิม ซึ่งมีลักษณะคล้ายกับธุรกิจค้าปลีกทางภาคเหนือ โดยจังหวัดสุราษฎร์ธานี และอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลาเป็นพื้นที่ที่มีธุรกิจค้าปลีกที่เจริญเติบโตมาก

ที่สุดในภูมิภาคซึ่งมีตั้งแต่รูปแบบของร้านขายของชำขนาดเล็กไปจนถึงผู้ประกอบการศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่ ได้แก่ เอสไอ โกลด์ส บิ๊กซี และ แม็คโคร

จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรประกอบกับฐานะของผู้บริโภคที่ดีขึ้น รูปแบบธุรกิจค้าปลีกในภาคใต้ได้รับการพัฒนาให้มีรูปแบบที่ทันสมัยมากขึ้น โดยส่วนมากจะเป็นศูนย์การค้า และห้างสรรพสินค้าที่ตั้งอยู่ใน 2 จังหวัดสำคัญคือ จังหวัดสุราษฎร์ธานี และจังหวัดสงขลา

อย่างไรก็ดี รูปแบบร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิมจะยังคงอยู่ และน่าจะใช้เวลาอีกระยะหนึ่ง ก่อนที่รูปแบบร้านค้าปลีกที่ทันสมัยจะเข้ามาครองตลาดการค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทย ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่แล้วพื้นที่เช่าของศูนย์การค้าสมัยใหม่จะถูกจับจองจนเต็ม มีเพียงบางโครงการเท่านั้นที่ยังมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 3 "รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก"

4.10 ข้อมูลเพิ่มเติมอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

4.10.1 การดำเนินการทางกฎหมาย

บริษัทจัดการ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใด ๆ ที่สำคัญ และตามที่บริษัทจัดการทราบโดยใช้ความรู้ที่ดีที่สุดของตนนั้น ไม่ปรากฏว่ามีแนวโน้มที่จะมีการดำเนินคดีที่สำคัญใด ๆ ต่อบริษัทจัดการ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

4.10.2 การปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ

นอกจากกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายซึ่งรวมถึงพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร") และประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประมวลกฎหมายที่ดิน") หากกองทุนรวมต้องการซื้อ ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน กองทุนรวมจะตั้งยื่นเรื่องต่อหน่วยงานราชการเพื่อขออนุญาตล่วงหน้าก่อนเริ่มดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร นอกจากนี้ ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่ง กองทุนรวมต้องยื่นขออนุญาตล่วงหน้าเพิ่มเติมจาก หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องก่อนการดำเนินการ ตัวอย่างเช่น การขออนุญาตก่อสร้างอาคารในบางเขตพื้นที่ที่อยู่ในความควบคุมของกฎหมายหรือระเบียบ กฎเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นเป็นพิเศษ เช่น เขตรักษาความปลอดภัยทางทหาร หรือเขตการบินอากาศยาน เป็นต้น นอกจากนี้ กฎเกณฑ์ และระเบียบที่ออกตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ยังกำหนดให้เจ้าของอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย ซึ่งติดตั้งอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าใด ๆ เป็นผู้ที่มีหน้าที่ดูแลจัดให้มีการติดตั้งหรืออุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยดังกล่าวอยู่ในสภาพที่พร้อมทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพตลอดเวลาและจะต้องดำเนินการให้มีการตรวจสอบประสิทธิภาพการทำงานของอุปกรณ์ดังกล่าวตามที่

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

4.10.3 สิ่งแวดล้อม

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายสิ่งแวดล้อม ในอดีตที่ผ่านมา การจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ได้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบว่าด้วยสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด โดยหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบว่าด้วยสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องต่อไป ซึ่งรวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวกับการกำจัดขยะ การควบคุมมลพิษทางน้ำ การควบคุมมลพิษทางอากาศและการควบคุมเสียง ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส ไม่เคยถูกปรับหรือได้รับโทษใด ๆ ที่มีนัยสำคัญเนื่องจากการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบด้านสิ่งแวดล้อมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 40.4 "สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายอาคารในไทย"

4.10.4 ทรัพย์สินทางปัญญา

กองทุนรวมจะไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินทางปัญญาที่ได้จดทะเบียนแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะได้รับช่วงสิทธิ์ (sub-licence) และได้รับสิทธิ์ (licence) ที่มีใช้สิทธิ์เด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว (non-exclusive) ในการใช้เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการ "เทสโก้ (Tesco)" "โลตัส (Lotus)" และ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)" จากเทสโก้ โลตัส ตามสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้า โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.5 "สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน - ข้อ 4.5.7 สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม" สัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลงเมื่อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดอายุสัญญา หรือมีการเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือเทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิ์ในการใช้เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการดังกล่าวอีกต่อไป

4.10.5 การแข่งขัน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก (retail property sector) ในประเทศไทยเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขัน ปัจจุบันการแข่งขันหลักประกอบด้วยอัตราค่าเช่า คุณภาพทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน และความสามารถในการจัดหาพื้นที่เพื่อการประกอบธุรกิจค้าปลีกที่ใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกมีคุณสมบัติที่ถือเป็นจุดแข็งในสภาพตลาดที่มีการแข่งขันในปัจจุบันและในอนาคตดังต่อไปนี้

- ฐานผู้เช่าหลักที่มั่นคง
- ทำเลที่ตั้งในจุดยุทธศาสตร์ที่ดี

- การบริหารจัดการโดยคณะผู้บริหารมืออาชีพ และ
- ฐานผู้เช่าที่หลากหลายและมีคุณภาพซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมต้องแข่งขันกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของและผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกหลายรายในการหาผู้เช่า ซึ่งรวมถึง บิ๊กซี เซ็นทรัลพัฒนา สยามฟิวเจอร์ และเดอะมอลล์กรุ๊ป ทั้งนี้ ด้วยการทำงานอย่างใกล้ชิดและอาศัยประสบการณ์ และผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะนำมาตรึงเชิงรุกเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

4.11 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนบางแห่ง มีลักษณะเป็นการซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของหรือผู้เช่าอยู่แล้วก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยกองทุนรวมจะแต่งตั้งให้ เทสโก้ โลตัส ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงข้อตกลงเกี่ยวกับการที่กองทุนรวมจะให้สิทธิในการให้บริการระบบสาธารณูปโภคแก่ เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแล้วเสร็จ โดยสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวมกับเทสโก้ โลตัส จะมีการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและค่าตอบแทนที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้แก่เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นทั่วไป

นอกจากนี้ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อเสร็จสิ้น เทสโก้ โลตัส จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม โดยจะถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และภายหลังจากที่เทสโก้ โลตัส โอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแก่กองทุนรวมแล้ว เทสโก้ โลตัส จะเข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการกับกองทุนรวม และจะเป็นหนึ่งในผู้เช่าหลักในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการระหว่างกองทุนรวมกับเทสโก้ โลตัส ดังกล่าว จะมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เทสโก้ โลตัส จ่ายให้กองทุนรวมในอัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้เช่าระยะยาวที่เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ที่มีได้เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน (at arm's length transaction)

ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก และตลอดระยะเวลาที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม การทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนระหว่างกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะทำได้ต่อเมื่อมีลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ และดำเนินการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมภายใต้ข้อ 6.1 "การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์"

4.12 ความเสี่ยงในการลงทุน

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

เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในเอกสารฉบับนี้ กองทุนรวมหรือบริษัทจัดการต่างไม่อยู่ในสถานะที่จะสามารถคำนวณผลกระทบทางการเงิน หรือผลกระทบในด้านอื่นของปัจจัยความเสี่ยงที่แสดงไว้ในส่วนนี้ นอกจากนี้ ปัจจัยความเสี่ยงต่าง ๆ ที่ระบุในเอกสารนี้อาจไม่ใช่ปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมด โดยอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งกองทุนรวมอาจไม่ทราบในขณะนี้ หรือเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่อาจถือว่าไม่สำคัญในปัจจุบันแต่อาจกลายเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญในอนาคต ที่อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน โอกาสทางธุรกิจ สถานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลหรือราคาซื้อขายของหน่วยลงทุน ของกองทุนรวม

นักลงทุนควรตระหนักว่าราคาซื้อขายหน่วยลงทุนอาจมีความผันผวน ผู้ลงทุนควรรับทราบว่าผู้ลงทุนอาจไม่สามารถได้คืนเงินลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

4.12.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทุนรวมหรือการดำเนินงานของกองทุนรวม

กองทุนรวมจะเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ซึ่งไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

กองทุนรวมจะเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ดังนั้น กองทุนรวมจะยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่แสดงผลประกอบการเพื่อให้ให้นักลงทุนใช้ตัดสินใจและอาจเป็นการยากสำหรับนักลงทุนที่จะประเมินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทุนรวม นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกได้เปิดดำเนินการมาแล้วเป็นระยะเวลา 7 ปี โดยเฉลี่ย แต่ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการบริหารจัดการกองทุนรวมจะประสบความสำเร็จในรูปแบบของการเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือการเป็นนิติบุคคลที่มีหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

บริษัทจัดการอาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จได้

ความสามารถของบริษัทจัดการในการดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวม และการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะสามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จ หรือจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม นอกจากนี้ การตัดสินใจโดยบริษัทจัดการอาจส่งผลให้กองทุนรวมขาดทุน หรือไม่สามารถใช้โอกาสทางธุรกิจให้ประสบความสำเร็จได้

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

ความสำเร็จของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินงานและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเป็นผู้บริหารจัดการกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะต้องพึ่งพาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยบริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามปกติธุระ (day-to-day management) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่าง ๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทจัดการ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ได้แก่ การจัดการการเช่า การทำการตลาดพื้นที่ให้เช่า การบำรุงรักษา ความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงิน ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือรายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวมควรจะได้รับ และประกอบกับการที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของบริษัทจัดการกับผู้บริหาร

อสังหาริมทรัพย์อาจเป็นอุปสรรคขัดขวางความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการกองทุนรวม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้นอกจากนี้ หาก เทสโก้ โลตัส ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพเช่นเดียวกับ เทสโก้ โลตัส หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

รายได้ของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับภาวะทางเศรษฐกิจของผู้เช่า

สถานะการเงินของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับ การหาผู้เช่ามาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างต่อเนื่องบนเงื่อนไขทางการค้าที่ดี อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกจะประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจค้าปลีกทั้งหมด เนื่องจากรายได้ของกองทุนรวมจะประกอบด้วยค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้จากลูกค้ากลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก กองทุนรวมจึงตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนี้ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงจากของอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าจากกลุ่มลูกค้าในธุรกิจค้าปลีกที่อาจลดลงได้ ดังนั้น สถานะการเงินที่ด้อยลงของผู้เช่ารายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายรายหรือผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

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

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

กองทุนรวมตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์จากประสบการณ์และผลประกอบการที่เป็นที่ยอมรับอันยาวนานของ เทสโก้ โลตัส ในด้านการบริหารจัดการและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" ในการดึงดูดผู้เช่าที่มีชื่อเสียง การรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่า และการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาในห้างตลอดจนการบำรุงรักษาและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและการแสวงหาโอกาสในการลงทุน กองทุนรวมอาจเลือกที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส ภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) ตามที่เทสโก้ โลตัส จะได้ตกลงไว้กับกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมจะพึงพิงสิทธิที่จะใช้ชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" ซึ่งเป็นชื่อที่รู้จักกันดีในธุรกิจค้าปลีกและการรักษาความสัมพันธ์กับ

เทสโก้ โลตัส อย่างต่อเนื่อง หากกองทุนรวมไม่สามารถใช้ชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" หรือหาก เทสโก้ โลตัส ไม่สามารถให้การสนับสนุนในเรื่องต่าง ๆ ที่กองทุนรวมต้องการในอนาคต ผลการดำเนินงาน และโอกาสในการเติบโตในอนาคตของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

ในอนาคต กองทุนรวมอาจต้องหาแหล่งเงินทุนจากภายนอก ซึ่งอาจมีเงื่อนไขที่ไม่เป็นที่ยอมรับได้ หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนดังกล่าวได้

กองทุนรวมอาจจำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายเป็นครั้งคราวเพื่อการลงทุนสำหรับการตกแต่ง และ/หรือซ่อมแซม เพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน และความสามารถในการสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจต้องการเงินทุนจำนวนมากเพื่อใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์ หากกองทุนรวมมีกำไรสุทธิในปีใด กองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าอัตราร้อยละ 90 (หรือในอัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิในปีดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม อาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวได้ โดยกำไรสุทธิและกำไรสะสมนั้นจะไม่นรวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะทำได้ต่อเมื่อไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 7 "ข้อกำหนด นโยบาย และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน" เนื่องจากเงื่อนไขเรื่องการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้น ประกอบกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กองทุนรวมกำหนดไว้ว่าจะจ่ายไม่น้อยกว่าอัตราร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร ดังนั้น กองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพื่อใช้เป็นเงินทุนในอนาคต หรือเพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้

กองทุนรวมอาจไม่สามารถก่อนนี้เพิ่มเติมหรือระดมทุนได้ตามระยะเวลาที่ต้องการ หรือภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ ทั้งนี้ กองทุนรวมสามารถก่อนนี้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามที่ระบุไว้ในโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากมีการก่อนนี้ กองทุนรวมจะมีหน้าที่ในการชำระหนี้โดยหน้าที่ในการชำระหนี้ที่อาจเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นในอนาคต หากกองทุนรวมไม่สามารถชำระคืนหนี้ได้ หรือไม่สามารถดำรงไว้ซึ่งหลักประกัน หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญาสินเชื่อ ส่งผลให้อาจมีการยกเลิกวงเงินสินเชื่อบางส่วนหรือทั้งหมด หรืออาจถือเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาอื่น (cross default) ที่อาจต้องชำระค่าปรับ หรืออาจมีการเรียกให้ชำระหนี้ก่อนถึงกำหนดชำระ ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ว่าจะเกิดขึ้นบางส่วนหรือทั้งหมด อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เข้าพื้นที่เพื่อการค้าปลีกและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายเพื่อลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับผลกระทบหากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพิ่มขึ้นโดยไม่สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น หรือไม่สอดคล้องกับการได้รับชำระคืนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จากผู้เช่า ทั้งนี้ นอกเหนือจากปัจจัยอื่น ๆ ที่กล่าวถึง ปัจจัยที่อาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มสูงขึ้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเรื่องดังต่อไปนี้

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

นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่มีได้เกิดขึ้นตามปกติเนื่องมาจากการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูง และอาจเกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้า ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและระยะเวลาที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว จะมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทุนรวม หากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การชำระหนี้ และค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน หรือเพียงพอต่อการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ไม่สามารถเรียกเก็บจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว รายได้และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยทั้งหลายเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตลอดจนรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสุทธิที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะสะท้อนถึงปัจจัยดังกล่าว ดังนั้น มูลค่าที่ได้จากการประเมินดังกล่าวอาจผันผวนในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

4.12.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมและผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้า ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางค้าปลีกอื่น ๆ

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

นอกจากนี้ รายได้และราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าอื่น ๆ

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งอาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและวิธีการคำนวณค่าเช่าทำให้กองทุนรวมมีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่า ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างมากขึ้นและอัตราค่าเช่าที่ลดลงจะทำให้รายได้จากค่าเช่าลดต่ำลง ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองทุนรวมลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือด้วยสถานะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุหรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุการเช่า บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดสัญญาเช่าของกองทุนรวมที่จะหมดอายุ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 4.2.7 "วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า" ในเอกสารฉบับนี้

ผลกระทบโดยรวมจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยในปี 2554 ยังไม่เป็นที่แน่ชัด และเหตุการณ์น้ำท่วมดังกล่าวหรือเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในอนาคต อาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

เหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เริ่มตั้งแต่เดือนกันยายน 2554 ส่งผลกระทบแผ่ขยายไปยังหลายพื้นที่ในประเทศไทย รวมถึงพื้นที่อื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนบางแห่ง โดยพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบส่วนใหญ่อยู่บริเวณภาคเหนือและภาคกลางของประเทศ นอกจากนี้ ยังเกิดความเสียหายต่อระบบการคมนาคมขนส่งที่ใช้ในการลำเลียงขนส่งสินค้าให้กับผู้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนด้วย โครงการรังสิต คลอง 7 และโครงการลำลูกกา คลอง 6 ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกได้รับความเสียหายจากน้ำท่วมในบริเวณที่เป็นพื้นที่ลานจอดรถและสวนของผนังด้านนอก แต่ทั้งสองโครงการก็เปิดให้บริการตามปกติตลอดช่วงเวลาที่เกิดน้ำท่วม ในการนี้ เอสเคไอ โกลด์ส ได้มีการตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดแก่อสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งไว้ประมาณ 5 ล้านบาท ต่อแห่ง ซึ่งคาดว่าจะได้รับการคุ้มครองเต็มจำนวนจากการประกันภัยที่จะจ่ายชดเชยให้แก่ เอสเคไอ โกลด์ส การซ่อมแซมพื้นที่พุ่มอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ แม้ว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นกับศูนย์การค้าจากเหตุการณ์น้ำท่วมในปี 2554 นี้ จะเป็นความเสียหายที่เล็กน้อย แต่บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่า เหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในอนาคตภายหลังจากที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกบางรายประสบปัญหาชำระค่าเช่าล่าช้าเนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วม นอกจากนี้ ยังมีผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวบางรายที่ไม่ต่ออายุสัญญาภายหลังจากการเกิดเหตุน้ำท่วม หากผู้เช่ารายใดไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ภายในเวลาที่กำหนดอันเนื่องมาจากเหตุน้ำท่วมปี 2554 หรือเนื่องจากภัยพิบัติใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต เหตุการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

นอกจากนี้ พื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกบางแห่ง ได้แก่ โครงการรังสิต คลอง 7 โครงการลำลูกกา คลอง 6 โครงการพิชญะโลก โครงการสิงห์บุรี โครงการเสนา และโครงการประชาชื่น ก็ถูกน้ำท่วมซึ่งในระดับความสูงแตกต่างกันไป แม้ว่าสถานการณ์น้ำท่วมจะคลี่คลายแล้ว แต่การซ่อมแซมที่พิกอาศัย สถานประกอบการ และระบบโครงสร้างพื้นฐานยังคงมีการดำเนินการอยู่ ทั้งนี้ ประชาชนผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม ซึ่งส่วนใหญ่เชื่อว่าเป็นลูกค้าศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก อาจมีความสามารถในการใช้จ่ายใช้สอยลดลง เนื่องจากมีภาระค่าใช้จ่ายซ่อมแซมพื้นที่พุ่มที่พิกอาศัยและสถานประกอบการ หรือประสบปัญหาภาวะตกงานในช่วงนี้ ปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม จนกว่าพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะได้รับการฟื้นฟูบูรณะ และธุรกิจการค้าฟื้นตัวกลับสู่สภาพปกติเหมือนเช่นช่วงก่อนที่จะเกิดเหตุน้ำท่วม

สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่และความเสียหายที่เกิดขึ้น โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในหัวข้อ 4.2.4 "ผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยในปี 2554 ต่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก" ในเอกสารฉบับนี้

ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

กองทุนรวมจะจัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมทั้งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และความรับผิดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยบริษัทจัดการเชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันของกองทุนรวมเป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์ เงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมอาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนรวมจะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหาภายใต้เงื่อนไขของอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองเห็นของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออุปกรณ์หรือความบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจทำให้กองทุนรวมต้องลงทุนเพิ่มเติม มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่น ๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ นอกจากนี้ กองทุนรวมมีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ที่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน การที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามเงื่อนไขการเช่าได้ และการที่กองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่น ๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่า หรือบุคคลภายนอกได้ อนึ่ง ความเสียหายบางอย่างซึ่งโดยทั่วไปเป็นภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระบาดของโรคติดต่อ หรือความสูญเสียใด ๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทุนรวมอาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนรวมมีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้องหรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาของทดแทน (replacement cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทุนรวมหรือของผู้เช่าที่เสียไปยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทุนรวมอาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนรวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน แต่ทั้งนี้กองทุนรวมอาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระการค้ำประกัน หนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

นอกจากนี้ กรมธรรม์ประกันภัยของกองทุนรวมและเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอาจมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับกรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมในข้อ 4.6 "การประกันภัย"

เบี้ยประกันภัยที่กองทุนรวมต้องชำระในการเอาประกันภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจเพิ่มขึ้นเนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทย

บริษัทจัดการคาดว่า เบี้ยประกันภัยสำหรับการเอาประกันภัยคุ้มครองอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน อาจมีการปรับสูงขึ้นเนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เกิดขึ้นในประเทศไทยในช่วงเดือนกันยายนถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถระบุได้ว่าจะมีการปรับเบี้ยประกันภัยขึ้นเมื่อไร หรือในอัตราเท่าไร และการปรับอัตราเบี้ยประกันภัยดังกล่าวจะมีผลใช้กับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทั้งหมดหรือบางส่วน หรือจะใช้กับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอื่นที่กองทุนรวมมีแผนที่จะเช่าลงทุนเพิ่มเติมหรือไม่ นอกจากนี้ บริษัทจัดการไม่อาจยืนยันได้ว่าจะสามารถถ่ายโอนภาระในค่าใช้จ่ายที่จะเพิ่มขึ้นดังกล่าวไปยังผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีผลกระทบต่อภาระดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่องที่มีนัยสำคัญ หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว บริษัทจัดการไม่พบว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกมีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่มีนัยสำคัญที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งอาจต้องมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น หรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้ต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือก่อให้เกิดภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีขีดคาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

รายงานของผู้เชี่ยวชาญที่บริษัทจัดการใช้ในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงรายงานของที่ปรึกษาทางเทคนิคและรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีการจำกัดขอบเขตการทำงาน และรายงานดังกล่าวอาจมีความคลาดเคลื่อนและมีข้อบกพร่องได้ ซึ่งอาจเป็นเพราะความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องบางอย่างของอาคารเป็นเรื่องยากหรือเป็นไปไม่ได้ที่จะตรวจสอบให้แน่ชัดภายใต้ข้อจำกัดขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยี หรือเทคนิคที่ใช้ และปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบที่ใช้ที่เทสโก้ โลตัส และเจ้าของทรัพย์สินที่มีผู้ใช้ที่เกี่ยวข้องกับเทสโก้ โลตัส ให้ไว้แก่กองทุนรวมอยู่ภายใต้ข้อจำกัดเกี่ยวกับขอบเขต จำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จะสามารถกระทำได้ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบที่ใช้ใด ๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหาย ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่กำลังดำเนินการอยู่หรือที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรืออาจดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

สาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เช่น สถานีรถไฟฟ้ามหานคร และสถานีรถไฟฟ้ามหานคร จุดเปลี่ยนรถประจำทาง ทางด่วน และถนนเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งสร้างความสะดวกในการเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แต่บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมดังกล่าวจะไม่ถูกปิด ย้ายหรือยกเลิก หรือการก่อสร้าง การปรับปรุงไม่ล่าช้าหรือเสร็จสมบูรณ์ตามแผน หรือจะไม่กีดขวางการจราจรในบริเวณดังกล่าว ทั้งนี้ การปิด การย้าย การเลิก ความล่าช้า ดำเนินการไม่แล้วเสร็จ หรือการกีดขวางอาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรืออาจส่งผลให้ไม่สามารถปรับปรุงทางเข้าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้า ความน่าสนใจ และจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่า และอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้ความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงได้

นอกจากนี้ บริษัทจัดการไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะไม่ถูกรื้อถอน พัฒนาใหม่ หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่น และไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่ หรือการพัฒนาที่ดินใกล้กับ

อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเป็นครั้งคราว การพัฒนาพื้นที่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดิน (ซึ่งอาจทำให้ต้องมีการปิดทางผ่านหรือถนนเป็นการชั่วคราว) ใด ๆ อาจลดจำนวนผู้ครอบครอง ผู้เช่า หรือผู้มาใช้บริการในบริเวณอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับผลกระทบ และทำให้รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในส่วนที่ได้รับผลกระทบดังกล่าวลดน้อยลง ด้วยเหตุนี้ การพัฒนาใหม่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทุนรวม

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและบริเวณต่าง ๆ ที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมาก อาจส่งผลให้มีการจับจ่ายใช้สอยและการท่องเที่ยวลดลงและส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการค้าขายลดลง ตัวอย่างเช่น น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างเดือนกันยายนถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 ได้ส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกบางแห่ง รวมถึงพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบบริเวณอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนสร้างความเสียหายให้กับอาคารบ้านเรือน ส่งผลให้การลำเลียงขนส่งสินค้าหยุดชะงัก และการชำระค่าเช่าล่าช้าเกินกำหนด นอกจากนี้ สงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วงของพลเรือน และความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการข่มขู่ไว้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนองเดียวกัน เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้ อาจทำให้อุปสงค์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือรายได้ของกองทุนรวมที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

การที่ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เป็นที่ดินและ/หรืออาคารไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าสำหรับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้คัดค้านการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก หรือความล่าช้าในการจดทะเบียนดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทุนรวมต้องลดเงินทุนจดทะเบียนหรือเลิกกองทุนรวม และคืนเงินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกอยู่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและ/หรืออาคารระหว่างผู้ให้เช่าที่ดินและ/หรืออาคารกับเทสโก้ โลตัส แม้ว่าเทสโก้ โลตัส จะได้รับความยินยอมภายใต้ข้อตกลงที่มีผลผูกพันจากผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแต่ละรายการในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวม และ/หรือจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ที่ทำขึ้นกับกองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว แต่บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะปฏิบัติตามข้อตกลงที่จะจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า

ให้กับกองทุนรวม และ/หรือจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ที่ทำขึ้นกับกองทุนรวม นอกจากนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ตั้งอยู่บนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกให้แก่กองทุนรวมต้องมีการประกาศตามที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ของกรมที่ดิน ดังนั้น การที่ผู้ให้เช่าที่ดินและ/หรืออาคารรายใดไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการโอนสิทธิการเช่า หรือหากมีคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น จะส่งผลให้ไม่สามารถจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดินและ/หรืออาคาร และ/หรือจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารให้แก่กองทุนรวมได้

ทั้งนี้ กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดว่าภายในระยะเวลาหกเดือนนับจากวันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว บริษัทจัดการอาจพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียน และ/หรือเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวมและคืนเงินลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน เหตุการณ์ดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.2 "การลงทุนครั้งแรก"

ผู้เช่าบางรายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่ให้ความยินยอมหรืออาจเพิกถอนการให้ความยินยอมในการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวม

ปัจจุบัน เอสไอ โลดส์ อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้เช่าเพื่อให้มั่นใจว่าจะได้รับความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายใหม่ภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน เอสไอ โลดส์ จะให้คำรับรองว่า ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว เอสไอ โลดส์ จะยังคงดำเนินการเพื่อให้กองทุนรวมได้รับความยินยอมเกี่ยวกับการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้เช่าที่เหลืออยู่ หลังจากที่มีการโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์จะส่งมอบเงินค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้เช่าบางรายที่ได้ให้ความยินยอมไว้แล้วจะไม่เพิกถอนการให้ความยินยอมดังกล่าวหรือผู้เช่าส่วนที่เหลือจะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาเป็นกองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายใหม่ หากมีการเพิกถอนการให้ความยินยอมหรือกองทุนรวมไม่ได้รับความยินยอมเกี่ยวกับการเปลี่ยนตัวคู่สัญญา การเช่าของผู้เช่ารายดังกล่าวจะยังคงอยู่กับ เอสไอ โลดส์ จนกว่าจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าต้องปิดชั่วคราวและส่งผลกระทบต่อทางลบบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่เพื่อให้ทันสมัยสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิต (Life Style) ของลูกค้า และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างสม่ำเสมอ การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปไม่ควรมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม แต่การซ่อมแซม หรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มิใช่การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณ์ทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลให้สูญเสียรายได้ค่าเช่าในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อทางลบบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

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

การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กำหนดให้ทรัพย์สินทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทุนรวมต้องลงบัญชีโดยใช้มูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ใน

มูลค่ายุติธรรมต้องบันทึกในกำไรขาดทุนของกองทุนรวม ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมที่ลดลงของอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับเทสโก้ โลตัส เกี่ยวกับการซื้อและการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เทสโก้ โลตัส บริษัทย่อย และบริษัทร่วมของเทสโก้ โลตัส ประกอบธุรกิจลงทุน และพัฒนา บริหารจัดการ และให้เช่าพื้นที่สำหรับการค้าปลีกในประเทศไทยและที่อื่น ๆ ด้วยเหตุดังกล่าวอาจมีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส (หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมของเทสโก้ โลตัส) เกี่ยวกับการซื้อหรือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม แม้เทสโก้ โลตัส จะได้ตกลงที่จะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าของกองทุนรวม ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในร่างสัญญาการตกลงกระทำร่วมกัน ในอนาคต เทสโก้ โลตัส อาจลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะไม่ขัดแย้งหรือต่ำกว่าผลประโยชน์ของเทสโก้ โลตัส ในสถานการณ์ดังกล่าว

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนบางแห่งเป็นสิทธิการเช่าที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับและทรัพย์สินบางแห่งที่กองทุนรวมจะลงทุนซึ่งจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับ มีความไม่แน่นอน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนบางแห่งประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ หรือทรัพย์สินบางแห่งที่กองทุนรวมจะลงทุนซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนซึ่งประกอบด้วยสัญญาเช่าฉบับเดียวหรือหลายฉบับโดยมีผู้ให้เช่าหลายราย หากสิทธิการเช่าฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับสิ้นสุดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาจะมีผลกระทบต่อสิทธิในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบ

4.12.3 ความเสี่ยงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปมีความเสี่ยง

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ (2) สภาพแวดล้อมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ (3) ฐานะทางการเงินของผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) การเปลี่ยนแปลงของแหล่งเงินทุนหรือเงินทุน ซึ่งอาจส่งผลให้ไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขที่ดี หรืออาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนได้เลย (5) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงในกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ ตลอดจน

นโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอัตราค่าเช่า (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินไปเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าในตลาดใด ๆ ลดลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์บางประเภท (11) การแข่งขันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการหาผู้เช่าซึ่งอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างหรือพื้นที่ที่ไม่สามารถนำออกให้เช่าภายใต้เงื่อนไขที่ดีที่สุดได้ (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

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตรากำไรเช่าพื้นที่ (occupancy rates) อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าประจำปีของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตขาลงอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและเมืองหรือจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งมีอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงเช่นที่กองทุนรวมประสงค์จะเข้าลงทุนจะไม่ค่อยมีสภาพคล่อง การไม่มีสภาพคล่องดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (investment portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ เช่น กองทุนรวมอาจไม่สามารถขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกกดดันให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันท่วงทีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เหล่านี้ไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุ ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลงหรือปัจจัยอื่น ๆ โดยทั่วไปแล้ว การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะต้องมีการลงทุนเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

กลยุทธ์ของกองทุนรวมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกจะทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตขาดลงหรือเหตุการณ์ในทางลบของธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย วิกฤตขาดดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่ (occupancy rates) ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีอยู่ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนเงินปันผลที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจถูกเวนคืน

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงที่อาจจะถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ ค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนอาจน้อยกว่ามูลค่า

ทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทุนรวม ดังนั้น การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

4.12.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน

การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์อาจขาดสภาพคล่อง

บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ภายหลังจากการจดทะเบียนกองทรัสต์สิน (จำนวนเงินค่าของซื้อที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้) เป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งการจดทะเบียนกองทรัสต์สินคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในห้าวันทำการ นับจากวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับเงินค่าของซื้อหน่วยลงทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ซึ่งในปัจจุบันยังไม่ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองใด ๆ จะมีสภาพคล่องเพียงพอ หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะสามารถขายหน่วยลงทุนได้อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะสามารถขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่ต้องการขาย นอกจากนี้ หน่วยลงทุนอาจมีการซื้อขายในตลาดรองในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายครั้งนั้นซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่างรวมถึงสภาวะทางเศรษฐกิจและการเงินของประเทศไทยในขณะนั้น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และสภาวะตลาดของตราสารทางการเงินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

นอกจากนี้ เนื่องจากตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้น เป็นตลาดใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งอาจทำให้การซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่มีสภาพคล่องและขาดอุปสงค์โดยทั่วไปของนักลงทุน รวมทั้งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนไม่สะท้อนผลประกอบการที่แท้จริงของกองทุนรวมและทำให้ไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนรวมโดยการเปรียบเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ทั้งในประเทศไทยหรือต่างประเทศได้ บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจะมีการพัฒนาเป็นตลาดที่มีสภาพคล่องสูงสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุน

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้

บริษัทจัดการ เทสโก้ โลตัส ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Joint International Bookrunners) และผู้จัดการการจัดจำหน่าย จะตกลงร่วมกันในการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยลงทุนที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเสนอขายในครั้งนี้

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป
- ราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
- ความน่าสนใจของหน่วยลงทุนเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภททุนอื่นๆ รวมถึงหน่วยลงทุนอื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยลงทุน
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยลงทุนจำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยลงทุน
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้างหลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไปและโดยเฉพาะในกรณีที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- การที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- ความผันผวนของตลาด ซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุน และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน ในกรณีที่กองทุนรวมมีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมมากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในกรณีที่ไม่มีการกันเงินกำไรไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็ยังอาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและเงินปันผลอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

หน่วยลงทุนไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการยกเลิกกองทุนรวมหรือมีการชำระบัญชี

กองทุนรวมนั้น มีความเป็นไปได้ที่นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยลงทุน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมอาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลในหน่วยลงทุนหรือไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่กองทุนรวมอาจได้มาหรือถือครองในภายหลังไม่สามารถสร้างรายได้เพียงพอ และกองทุนรวมไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้ในเวลาและด้วยต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมแล้ว จะทำให้รายได้ กระแสเงินสด และความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลได้รับผลกระทบในทางลบ

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทุนรวมจะมีความสามารถจ่ายเงินปันผลหรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายเงินปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าระดับของเงินปันผลจะเพิ่มขึ้นในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะเพิ่มสูงขึ้น หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการเช่าจะสามารถให้เช่าได้อีก หรือขายรับจากค่าเช่าในส่วนของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขาย หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาในอนาคตนั้นจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนรวมซึ่งอาจนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดการได้

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

มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุนก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม

ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกต่อประชาชน กองทุนรวมอาจออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยมีราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุน ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุนก่อนการเสนอขายนั้น อาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนลดลง

การขายหน่วยลงทุนในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

ผลกระทบ (ถ้ามี) ต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุนจากการขายหน่วยลงทุนในอนาคต หรือการมีหน่วยลงทุนเพื่อขายในอนาคตเป็นสิ่งที่ไม่สามารถคาดเดาได้ หลังจากการปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้แล้ว เทสโก้ โลตัส จะถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25 และ Capital Research and Management Company ซึ่งเป็นผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศที่มีข้อตกลงจะเข้าจองซื้อหน่วยลงทุน จะถือหน่วยลงทุนประมาณร้อยละ 6.2 ถึงแม้ว่าสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน (Purchase Agreement) และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการ จัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) มีข้อตกลงเรื่องห้ามการขายหน่วยลงทุนของเทสโก้ โลตัส แต่ไม่มีหลักประกันว่าจะไม่มีการขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญโดยบุคคลอื่นๆ หรือว่าเทสโก้ โลตัส (หรือบริษัทย่อยของเทสโก้ โลตัส) จะไม่จำหน่ายหน่วยลงทุนเมื่อข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุนดังกล่าวสิ้นสุดลง อนึ่ง ในกรณีที่มีการเข้าซื้อหน่วยลงทุน Capital Research and Management Company สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ หลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกนี้ โดยไม่มีข้อจำกัดเกี่ยวกับการจำหน่ายหน่วยลงทุนแต่อย่างใด

การขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ โดยเทสโก้ โลตัส หรือ Capital Research and Management Company หรือผู้ถือหน่วยลงทุนอื่นใด ๆ หรือมีความเข้าใจว่า จะมีการขายดังกล่าวเกิดขึ้นนั้น อาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

การจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอาจไม่ประสบความสำเร็จ

ในกรณีที่มีเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายเหตุการณ์ดังต่อไปนี้เกิดขึ้น อาจทำให้การจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมไม่ประสบความสำเร็จ

- ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Joint International Bookrunners) หรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย ใช้สิทธิของตนตามสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน (Purchase Agreement) และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย(Underwriting Agreement) เพื่อยกเลิกภาระหน้าที่ทั้งหลายของตนภายใต้สัญญาดังกล่าว หรือ
- การจำหน่ายหน่วยลงทุนในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาว หรือการกระจายการถือหน่วยลงทุนโดยนักลงทุนรายย่อยตามหลักเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

เมื่อมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น และบริษัทจัดการอาจไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมได้และต้องดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งจำนวนโดยไม่มีดอกเบี้ย

สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ

ประมาณการตามที่ระบุในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรนั้น รวมถึงการคาดการณ์ผลประกอบการและการปันส่วนแบ่งผลกำไรของกองทุนรวม ในช่วงประมาณการสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ซึ่งประมาณการทางการเงินของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานดังกล่าว แม้ว่าบริษัทจัดการได้จัดทำประมาณการดังกล่าวด้วยความตั้งใจและความระมัดระวัง ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน และอาจเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญได้ ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนดังกล่าวหลายประการอยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม นอกจากนี้ รายได้ของกองทุนรวมจะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่อาจลดลงด้วยสาเหตุหลายประการ เช่น การเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าที่ลดลง ความไม่สามารถชำระค่าเช่าหรือความล่าช้าในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 4.12.1 "ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทุนรวมหรือการดำเนินงานของกองทุนรวม" ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการมีผลการประกอบการและความสามารถจ่ายเงินปันผลตามที่ประมาณการไว้ เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดไว้ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นและกองทุนรวมจะสามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามที่ประมาณการไว้ หากผลประกอบการของกองทุนรวมไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กองทุนรวมจะไม่สามารถจ่ายเงินปันผลตามที่ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้หน่วยลงทุนมีมูลค่าทางตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายหลักทรัพย์ในอนาคตเกี่ยวกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Investment Trust: REIT) อาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการออกกฎหมายหลักทรัพย์ใหม่ หรือการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในขณะนี้ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน อยู่ในระหว่างการพิจารณายกร่างประกาศหรือกฎเกณฑ์เพื่อการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ("กองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์") ในประเทศไทย หากมีการประกาศใช้บังคับกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประกาศหรือกฎเกณฑ์นั้น อาจมีแนวทางที่สนับสนุนให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงกองทุนรวมแปรสภาพเป็นกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ ในกรณีนี้ บริษัทจัดการไม่สามารถรับรองได้ว่าเงื่อนไขเกี่ยวกับการแปรสภาพดังกล่าวจะเป็นคุณประโยชน์ต่อกองทุนรวม หรือระบียบ และกฎเกณฑ์ที่ใช้บังคับกับกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์จะมีความเข้มงวดน้อยกว่าระบียบและกฎเกณฑ์ที่ใช้บังคับกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ใน

ปัจจุบัน หรือสิทธิประโยชน์ที่ให้แก่กองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์จะดีกว่าสิทธิประโยชน์ที่ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทจัดการไม่อาจให้หลักประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายหลักทรัพย์ดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อความสามารถของบริษัทจัดการในการปฏิบัติตามนโยบายด้านการลงทุน การดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

นอกจากนี้ หากกองทุนรวมแปรสภาพเป็นกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโอนไปยังกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ด้วย ซึ่งบริษัทจัดการไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจะให้ความยินยอม และหากผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ยินยอม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่โอนไปยังกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวมภายหลังการแปรสภาพเป็นกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์แล้ว

4.13 รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

	ประมาณการตาม สมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,582,510
ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร	499,136
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่	575,742
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่า แบบแปรผัน	306,132
ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว	192,689
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	8,811
รายได้อื่น	9,854
รายได้รวม	1,592,364
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า	-
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	(23,609)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(242,341)
กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์	1,326,414
รายได้ดอกเบี้ย	454

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

	ประมาณการตาม สมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 พันบาท
ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม	
ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม	(14,929)
ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินและการเช่า	(58,165)
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	(21,561)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	(1,648)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	(2,908)
ค่าใช้จ่ายกองทุนรวมอื่นๆ	(6,776)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย	(170,326)
กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน	1,050,555
บวกกลับ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย ¹¹	170,326
หักออก ค่าเช่าที่ดิน	(25,208)
เงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน	1,195,673
ราคาเสนอขายหน่วย (บาท)*	10.15
จำนวนหน่วยลงทุนที่ออก (หน่วย)	1,770,000,000

(*) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน คำนวณจากผลรวมของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก ประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก ประมาณการสำหรับค่าใช้จ่ายรวมในการจัดตั้งกองทุนรวมและจดทะเบียนหน่วยลงทุนกับตลาดหลักทรัพย์ และประมาณการสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการลงทุน หาดด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่ออก

¹¹ ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ กองทุนรวมจะจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนโดยทำการลดเงินทุนจดทะเบียน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

ประมาณการตาม
สมมติฐานสำหรับปี
ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม
พ.ศ. 2555 ถึง
วันที่ 28 กุมภาพันธ์
พ.ศ. 2556
พันบาท

เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน:

กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร

ต่อหน่วยลงทุน (อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 100) (บาทต่อหน่วยลงทุน) 0.59

สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน

(บาทต่อหน่วยลงทุน) 0.08

รวม

0.68

อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)

กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุน

(อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 100) 5.85¹²

สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน

0.81

รวม

6.66

¹² จากข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นหลายกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ นั้นๆ ลงทุนพบว่า มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมดังกล่าวยังไม่ได้รับผลกระทบจากการที่มูลค่าสิทธิการเช่าลดลงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่า เนื่องจากราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดไม่น้อยกว่ามูลค่าสิทธิการเช่าต้นงวด ทำให้กองทุนรวมไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (unrealized loss)

เพื่อให้เห็นตัวอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว บริษัทจัดการจึงทดลองคำนวณกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรในประมาณการงบกำไรขาดทุนของ TLGF สำหรับงวดวันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2556 ในกรณีสมมติ ที่ราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดลดลงแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่า (มีการรับรู้ unrealized loss ในทางสมมติ) จากสมมติฐานในกรณีดังกล่าวนี้ กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรจะลดลงจากสมมติฐานเดิมเหลือประมาณร้อยละ 4.80 ของราคาเสนอขายหน่วยลงทุน (กรณีราคาหน่วยละ 10.15 บาท) อย่างไรก็ตาม unrealized loss จากกรณีสมมติดังกล่าวไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายเป็นเงินสด ทำให้ TLGF ยังคงมีสภาพคล่องส่วนเกินที่สามารถจ่ายคืนให้ผู้ลงทุนได้ด้วยการลดเงินทุนจดทะเบียน ซึ่งจะให้ผู้ลงทุนได้รับเงินจากการปันส่วนแบ่งกำไรและจากการลดเงินทุนจดทะเบียน รวมเป็น ร้อยละ 6.66 ตามสมมติฐานเดิม

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

ในกรณีที่กองทุนรวมคืนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 95 ถึงร้อยละ 100 อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไปจะคิดเป็นร้อยละ 6.33 ถึงร้อยละ 6.66 ตามลำดับ

ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ข้างต้น ประมาณการรายได้รวมของกองทุนรวมเป็นจำนวน 1,592.4 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงสร้างรายได้ของกองทุนรวมในช่วงเวลาดังกล่าวเป็นดังต่อไปนี้

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราคงที่จาก เทสโก้ โลตัส (สำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร) เป็นจำนวน 499.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31 ของรายได้รวม รายได้ดังกล่าวส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้ระยะยาวที่มั่นคง เนื่องจากสัญญาเช่าหลักระหว่าง เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมมีอายุสัญญา 10 ปี ต่อได้อีกสองคราว ๆ ละ 10 ปี ทั้งนี้ จะมีการปรับค่าเช่าและค่าบริการขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี เพื่อการเติบโตอย่างสม่ำเสมอของค่าเช่าและค่าบริการและลดความเสี่ยงจากค่าเงินเพื่อ นอกจากนี้ คู่สัญญาอาจพิจารณาทบทวนค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด 10 ปี เพื่อให้มั่นใจว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราคงที่จากผู้เช่าระยะยาวเป็นจำนวน 575.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36 ของรายได้รวม ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะมีการปรับเพิ่มอย่างต่อเนื่อง
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราแปรผันจากผู้เช่าระยะยาวเป็นจำนวน 306.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19 ของรายได้รวม ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนนี้จะแปรผันตามยอดขายของผู้เช่า และจะส่งผลให้กองทุนรวมได้รับส่วนแบ่งจากยอดขายที่เติบโตขึ้นของผู้เช่าที่น่าเชื่อถือและมีคุณภาพ
- รายได้ค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวเป็นจำนวน 192.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12 ของรายได้รวม โดยพื้นที่ให้บริการชั่วคราวเป็นพื้นที่ที่คิดอัตราค่าให้บริการสูง อันเนื่องมาจากระยะเวลาเช่าที่สั้นและพื้นที่เช่าที่มีขนาดเล็ก นอกจากนี้ กองทุนรวมมีความยืดหยุ่นสูงในการปรับค่าบริการ และความหลากหลายของผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว รวมทั้งสามารถใช้เป็นพื้นที่ดังกล่าวในการจัดแคมเปญสนับสนุนการขายต่าง ๆ ได้ด้วย
- รายได้อื่น ๆ ประกอบด้วยรายได้จากสัญญาบริการป้ายโฆษณา และรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ เป็นจำนวน 18.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 ของรายได้รวม

นอกจากนี้ ตามข้อกำหนดสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่คิดค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าสำหรับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งตามสมมติฐานข้างต้น จึงไม่ได้รวมค่านายหน้าและค่าธรรมเนียมที่ถูกยกเว้นดังกล่าว ทั้งนี้ ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าและค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่ถูกยกเว้นสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2556 จะมีมูลค่าประมาณ 31.9 ล้านบาท¹³ หรือประมาณร้อยละ 2.0¹³ ของรายได้รวม

¹³ คำนวณจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2556

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก 2 "รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน" โดยบริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

5. การกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทุนรวม กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

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

6. หลักเกณฑ์การลงทุน

6.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

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

- 6.1.1 ต้องมีการวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้และความเหมาะสมในการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุน
- 6.1.2 อสังหาริมทรัพย์ต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพ

- 6.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ หรือในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุมัติให้บริษัทจัดการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก หรือ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุน กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นำมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
- 6.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน โดยผู้ที่มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 6.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินของบุคคลภายนอกหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วงเว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้
- (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว
 - (2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้ที่มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกละเมิดสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นนั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทุนรวม หากผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้ที่มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกละเมิดสัญญา

- 6.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่จดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม หรือวันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน สำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
 - (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้ อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
- (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวม อันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบียดให้ต้องรับผิด
 - (3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 6.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย
- (1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จะลงทุนซึ่งระบุไว้ในโครงการสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
 - (2) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผย และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ และในกรณีที่ราคาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลงทุนต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะแสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่

จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลงทุนในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

- (3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ (2) จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนวันลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่

6.1.12 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)
- (2) ในการลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการหรือกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 29/2549 ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)

6.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์หรือโดยวิธีการอื่นทำนองเดียวกันตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบการกิจการโรงแรมเท่านั้น
- (2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปโภคบริโภคแต่งที่เกี่ยวข้องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ
- (ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคารให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 60 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- (ค) หากกองทุนรวมมีรายได้น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ประกอบกิจการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ภายใน 60 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

6.1.14 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของรายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่สิ้นอายุโครงการ หรือ
- (2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

6.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาดอกผลโดยวิธีอื่น บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตั๋วเงินคลัง
- (3) พันธบัตร หรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบรรมช้ตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการ

จ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน

- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้
 - (ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)
 - (ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งหนึ่ง สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย และ
- (11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการขาดดอกผลโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

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

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

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง ไม่นับรวมตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอาวัล ผู้สลักหลัง ผู้ค้ำประกันโดยต้องเป็นการรับอาวัลแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสลักหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือค้ำประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

6.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

ในกรณีที่กองทุนรวมนำอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าแก่บริษัทใด ๆ เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ โดยบริษัทนั้นตกลงจ่ายค่าเช่าแก่กองทุนรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า กองทุนรวมอาจลงทุนในหุ้นที่ออกโดยบริษัทดังกล่าวไม่เกิน 1 หุ้น โดยหุ้นนั้นให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของบริษัทนั้น ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว

7. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นลงทุน

7.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นลงทุน

ผู้ถือหุ้นลงทุนที่จะมีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหุ้นลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนในวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล โดยผู้ถือหุ้นลงทุนแต่ละรายมีสิทธิได้รับเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหุ้นลงทุนของตน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

(1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (หรือในอัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

(2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

กำไรสุทธิและกำไรสะสม (1) และ (2) จะไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี หรือในกรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ภายใน 90 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี ตามวิธีการและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้

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

7.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ภายใต้บังคับของข้อกำหนดตามข้อ 8

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสิทธิการถือครองหน่วยลงทุนซึ่งเป็นผู้ที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามลำดับก่อนหลังของการบันทึกการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

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

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสิทธิการถือครองหน่วยลงทุนซึ่งเป็นผู้ที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามลำดับก่อนหลังของการบันทึกการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

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

บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

- (4) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย
- (ก) ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ
 - (ข) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ
 - (ค) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียน ผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์

- (5) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแจ้งต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนครั้งล่าสุด หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุน ดรอปท์ หรือตัวแลกเงินโดยส่งทางไปรษณีย์ ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการหักค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากเงินโอนนั้น

บริษัทจัดการจะทำการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือในอัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดสำหรับเงินปันผลที่จ่ายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นบุคคลธรรมดาซึ่งได้แสดงความประสงค์ให้บริษัทจัดการดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายไว้ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังบริษัทจัดการให้ดำเนินการเป็นอย่างอื่นภายใน 5 วัน หลังจากปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

- (6) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

- (7) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ เนื่องจากการถือหน่วยลงทุนเกินกว่าที่กำหนดตามข้อ 7.2 และข้อ 8 กองทุนรวมจะดำเนินการให้เงินปันผลส่วนที่ไม่สามารถจ่ายได้ให้เป็นของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

ในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมีได้ดำเนินการให้เงินปันผลส่วนที่ไม่สามารถจ่ายได้ให้เป็นของแผ่นดินตามที่กำหนดไว้ในวรรคแรก บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

8. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

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

8.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(1) เป็นบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันดังต่อไปนี้ ซึ่งถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(2) เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

8.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

8.3 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 8.1 และข้อ 8.2 ให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552

8.4 ภายใต้บังคับข้อ 8.5 และข้อ 8.6 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
- (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

8.5 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 8.1(1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

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

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

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว

- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

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

8.7 เนื่องจากกองทุนรวมนี้เป็นกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้ กองทุนรวมจะมีผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
- (2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ดังนั้น ในการโอนหน่วยลงทุนภายหลังโดยผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ลงทุนต่างด้าวจะไม่สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าร้อยละ 49 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

8.8 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดแล้วแต่กรณี บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 8.4 โดยอนุโลม

8.9 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยให้ปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม และตามหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เกี่ยวกับการควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง มิให้ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยนายทะเบียนจะดำเนินการให้มีหนังสือถึงบริษัทหลักทรัพย์ทุกแห่งทราบถึงเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว และขอให้บริษัทหลักทรัพย์มีหนังสือแจ้งให้บริษัทจัดการและนายทะเบียนทราบในวันทำการถัดไปทุกครั้งหากมีผู้ลงทุนต่างด้าวซื้อหรือขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้บริษัทจัดการและนายทะเบียนทราบสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวเมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงเป็นรายวัน นอกจากนี้ การโอนหน่วยลงทุนระหว่างผู้ลงทุนไทยให้ผู้ลงทุนต่างด้าวหรือผู้ลงทุนต่างด้าวโอนให้แก่ผู้ลงทุนไทย หรือระหว่างผู้ลงทุนต่างด้าวด้วยกัน จะต้องดำเนินการโอนหน่วยลงทุนที่นายทะเบียน เพื่อให้ทราบสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวเช่นกัน ทั้งนี้ นายทะเบียนจะปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะมีผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยพิจารณาให้สิทธิการถือครองหน่วยลงทุนตามลำดับก่อนหลังของการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว

- 8.10 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 8.4(3) ข้อ 8.5(3) ข้อ 8.6 วรรคท้าย และข้อ 8.8 บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

9. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

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

10. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน เว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 8 และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

วิธีการขอโอนหน่วยลงทุน

10.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนจะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยลงทุนไปยังนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในใบสำคัญการโอนหน่วยลงทุนที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน พร้อมทั้งแนบเอกสารการโอนหน่วยลงทุนตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะกำหนด การโอนหน่วยลงทุนให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

10.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

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

11. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

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

11.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่า ในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

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

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

ในกรณีที่มีค่าใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

12. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการเห็นสมควร บริษัทจัดการอาจพิจารณาจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (Investment Committee) โดยคณะกรรมการลงทุนจะมีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

12.1 องค์ประกอบคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะประกอบด้วยกรรมการ จำนวนไม่เกิน 6 คน ดังต่อไปนี้

- (1) กรรมการซึ่งเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ จำนวนไม่เกิน 3 คน

- (2) กรรมการที่เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน จำนวนไม่เกิน 3 คน ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาคัดเลือกจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากเอสเคไอ โลดส์ จำนวนไม่เกิน 2 คน โดยมีเงื่อนไขว่า เอสเคไอ โลดส์ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเอสเคไอ โลดส์ ต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม และจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายอื่น ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม อีกไม่เกิน 1 คน

ในกรณีที่เอสเคไอ โลดส์ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเอสเคไอ โลดส์ ถือหน่วยลงทุนรวมกันน้อยกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม กรรมการที่เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน จะมีจำนวนไม่เกิน 3 คน ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาคัดเลือกจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากเอสเคไอ โลดส์ จำนวนไม่เกิน 1 คน และจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนรายอื่น ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม อีกไม่เกิน 2 คน

ในกรณีที่เอสเคไอ โลดส์ และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเอสเคไอ โลดส์ ถือหน่วยลงทุนรวมกันน้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม กรรมการที่เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน จะมีจำนวนไม่เกิน 3 คน ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาคัดเลือกจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ทั้งนี้ กรรมการจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด เบื้องประชุมของกรรมการให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการ

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ และพิจารณาถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการดังกล่าวมีการกระทำหรือพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม หรือมีการกระทำที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงจำนวนกรรมการตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยหากมีการถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าว ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถเสนอชื่อบุคคลใหม่ตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 12.1(2) ได้อีก

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ จะต้องไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

12.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุถึง วัน เวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการ ก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉิน ไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีกรรมการส่งหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมด้วยวิธีการใด ๆ ตามความเหมาะสมรวมถึงการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) หรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้ จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

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

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาลงมติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากจำนวนกรรมการที่เข้าประชุมทั้งหมด ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

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

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

การลงทุนของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใด ๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธานกรรมการ และทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บรักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ

12.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

- (1) พิจารณาตัดสินใจลงทุน ชื่อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- (2) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหุ้นรายละยงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (3) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้บุคคลใด ๆ ทราบ และ/หรือ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่มีประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่จะมีกฎหมายกำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (4) คณะกรรมการลงทุนจะต้องพิจารณาตัดสินใจในเรื่องใด ๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐานของโครงการและการปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมีขึ้นในภายหน้า

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

13.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ

ที่อยู่ : เลขที่ 986 อาคารอ้อจ้อเฮลียง ถนนพระราม 4 แขวงสาทร
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ : 02 614 4000

โทรสาร : 02 632 4818

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วย
คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อเกิดเหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแล
ผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
ไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบ
ตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดย
บอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญในโครงการจัดการกองทุนรวม เนื่องจากมีการแก้ไข
เปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์

ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วัน

(4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์

(5) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

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

(6) หากผู้ดูแลประโชยณนำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้โดยทันที

(7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่าง ๆ

(8) เมื่อหน่วยงาน หรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลประโชยณที่มีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการหรือประกาศเป็นการทั่วไป และ

(9) เมื่อผู้ชำระบัญชีได้จดทะเบียนเลิกกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลประโชยณจะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน เนื่องจากกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลประโชยณ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลประโชยณหมดหน้าที่ลงตามข้อ 13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลประโชยณ ผู้ดูแลประโชยณนั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลประโชยณของ

กองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

13.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ

ที่อยู่ : เลขที่ 986 อาคารอ็อดจือเหลียง ถนนพระราม 4 แขวงสาทร
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ : 02 614 4000

โทรสาร : 02 632 4818

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์จะแจ้งให้บริษัทจัดการทราบถึงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทันที หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

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

14. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นางอุณากร พฤตวิภาดา แห่งบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซีดีทาวเวอร์ ชั้น 14
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 02 344 1000

โทรสาร : 02 286 5050

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

15. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

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

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ด. โดยบริษัทจัดการ จะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบ

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

16.1 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย (Underwriter)

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยจะมีหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) ให้คำปรึกษาในการวิเคราะห์มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก (2) ให้คำปรึกษาและดำเนินการเกี่ยวกับกลยุทธ์ทางการตลาดที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกนี้ (3) ช่วยจัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวม ซึ่งรวมถึงหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนในประเทศไทยและในต่างประเทศ (4) ร่วมกับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศในการกำหนดช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้น และราคาเสนอขายสุดท้ายสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกนี้ (5) จัดจำหน่ายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษและผู้จองซื้อทั่วไปในประเทศ และ (6) ดำเนินกิจกรรมทางการตลาดในประเทศที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ : 6, 8-11 อาคารสำนักงานเมืองไทย-ภัทร 1
เลขที่ 252/6 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ : 02 305 9000
โทรสาร : 02 693 2537

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

16.2 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง Merrill Lynch Far East Ltd., Nomura International plc. และ The Royal Bank of Scotland N.V., Hong Kong Branch เป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ โดยจะมีหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) ให้คำปรึกษาในการวิเคราะห์มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก (2) ให้คำปรึกษาและดำเนินการเกี่ยวกับกลยุทธ์ทางการตลาดที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกนี้ (3) ช่วยจัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวม ซึ่งรวมถึงหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนในต่างประเทศ (4) ร่วมกับผู้จัดการการจัดจำหน่ายในการกำหนดช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้น และราคาเสนอขายสุดท้ายสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกนี้ และ (5) จัดจำหน่ายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษในต่างประเทศ

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ

ชื่อ : Merrill Lynch Far East Ltd.

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

โทรศัพท์ : +852 2536 3888

โทรสาร : +852 2536 3281

ชื่อ : Nomura International plc.

ที่อยู่ : 1 Angel Lane
London EC4R 3AB
United Kingdom

โทรศัพท์ : +44 20 7521 2000

โทรสาร : +44 20 7521 2121

ชื่อ : The Royal Bank of Scotland N.V., Hong Kong Branch

ที่อยู่ : 38th Floor, Cheung Kong Center
2 Queen's Road Central
Hong Kong

โทรศัพท์ : +852 3961 3399

โทรสาร : +852 2700 5968

17. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

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

18. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

18.1 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรก

ชื่อ : บริษัท ซีพี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 87/2 ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นสเพลส ชั้น 46
ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 02 654 1111
โทรสาร : 02 685 3301

ชื่อ : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 121 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์ ชั้น 8 ห้อง 36 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงห้วยขวาง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ : 02 641 3800
โทรสาร : 02 641 3801

18.2 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสำหรับการลงทุนภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ครั้งแรก

(1) บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งต่อไป ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

กำหนด โดยบริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

- (2) ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน

19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

- 19.1 ที่ปรึกษาซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า หรือหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

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

- 19.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้ง การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุนให้กับกองทุนรวม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

ทั้งนี้ ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ บาร์เคลย์ แคปปิตอล (ประเทศไทย) จำกัด ("บาร์เคลย์ แคปปิตอล") เป็นที่ปรึกษาทางการเงิน โดยบาร์เคลย์ แคปปิตอล จะมีบทบาทในการให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม ซึ่งรวมถึงการให้คำปรึกษาที่เกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ (1) การวิเคราะห์มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก (2) กลยุทธ์ทางการตลาดเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกนี้ (3) เอกสารที่เกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม ซึ่งรวมถึงหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนในต่างประเทศ (4) การกำหนดช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้น และราคาเสนอขายสุดท้ายสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกนี้ และ (5) การจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษในต่างประเทศ

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบาร์เคลย์ แคปปิตอล

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ บาร์เคลย์ แคปปิตอล (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่ : เลขที่ 87/2 อาคารซี อาร์ ซี ทาวเวอร์ ออลซีชั้นเพลส ถนนวิฑู
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 02 686 1900
โทรสาร : 02 686 1901

- 19.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม หรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อ : บริษัท อัลเลน แอนด์ โอเวอร์รี (ประเทศไทย) จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 130-132 อาคารสินธร 3 ชั้น 22 ถนนวิฑู
 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
 โทรศัพท์ : 02 236 7600
 โทรสาร : 02 263 7699

20. เทสโก้ โลตัส

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์การค้าชั้นนำในประเทศไทย มีชื่อเสียงในด้านการมีสินค้าหลากหลายประเภทที่คุ้มค่าและมีราคาที่น่าพึงพอใจ ภายใต้ชื่อ "เทสโก้ โลตัส" โดยเป็นผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกที่มีประเภทของรูปแบบของร้านค้าปลีกที่มากที่สุดในประเทศไทย ซึ่งรวมถึงรูปแบบศูนย์การค้า คอมมูนิตีมอลล์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านสะดวกซื้อ (top-up convenience stores) ซึ่งดึงดูดลูกค้าทุกเพศทุกวัย โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เทสโก้ โลตัส มีร้านค้าปลีกในรูปแบบต่าง ๆ มากกว่า 900 แห่ง โดยในจำนวนดังกล่าว ประกอบไปด้วยร้านค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตจำนวน 133 แห่ง ซึ่งตั้งอยู่ในทุกภูมิภาคทั่วประเทศ โดยเป็นร้านค้าปลีกในเขตกรุงเทพมหานครและเมืองท่องเที่ยว ตลอดจนในจังหวัดต่าง ๆ ด้วยขนาดของเครือข่ายร้านค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส ทำให้เทสโก้ โลตัส ได้ประโยชน์จากการประหยัดจากขนาดของธุรกิจ (economies of scale) ทั้งด้านการจัดจ้างผู้ให้บริการและการจัดให้มีระบบการกระจายสินค้า (distribution platform) ที่มีประสิทธิภาพ

เทสโก้ โลตัส มีสินค้าจำเป็นจำหน่ายหลากหลายประเภทซึ่งรวมถึง อาหารสด สินค้าอุปโภคบริโภค เครื่องใช้ไฟฟ้า สินค้าที่เกี่ยวกับความบันเทิง และเครื่องใช้ในครัวเรือน ตลอดจนเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มที่มีราคาคุ้มค่า จากการที่เทสโก้ โลตัส มีสินค้าหลากหลายประเภทประกอบกับการให้บริการที่เป็นเลิศ เทสโก้ โลตัส จึงเป็นแหล่งจับจ่ายซื้อของที่น่าพึงพอใจของลูกค้าทุกระดับ เทสโก้ โลตัส ให้บริการลูกค้าจำนวนมากกว่า 35 ล้านคน ต่อเดือน และมีพนักงานมากกว่า 38,000 คน ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีจำนวนผู้เข้าพื้นที่ร้านค้ามากกว่า 14,000 ราย โดยมีหลายรายที่เป็นคู่ค้ากันมายาวนาน และมีเครือข่ายผู้จำหน่ายสินค้า (Supplier) จำนวนมากกว่า 9,000 ราย ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นบริษัทในประเทศไทย นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินโครงการบัตรสมาชิกในประเทศไทย ภายใต้ชื่อ "Tesco Clubcard" โดยมีจำนวนสมาชิกผู้ถือบัตรมากกว่า 7.5 ล้านคน ซึ่งทำให้เทสโก้ โลตัส มีความเข้าใจความต้องการและการจับจ่ายใช้สอยของลูกค้าอย่างลึกซึ้ง และสามารถปรับปรุงประเภทสินค้าเพื่อตอบสนองของลูกค้าได้อย่างเหมาะสมต่อไป

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รายได้รวมของเทสโก้ โลตัส ได้ปรับเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากจากจำนวน 17 พันล้านบาท ในปี 2541 เป็นจำนวน 137 พันล้านบาท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554

เทสโก้ โลตัส มุ่งมั่นที่จะเติบโตไปพร้อม ๆ กับการพัฒนาชุมชนที่มีศูนย์การค้าตั้งอยู่ โดยได้เข้าร่วมโครงการเพื่อสนับสนุนการพัฒนาของชุมชนต่าง ๆ ดังจะเห็นได้จากการมีส่วนร่วมในกิจการของชุมชนที่ส่งเสริมการสร้างนิสัย สุขอนามัยที่ดีให้กับประชาชนในการดำเนินชีวิต ด้านการศึกษา และการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม อาทิเช่น โครงการ "Get Active" ที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อช่วยให้ผู้เข้าร่วมโครงการที่มีจำนวนมากกว่า 10 ล้านคน ให้มีการเสริมสร้างนิสัย สุขอนามัยในการดำเนินชีวิตที่ดียิ่งขึ้น หรือโครงการส่งเสริมให้พนักงานในองค์กรมีส่วนร่วมในชุมชนของตนเอง เช่น โครงการ "One Million Hours Project" ซึ่งพนักงานได้สละเวลามากกว่า 2.3 ล้านชั่วโมงในการทำความสะอาด ตึกอาคารในชุมชน และการอนุรักษ์พันธุ์สัตว์ป่าหายาก นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ยังลงทุนในประเทศไทยเป็นเงิน จำนวนมากกว่า 130 พันล้านบาท ในระยะเวลากว่า 17 ปีที่ผ่านมา

ข้อมูลตามตารางดังต่อไปนี้แสดงสถิติที่สำคัญของเทสโก้ โลตัส สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันสุดท้ายของเดือนกุมภาพันธ์ของปี 2550 2551 2552 2553 และ 2554

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

เหตุการณ์ที่สำคัญของเทสโก้ โลตัส

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
2537	เปิดกิจการร้านค้าปลีกประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ตแห่งแรกของบริษัทในประเทศไทย
2544	เปิดเทสโก้ โลตัส เอ็กซ์เพรส สาขาแรก ที่สถานีบริการน้ำมันเอสโซ่ในกรุงเทพมหานคร
2546	เปิดซูเปอร์มาร์เก็ต (ตลาดโลตัส) แห่งแรก
	เปิดเทสโก้ โลตัส เอ็กซ์เพรส ในกรุงเทพมหานคร และคอมแพ็ค ไฮเปอร์มาร์เก็ตแห่งแรกที่จังหวัดร้อยเอ็ด
2551	เปิดคอมมูนิตี้มอลล์ แห่งแรกบนถนนสามัคคี กรุงเทพมหานคร
2552	เริ่มโครงการ "Tesco Clubcard"
	เปิดศูนย์การค้าในรูปแบบ "พลาซ่า ซุปเปอร์ มอลล์" แห่งแรกบนถนนศรีนครินทร์ จังหวัดสมุทรปราการ
2554	เปิดเทสโก้ โลตัส เอ็กซ์ตรา ซึ่งเป็นรูปแบบร้านค้าปลีกที่ใหญ่ที่สุดของเทสโก้ โลตัส และเป็นศูนย์การค้าปลีกระดับโลกซึ่งเปิดในประเทศไทย

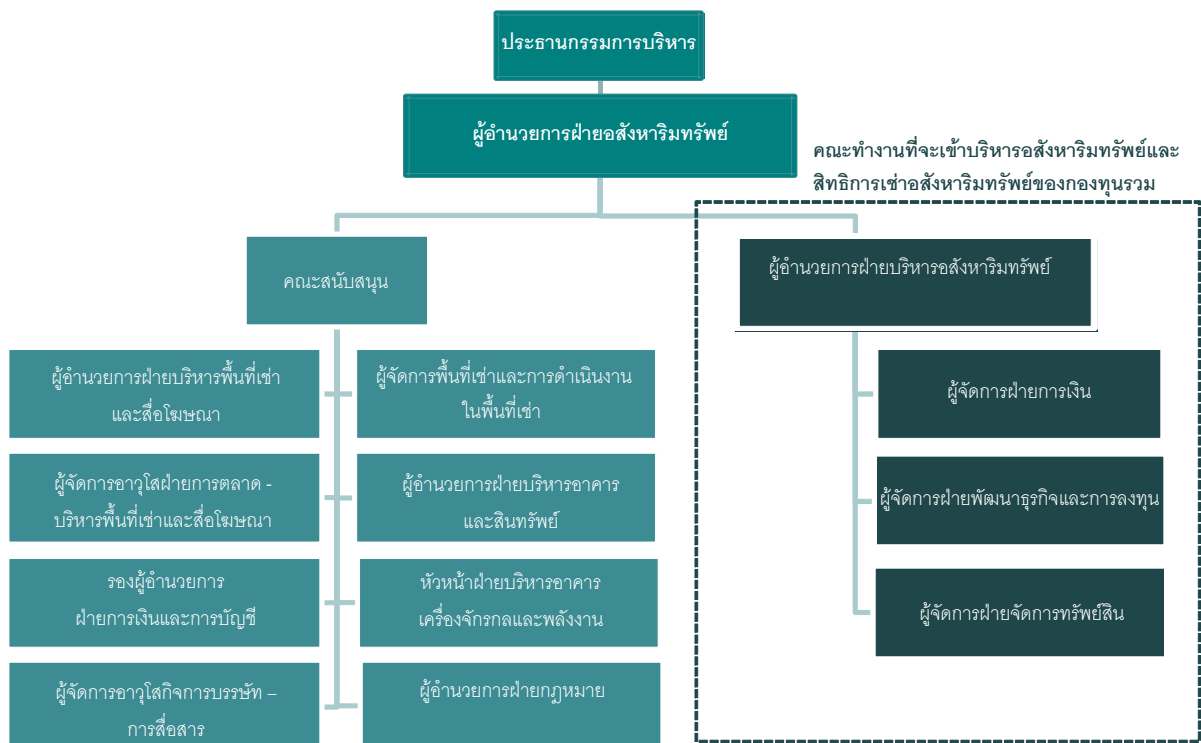
21. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 629/1 หมู่ 10 ถนนนวมินทร์ แขวงคลองกุ่ม
 แขวงคลองกุ่ม เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร
 โทรศัพท์ : 02 797 9000
 โทรสาร : 02 797 9829

ข้อมูลเบื้องต้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เทสโก้ โลตัส จะได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยเทสโก้ โลตัส จะตั้งคณะทำงานขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งจะได้รับความสนับสนุนจากเทสโก้ โลตัส บริษัทจัดการเชื่อว่าคณะทำงานนี้มีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการพื้นที่ของศูนย์การค้า การตลาด การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าและการบริหารพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนการบริหารรายรับ-รายจ่าย ซึ่งความเชี่ยวชาญดังกล่าวนี้เกิดจากประสบการณ์การทำงานให้กับเทสโก้ โลตัส และ/หรือจากประสบการณ์การทำงานในธุรกิจด้านนี้เป็นระยะเวลานาน นอกจากนี้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะทำงานอย่างใกล้ชิดกับเทสโก้ โลตัส ยังจะได้รับประโยชน์จากความรู้ความสามารถ และความเข้าใจในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจากบุคลากรอื่นของเทสโก้ โลตัส อีกทั้งบุคลากรในคณะทำงานดังกล่าวทุกคนต่างมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

โครงสร้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับประสบการณ์การทำงานของบุคลากรหลักในคณะทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเข้าบริหารอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ในภาคผนวก 6 "ประสบการณ์การทำงานของบุคลากรหลักในคณะทำงานของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์"

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยที่นิติบุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมคำรับรองว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

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

22. การเสนอขายหน่วยลงทุน

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

22.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

22.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน และใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อทั่วไปสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน (แบบ A) และใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน ได้ที่บริษัทจัดการ สำนักงานของผู้จัดการ การจัดจำหน่าย หรือสำนักงานใหญ่และสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตามรายชื่อที่ระบุไว้ใน

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ อย่างเร็วตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2555 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือสำนักงานใหญ่และสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 มีนาคม 2555

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ใบจองซื้อหน่วยลงทุนและใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน ได้ที่บริษัทจัดการ หรือสำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย อย่างเร็วตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2555 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) (ในเวลาทำการ)

22.1.2 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งรวมถึงผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ ที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนแบบผู้จองซื้อทั่วไป

ตั้งแต่วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2555 ถึง วันที่ 1 มีนาคม 2555 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย สำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และวันที่ 2 มีนาคม 2555 ระหว่างเวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย สำนักงานใหญ่และสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 มีนาคม 2555

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ*

ตั้งแต่วันที่ 08.30 น. ถึงเวลา 16.30 น. ของวันที่ 6 มีนาคม และ 8 มีนาคม 2555 และ ตั้งแต่วันที่ 08.30 น. ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 9 มีนาคม 2555

หมายเหตุ * ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป จะไม่สามารถทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษได้

สำหรับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

ตั้งแต่วันที่ 08.30 น. ถึงเวลา 16.30 น. ของวันที่ 6 มีนาคม และ 8-9 มีนาคม 2555 และ ตั้งแต่วันที่ 08.30 น. ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 12 มีนาคม 2555

22.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

22.2.1 การกำหนดราคาขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ราคาเสนอขายสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป เป็นช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้นซึ่งจะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญโดยผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น ในกรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้าย มีราคาต่ำกว่าราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการคืนเงินส่วนต่างค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย ตามรายละเอียดในข้อ 22.5

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

ราคาเสนอขายสำหรับสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) เป็นราคาเสนอขายสุดท้าย

22.2.2 ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ
 - (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
 - (ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว
 - (ค) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

¹ ราคาเสนอขายสุดท้าย จะเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้น ซึ่งบริษัทจัดการ เทสโก้ โลตัส ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) จะเป็นผู้กำหนดร่วมกันและคาดว่าจะประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (3)(ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้ถือว่าการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (3)(ก) และ (ข) ด้วย

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย (เฉพาะลูกค้าของผู้จัดการการจัดจำหน่าย) หรือสำนักงานใหญ่และสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้ตามวัน เวลา ที่ระบุไว้ในข้อ 22.1.2 โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยลงทุนที่จะจองซื้อต่อ 1 ใบจองซื้อ โดยผู้จองซื้อสามารถยื่นใบจองซื้อรวมได้มากกว่า 1 ใบจองซื้อ
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในวันจองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยจะต้องชำระที่ราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น โดยจะหักกลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้ พร้อมทั้งกรอรายละเอียดต่าง ๆ ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน
- (3) กรณีที่มีผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 4 คน จองซื้อหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัทจัดการจะจัดแจ้งชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเหล่านั้นเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกันในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและจะถือเอาบุคคลที่มีชื่อแรกในคำขอเปิดบัญชีกองทุนเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ดี หากผู้จองซื้อประสงค์เป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการอาจพิจารณาตามที่เห็นสมควร
- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนดกฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง
- (5) ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุนและ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ จะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการก่อน

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ

- (6) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น ใน การจองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องระบุในใบจองซื้อแจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการ จัดสรรจากการจองซื้อฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้จองซื้อสามารถเลือกดำเนินการดังต่อไปนี้
- ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการจะ ดำเนินการให้หน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น ๆ หรือ
 - ฝากไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุน ซึ่งบริษัทจัดการจะดำเนินการให้หน่วยลงทุนที่ได้รับการ จัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในนามของ บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ

ในการจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ ให้ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้ จงซื้อพิเศษจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยต้องนำส่งใบจองซื้อที่ผู้จองซื้อประเภท กองทุน หรือผู้จองซื้อพิเศษได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน (ใบจองซื้อ สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ) ให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเพื่อเป็นเอกสาร ประกอบการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อที่ราคาเสนอ ขายสุดท้าย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะได้มีการกำหนดต่อไป

สำหรับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

ในการจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ให้ผู้ซื้อหน่วย ลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านบริษัทจัดการ โดยต้องนำส่งใบ จองซื้อที่ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความ ประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน (ใบจองซื้อสำหรับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ) ให้แก่บริษัท จัดการเพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศจะต้องชำระเงินค่าจอง ซื้อที่ราคาเสนอขายสุดท้าย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการจะได้มีการกำหนดต่อไป

22.3 การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อในวันที่จองซื้อ โดยชำระเป็น เงินสด เช็ค ดราฟต์ แคชเชียร์เช็ค เงินโอนจากบัญชีเงินฝากธนาคาร (รับเฉพาะเงินโอนจากบัญชีที่เปิดกับ

ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย) หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะสิ่งจ่ายบัญชีตามที่จะระบุในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ซึ่งเป็นบัญชีเงินฝากประเภทกระแสรายวันที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายได้เปิดไว้เพื่อการนี้ โดยระบุชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าว เพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีจองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีค่าใช้จ่าย ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อน ระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง (ก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 มีนาคม 2555)

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายกำหนด อาจมีความแตกต่างกันบ้าง ขอให้ผู้จองซื้อทั่วไปปฏิบัติตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายจะกำหนด

(2) หลังจากที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้รับใบจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนและเอกสารประกอบการจองซื้อจากผู้จองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

(3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็ค ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวันและ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

(4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้วจะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ

(5) บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน เปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ

ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและชำระค่าจองซื้อตามจำนวน วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย

สำหรับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านบริษัทจัดการและจะชำระค่าจองซื้อตามจำนวน วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยบริษัทจัดการ

22.4 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน

(1) ในระหว่างระยะเวลาก่อนเปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก หากมีเหตุอันควรให้ยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม และบริษัทจัดการได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) และเทสโก้ โลตัส บริษัทจัดการสามารถยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม โดยยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

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

(2) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

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

(ข) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ค) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างด้าวจองซื้อหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ง) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่ได้รับจากผู้ซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงหรือไม่ครบถ้วน

- (จ) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (ฉ) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวมหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในขนาดของบริษัทจัดการเป็นหลัก

22.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านตน และดำเนินการให้ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย ในกรณีต่าง ๆ ภายใต้อะไรที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อ หรือไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน
- (2) คืนเงินส่วนต่างระหว่างราคาเสนอขายสุดท้ายกับราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น ในกรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใด ๆ
- (3) กรณีที่บริษัทจัดการต้องยุติโครงการหลังจากการสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขาย หากปรากฏกรณีอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้
 - (ก) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนได้รวมกันไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีตามข้อ 23.2(2)(ข) และ (ค)
 - (ข) จำหน่ายหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อได้ไม่ถึง 250 ราย
 - (ค) จำหน่ายหน่วยลงทุนได้มีมูลค่าน้อยกว่า 500 ล้านบาท
 - (ง) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่าอัตราที่กำหนดในข้อ 8.1 และ ข้อ 8.2
 - (จ) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ลงทุนต่างดาวเกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (ฉ) มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในโครงการ
- (4) กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
- (5) กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมตามเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารฉบับนี้ และได้ยุติการขายหน่วยลงทุนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบการยุติการขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ยุติการขายหน่วยลงทุนนั้น ทั้งนี้ การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมนั้นสิ้นสุดลงในวันที่แจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

บริษัทจัดการจะส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนหรือส่วนต่างราคาจองซื้อที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายสุดท้ายให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านตน และดำเนินการให้ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย ส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนหรือส่วนต่างของราคาจองซื้อที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายสุดท้าย ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยจะดำเนินการส่งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนหรือส่วนต่างของราคาจองซื้อที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายสุดท้ายดังกล่าวตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งจองซื้อผ่านบริษัทจัดการ หรือ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป หรือภายใน 14 วัน นับแต่วันที่การอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมสิ้นสุดลงตาม ข้อ 22.5(5) สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ทั้งนี้ หากเป็นกรณีการคืนเงินตาม ข้อ 22.5(1) หรือข้อ 22.5(2) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายใดไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหรือส่วนต่างระหว่างราคาจองซื้อที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายสุดท้าย ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายเอง บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายแล้วแต่กรณี จะชำระดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ชำระเงินค่าจองซื้อหรือส่วนต่างค่าจองซื้อดังกล่าวจนครบถ้วน

22.6 เอกสารหลักฐานในการขอเปิดบัญชี

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการมาก่อนจะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่าง ๆ ในคำขอเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบส่งให้บริษัทจัดการ จนครบถ้วน

ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดและข้อความต่าง ๆ ในคำขอเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนพร้อมแนบเอกสารหลักฐานประกอบ ส่งให้ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนครบถ้วน

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุน และการเปิดบัญชีมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณี ๆ ไป โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

เอกสารประกอบการเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน

1. กรณีบุคคลธรรมดา

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือ
- สำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (เฉพาะกรณีชาวต่างประเทศ)
- สำเนาสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนคืน หรือรับเงินปันผลโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร

2. กรณีนิติบุคคล

- สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ อายุไม่เกิน 3 เดือน นับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาถูกต้องและประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี)
- สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาถูกต้องและประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี)
- ข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาถูกต้องและประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- หนังสือมอบอำนาจกระทำการ กรณีที่นิติบุคคลมีการมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทน พร้อมสำเนาบัตรประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล และผู้รับมอบ

อำนาจรับรองสำเนาถูกต้อง อนึ่ง หากหนังสือมอบอำนาจกระทำการเป็นฉบับสำเนา เอกสารฉบับสำเนาดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบอำนาจด้วย และ

- บัตรตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
- สำเนาสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนคืน หรือรับเงินปันผลโดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร

3. กรณีนิติบุคคลต่างด้าว

- เอกสารหลักฐานการแสดงสถานภาพการเป็นต่างด้าว และถิ่นที่อยู่ และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร

หมายเหตุ

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

22.7 วัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรก

ตารางด้านล่างนี้แสดงรายละเอียดของวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรก ตามแผนงานและประมาณการรายจ่ายปัจจุบันของกองทุนรวม โดยคาดว่ากองทุนรวมจะได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรกนี้ ประมาณ 18,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนจำนวน 1,770,000,000 หน่วย โดยราคาเสนอขายสุดท้าย จะเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้น (ที่จะได้ระบุในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ) ทั้งนี้ บริษัทจัดการ เอสไอ โดดส์ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) จะเป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายสุดท้ายร่วมกันและคาดว่าจะประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ ไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในตารางด้านล่างนี้

	ประมาณการจำนวนเงินที่จะใช้ (หน่วย: ล้านบาท) ⁽¹⁾
ประมาณการค่าตอบแทนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ⁽²⁾ และค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ⁽³⁾	17,315
ประมาณการเงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียน และค่าใช้จ่ายในการลงทุน	132
ประมาณการค่าใช้จ่ายรวมในการจัดตั้งกองทุนรวมและจดทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ⁽⁴⁾	511
รวมทั้งสิ้น	17,957

หมายเหตุ

- (1) ตัวเลขตามประมาณการจำนวนเงินจะได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี
- (2) ราคาเข้าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาต่ำสุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาต่ำสุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10
- (3) ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุน ได้แก่ ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ค่าจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก
- (4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาวิชาชีพรวมถึงค่าธรรมเนียมสำหรับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาด

แผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น เป็นไปตามประมาณการที่จัดทำอย่างดีที่สุดของบริษัทจัดการตามแผนงานและประมาณการรายจ่ายปัจจุบัน บริษัทจัดการจะใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนีเพื่อซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก ตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 4.2 "การลงทุนครั้งแรก" และข้อ 4.2.2 "รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก"

นอกจากนี้ ในปี 2554 เทสโก้ โลตัส ได้นำเสนอรูปแบบศูนย์การค้า "Extra" ซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่จำหน่ายสินค้าหลากหลายประเภทมากขึ้น รวมถึงสินค้าที่มีคุณภาพสูง โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางจนถึงระดับสูง ในการนี้ บริษัทจัดการมีแผนจะปรับรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการพระราม 1 ให้เป็นศูนย์การค้ารูปแบบ "Tesco Lotus Extra" ซึ่งคาดว่าจะมีการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวในระหว่างช่วงเดือนมิถุนายนถึงเดือนสิงหาคม 2555 โดยเทสโก้ โลตัส จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนเกี่ยวกับการปรับรูปแบบดังกล่าวสำหรับส่วนของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร (หรือพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส) และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับพื้นที่ที่เหลือนอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว การดำเนินการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวจะแบ่งดำเนินการที่ละพื้นที่และในช่วงเวลาต่าง ๆ กัน โดยศูนย์การค้าจะยังคงเปิดให้บริการในระหว่างที่มีการปรับรูปแบบ แต่อาจมีการปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าตามระยะเวลาที่กำหนดเพื่อการดำเนินการปรับเปลี่ยนรูปแบบดังกล่าว โดยการปรับเปลี่ยนรูปแบบจะทำให้

ศูนย์การค้ามีความทันสมัยมากขึ้นและสามารถดึงดูดลูกค้าได้ดีขึ้น เนื่องจากการดำเนินการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวจะไม่แล้วเสร็จก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ดังนั้น บริษัทจัดการจึงจะจัดสรรเงินจำนวน 20.5 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในเงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับการดำเนินการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าว

หนึ่ง ในการจัดตั้งกองทุนรวมครั้งแรกนั้น กองทุนรวมจะมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายในงบกำไรขาดทุน โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่มีกระแสเงินสดจริง (non-cash) แต่ทำให้กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงซึ่งจะลดทอนความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมและทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินได้ ดังนั้น ในช่วงเวลาที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าว บริษัทจัดการอาจดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามระยะเวลาที่เห็นสมควร เพื่อจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ควบคู่ไปกับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

23. การจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อย่างประสบความสำเร็จสูงสุด

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

23.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ

- (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
- (ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว
- (ค) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (3)(ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้ถือว่าการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (3)(ก) และ (ข) ด้วย

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษ หมายความว่า บุคคลตามที่ได้ระบุไว้ในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ ส.น. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และผู้จองซื้อประเภทกองทุน หมายความว่า ผู้จองซื้อพิเศษที่เป็นบุคคลใดบุคคลหนึ่งดังต่อไปนี้

- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (ข) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (ค) กองทุนประกันสังคม
- (ง) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้จองซื้อประเภทกองทุน หมายถึงเฉพาะ กรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษเท่านั้น หากทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ให้ถือเป็น “ผู้จองซื้อทั่วไป”

การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไป และผู้จองซื้อประเภทกองทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลาย

ในกรณีที่มิบุคคลใดจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขายต่อ หรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติตามวรรคหนึ่งและข้อ 23.2(1) โดยอนุโลม

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อ 23.2(2)(ข) และ (ค) ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

การจัดสรรรอบแรก

- (ก) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อ โดยใช้บัญชีกองทุนหรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวเท่านั้น
- (ข) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป โดยใช้วิธีสุ่มคัดเลือกรายชื่อผู้จองซื้อทั่วไป ที่มีสิทธิได้รับการจัดสรร (Random) ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อที่ได้รับเลือกจากการสุ่มรายชื่อ เป็นจำนวนร้อยละ 1,000 หน่วย โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

การจัดสรรรอบต่อ ๆ ไป

- (ค) จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปในข้อ (ข) ข้างต้นทุกราย โดยจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนที่คี่ของ 100 หน่วย ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย วนเป็นรอบไปเรื่อย ๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เสนอขายให้กับผู้จองซื้อทั่วไป หากในแต่ละรอบของการจัดสรรหน่วย ผู้จองซื้อทั่วไปรายใดได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ครบตามจำนวนที่คี่ของ 100 หน่วย บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิไม่จัดสรรหน่วยดังกล่าวและคืนเงินค่าจองซื้อส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรให้กับผู้ลงทุนรายนั้น
- (ง) ในกรณีที่มิหน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อในข้อ (ค) ทุกรายได้ในรอบใด บริษัทจัดการจะใช้วิธีสุ่มคัดเลือกรายชื่อผู้จองซื้อทั่วไป ที่มีสิทธิได้รับการจัดสรร (Random) ด้วยระบบคอมพิวเตอร์เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกิน

ร้อยละ 25 แต่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนเกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ และสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามจำนวนที่จองซื้อ ซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจะมีจำนวนหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

นอกจากนี้ ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข) ถึง (ง) ดังกล่าวข้างต้น อนึ่ง ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อรวมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อประเภทกองทุนซึ่งจองซื้อไม่ถึงร้อยละ 25 มารวมจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปพร้อมกัน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข) ถึง (ง) ดังกล่าวข้างต้น โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนในสองกรณีดังกล่าวในย่อหน้านี้ จะมีจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม หรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

อนึ่ง ในส่วนการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ บริษัทจัดการ เทสโก้ โลตัส และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ได้เข้าทำสัญญาลงทุนในหน่วยลงทุน (Cornerstone Investment Agreement) กับ Capital Research and Management Company โดย Capital Research and Management Company ตกลงจะจองซื้อหน่วยลงทุนในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกนี้เป็นจำนวน 110 ล้านหน่วย ทั้งนี้ หน้าที่ในการจองซื้อและชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนของ Capital Research and Management Company อยู่ภายใต้เงื่อนไขต่างๆ

ซึ่งรวมถึงการเข้าทำสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน (Purchase Agreement) และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) และเงื่อนไขต่างๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าวเกิดขึ้นเป็นผลสำเร็จโดยไม่มีกรบอกลึก สัญญาดังกล่าว ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายไม่เกิน 10.40 บาท และอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนขั้นต่ำ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 6.5 ทั้งนี้ เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนขั้นต่ำคือ ประมาณการของเงินที่สามารถจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ตามที่ระบุไว้ในภาคผนวก 2 หากด้วยค่าที่ได้จากการคูณราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายกับจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมเมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

อย่างไรก็ตาม หาก Capital Research and Management Company มิได้ทำการจองซื้อหรือชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่ได้ตกลงไว้ในสัญญาลงทุนในหน่วยลงทุน (Cornerstone Investment Agreement) บริษัทจัดการจะยังคงดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกนี้ต่อไป โดยผู้จองซื้อหน่วยลงทุนยังต้องชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนตามที่ตนได้ประสงค์หรือตกลงจะเข้าจองซื้อ

อนึ่ง Capital Research and Management Company เป็นบริษัทที่ปรึกษาการลงทุน (investment adviser) ในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยเป็นผู้จัดการกองทุน The American Funds Group และเป็นบริษัทลูกของ The Capital Group Companies, Inc.

23.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

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

(1) ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังนี้

บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(1.1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง (รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกัน) ดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็น และสมควร

(1.2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญา รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกัน) จะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ข้อยกเว้นของการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลที่ระบุไว้ในข้อ (1.1) หรือข้อ (1.2) ข้างต้น จะไม่ใช้บังคับในกรณีที่บุคคลตามข้อ (1.1) หรือข้อ (1.2) ข้างต้น เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(2) ในกรณีเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก การเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

(ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้

(ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน ให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ

(ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน ให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)

บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างดาวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

23.3 ข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุน

อนึ่ง ภายหลังจากปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อย่างสมบูรณ์ และการจดทะเบียนกองทรัสต์สินทรัพย์เป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว เทสโก้ โลดส์ จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดย เทสโก้ โลดส์ ได้ตกลงว่าจะไม่ขายหรือโอนหน่วยลงทุน ภายได้ข้อยกเว้นบางประการ ในช่วงระยะเวลา 180 วัน นับแต่วันที่การโอนทรัสต์สินทรัพย์สิ้นสุดลงตามสัญญาซื้อขายทรัสต์สินทรัพย์เสร็จสมบูรณ์ เว้นแต่เป็นกรณีได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.5.6 "สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกันระหว่างเทสโก้ โลดส์ กับกองทุนรวม"

24. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

24.1 บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

24.2 ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการปฏิบัติดังนี้

(1) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำการโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม

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

(2) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

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

24.4 ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงตามข้อ 24.2(1) บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้ไม่ได้

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นเจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์
- (3) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนในส่วนของเสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง
- (4) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ
- (5) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (1) (2) (3) หรือ (4) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมบางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่ดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

24.5 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 24.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

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

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้การให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

- 24.6 กรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน เมื่อพ้นระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนแล้ว หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นจากเงินค่าจองซื้อที่ได้รับให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยวิธีการโอนหรือออกเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ (ถ้ามี) ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน
- 24.7 กรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับผิดชอบเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน บริษัทจัดการจะดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 24.8 จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้นในแต่ละครั้งอาจมีจำนวนและมูลค่าไม่เกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เพิ่ม บริษัทจัดการจะกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่สะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติม โดยคำนึงถึงปัจจัยหลายประการ เช่น มูลค่าที่ซื้อขายของหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมที่ประเมินโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภาวะตลาดโดยรวม และความสนใจของผู้ลงทุน เป็นต้น

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

- เนื่องจากตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กองทุนรวมจะเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าเพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์เท่านั้น ดังนั้นในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการขาย จำหน่ายจ่าย โอนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมได้ตามที่เห็นสมควร
- สำหรับเงื่อนไขของการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

25. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

25.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณีดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการจะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเท่านั้น

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

25.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าของหน่วยลงทุนและปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

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

26. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

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

26.2 เงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

- (1) กองทุนรวมจะใช้ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless) โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการบันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามรายละเอียดใน "ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน" และ "ใบจองซื้อหน่วยลงทุน" เมื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครบถ้วนแล้ว
- (2) นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหรือของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ ที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแสดงความจำนงไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน
- (3) ในกรณีของการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อนั้น นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นผู้ออกหลักฐานต่าง ๆ เพื่อแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งจะเป็นไปตามระบบงานของแต่ละแห่ง
- (4) นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเฉพาะในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอให้ออกใบหน่วยลงทุน โดยผู้ร้องขอจะต้องดำเนินการ ดังนี้
 - (1) กรอกรายละเอียดในใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุน ซึ่งขอรับได้จากนายทะเบียนหน่วยลงทุน
 - (2) ยื่นใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุนพร้อมชำระค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในข้อ 28 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และกองทุนรวม"
 - (3) นายทะเบียนหน่วยลงทุนโดยได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกในใบคำขอ สำหรับกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกจำนวนหน่วยลงทุนในใบคำขอมากกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะให้ออกใบหน่วยลงทุนสำหรับหน่วยลงทุนจำนวนเท่าที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุนนั้น
 - (4) ใบหน่วยลงทุนที่ออกให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดซึ่งจะระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน โดยในใบหน่วยลงทุนจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและประทับตราสำคัญ หรือจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือใช้เครื่องจักรประทับ หรือโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์จะอนุญาตให้ทำได้ จึงจะถือว่าใบหน่วยลงทุนถูกต้องและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

27. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

27.1 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

27.1.1 สิทธิของบริษัทจัดการ

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

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

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

27.1.2 หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

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

(ค) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์ และวิธีการดังต่อไปนี้

- ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ ก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และจะจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
- ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องหรือดำเนินการให้บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจัดส่งหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญพร้อมทั้งใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจลงทุนและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ในช่วงระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน
- เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนจนถึงก่อนการเลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์และผู้ถือหน่วยลงทุนโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 15 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี

(ง) ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่เป็นกลุ่มบุคคลกลุ่มเดียวกันกับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(จ) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยการซื้อ เช่า โอน จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนไว้ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดย

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

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

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

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

นายทะเบียนหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการจะแต่งตั้งต้องสามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

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

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

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

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่เข้าครอบครองทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนด้วย

(ฎ) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

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

(ฐ) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำ รายงานต่าง ๆ และ/หรือดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่จำเป็นต้องรับรอง และ/หรือรับผิดชอบต่อความถูกต้องของข้อมูลที่จัดเตรียมโดยหรือต่อกรกระทำใด ๆ ของบุคคลดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงข้อผิดพลาดในรายงาน และ/หรือการดำเนินการที่ผิดพลาดของบุคคลดังกล่าว ให้บริษัทจัดการแจ้งบุคคลเช่นว่านั้น เพื่อให้แก้ไขข้อผิดพลาดหรือการดำเนินการที่ผิดพลาดนั้นโดยทันที

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

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถ
ตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด
หลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรค
หนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการ
ถัดจากวันขึ้นชื่อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือ
ภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

(ตม) คำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
หรือทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่
เห็นสมควร

(ณ) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

27.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติ
เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวน
หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการ
รายใหม่
- (2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วย
ลงทุนหรือมีการแก้ไขกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่น ๆ
ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายดังกล่าว
ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และ
บริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการ
จัดการกองทุนรวมต่อไป โดยบริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็นลาย
ลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่
ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนด ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วย
ลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะ
ดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
ภายใน 180 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (3) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการ
กองทุนรวม ซึ่งมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะบริษัทจัดการต่อไปได้

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

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวัน สิ้นสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

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

27.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

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

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำกรจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามกฎหมายหลักทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

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

- (12) ดำเนินการรับและจ่ายเงินจากบัญชีของกองทุนรวมภายในกำหนดและตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- (13) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- (14) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (15) เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวมแยกต่างหากจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือทรัพย์สินของบุคคลอื่นที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ดูแลรักษาอยู่ และ
- (16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

27.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)

- (1) ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบเกี่ยวกับกองทุนรวมดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่าย หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
- (2) ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบเกี่ยวกับกองทุนรวมดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน รวมถึงการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน (หากได้รับเลือกเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน)
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
- (3) ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบเกี่ยวกับกองทุนรวมดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

27.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นดังนี้

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

- การบริหารการเช่า การให้เช่า และการให้ผู้เช่าใช้พื้นที่ชั่วคราวให้บริการพื้นที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- การบริหารจัดการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- การจัดทำรายงานทางการเงิน และผลการดำเนินการ
- งานด้านการตลาด

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

27.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

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

28. **ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม**

28.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน

ไม่มี

- (2) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน
ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) ซึ่งจะถูกหักจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน
ไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน
- (4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน
ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด โดยปัจจุบันไม่เรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
- (5) อื่น ๆ
- (ก) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
- (ข) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง
- ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 28.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

- (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์
- (2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์
- ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าว ไม่รวมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (Out of Pocket Expenses) ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังต่อไปนี้ (ก) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในเขตกรุงเทพมหานคร ในอัตราครั้งละ 3,000 บาท นอกเขตกรุงเทพมหานคร ในอัตราครั้งละ 5,000 บาท (ข) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ค่าพาหนะสำหรับการเดินทาง ค่าน้ำมัน ค่าที่พัก ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากร เป็นต้น โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมตามที่เกิดขึ้นจริงและตามสมควร

(3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้ดูแลผลประโยชน์จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน โดยจะต้องชำระภายใน 5 วันทำการ นับแต่ได้รับใบแจ้งหนี้ค่าธรรมเนียมการจัดการ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดไป ภายหลังจากที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

การคำนวณค่าธรรมเนียมของผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนดังกล่าว จะใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมของวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานการคำนวณ อย่างไรก็ตาม ในระหว่างเดือนที่กองทุนรวมเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนหรือลดเงินลงทุนจดทะเบียน หรือจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมดังกล่าวโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในช่วงเวลาก่อนหรือหลังการเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนหรือลดเงินลงทุนจดทะเบียน หรือการจ่ายเงินปันผลโดยใช้ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเป็นรายวัน

(4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

(ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้รับค่าตอบแทนตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น

- ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue) รายเดือน
- ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้น โดยจะชำระเป็นรายเดือน
- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) รายเดือน
- ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fees) จากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

คำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ

- (1) ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า
- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชันจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี ค่าคอมมิชชันจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปี ดังกล่าว
- (2) ในกรณีที่ทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า
- ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี ค่าคอมมิชชันจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการไม่เกิน ครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปี ดังกล่าว
 - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชันจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการไม่เกิน 1 เดือน
 - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชันจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการไม่เกิน 1.5 เดือน
- ค่าธรรมเนียมการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราดังต่อไปนี้
- (1) ไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่มเติม
 - (2) ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม
- (ก) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายปี
- ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- (ข) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติมกรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง
- ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง

- (ค) ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้าง และ/หรือประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (6) ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงินสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- (7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย
- ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย ซึ่งจะ เป็นไปตามอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน สัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน และสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ระหว่างบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ และ เอสเคไอ โกลด์ส
- (8) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน
- ในอัตราไม่เกิน 20,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน
- (9) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย
- ในการเสนอขายครั้งแรก: ไม่เกิน 65 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดใน ทำนองเดียวกัน)
- ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก: เมื่อกองทุนรวมมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของปีก่อนหน้านั้น (ไม่รวม ภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)
- (10) อื่น ๆ
- (ก) ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
- ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของจำนวนเงินที่ได้รับจากการ จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน
- (ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม (ซึ่งไม่รวมค่าธรรมเนียมตามข้อ (ก))
- (1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมใน การจัดตั้งกองทุนรวม และจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนรวมกับสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็น หลักทรัพย์จดทะเบียน

- (2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีตามที่ตกลงกันโดยบริษัทจัดการและผู้สอบบัญชี
- (4) คำนายหน้าในการลงทุน จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย
- (5) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์ การศึกษาความเป็นไปได้ และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การโอนหรือรับการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักทรัพยของกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนธุรกรรม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น
- (6) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น คำนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัพยเมื่อมีการซื้อหลักทรัพย และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัพยเมื่อมีการขายหลักทรัพย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัพย หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัพยสิน ตามที่ตกลงกันโดยบริษัทจัดการและบริษัทประเมินค่าทรัพยสิน
- (8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย
- (9) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น
- (10) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ/หรือทรัพยสินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนรวมลงทุนไว้ หรือมีไว้
- (11) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแล และ/หรือเก็บรักษาอสังหาริมทรัพย์และ/หรือทรัพยสินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนรวมลงทุนไว้หรือมีไว้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประกันวินาศภัย เป็นต้น

- (12) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น
- (13) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
- (14) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการ
- (15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระหนี้ค่าซื้อหน่วยลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมเช็คสำหรับคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน
- (16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียม พิมพ์ การแปลหนังสือชี้ชวน คำขอจัดตั้งกองทุนรวม เอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนหน่วยลงทุน รายงานผู้ถือหน่วยลงทุน รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
- (18) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่าง ๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เป็นต้น และ/หรือข่าวสารถึงผู้ถือหน่วยลงทุน
- (19) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น
- (20) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มเงินทุนจดทะเบียน และ/หรือลดเงินทุนจดทะเบียน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- (21) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัด

ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหน่วยลงทุน การลงโฆษณาหนังสือพิมพ์ เป็นต้น

- (22) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเตรียมทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
- (23) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนรวมหรือเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ เช่น ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (24) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน สำนักงาน เครื่องใช้สำนักงาน การเตรียมระบบการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการดำเนินการ ค่าธรรมเนียมการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุง ต่อเติม สาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและการประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่คล้ายคลึงกัน
- (25) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจากการทำหน้าที่ของบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน
- (26) ค่าใช้จ่ายสำหรับการตรวจสอบทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน
- (27) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม

อัตราค่าธรรมเนียมข้อ 28.2 เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง และเป็นอัตราโดยเฉลี่ยที่เรียกเก็บทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุนรวม หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน จะถือเป็นภาระของกองทุนรวม

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

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

ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทุนรวม จะเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดไว้โดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

28.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

(1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

กรณีเพิ่มเติมอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเมื่อได้รับมติแล้วจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) ประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับเป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน และ

(2) ติดประกาศไว้ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการทุกแห่ง

โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการเรียกค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ได้รับมติภายใน 60 วัน นับจากวันที่แจ้งมติกับผู้ถือหน่วยลงทุน

(2) กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืนที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

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

29. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

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

การคำนวณและประกาศมูลค่าตามข้อ 29.1 บริษัทจัดการจะดำเนินการดังนี้

(1) คำนวณและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล

(2) คำนวณมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีปิดเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่ง โดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่มีผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

- 29.2 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 29.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อประเภทและที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือรายละเอียดอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- 29.3 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 29.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 29.2 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 29.2 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน
- 29.4 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้
- (1) ในกรณีของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี (กองทุนรวมจะไม่มีรู้ค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายของการลงทุนดังกล่าวในงบดุลหรืองบกำไรขาดทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับการลงทุนโดยกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน) เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ตั้งทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน
 - (2) ในกรณีทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

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

30. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

30.1 รายงานของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือน นับแต่วัน

สิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวอย่างน้อยต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังต่อไปนี้

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

- (ค) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
 - (ง) ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย
- (5) ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดสัญญากู้ยืมเงิน
 - (ข) จำนวนเงินกู้ยืม ณ วันทำสัญญา จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี และสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม
 - (ค) หลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน (ถ้ามี)
- (6) รายงานของบริษัทจัดการที่แสดงถึงภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว
- (7) ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึง ชื่อ และที่อยู่ของผู้รับประกันรายได้ และสาระสำคัญของการประกันรายได้
- (8) งบดุลและงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบ และแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี
- (9) ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการเรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม ซึ่งต้องมีรายละเอียดตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (10) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา
- (11) ข้อมูลการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)
- (12) ชื่อและที่อยู่ของที่ปรึกษา และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมทุกราย (ถ้ามี) และ
- (13) รายการอื่นที่ระบุโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

30.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนใน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วัน นับแต่

วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจดูได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

30.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

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

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์ด้วย

31. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

31.1 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย เพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

31.2 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) ทุก 2 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความเสี่ยงหรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์

31.3 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว

31.4 ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันที่กองทุนรวมลงทุนติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้

- 31.5 บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันและให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว ในกรณีที่ตลาดหลักทรัพย์รับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว บริษัทจัดการจะต้องเปิดเผยรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ด้วย
32. **รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม**
- วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันสุดท้ายของเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี โดยวันสิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรกคือ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556
33. **สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน**
- 33.1 สิทธิในการรับเงินปันผล
- ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อการจ่ายเงินปันผลมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปแบบของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ
- 33.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ
- ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ
- ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามข้อ 34 “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”
- 33.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ
- ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี เพื่อทำการจำหน่ายทรัพย์สินและชำระหนี้ของกองทุนรวม และจำหน่ายเงิน และ/หรือทรัพย์สินอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้
- 33.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน
- ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

33.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

(1) สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถนำหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะจำหน่ายหน่วยลงทุนจะต้องนำใบหน่วยลงทุนมาแสดง และยื่นคำขอออกใบหน่วยลงทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายที่บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุน สำหรับการดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนที่จะใช้ในการจำหน่าย

นายทะเบียนหน่วยลงทุนอาจจะรับการซื้อขายหน่วยลงทุนไว้จนกว่าจะได้มีการจดทะเบียนการจำหน่ายแล้ว

(2) สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติในเรื่องดังต่อไปนี้

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

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

- การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจัดการ
- พิจารณาเรื่องอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหรือบริษัทจัดการเห็นสมควร

หากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีส่วนได้เสียพิเศษในเรื่องใด บริษัทจัดการต้องไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนนั้น (1) ในการนับคะแนนเสียงในการขอมติ และ (2) เพื่อเป็นฐานในการนับคะแนนเสียงในการขอมติ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุมดังกล่าวต้องถือหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมจะต้องเข้าประชุมจึงจะเป็นองค์ประชุม

- (3) สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินลงทุนจดทะเบียน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินลงทุนจดทะเบียนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

34. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

34.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในการดำเนินการและบริหารจัดการใด ๆ ของกองทุนรวมนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการและหนังสือชี้ชวน

อย่างไรก็ตามในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือ เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน และบริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้เป็นกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง ที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามที่เห็นสมควรเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผันที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว โดยกระบวนการแก้ไขโครงการดังกล่าวจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประกาศกำหนด

34.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่น ๆ

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวิธีการจัดการกองทุนรวมเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวม โดยหากมิได้กระทำโดยมติเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของ

จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มติดังกล่าวของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อ 27 “สิทธิ หน้าที่ และ ความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สิน” หรือเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 28 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียก เก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วย ลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม มติดังกล่าวจะต้องได้รับความ เห็นชอบจากบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) ในการดำเนินการตามมตินั้น ๆ ทั้งนี้ การดำเนินการตามมติความ เห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือ ขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม ได้กระทำโดยมีมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มติดังแก้ไข

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและ ตลาดหลักทรัพย์ และจะประกาศทางหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติแก้ไข แล้วแต่กรณี

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ให้สามารถกระทำได้เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วย ลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม หรือต้องได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใด ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความ รับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุนรวม

การนับมติในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามข้อนี้ อยู่ภายใต้บังคับความในข้อ 8 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือ หน่วยลงทุน”

35. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

- 35.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว
- 35.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าของหน่วยลงทุนโดยเลิกกองทุนรวมใน วันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่า

- 35.3 เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในโครงการ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือไม่สามารถดำเนินการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวได้ตามเงื่อนไขข้อ 24.6 และข้อ 24.7 (แล้วแต่กรณี)
- 35.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
- 35.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ในกรณีที่โครงการมีกำหนดอายุ)
- 35.6 ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้วเมื่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมเนื่องจาก
- (1) บริษัทจัดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยไม่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (2) บริษัทจัดการเสนอขาย จำหน่าย และจัดสรรหน่วยลงทุนโดยฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องการจัดสรรหน่วยลงทุนครั้งแรกให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป หรือให้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งได้แก่ เอสเคไอ โกลด์ส และเจ้าของทรัพย์สินที่มีผู้ใช้ที่เกี่ยวข้องกับเอสเคไอ โกลด์ส หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว หรือผู้ลงทุนต่างดาว หรือเป็นการฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องการจัดสรรหน่วยลงทุนในกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน
 - (3) ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
 - (4) เมื่อมีกรณีเป็นที่สงสัยว่า กองทุนรวมอาจถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อแสวงหาผลประโยชน์จากการลงทุนโดยบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดโดยเฉพาะหรือเพื่อเป็นเครื่องมือในการบริหารทรัพย์สินของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใด โดยบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่สามารถทำการชี้แจง แสดงเหตุผลข้อเท็จจริงและหลักฐาน หรือชี้แจงแล้วแต่ไม่อาจพิสูจน์หรือทำให้เชื่อได้ว่าการจัดตั้งกองทุนรวมดังกล่าวเป็นการจัดตั้งกองทุนรวมที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง หรือบริษัทจัดการไม่สามารถทำการแก้ไขหรือดำเนินการใดภายในระยะเวลาที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดเพื่อทำให้กองทุนรวมนั้นมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง
 - (5) บริษัทจัดการกระทำการหรือไม่กระทำการใด ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม

เงื่อนไขเพิ่มเติมของการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม:

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

36. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควรให้เลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเปิดเผยและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดโดยบริษัทจัดการ รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้วผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้างอยู่ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

อนึ่ง ในกรณีที่มิเหตุจำเป็นและสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ

37. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

ไม่มี

38. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน

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

39. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ในการจัดให้มีประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการ ดังนี้

39.1 เหตุในการจัดให้มีการประชุม

(1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควร

ในกรณีที่การบริหารจัดการกองทุนรวมในเรื่องใด ๆ ที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน

(2) เมื่อมีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

39.2 วิธีการในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการอาจจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติก็ได้

สำหรับองค์ประชุม วิธีการลงมติ และผลการนับมติ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการหรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

40. อื่น ๆ

40.1 การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้ นั้นต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจ และต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายหลักทรัพย์
- (2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

40.2 การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.1 ข้อ 6.2

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

40.3 สรุปลสาระสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายที่ดินของไทย

การถือกรรมสิทธิ์และการครอบครองที่ดินในประเทศไทยอยู่ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ("ประมวลกฎหมายที่ดิน") และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ("ประมวลกฎหมายแพ่งฯ") ที่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิทธิอื่นที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน อย่างไรก็ตาม ประมวลกฎหมายที่ดินเป็นกฎหมายหลักของประเทศที่กำกับดูแลการบริหารจัดการที่ดิน เช่น การแบ่งประเภทและการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินหรือที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับการถือครองที่ดินในประเทศของบุคคลต่างด้าว

(1) ประเภทของที่ดิน

ที่ดินในประเทศไทยแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก ๆ ดังนี้

(ก) ที่ดินของรัฐ

ที่ดินโดยส่วนใหญ่ในประเทศไทยเป็นของรัฐ และมีหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ควบคุมดูแล รวมถึงที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อให้ประชาชนใช้ร่วมกัน (เช่น ถนน แม่น้ำ) ที่ดินที่ปล่อยให้รกร้างว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ ที่ดินที่รัฐใช้เพื่อประโยชน์ทางราชการ และที่ดินที่รัฐสงวนไว้เพื่อการสำรวจทรัพยากรธรรมชาติและการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

(ข) ที่ดินของเอกชน

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

- ที่ดินที่เอกชนมีกรรมสิทธิ์: ที่ดินที่เอกชนเป็นเจ้าของโดยมีโฉนดที่ดินเป็นเอกสารแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นเอกสารสิทธิที่ซื้อขายได้ การออกโฉนดที่ดินจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดเท่านั้น

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

(2) การจัดหาที่ดินของภาครัฐ

ในการจัดหาที่ดิน (ทั้งที่ดินของรัฐและที่ดินของเอกชน) เพื่อนำไปใช้ในงานราชการของรัฐสามารถกระทำได้หลายวิธีขึ้นอยู่กับหน่วยงานของรัฐที่ประสงค์จะใช้ที่ดิน และประเภทของที่ดินที่ต้องการใช้

(ก) การจัดหาที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดกลไกไว้หลายวิธีให้รัฐสามารถจัดหาที่ดินเพื่อใช้ในทางราชการได้ ดังนี้

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

(ข) การจัดหาที่ดินโดยการเวนคืน

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

(3) สิทธิเกี่ยวกับที่ดิน

ประมวลกฎหมายแพ่งฯ มีบทบัญญัติที่ได้จำแนกประเภทของสิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินไว้ ดังนี้

(ก) ทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหรือสิทธิเหนือทรัพย์สิน หมายถึง สิทธิเกี่ยวกับที่ดินที่ยังคงติดอยู่กับที่ดินแม้จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปยังบุคคลอื่นแล้วก็ตาม โดยทั่วไป การบังคับ ใถ่ถอน หรือปลดเปลื้องทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน โดยทั่วไป ทรัพย์สินได้มีการกำหนดและเป็นไปตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งฯ ดังนี้

- ภาระจำยอม: ที่ดินแปลงหนึ่ง (ภาระทรัพย์สิน) มีภาระติดพันเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินอีกแปลงหนึ่ง (สวามยทรัพย์สิน) เช่น ทางเข้า-ออกถนนสู่ถนนสาธารณะ เป็นต้น
- สิทธิเหนือพื้นดิน: เจ้าของที่ดินให้สิทธิผู้อื่นเป็นเจ้าของอาคารซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินของตน
- สิทธิเก็บกิน: เจ้าของที่ดินให้สิทธิผู้อื่นครอบครองหรือเก็บเกี่ยวผลประโยชน์จากที่ดินของตน

- ภาวะติดพันในอสังหาริมทรัพย์: ที่ดินมีภาวะติดพันซึ่งให้สิทธิแก่ผู้รับผลประโยชน์ในอันที่จะใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ที่กำหนด หรือเพื่อดำเนินการตามที่กำหนดหรือเพื่อผลประโยชน์ต่าง ๆ

(ข) สิทธิการเช่า

มาตรา 540 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งฯ กำหนดว่าบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลสามารถให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ไม่เกิน 30 ปี

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

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

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

(ค) การจำนอง

ประมวลกฎหมายแพ่งฯ มีบทบัญญัติที่ใช้บังคับกับการจำนอง การจำนองจะยังคงติดอยู่กับทรัพย์สินแม้จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจำนองให้แก่บุคคลภายนอกแล้วก็ตาม การบังคับหรือไถ่ถอนจำนองจะต้องจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน

(4) ข้อจำกัดการถือครองที่ดินในประเทศไทยโดยคนต่างด้าว

หากไม่มีบทบัญญัติอื่นใดในประมวลกฎหมายที่ดินอนุญาตให้คนต่างด้าวเป็นเจ้าของที่ดิน คนต่างด้าวจะได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินหรือเป็นเจ้าของที่ดินในประเทศไทยได้ 3 กรณี กล่าวคือ (ก) กรณีคนต่างด้าว

ได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมภายใต้ประมวลกฎหมายที่ดิน โดยกำหนดว่า จำนวนที่ดินทั้งหมดที่จะได้มาหรือเป็นเจ้าของ (เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้วและที่ยังมิได้รับมา) จะต้องไม่เกิน 1 ไร่ และต้องใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น (ข) กรณีคนต่างด้าวนำเงินเข้ามาลงทุนในประเทศไทยไม่น้อยกว่า 40 ล้านบาท ตามกฎเกณฑ์ที่ออกตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด โดยกำหนดว่าที่ดินที่จะได้มาจะต้องมีจำนวนไม่เกิน 1 ไร่ และต้องใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้นและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยด้วย และ (ค) กรณีคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และ พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

การกำหนดว่า นิติบุคคลใดถือเป็นคนต่างด้าวนั้น สำนักงานที่ดินได้มีการออกประกาศหลายฉบับภายใต้ประมวลประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และแนวทาง ทั้งนี้ ประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดว่านิติบุคคลที่มีโครงสร้างการเป็นเจ้าของดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็น "นิติบุคคลต่างด้าว"

บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน และเป็นบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีจำนวนผู้ถือหุ้นต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ถือหุ้น (บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือหุ้นให้ถือว่าใบหุ้นนั้นถือโดยผู้ถือหุ้นต่างด้าว เพื่อประโยชน์ในการตีความการเป็นเจ้าของตามประมวลกฎหมายที่ดิน)

ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียนที่มีคนต่างด้าวลงทุนมากกว่าร้อยละ 49 ของทุนทั้งหมด หรือหุ้นส่วนมากกว่ากึ่งหนึ่งเป็นคนต่างด้าว

สมาคม (รวมถึงสหกรณ์) ที่มีสมาชิกเกินกว่ากึ่งหนึ่งเป็นคนต่างด้าว หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าวโดยเฉพาะหรือเป็นส่วนใหญ่ หรือ

มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์โดยส่วนใหญ่เพื่อประโยชน์คนต่างด้าว

40.4 สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายอาคารในไทย

(1) กรรมสิทธิ์ในอาคาร

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

นอกจากนี้ ตามกฎหมายไทย จะไม่มีการออกเอกสารแสดงการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารแต่อย่างใด และไม่มีทะเบียนส่วนกลางของทางราชการที่รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ซึ่งแตกต่างกับการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) อย่างไรก็ตาม สำนักงานที่ดินอาจตรวจสอบภาวะผูกพันหรือการทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวกับอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดิน (เช่น การจดทะเบียนโอน เช่า หรือจำนองอาคาร) ได้ หากมีการจดทะเบียนภาวะผูกพันหรือนิติกรรมที่เกี่ยวกับอาคารดังกล่าวไว้กับสำนักงานที่ดิน

(2) การก่อสร้างอาคาร

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

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

กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายการผังเมือง และกฎกระทรวงที่ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ได้กำหนดข้อจำกัดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในบางเขตพื้นที่ตามที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกำหนด เช่น เขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม เขตควบคุมมลพิษ หรือเขตอื่นใดที่ห้ามมิให้ทำการก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร เป็นต้น

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

(3) ผังเมือง

โดยทั่วไป พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร จะใช้บังคับเฉพาะในพื้นที่ที่ได้ประกาศไว้ในพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร เท่านั้น อย่างไรก็ตาม หากพื้นที่ใดตกอยู่ภายใต้บังคับของประกาศผังเมืองรวม ก็จะต้องนำเงื่อนไขตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารมาปรับใช้ในพื้นที่ดังกล่าวด้วย โดยไม่ต้องพิจารณาว่าได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาสำหรับพื้นที่ดังกล่าวหรือไม่ นอกจากนี้ หากกฎหมายการผังเมืองมีบทบัญญัติใดที่ขัดกับกฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตรา 8 แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร หรือข้อบัญญัติ

ท้องถิ่นใดที่ออกตามความในมาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ให้นำบทบัญญัติตามกฎหมายการผังเมืองมาบังคับใช้

ผังเมืองรวมจะมีผลบังคับใช้หลังจากที่ได้ประกาศในกฎกระทรวง โดยผังเมืองรวมแต่ละฉบับจะมีระยะเวลาการบังคับใช้ไม่เกินห้าปี กฎกระทรวงว่าด้วยการผังเมืองรวมจะระบุข้อกำหนดสิทธิในการใช้ที่ดิน โดยจะแบ่งเขตที่ดินออกเป็นประเภทต่าง ๆ ตามความในกฎหมายควบคุมอาคาร เช่น ข้อห้ามไม่ให้ก่อสร้างอาคารบางประเภท ในบางเขตพื้นที่ (เช่น อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง ตึกแถว ห้องแถว ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น) หรือข้อห้ามไม่ให้ก่อสร้างอาคารเพื่อใช้ในกิจกรรมบางประเภท โดยพิจารณาตามวัตถุประสงค์ในการใช้งาน (เช่น โรงงาน อาคารพาณิชย์ตามประเภทที่กำหนด โรงแรม เป็นต้น) และในส่วนท้ายของกฎกระทรวงว่าด้วยการผังเมืองรวมแต่ละฉบับจะกำหนดให้มีหน่วยงานที่มีอำนาจรับผิดชอบควบคุมหรือพิจารณาอนุญาตเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร หรือการประกอบกิจการบนที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ตามกฎกระทรวง ดังนั้น บุคคลใดที่ประสงค์จะใช้ที่ดินโดยก่อสร้างอาคารลงบนที่ดินจึงต้องพิจารณาถึงหน่วยงานที่มีอำนาจรับผิดชอบควบคุมตามกฎหมายและจะต้องปฏิบัติตามกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องด้วย โดยในการขออนุญาตก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคาร มีเงื่อนไขที่ต้องพิจารณาโดยสรุปดังนี้

- (ก) ที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่อยู่ภายใต้บังคับของกฎกระทรวงว่าด้วยผังเมืองรวมหรือไม่
- (ข) ที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท (เขตสี) ใดและจะต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหรือไม่
- (ค) มีข้อกำหนดหรือข้อจำกัดใด ๆ เกี่ยวกับประเภทของอาคารหรือการใช้อาคารในเขตพื้นที่ดังกล่าวหรือไม่

ภาคผนวก 1

รายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

รายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

1. โครงการศรีนครินทร์

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

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

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

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 โครงการศรีนครินทร์มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 18,897 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 29,474 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 165 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 3,393 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 54 ตารางเมตร ซึ่งในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

30 พฤศจิกายน 2554 ทรัพย์สินนี้มีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 98.9

ที่ตั้งของโครงการ



² อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการศรีนครินทร์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	48 ไร่ 1 งาน 74.3 ตารางวา หรือ 77,497 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนศรีนครินทร์
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 12 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	ปี 2551
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,909 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,668 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	14,671 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	8,494 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	6,899 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	16,733 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	57,374 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	18,897 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	29,474 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	158.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 174.2 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) และ 142.7 (ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	165 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 1,419 คัน รถจักรยานยนต์ 870 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	3,040 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 2,930 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการศรีนครินทร์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (บาท)	ไม่เกิน 3,223 ล้านบาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ
- (6) ราคาเข้าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	96	28	98	1-1-0	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
2.	514	27	324	31-0-74	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
3.	268221	8207	33663	16-0-0.3	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

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

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการศรีนครินทร์ สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.3	99.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.5	99.7
ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	98.9	99.3

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (2) ไม่มีข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีการเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการศรีนครินทร์ มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 165 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการศรีนครินทร์ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พณิชย จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สืบอันดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภท ธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า ของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะ ยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความ บันเทิง	3,393	18.0
บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พณิชย จำกัด	Outdoor mini plaza, Mobile Zone	บริการต่าง ๆ	3,320	17.7
บริษัท บี-ควิก จำกัด	B-Quik	บริการด้านรถยนต์ และการ บำรุงรักษา	456	2.4

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
นางสาวอุบลวรรณ จางวิบูลย์	โรงเรียนดนตรี สยามกลการ เทสโก้ โลตัส ศรีนครินทร์	บริการต่าง ๆ	414	2.2
บริษัท ฟูลิ ศรีนครินทร์ แสบปี่มีล จำกัด	ภัตตาคารอาหาร ญี่ปุ่น ฟูลิ	อาหารและเครื่องดื่ม	350	1.9
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	315	1.7
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	His & Her, Mother & Child by His & Her	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	311	1.7
นายวิรัช ต่อเทียนชัย	โรงเรียนภาษา และคอมพิวเตอร์ อีซีซี ศรีนครินทร์	บริการต่าง ๆ	304	1.6
บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พาณิชย์ จำกัด	Outdoor mini plaza, Mobile Zone	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยีและบริการเครือข่าย	265	1.4
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	260	1.4

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการ ศรีนครินทร์ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	-	30.2
อาหารและเครื่องดื่ม	19.2	18.0
บริการด้านความบันเทิง	21.5	13.8

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	17.2	11.0
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	29.3	18.8
สินค้าสุขภาพและความงาม	7.2	4.6
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	5.4	3.5
พื้นที่ว่าง	0.2	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 736 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่ศรีนครินทร์ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	66	5,433	28.8	18.4
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	47	2,245	11.9	7.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	16	342	1.8	1.2
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	36	10,839	57.4	36.8
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	10,577	0.0	35.9

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง	4	38	0.2	0.1
รวม	170	29,474	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

2. โครงการกระบี่

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

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

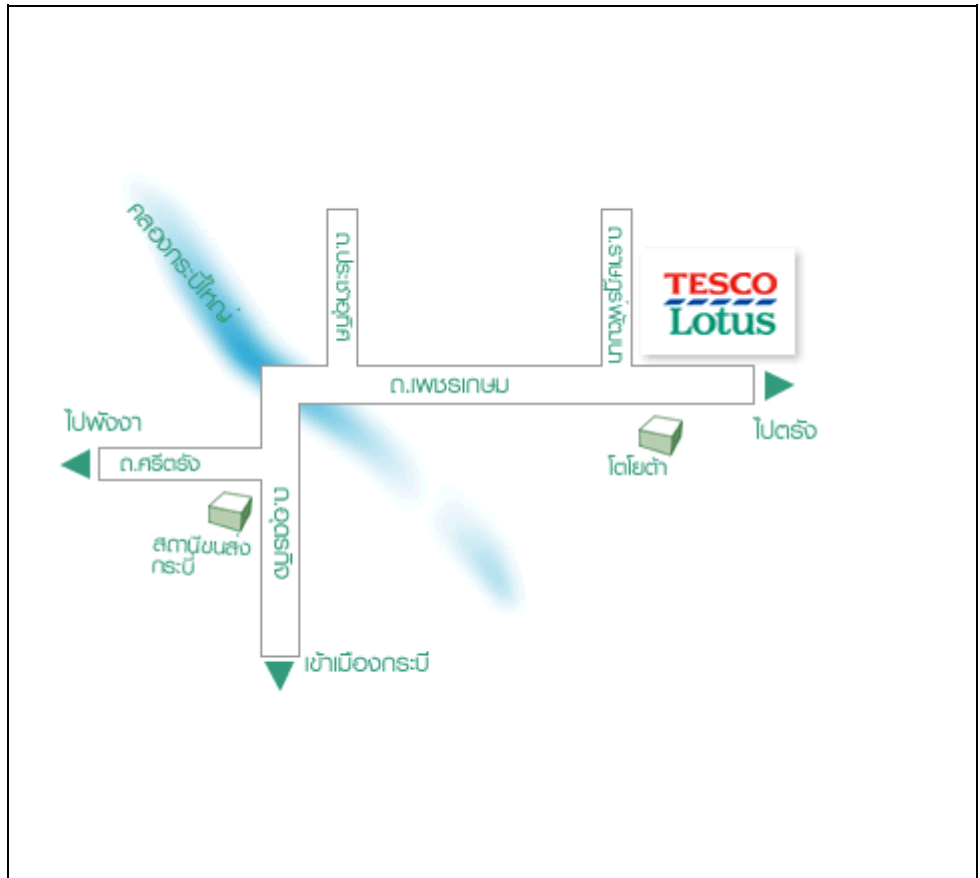
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการกระบี่นี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้นที่เอสไอ โลดส์ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลังที่ผู้เช่าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าจากเอสไอ โลดส์ ภายใต้ชื่อทางการค้า B-Quik ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการกระบี่ ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2550 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 3 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 โครงการกระบี่มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว³ 7,900 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 16,607 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 74 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 3,065 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 43 ตารางเมตร ซึ่งในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ทรัพย์สินนี้มีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว⁴ ประมาณร้อยละ 99.7

³ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โลดส์

⁴ อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการกระเป๋ที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	30 ไร่ 1 งาน 51.8 ตารางวา หรือ 48,607 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม)
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	7,887 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	820 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	7,436 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	3,793 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	4,428 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	12,756 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	37,120 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	7,900 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	16,607 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	71.6 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 78.9 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) และ 64.6 (ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	74 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 800 คัน รถจักรยานยนต์ 787 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,639 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,476 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (บาท)	ไม่เกิน 1,623 ล้านบาท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจกก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ
- (6) ราคาเช่าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาที่สูงสุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเช่าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเช่าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาที่สูงสุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

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

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

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการประจำปี สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	98.3	99.2
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	97.4	98.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	98.4	99.3
ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	99.7	99.9

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนระหว่างช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง
หารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (2) ไม่มีข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีการเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่
สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการกระปี่มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมี
ผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 74 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการกระปี่ที่ไม่ใช่เอสเคไอ โดดส์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีจี เซลลูลาร์เวิลด์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่
เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน
2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภท ธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ เช่าเทียบกับ พื้นที่ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความ บันเทิง	3,065	38.8
บริษัท ทีจี เซลลูลาร์เวิลด์ จำกัด	Zeed Zone	สินค้าแฟชั่นและ เครื่องประดับ	464	5.9

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท บี-ควิก จำกัด	B-Quik	บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา	364	4.6
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	258	3.3
บริษัท ยัม เรสเทอรองต์ส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	255	3.2
บริษัท นิติปด การแพทย์ จำกัด	นิติปด คลินิก	สินค้าสุขภาพและความงาม	200	2.5
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบูคเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	181	2.3
บริษัท รองเท้าบาจาแห่งประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	BATA	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	169	2.1
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	136	1.7
บริษัท อมรินทร์ บูคเซ็นเตอร์ จำกัด	นายอินทร์	บริการต่าง ๆ	130	1.6

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการกระบี่ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	47.5
อาหารและเครื่องดื่ม	10.8	10.1
บริการด้านความบันเทิง	42.2	20.1
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	16.1	7.7
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	20.7	9.9
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.6	3.2

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	3.3	1.6
พื้นที่ว่าง	0.3	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาสั้นกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 742 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าที่โครงการกระบี่ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	3	288	3.6	1.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	9	330	4.2	2.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	56	3,739	47.3	22.5
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	6	3,522	44.6	21.2
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	8,707	0.0	52.4
พื้นที่ว่าง	3	22	0.3	0.1
รวม	78	16,607	100.0	100.0

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุ

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

3. โครงการประชาชน

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการประชาชนตั้งอยู่ที่ เลขที่ 829 ถนนประชาชน 2 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินรวม 15 ไร่ 11.80 ตารางวา หรือ 24,047 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของทางแยกระหว่างถนนประชาราษฎร์สาย 2 กับถนนประชาชนซึ่งตั้งอยู่เลียบคลองประปา มีคลองเปรมประชากรตั้งเลียบขนานอยู่ทางทิศตะวันออกของโครงการประชาชน ที่ดินบริเวณทั้งสองฝั่งของคลองประปาถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทางการค้าและที่อยู่อาศัยเป็นหลัก พื้นที่บริเวณนี้ยังเป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการทหาร รวมถึงทรัพย์สินทางทหาร นอกจากนี้ สถานที่ตั้งของสำนักงานใหญ่บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการประชาชน โดยโครงการนี้อยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินบางซื่อไปทางทิศตะวันตกประมาณ 0.7 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีหมอชิตไปทางทิศตะวันตกประมาณ 3.4 กิโลเมตร

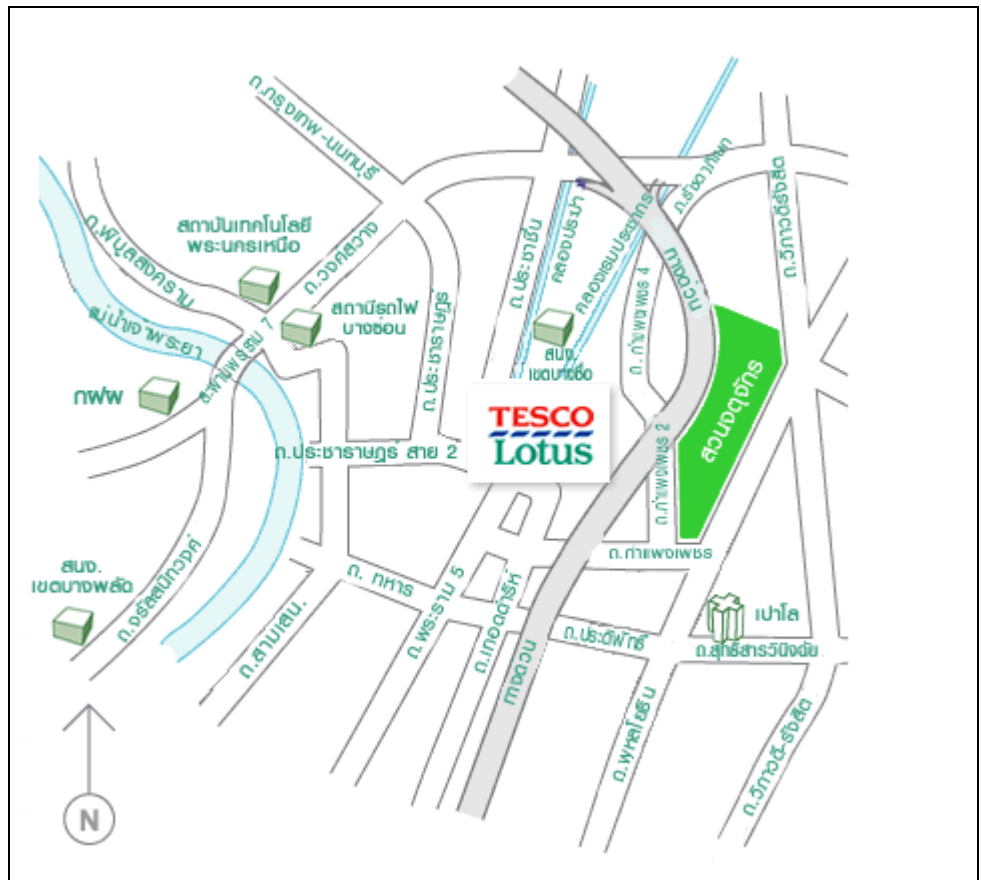
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการประชาชนนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการประชาชน ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2544 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 3 ตัว บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 โครงการประชาชนมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว⁵ 2,791 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 12,206 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 52 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 1 ตารางเมตร ถึง 319 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 38 ตารางเมตร ซึ่งในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว⁶ ประมาณร้อยละ 100.0

⁵ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

⁶ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการประชาชนที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	15 ไร่ 11.80 ตารางวา หรือ 24,047 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนประชาชน
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 10 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,447 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	969 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	2,791 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,764 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	5,975 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	14,267 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	34,213 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	2,791 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	12,206 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	59.2 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 63.3 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) และ 49.4 (ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	52 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 503 คัน รถจักรยานยนต์ 120 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,496 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,471 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (บาท)	ไม่เกิน 1,618 ล้านบาท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เอสโก โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เอสโก โลดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ
- (6) ราคาเช่าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาต่ำสุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเช่าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเช่าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาต่ำสุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	26931	859	2080	0-0-25	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
2.	26932	860	2081	0-0-25	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
3.	26933	861	2082	0-0-25	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
4.	26934	862	2083	0-0-25	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
5.	26935	863	2084	0-0-25	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
6.	26936	864	2085	0-0-25	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
7.	26937	865	2086	0-0-25	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
8.	26938	866	2087	0-0-25	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
9.	26939	867	2088	0-0-25	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
10.	26940	868	2089	0-0-25	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
11.	26941	869	2090	0-0-26	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
12.	26942	870	2091	0-0-26	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
13.	26943	871	2092	0-0-26	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
14.	26944	872	2093	0-0-26	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
15.	26945	873	2094	0-0-26	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
16.	26946	6	2095	0-0-26	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ
17.	26947	7	2096	0-0-26	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
18.	26948	831	2097	0-0-17	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
19.	26949	832	2098	0-0-17	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
20.	26950	831	2099	0-0-17	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
21.	26951	830	2100	0-0-17	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
22.	155019	500	14608	15-0-86 ⁽¹⁾	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

หมายเหตุ

- (1) เนื้อที่ที่ดินปัจจุบันซึ่งยังไม่ได้หักเนื้อที่ที่ดินที่ถูกเวนคืนจำนวน 1 ไร่ 1 งาน 74.3 ตารางวา และอีก 10.8 ตารางวา ที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการเวนคืน

ในปี 2553 การรถไฟฯ ขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยขอเวนคืนที่ดินจำนวน 1 ไร่ 1 งาน 74.3 ตารางวา ของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 155019 รวมถึงอาคารศูนย์การค้าบางส่วนซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนบริการ โดยปัจจุบัน เทสโก้ โลตัส ได้รับเงินค่าทดแทนการเวนคืนที่ดินและอาคารในส่วนดังกล่าวแล้ว และได้ดำเนินการปรับปรุงอาคารศูนย์การค้าในส่วนที่ถูกเวนคืนเสร็จสิ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว การเวนคืนที่ดินดังกล่าวไม่ได้ทำให้พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่ารวมลดลงแต่อย่างใด

อนึ่ง ภายหลังจากที่เจ้าพนักงานของรัฐได้ดำเนินการรังวัดสอบเขตที่ดินอย่างเป็นทางการในส่วนที่ถูกเวนคืนปรากฏว่ามีเนื้อที่ที่ดินที่ต้องถูกเวนคืนเพิ่มขึ้นอีกจำนวนประมาณ 18.3 ตารางวา ซึ่งขณะนี้ เทสโก้ โลตัส อยู่ระหว่างรอหนังสือแจ้งอย่างเป็นทางการจากการรถไฟฯ ขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทยส่งผลให้ เทสโก้ โลตัส ยังไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินที่ถูกหรือจะถูกเวนคืน ณ สำนักงานที่ดินได้ โดยภายหลังจากที่กองทุนรวมได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 155019 แล้ว กองทุนรวมจะต้องประสานเรื่องต่อจากเทสโก้ โลตัส ต่อไป

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

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการระยะสั้น สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	99.8	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.5	99.9
ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	100.0	100.0

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (2) ไม่มีข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีการเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการประจำพื้นที่ที่มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 52 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการประจำพื้นที่ไมซ์เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด และ บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	319	11.4
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	273	9.8
บริษัท แมคไทย จำกัด	Mc Donald's	อาหารและเครื่องดื่ม	261	9.4
บริษัท สูดาววัลย์ จำกัด	โรงเรียนดนตรีสยามกมลการเทสโก้ โลตัส ประจำพื้นที่	บริการต่าง ๆ	258	9.2
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์และ Karaoke)	บริการด้านความบันเทิง	155	5.6
บริษัท ไทย ฮะจิบัง จำกัด	HACHIBAN	อาหารและเครื่องดื่ม	153	5.5
บริษัท สีฟ้าลูมพีนิ จำกัด	สีฟ้า	อาหารและเครื่องดื่ม	136	4.9

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เซ็นทรัล วัตสัน จำกัด	Watson's	สินค้าสุขภาพและความงาม	110	4.0
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	100	3.6
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	87	3.1

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการประชาชื่น ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	69.2
อาหารและเครื่องดื่ม	52.8	20.0
บริการด้านความบันเทิง	12.1	2.8
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	19.2	4.4
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	4.7	1.1
สินค้าสุขภาพและความงาม	7.0	1.6
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	4.1	0.9
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 989 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าที่โครงการประจำขึ้นวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	1	19	0.7	0.2
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	18	649	23.3	5.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	24	1,467	52.6	12.2
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	9	655	23.5	5.4
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	9,416	0.0	77.1
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	53	12,206	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

4. โครงการรังสิต คลอง 7

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

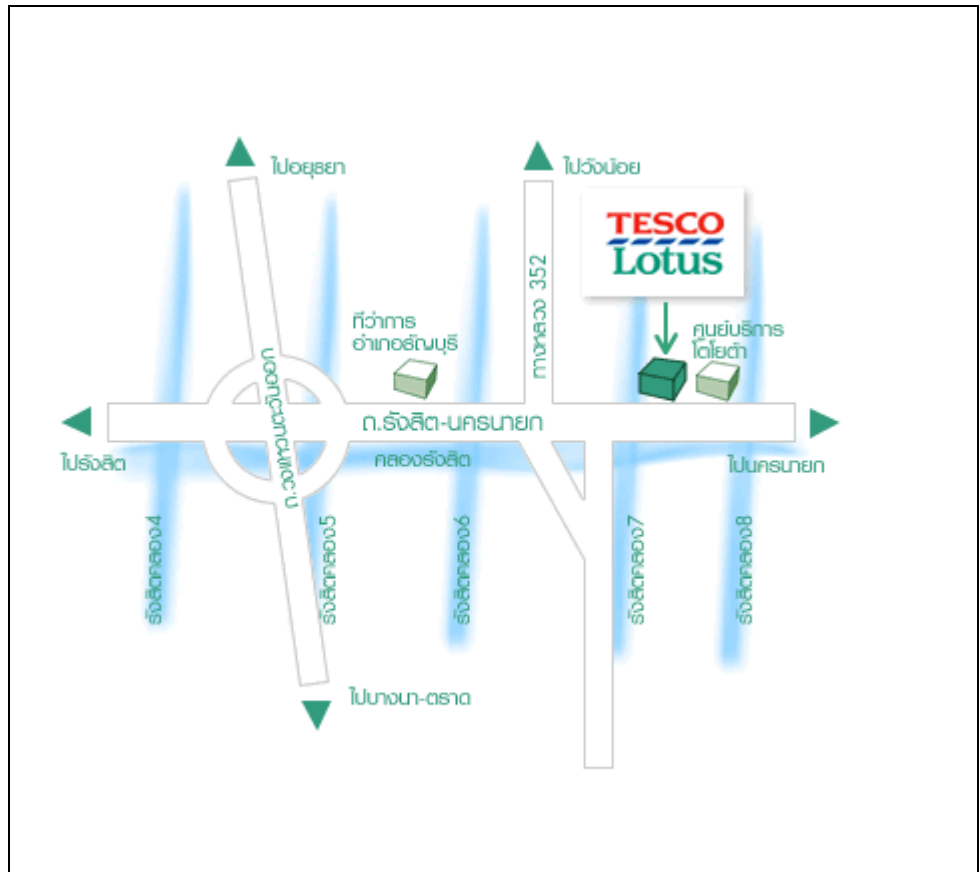
โครงการรังสิต คลอง 7 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 144 ไร่ 1 งาน 71 ตารางวา หรือ 231,084 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศเหนือของ ถนนรังสิต-นครนายก (ทางหลวงหมายเลข 305) ซึ่งตัดผ่านภาคตะวันออกเฉียงเหนือของ กรุงเทพมหานคร (ทางหลวงหมายเลข 9) ซึ่งตัดผ่านภาคตะวันออกเฉียงเหนือของ กรุงเทพมหานคร (ทางหลวงหมายเลข 9) ประมาณ 7 กิโลเมตร นอกจากนี้พื้นที่บริเวณนี้ยังมีโครงการอาคารที่พักอาศัยขนาดเล็ก รวมถึงโรงงานอุตสาหกรรม ตลอดจนทั้งสองฝั่งของถนนรังสิต-นครนายก

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการรังสิต คลอง 7 นี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เอสโก้ โลดส์ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลังที่ผู้เช่าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าจากเอสโก้ โลดส์ ภายใต้ชื่อทางการค้า Bridgestone A.C.T Auto Care & Tire ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการรังสิต คลอง 7 ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2550 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

โครงการรังสิต คลอง 7 ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงเดือนกันยายน 2554 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 โดยพื้นที่ลานจอดรถของโครงการรังสิต คลอง 7 ได้รับความเสียหายเล็กน้อยและมีส่วนของผนังด้านนอกที่จะต้องทาสีใหม่และทำความสะอาด แต่ไม่ต้องเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม โครงการรังสิต คลอง 7 ได้เปิดให้บริการตามปกติตลอดระยะเวลาที่มีเหตุการณ์น้ำท่วม ในกรณีนี้ เอสโก้ โลดส์ ได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการบูรณะซ่อมแซมความเสียหายของทรัพย์สินในโครงการรังสิต คลอง 7 ไว้ที่ประมาณ 5 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะได้รับความคุ้มครองเต็มจำนวนจากการทำประกันภัยที่จะจ่ายให้แก่เอสโก้ โลดส์ ในฐานะผู้เอาประกันภัย ปัจจุบันการซ่อมแซมฟื้นฟูความเสียหายดังกล่าวได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าส่วนใหญ่ได้กลับเข้าพื้นที่และเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่เดือนธันวาคม 2554 แม้ว่าจะยังคงมีผู้เช่าบางรายที่อาจชำระค่าเช่าล่าช้าอันเนื่องมาจากเหตุการณ์น้ำท่วมก็ตาม อย่างไรก็ตาม ในระหว่างเดือนตุลาคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 โครงการรังสิต คลอง 7 มีจำนวนผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวลดลง เนื่องจากผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวไม่สามารถเข้าใช้พื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายสินค้าและบริการในระหว่างที่มีเหตุการณ์น้ำท่วมได้

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 โครงการรังสิต คลอง 7 มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว⁷ 3,394 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 12,274 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 63 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 380 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 28 ตารางเมตร ซึ่งในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว⁸ ประมาณร้อยละ 93.7

ที่ตั้งของโครงการ



⁷ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

⁸ อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการรังสิต คลอง 7 ที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	144 ไร่ 1 งาน 71 ตารางวา หรือ 231,084 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 305
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 5 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,098 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	782 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	3,014 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,452 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,513 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	17,859 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	3,394 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	12,274 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	44.0 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 47.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) และ 36.3 (ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	63 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 712 คัน รถจักรยานยนต์ 210 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,028 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,053 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการลงทุน ⁽⁶⁾ (บาท)	ไม่เกิน 1,130 ล้านบาท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลดส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลดส์
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ
- (6) ราคาเช่าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาต่ำสุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเช่าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเช่าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาต่ำสุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	234	344	234	99-3-8	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
2.	64465	345	64465	44-2-63	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เทสโก้ โลดส์ จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลดส์เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการรังสิต คลอง 7 สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	99.0	99.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	93.8	98.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	92.7	98.0

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ระยะเวลา	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	93.7	98.3

หมายเหตุ

- (1) อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (2) ไม่มีข้อมูลอัตราการใช้พื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีกรเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการรังสิต คลอง 7 มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 63 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการรังสิต คลอง 7 ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาพื้นที่ที่เช่าคือ บริษัท บริดจิสโตน เอ.ซี.ที (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เอ็ม เค เวสโตรองด์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจ ของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า เทียบกับพื้นที่ ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
บริษัท บริดจิสโตน เอ.ซี.ที (ประเทศไทย) จำกัด	Bridgestone A.C.T Auto Care & Tire	บริการต่าง ๆ	380	11.2
บริษัท เอ็ม เค เวสโตรองด์ จำกัด	ซูกี้ เอ็มเค	อาหารและ เครื่องดื่ม	280	8.2
บริษัท ยัม เวสเทอรองด์ อินเตอร์เนชันแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและ เครื่องดื่ม	220	6.5
บริษัท อมรศูนย์รวม อะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการ ด้านเทคโนโลยี	176	5.2
บริษัท เชสเตอร์ ฟู๊ด จำกัด	Chester's Grill	อาหารและ เครื่องดื่ม	169	5.0

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โลดส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
นายปฐม วิรัตน์มาลี	Play Land (ตู้เกมล์)	บริการด้านความบันเทิง	118	3.5
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบุ๊กเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	116	3.4
บริษัท รองเท้าบาจา แห่งประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	BATA	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	103	3.0
บริษัท เอ็ม เค อินเตอร์ฟู้ด จำกัด	Yayoi	อาหารและเครื่องดื่ม	100	2.9
บริษัท ชนะทรัพย์ เจริญ จำกัด	Swensen's	อาหารและเครื่องดื่ม	95	2.8

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการรังสิต คลอง 7 ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	66.0
อาหารและเครื่องดื่ม	30.7	14.9
บริการด้านความบันเทิง	8.8	2.4
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	21.1	5.8
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	12.3	3.4
สินค้าสุขภาพและความงาม	11.4	3.2
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	9.4	2.6
พื้นที่ว่าง	6.2	1.7
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 731 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการรังสิต คลอง 7 ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	13	332	9.8	2.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	29	1,408	41.5	11.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	9	691	20.4	5.6
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	12	752	22.2	6.1
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	8,880	0.0	72.3
พื้นที่ว่าง	3	211	6.2	1.7
รวม	67	12,274	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

5. โครงการทุ่งสง

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการทุ่งสงตั้งอยู่ที่ เลขที่ 144 หมู่ 2 ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช มีเนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 2 งาน 85.8 ตารางวา หรือ 49,143 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ด้านตะวันตกเฉียงเหนือของทางหลวงหมายเลข 41 ซึ่งเป็นทางหลวงสายหลักของภูมิภาคเหนือ-ใต้ที่เชื่อมต่อระหว่างจังหวัดชุมพรและจังหวัดพัทลุง และตั้งอยู่ห่างจากแยกใจกลางเมืองไปทางตะวันตกประมาณ 1 กิโลเมตร อำเภอทุ่งสงเป็นอำเภอหลักในจังหวัดนครศรีธรรมราชในภาคใต้ของประเทศไทย โดยตั้งอยู่บนถนนเครือข่ายในภูมิภาคและกำลังพัฒนาเป็นศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญ และยังมีพัฒนาในด้านเกษตรกรรม อุตสาหกรรมเกษตร รวมถึงโรงงานอุตสาหกรรมหนัก

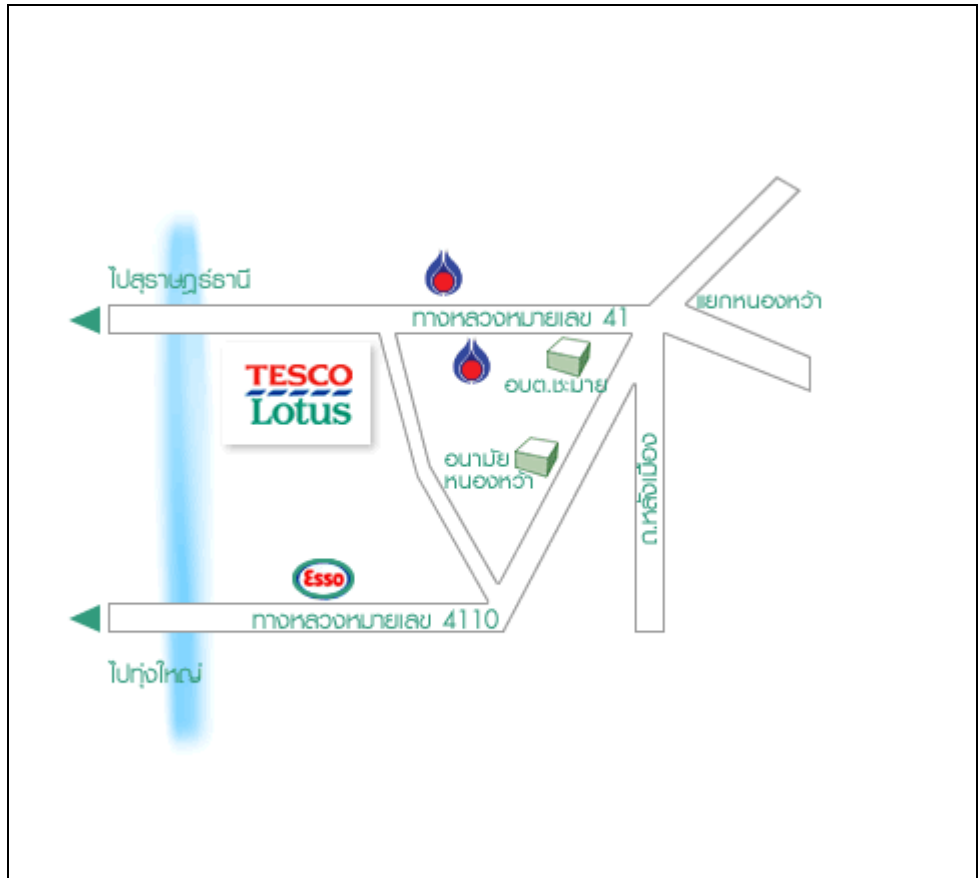
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการทุ่งสงนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวนทั้งสิ้น 2 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น และ (2) อาคารเก็บอุปกรณ์เครื่องจักร ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการทุ่งสงปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 โครงการทุ่งสงมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว⁹ 3,799 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 10,562 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 71 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 325 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 35 ตารางเมตร ซึ่งในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹⁰ ประมาณร้อยละ 99.5

⁹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

¹⁰ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการทุ่งสงที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	30 ไร่ 2 งาน 85.8 ตารางวา หรือ 49,143 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 41
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 3 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	6,037 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	727 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	3,619 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,747 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,994 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	8,851 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	24,975 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	3,799 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	10,562 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	43.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 45.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) และ 39.0 (ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	71 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 700 คัน รถจักรยานยนต์ 630 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	879 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 866 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (บาท)	ไม่เกิน 952 ล้านบาท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีโอ
- (6) ราคาเช่าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาต่ำสุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเช่าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเช่าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาต่ำสุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	6394	1	1	0-0-57.5	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
2.	10998	20	20	19-1-43.8	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
3.	13318	6	34	2-0-0	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
4.	13319	7	35	1-0-40.3	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
5.	13320	8	36	1-0-6	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
6.	13321	9	37	1-0-2.3	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
7.	13322	10	38	1-0-39.5	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
8.	13323	11	39	1-0-63.5	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
9.	30911	97	760	0-3-14.4	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
10.	30912	98	1761	3-0-18.4	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เทสโก้ โลตัส จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการที่สูง สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	99.9	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	97.5	99.1
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	93.7	97.8
ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	99.5	99.8

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (2) ไม่มีข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีการเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการที่สูงมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 71 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการที่สูงที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด และบริษัท มีเดีย เซ็นเตอร์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่าและสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	325	8.6
บริษัท มีเดีย เซ็นเตอร์ จำกัด	Happy Zone.BZ	บริการด้านการบันเทิง	241	6.3

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โลดส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER, Mother & Child by His & Her	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	206	5.4
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	186	4.9
ห้างหุ้นส่วนจำกัด เรา คาร์ เอ็กซ์เพรส	เรา คาร์ เอ็กซ์เพรส	บริการต่าง ๆ	180	4.7
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	173	4.6
บริษัท เล็งโฮ ภูเก็ต จำกัด	ร้านหนังสือเล็งโฮ	บริการต่าง ๆ	170	4.5
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	114	3.0
บริษัท บีจีที คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	BODY GLOVE	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	106	2.8
ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	102	2.7

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการทุงสง ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	57.2
อาหารและเครื่องดื่ม	17.2	13.0
บริการด้านความบันเทิง	9.6	3.5
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	19.4	7.0
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	32.3	11.6

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.1	2.2
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	15.4	5.5
พื้นที่ว่าง	0.1	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 1,193 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการทุ่งสง ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	5	114	3.0	1.1
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	13	366	9.6	3.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	2	111	2.9	1.1
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	51	3,204	84.3	30.3
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	6,764	0.0	64.0
พื้นที่ว่าง	2	4	0.1	0.0
รวม	74	10,562	100.0	100.0

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุ

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

6. โครงการสิงห์บุรี

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการสิงห์บุรีตั้งอยู่ที่ เลขที่ 189 หมู่ 7 ตำบลบางงา อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี มีเนื้อที่ดินรวม 24 ไร่ 2 งาน 9 ตารางวา หรือ 39,236 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ห่างจากเมืองสิงห์บุรีไปทางเหนือ ประมาณ 4 กิโลเมตร และตั้งอยู่บนทางหลวงหมายเลข 32 อันเป็นถนนสายหลักของภูมิภาคในภาคเหนือของประเทศไทย โครงการสิงห์บุรีให้บริการในลักษณะของศูนย์กลางทางการค้าสำหรับประชากรในพื้นที่และประชากรในภูมิภาค

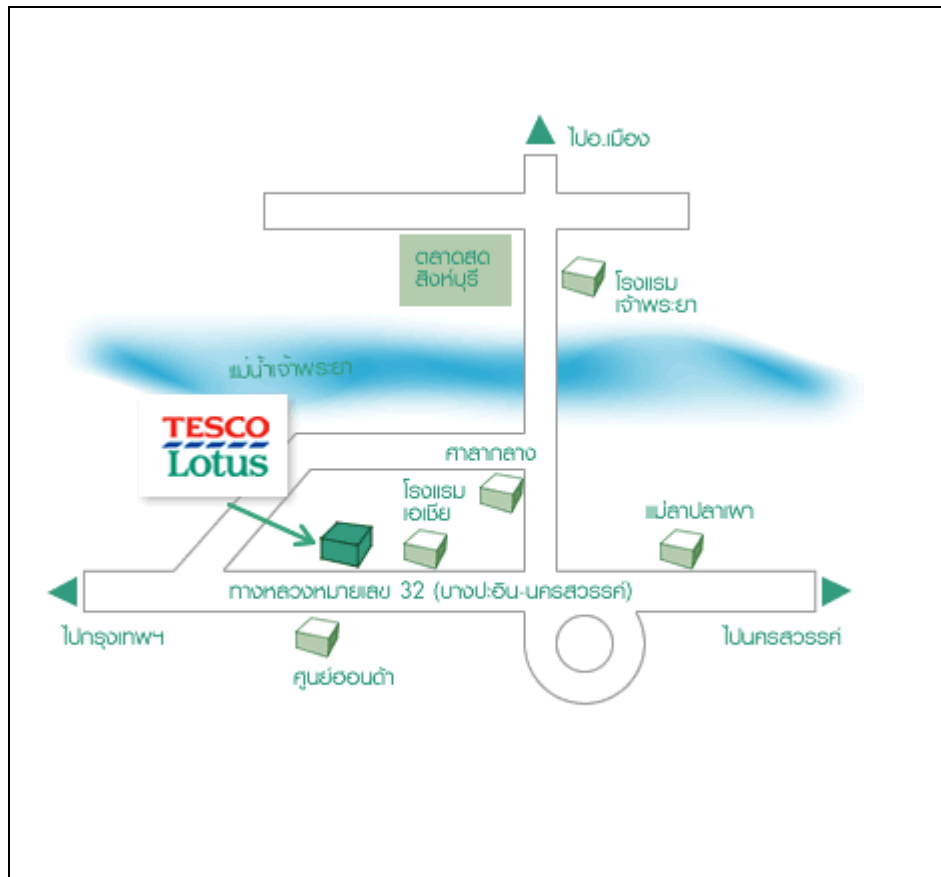
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการสิงห์บุรีนี้ มีอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวน 1 หลัง ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการสิงห์บุรี ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 โครงการสิงห์บุรีมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹¹ 2,473 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 11,170 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 49 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 230 ตารางเมตร และมีขนาดมาตรฐานของพื้นที่เช่า 30 ตารางเมตร ซึ่งในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹² ประมาณร้อยละ 99.8

¹¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

¹² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการสิงห์บุรีที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	24 ไร่ 2 งาน 9 ตารางวา หรือ 39,236 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 32
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,100 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	598 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	2,473 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,956 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,631 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	9,291 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	26,048 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	2,473 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	11,170 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	28.0 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 30.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) และ 25.1 (ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	49 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 830 คัน รถจักรยานยนต์ 356 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	714 (บจ. ซีพี รีชาร์ด เอลลิส) และ 729 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีพี รีชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (บาท)	ไม่เกิน 785 ล้านบาท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ
- (6) ราคาเช่าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาต่ำสุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเช่าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเช่าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเช่าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาที่ต่ำสุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	3694	1	393	4-3-48	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
2.	3695	2	394	5-0-54	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
3.	5893	16	445	2-0-74	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
4.	5985	13	446	10-3-51	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
5.	9794	15	1297	1-1-82	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

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

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการสิงห์บุรี สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	98.9	99.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	93.2	98.5

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โลดส์ รีเทล โกรท

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	95.9	99.1
ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	99.8	100.0

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (2) ไม่มีข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีกรเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว

(ค) **ลักษณะของผู้เช่า**

โครงการสิงห์บุรีมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 49 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการสิงห์บุรีที่ไม่ใช่เอสไอ โลดส์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท วิชาเอนทร์ ฟู้ดส์ (สิงห์บุรี) จำกัด และบริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนการเช่าของผู้เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท วิชาเอนทร์ ฟู้ดส์ (สิงห์บุรี) จำกัด	The Pizza Company	อาหารและเครื่องดื่ม	230	9.3
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	180	7.3
บริษัท คลีน คาราโอเกะ จำกัด	Clean Karaoke (G Card)	บริการด้านความบันเทิง	171	6.9
บริษัท เอ็ม เค เรสเทอรองตส์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	165	6.7
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบุ๊กเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	130	5.3

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท รองเท้าบาจา แห่งประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	BATA	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	129	5.2
ห้างหุ้นส่วนจำกัด เบ็ดเตล็ดโปร	Daiso	สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	120	4.9
บริษัท พามา ฟู้ดส์ (สิงห์บุรี) จำกัด	Swensen's	อาหารและเครื่องดื่ม	93	3.8
นายพันธุวี วิรัตน์มาลี	Play Land (ตู้เกมส์)	บริการด้านความบันเทิง	84	3.4
บริษัท พี.เค. การ์เมนต์ (อิมพอร์ตเอ็กซ์พอร์ต) จำกัด	Mc Jeans	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	68	2.8

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการสิงห์บุรี ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	72.5
อาหารและเครื่องดื่ม	31.4	12.3
บริการด้านความบันเทิง	14.5	3.2
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	13.3	3.0
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	19.0	4.2
สินค้าสุขภาพและความงาม	10.5	2.3
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	11.0	2.4
พื้นที่ว่าง	0.3	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 181 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการสิงห์บุรี ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	0	0	0.0	0.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	10	466	18.8	4.2
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	2	134	5.4	1.2
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	37	1,865	75.4	16.7
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	8,697	0.0	77.9
พื้นที่ว่าง	4	8	0.3	0.1
รวม	54	11,170	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

7. โครงการปรมาณบุรี

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการปรมาณบุรีตั้งอยู่ที่ เลขที่ 706 หมู่ 7 ตำบลเขาน้อย อำเภอปรมาณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีเนื้อที่ดินรวม 22 ไร่ 3 งาน 58.6 ตารางวา หรือ 36,634 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของชายฝั่งทะเลอ่าวไทย เป็นเมืองที่กำลังเติบโต ล้อมรอบไปด้วยพื้นที่ใกล้ชายฝั่งที่ได้รับการพัฒนาตลอดสิบปีที่ผ่านมา ส่งผลให้เป็นแหล่งดึงดูดนักท่องเที่ยว รวมถึงยังมีการก่อสร้างโรงแรมใหม่ โครงการปรมาณบุรีตั้งอยู่ระหว่างแยกทางหลวงหมายเลข 4 และถนนท้องถิ่นตรงข้ามกับฐานทัพทหาร

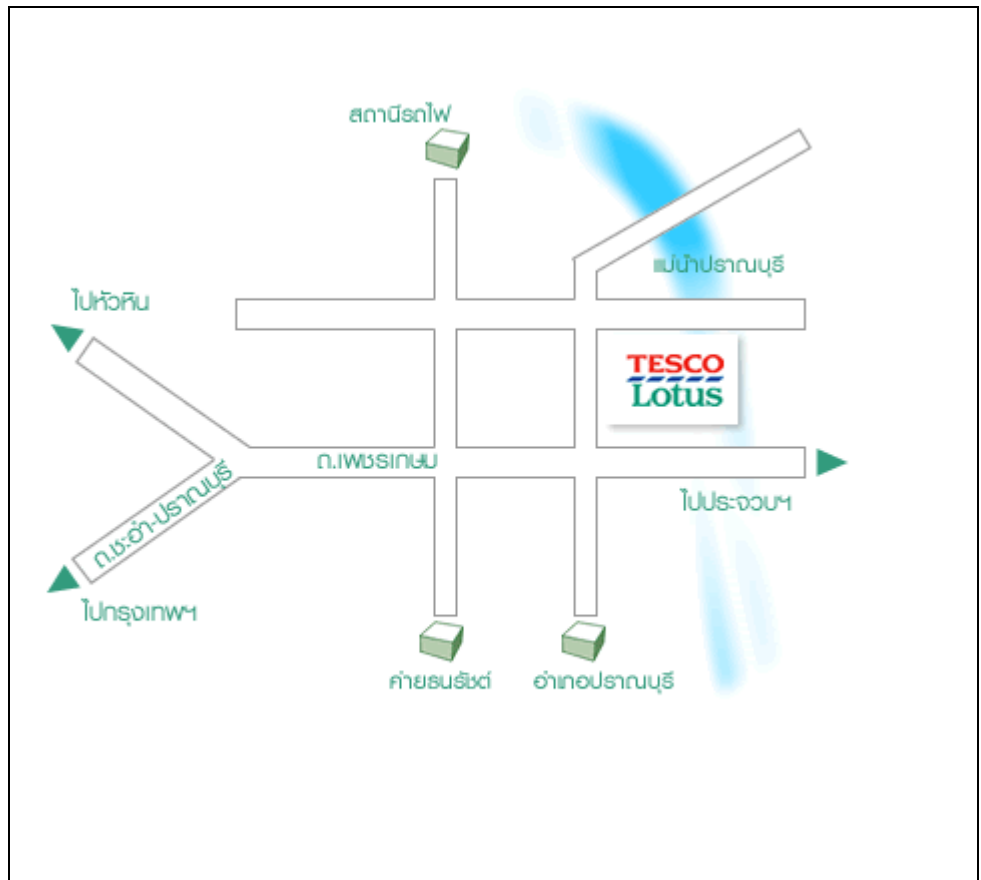
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการปรมาณบุรีนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เอสโก โลดส์ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการปรมาณบุรี ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 โครงการปรมาณบุรีมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹³ 2,590 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 8,442 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 44 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าหลักและผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 5 ตารางเมตร ถึง 249 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 45 ตารางเมตร ซึ่งในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย¹⁴ ประมาณร้อยละ 97.7

¹³ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์

¹⁴ อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการปรานบุรีที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	22 ไร่ 3 งาน 58.5 ตารางวา หรือ 36,634 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนเพชรเกษม
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 3 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	5,282 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	570 ตารางเมตร
พื้นที่ให้แก่ผู้เช่าระยะยาวเช่าภายในอาคาร ⁽¹⁾	2,590 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,514 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,318 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	12,273 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้แก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	2,590 ตารางเมตร
พื้นที่ให้แก่เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	8,442 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ ล้านบาท	35.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 37.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) และ 30.5 (ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)
จำนวนผู้เช่า	44 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 500 คัน รถจักรยานยนต์ 340 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	700 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เฮลลิส) และ 714 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เฮลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการปรมาณูที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (บาท)	ไม่เกิน 770 ล้านบาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ
- (6) ราคาเข้าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาต่ำสุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาที่ต่ำสุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	704	621	200	11-2-10	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
2.	3356	132	1570	0-1-5.1	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
3.	7311	358	2880	0-1-1	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
4.	39200	617	11295	8-0-94	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
5.	39604	632	11367	3-1-31.5	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
6.	41993	650	12017	6-1-43	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

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

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการปรมาณบุรี สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	94.2	98.2
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	93.3	98.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	89.5	96.8
ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	97.7	99.3

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (2) ไม่มีข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีการเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการปรมาณบุรีมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 44 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการปรมาณบุรีที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาพื้นที่เช่า คือ ห้างหุ้นส่วนจำกัด เดอะพิซซ่าปรมาณบุรี และบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สืบอันดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภท ธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ เช่าเทียบกับ พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้ เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
ห้างหุ้นส่วนจำกัด เดอะพิซซ่าปรมาณบุรี	The Pizza Company	อาหารและ เครื่องดื่ม	249	9.6
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER, Mother & Child by His & Her	สินค้าแฟชั่นและ เครื่องประดับ	200	7.7

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โลดส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	196	7.6
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	170	6.6
นางสาวอุไร ทองอินทร์	Fun Music	บริการด้านความบันเทิง	160	6.2
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบุ๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	140	5.4
บริษัท พี.เค. การ์เมนท์ (อิมพอร์ตเอ็กซ์พอร์ต) จำกัด	Mc Jeans	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	115	4.4
บริษัท ปรานมบุรี สวีท แอนด์ คูล จำกัด	Swensen's	อาหารและเครื่องดื่ม	101	3.9
นางสาวอุไร ทองอินทร์	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	100	3.9
บริษัท ทีจี เซลลูลาร์เวิลด์ จำกัด	i Connect	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	98	3.8

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการปรานมบุรี ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	62.6
อาหารและเครื่องดื่ม	31.9	16.5
บริการด้านความบันเทิง	11.3	3.5
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	16.6	5.1
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	23.6	7.2
สินค้าสุขภาพและความงาม	8.8	2.7
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	7.6	2.3

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง	0.3	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 413 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าที่โครงการปรางมูรี ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	0	0	0.0	0.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	10	287	11.1	3.4
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	0	0	0.0	0.0
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	34	2,293	88.6	27.2
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	5,852	0.0	69.3
พื้นที่ว่าง	1	9	0.3	0.1
รวม	46	8,442	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

8. โครงการมหาชัย

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการมหาชัยตั้งอยู่ที่ เลขที่ 119 หมู่ 7 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร มีเนื้อที่ดินรวม 20 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา หรือ 33,484 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของถนนเศรษฐกิจในเขตอำเภอเมือง ซึ่งเป็นเขตพื้นที่จัดสรรทางอุตสาหกรรมภายในจังหวัดสมุทรสาคร โดยตัวโครงการตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองออกมาประมาณ 3 กิโลเมตร พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นที่ตั้งของอาคารขนาดเล็กและขนาดกลางที่ใช้ในทางอุตสาหกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย รวมถึงโครงการที่อยู่อาศัยและโรงงานจำนวนมากทั้งสองฝั่งของถนนเศรษฐกิจ

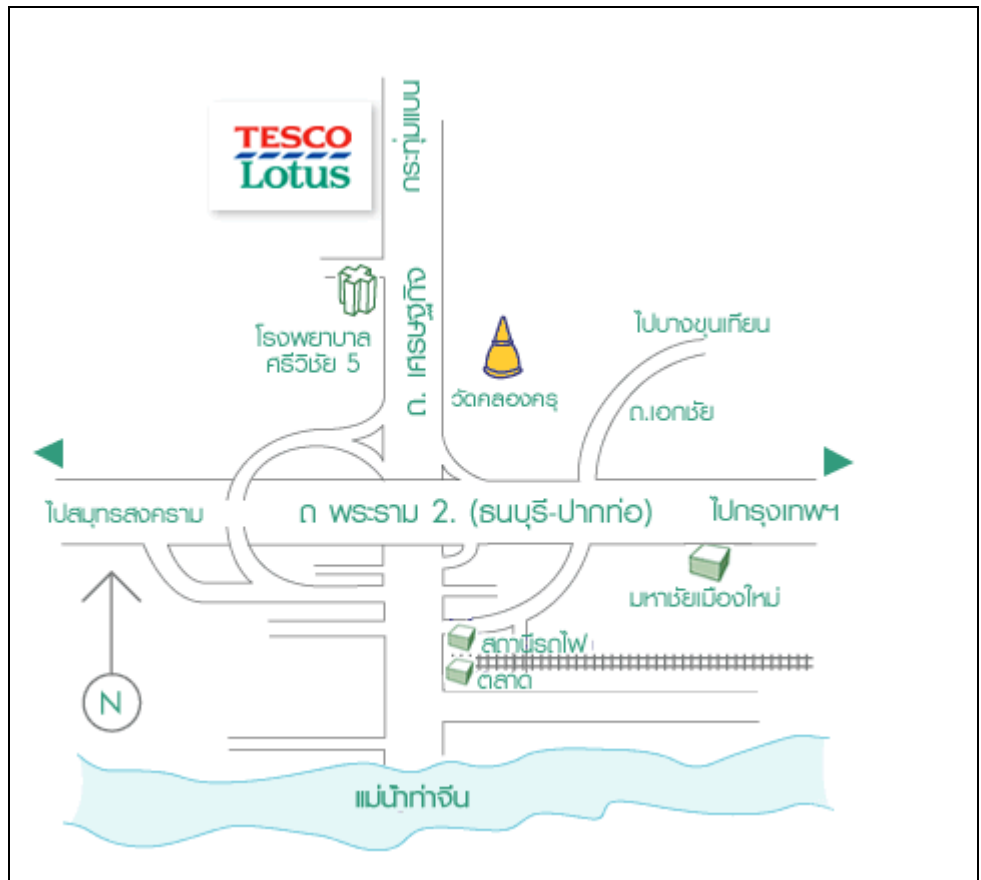
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการมหาชัยนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 6 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวน 5 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่จอดรถ (3) อาคารอุปกรณ์เครื่องจักร (4) อาคารคลังสินค้า และ (5) ห้องทำความสะอาด นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลัง ที่ผู้เช่าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าช่วงจากเทสโก้ โลตัส ภายใต้ชื่อทางการค้า วันแค ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการมหาชัย ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2538 และมีการปรับปรุงในปี 2545 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 โครงการมหาชัยมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹⁵ 1,029 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 8,784 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 29 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 3 ตารางเมตร ถึง 345 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 33 ตารางเมตร ซึ่งในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ทรัพย์สินนี้มีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย¹⁶ ประมาณร้อยละ 100.0

¹⁵ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

¹⁶ อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการหายที่สำคั (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	20 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา หรือ 33,484 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนเศรษฐกิจ
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 15 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	7,200 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	554 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	919 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	107 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,557 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	11,646 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	22,983 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	1,029 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	8,784 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	27.3 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 27.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) และ 19.2 (ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	29 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 567 คัน รถจักรยานยนต์ 180 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	583 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 788 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการมหาชัยที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และวันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (บาท)	ไม่เกิน 641 ล้านบาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลดส์
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ
- (6) ราคาเข้าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	2008	13	137	20-3-71	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เทสโก้ โลดส์ จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลดส์เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการมหาชัย สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ระยะเวลา	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	99.5	99.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.8	100.0
ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนระหว่างช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้องสำหรับสถานที่ที่เกี่ยวข้อง หาดด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาดังกล่าว
- (2) ไม่มีข้อมูลอัตราการใช้พื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีการเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการมหาชัยมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 29 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการมหาชัยที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองด์ จำกัด และบริษัท วันเค จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สืบอันดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองด์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	345	33.5
บริษัท วันเค จำกัด	วันเค	บริการต่างๆ	110	10.7
บริษัท ทีที ซ้อป แมเนจเม้นท์ จำกัด	TSUTAYA, POINTO	บริการด้านความบันเทิง	94	9.1
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	79	7.7

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	75	7.3
ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	38	3.7
บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน)	Imagine	บริการด้านความบันเทิง	36	3.5
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	36	3.5
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์และKaraoke)	บริการด้านความบันเทิง	35	3.4
บริษัท บลิส-เทล จำกัด (มหาชน)	BLISS-TEL	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	35	3.4

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการมหาชัย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	82.0
อาหารและเครื่องดื่ม	44.0	11.5
บริการด้านความบันเทิง	16.0	1.9
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	28.0	3.3
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	7.8	0.9
สินค้าสุขภาพและความงาม	0.0	0.0
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	4.2	0.5
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาสั้นกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 252 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการมหาชัย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	6	433	42.1	5.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	10	276	26.8	3.2
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	4	2	0.2	0.0
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	9	319	31.0	3.7
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	7,754	0.0	88.1
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	30	8,784	100.0	100.0

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุ

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

9. โครงการแม่สาย

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการแม่สายตั้งอยู่เลขที่ 156 หมู่ 6 ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย มีเนื้อที่ดินรวม 32 ไร่ 3 งาน หรือ 52,400 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ซึ่งเป็นทางหลวงสายหลักของภูมิภาคเหนือ-ใต้ โครงการตั้งอยู่ใกล้กับชายเขตด้านใต้ของอำเภอแม่สาย ระยะห่างประมาณ 5 กิโลเมตร จากจุดผ่านแดนประเทศพม่า ตัวเมืองและพื้นที่โดยรอบของโครงการนี้เป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยวจำนวนมาก เนื่องจากอยู่ในบริเวณใกล้ชิดกับสามเหลี่ยมทองคำ อีกทั้งยังมีสถานีขนส่งมวลชนอยู่ติดกับโครงการแม่สาย

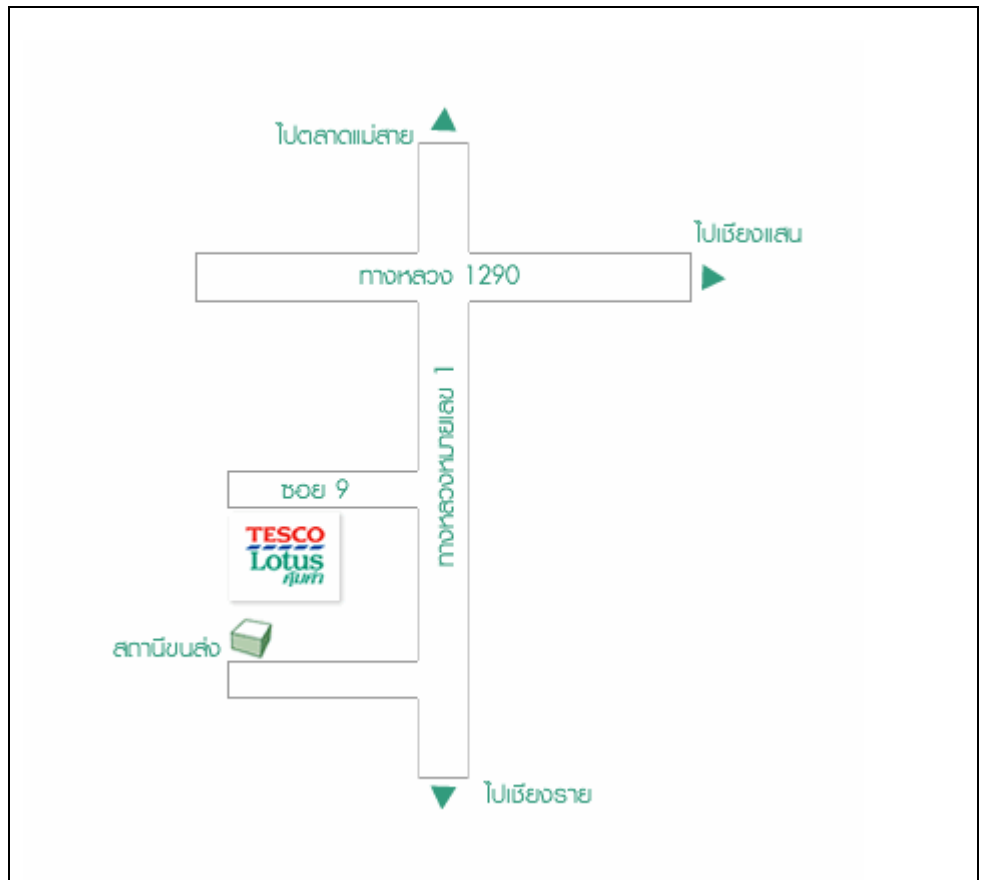
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการแม่สายนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้นที่เอสโก โลดส์ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง นอกจากนี้ ยังมี อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลังที่ผู้เช่าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าจากเอสโก โลดส์ ภายใต้ชื่อทางการค้า N.P. Clean & Wax ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการแม่สาย ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2548 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 โครงการแม่สายมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹⁷ 1,332 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 7,695 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 28 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 5 ตารางเมตร ถึง 250 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 33 ตารางเมตร ซึ่งในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹⁸ ประมาณร้อยละ 100.0

¹⁷ พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์

¹⁸ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการแม่สายที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	32 ไร่ 3 งาน หรือ 52,400 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 1
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	5,994 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	370 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	1,232 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	729 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,931 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	11,255 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	1,332 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	7,695 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁴⁾ (ล้านบาท)	14.6 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 17.0 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) และ 14.0 (ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	28 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 578 คัน รถจักรยานยนต์ 177 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	613 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 564 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการแม่สายที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (บาท)	ไม่เกิน 620 ล้านบาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว ไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ
- (6) ราคาเข้าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	7464	372	-	3-3-50	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
2.	15988	1401	1172	14-1-75	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
3.	15989	1402	1173	14-1-75	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

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

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการแม่สาย สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.7	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.5	99.9
ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (2) ไม่มีข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีการเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการแม่สาวยมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 28 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการแม่สายที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	250	18.8
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	230	17.2
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	119	8.9

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
นายณนทีสิทธิ์ งามวิถึ	Fun Music Station	บริการด้านความบันเทิง	105	7.9
นายอัฐพล จัดแจง	N.P. Clean & Wax	บริการต่าง ๆ	100	7.5
นางโชษิตา ใจพอดี	โชษิตา คอลเลคชั่น	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	62	4.6
ห้างหุ้นส่วนจำกัด เชียงรายเทคโนโลยี	เชียงรายเทคโนโลยีคอม	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	61	4.6
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์และKaraoke)	บริการด้านความบันเทิง	53	4.0
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	50	3.8
บริษัท เซ็นทรัลเรสโตรองส์ กรุ๊ป จำกัด	Mister Donut	อาหารและเครื่องดื่ม	40	3.0

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการแม่สาย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	77.9
อาหารและเครื่องดื่ม	41.1	11.9
บริการด้านความบันเทิง	14.1	2.4
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	21.1	3.7
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	9.7	1.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.7	1.2
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	7.2	1.3
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาสั้นกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 162 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการแม่สาย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	4	120	9.0	1.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	5	73	5.5	0.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	3	54	4.1	0.7
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	16	1,085	81.4	14.1
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	6,363	0.0	82.7
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	29	7,695	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

10. โครงการระนอง

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการระนองตั้งอยู่ที่ 25/15 หมู่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางจัน อำเภอมือง จังหวัดระนอง มีเนื้อที่ดินรวม 26 ไร่ 50.8 ตารางวา หรือ 41,803 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของ ถนนเพชรเกษม และตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองระนองประมาณ 1.5 กิโลเมตร เขตพื้นที่พัฒนาที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการระนองประกอบไปด้วยโรงแรม และใช้วีรุมรด

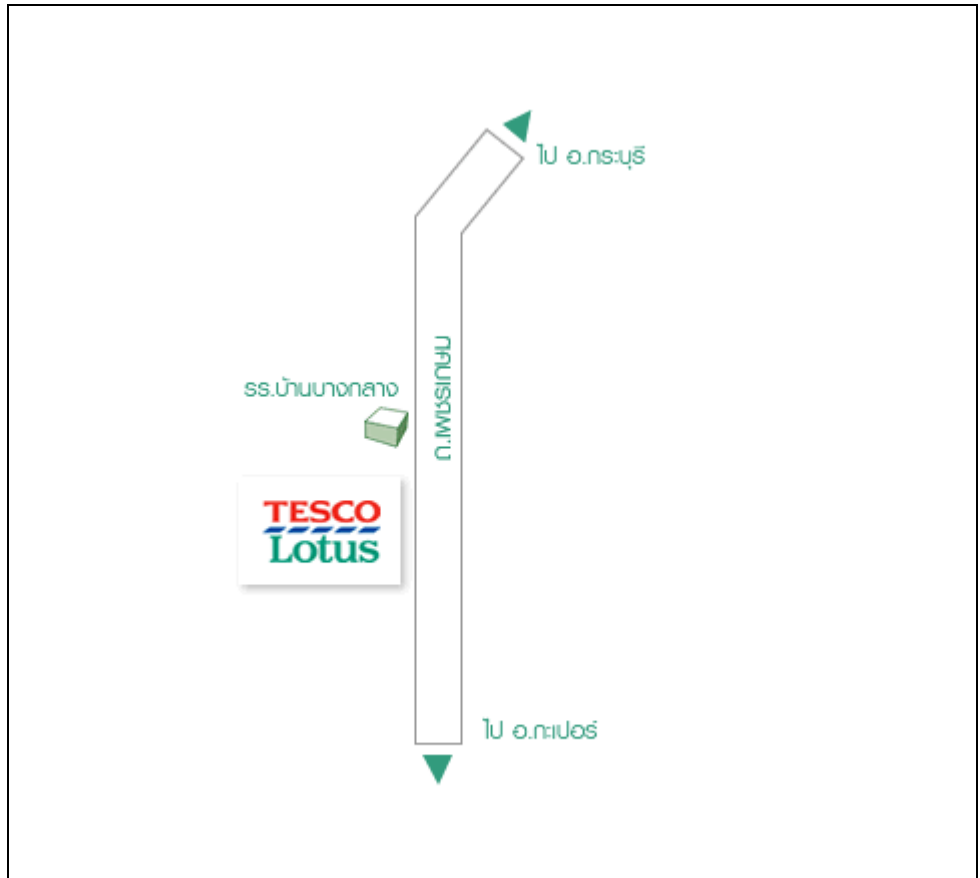
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการระนองนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 1 หลัง ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น จำนวน 1 หลังที่เอสเคไอ โกลด์ส เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการระนองดังกล่าว ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 มีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 โครงการระนองมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹⁹ 1,802 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 7,553 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 37 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 6 ตารางเมตร ถึง 227 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 41 ตารางเมตร ซึ่งในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว²⁰ ประมาณร้อยละ 99.7

¹⁹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสเคไอ โกลด์ส

²⁰ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการระนองที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	26 ไร่ 50.8 ตารางวา หรือ 41,803 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนเพชรเกษม
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 3 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	5,180 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	571 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	1,802 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,258 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,510 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	11,320 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	1,802 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	7,553 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	24.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 28.9 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) และ 22.1 (ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	37 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 500 คัน รถจักรยานยนต์ 350 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	544 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลดิส) และ 567 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการระนองที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (บาท)	ไม่เกิน 598 ล้านบาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โดดส์
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โดดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เอสไอ โดดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เอสไอ โดดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ
- (6) ราคาเข้าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	2847	20	1074	26-0-50.8	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เอสไอ โดดส์ จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เอสไอ โดดส์เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการระนอง สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ระยะเวลา	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	99.9	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.9	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.5	99.9
ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	99.7	99.9

หมายเหตุ

- (1) อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (2) ไม่มีข้อมูลอัตราการใช้พื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีกรเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการระนอง มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 37 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการระนองที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด และ บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า ของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท อมร ศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมร ศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการ ด้านเทคโนโลยี	227	12.6
บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด	KFC	อาหารและ เครื่องดื่ม	198	11.0
บริษัท เอ็ม เค เรสตอรองส์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและ เครื่องดื่ม	146	8.1
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	129	7.2

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โลดส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท มีเดีย เซ็นเตอร์ จำกัด	Happy Zone.BZ	บริการด้านความบันเทิง	111	6.2
บริษัท เอ็ม ที ทอปปิ้ง กรุ๊ป จำกัด	Swensen's	อาหารและเครื่องดื่ม	98	5.4
บริษัท วีโน (ประเทศไทย) จำกัด	A I I Z	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	97	5.4
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	83	4.6
ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)	ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	78	4.3
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	54	3.0

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าโดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการระนอง ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	-	68.6
อาหารและเครื่องดื่ม	25.7	13.7
บริการด้านความบันเทิง	7.2	1.7
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	19.4	4.6
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	18.2	4.3
สินค้าสุขภาพและความงาม	8.0	1.9
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	21.5	5.1
พื้นที่ว่าง	-	-
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาสั้นกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 549 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการระนอง ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	2	8	0.4	0.1
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	6	163	9.1	2.2
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	0	0	0.0	0.0
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	29	1,632	90.5	21.6
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	5,751	0.0	76.1
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	38	7,553	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

11. โครงการสมุย

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

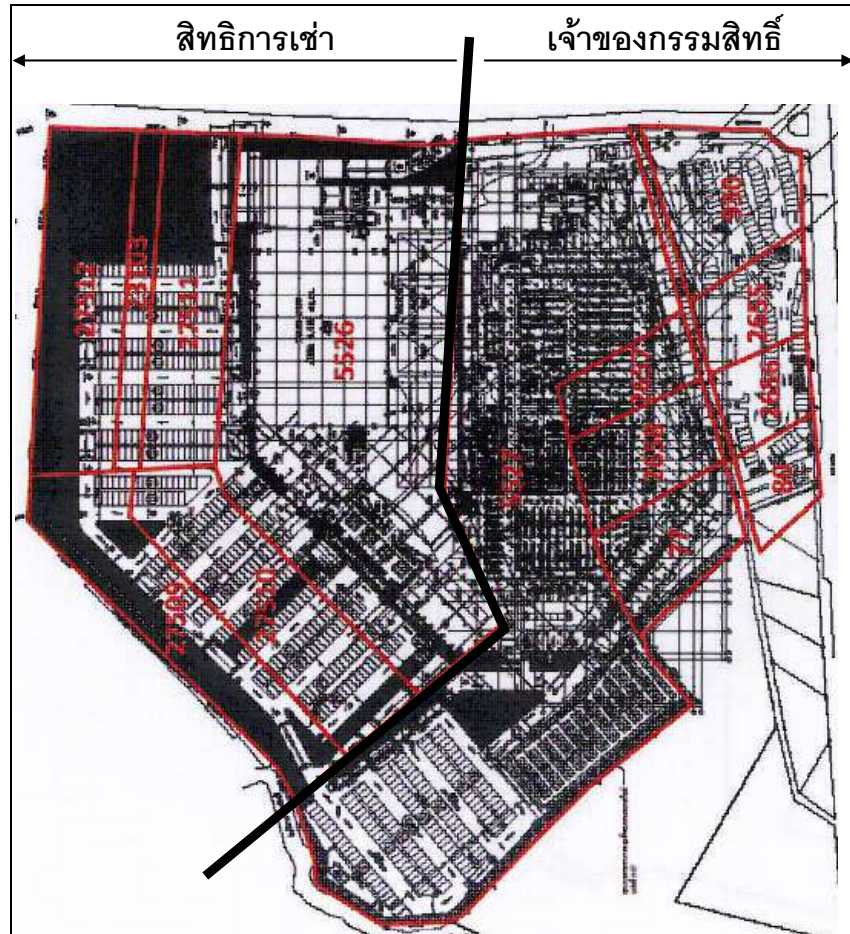
โครงการสมุยตั้งอยู่ที่ เลขที่ 1/7 หมู่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีเนื้อที่ดินรวม 48 ไร่ 30 ตารางวา หรือ 76,920 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ที่เกาะสมุย ซึ่งเป็นเกาะที่ใหญ่เป็นอันดับ 3 และเป็นหนึ่งในแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงของประเทศไทย ในระยะเวลา 2 ทศวรรษที่ผ่านมา ธุรกิจท่องเที่ยวในเกาะสมุยเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว จึงดึงดูดนักท่องเที่ยวท้องถิ่นและต่างชาติ นอกจากนี้ เกาะสมุยมีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยที่กำลังเติบโตอย่างรวดเร็ว โครงการสมุยตั้งอยู่ทางหลวงหมายเลข 4169 ซึ่งเป็นถนนวงแหวนสายหลักตัดผ่านทั่วเกาะสมุย โดยมีสนามบินตั้งห่างจากโครงการเกาะสมุยไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือประมาณ 4 กิโลเมตร และมีท่าเรือตั้งห่างจากโครงการเกาะสมุยไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือประมาณ 20 กิโลเมตร

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการสมุยนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 8 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวน 5 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และมีส่วนของอาคารบางส่วนที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เทสโก้ โลตัส ถือสิทธิการเช่า โดยที่ผู้เช่าระยะยาวที่เช่าพื้นที่ในอาคารส่วนที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าดังกล่าว คือ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ (2) อาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าจำนวน 4 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งหมด นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ อาคารร้านหนังสือ และอาคารบริการด้านสุขภาพและความงามอีกจำนวน 3 หลัง โดยผู้เช่าแต่ละรายเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าจากเทสโก้ โลตัส ภายใต้ชื่อทางการค้า SAMUI CAR CARE ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินในสวนที่เทสโก้ โลตัสถือสิทธิการเช่า และ BOOKAZINE และดุสิต คลินิก ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการสมุย ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2545 และมีการปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารในปี 2549 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 โครงการสมุยมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว²¹ 11,664 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 20,574 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 71 ราย พื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าหลักและผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 3 ตารางเมตร ถึง 4,538 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 46 ตารางเมตร ซึ่งในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่

²¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

ผังที่ดินของโครงการที่แสดงส่วนที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และที่มีสิทธิการเช่า



ที่ดินของโครงการสมุยที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และมีสิทธิการเช่ามีขนาดเท่ากับ 37,008 ตารางเมตร และ 39,912 ตารางเมตร ตามลำดับ โดยที่ดินที่มีสิทธิการเช่าคิดเป็นส่วนใหญ่ของพื้นที่ดินในโครงการสมุย คือคิดเป็นร้อยละ 51.9 ของพื้นที่ดินทั้งหมด ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าตั้งอยู่บนที่ดินที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ส่วนอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว คือ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการสมุย ที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	48 ไร่ 30 ตารางวา หรือ 76,920 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนวงแหวนสมุย
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 9 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	ปี 2549
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	7,900 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,010 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	11,564 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,409 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,848 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	25,732 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	11,664 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	20,574 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	74.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 75.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) และ 57.6 (ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	71 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 726 คัน รถจักรยานยนต์ 750 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,180 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,318 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการสมุย ที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (บาท)	ไม่เกิน 1,298 ล้านบาท

หมายเหตุ

- "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โลดส์
- "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โลดส์
- "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เอสไอ โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เอสไอ โลดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ
- ราคาเข้าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	19421	29	3368	1-1-90	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
2.	19422	30	3369	0-2-33	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
3.	19425	26	3365	14-2-11	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
4.	19426	31	3370	1-2-95	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
5.	19499	24	3329	0-3-67	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
6.	19500	25	3330	0-3-84	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
7.	19501	27	3366	1-1-55	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
8.	19502	28	3367	0-3-17	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

สัญญาเช่าฉบับที่หนึ่ง

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	23103	10	4220	0-2-7.4	นายการุณ บรมธนรัตน์	24

สัญญาเช่าฉบับที่สอง

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	27509	33	6505	3-2-13.6	นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์ นางจวีร์ บรมธนรัตน์ นายการุณ บรมธนรัตน์	24

สัญญาเช่าฉบับที่สาม

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	27510	34	6506	3-2-13.4	นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์ นางจวีร์ บรมธนรัตน์ นายการุณ บรมธนรัตน์	24

สัญญาเช่าฉบับที่สี่

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	27511	35	6507	3-2-13.4	นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์ นางจวีร์ บรมธนรัตน์ นายการุณ บรมธนรัตน์	24

สัญญาเช่าฉบับที่ห้า

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	27512	36	6508	3-2-13.5	นายคณิต บรมธนรัตน์ นางจวีร์ บรมธนรัตน์ นายการุณ บรมธนรัตน์	24

สัญญาเช่าฉบับที่หก

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	34113	53	7876	5-0-58.4	นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ	19
2.	34114	54	7877	5-0-58.3	นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ นายฤทธิ์รงค์ ศิวะเดชาเทพ	19

เทสโก้ โลตัส จะโอนสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วน และกรรมสิทธิ์ในที่ดินอีกบางส่วน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการสมุย สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	99.1	99.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.6	99.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.5	99.7
ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	99.9	99.9

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (2) ไม่มีข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีการเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการสมุยมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 71 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการสมุยที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	HOME PRO	สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	4,538	38.9
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	2,046	17.5
บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด	Major Bowl Hit	บริการด้านความบันเทิง	1,715	14.7
บริษัท พูจี กรุ๊ป จำกัด	ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่นฟูจิ	อาหารและเครื่องดื่ม	281	2.4
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองด์ จำกัด	ซูกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	263	2.3
บริษัท ยัม เรสเทอรองด์ส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	253	2.2
บริษัท รีโน (ประเทศไทย) จำกัด	A I I Z	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	123	1.1

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์และ Karaoke)	บริการด้านความบันเทิง	112	1.0
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบู๊ค เซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	103	0.9
บริษัท แบล็ค แคนยอน (ประเทศไทย) จำกัด	Black Canyon Coffee	อาหารและเครื่องดื่ม	100	0.9

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการสมุย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	38.4
อาหารและเครื่องดื่ม	10.0	10.6
บริการด้านความบันเทิง	34.6	19.6
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	3.5	2.0
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	5.9	3.3
สินค้าสุขภาพและความงาม	4.2	2.4
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	41.7	23.7
พื้นที่ว่าง	0.1	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 222 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการสมุย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	7	118	1.0	0.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	38	1,871	16.0	9.1
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	13	657	5.6	3.2
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	13	9,005	77.2	43.8
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	8,910	0.0	43.3
พื้นที่ว่าง	1	13	0.1	0.1
รวม	73	20,574	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

12. โครงการพิษณุโลก

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการพิษณุโลกตั้งอยู่ที่ เลขที่ 909 หมู่ 3 ตำบลรัษฎา อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก มีเนื้อที่ดินรวม 32 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา หรือ 51,724 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางตะวันออกเฉียงของทางหลวงหมายเลข 12 ซึ่งเป็นทางหลวงสายหลักของภูมิภาคเหนือ-ใต้ และอยู่ห่างจากสี่แยกอินโดจีนไปทางตะวันออกเฉียงประมาณ 3.2 กิโลเมตร พื้นที่ของโครงการพิษณุโลกนี้ รวมถึงตึกขนาดเล็กและขนาดกลางที่มีวัตถุประสงค์ทางการค้าและที่อยู่อาศัย

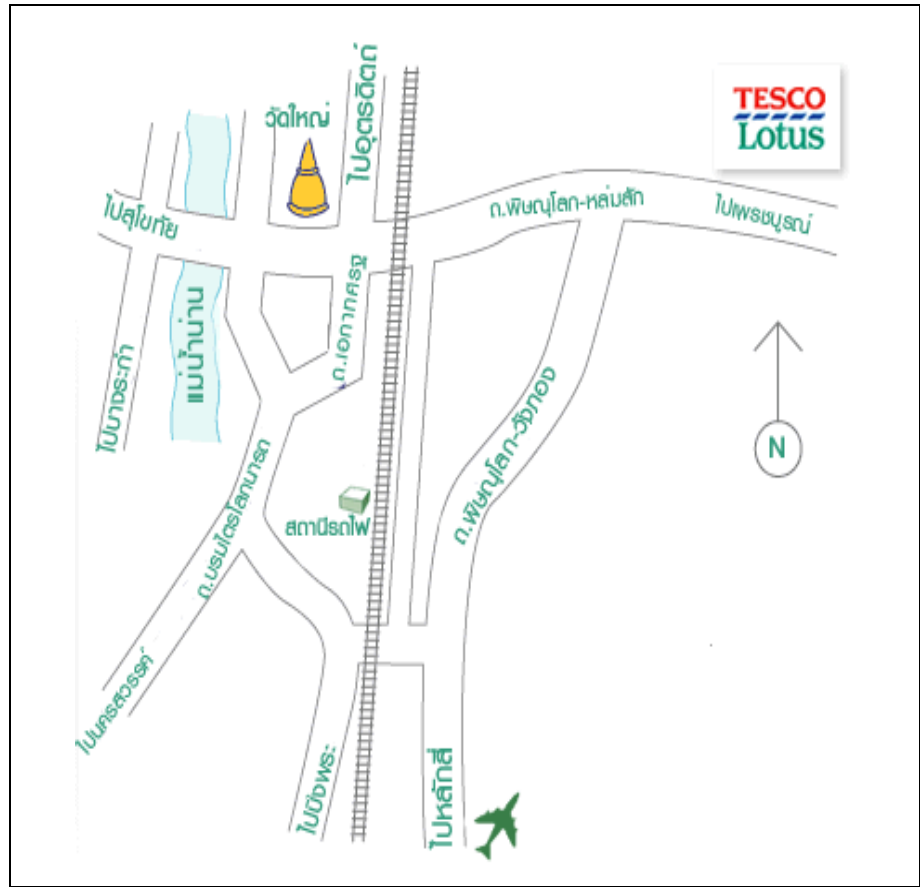
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการพิษณุโลกนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เอสไอ โลดส์ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ และอาคารสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกจำนวน 2 หลังที่ผู้เช่าแต่ละรายเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าต่อจากเอสไอ โลดส์ ภายใต้ชื่อทางการค้า KLEAN SQUARE และ The Park ตามลำดับ อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้ง 3 หลังนี้ล้วนตั้งอยู่บนที่ดินที่เอสไอ โลดส์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการพิษณุโลกปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2539 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 1 ตัว บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 โครงการพิษณุโลกมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว²³ 7,140 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 16,768 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 41 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าหลักและผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 3 ตารางเมตร ถึง 2,950 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 60 ตารางเมตร ซึ่งในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว²⁴ ประมาณร้อยละ 100.0

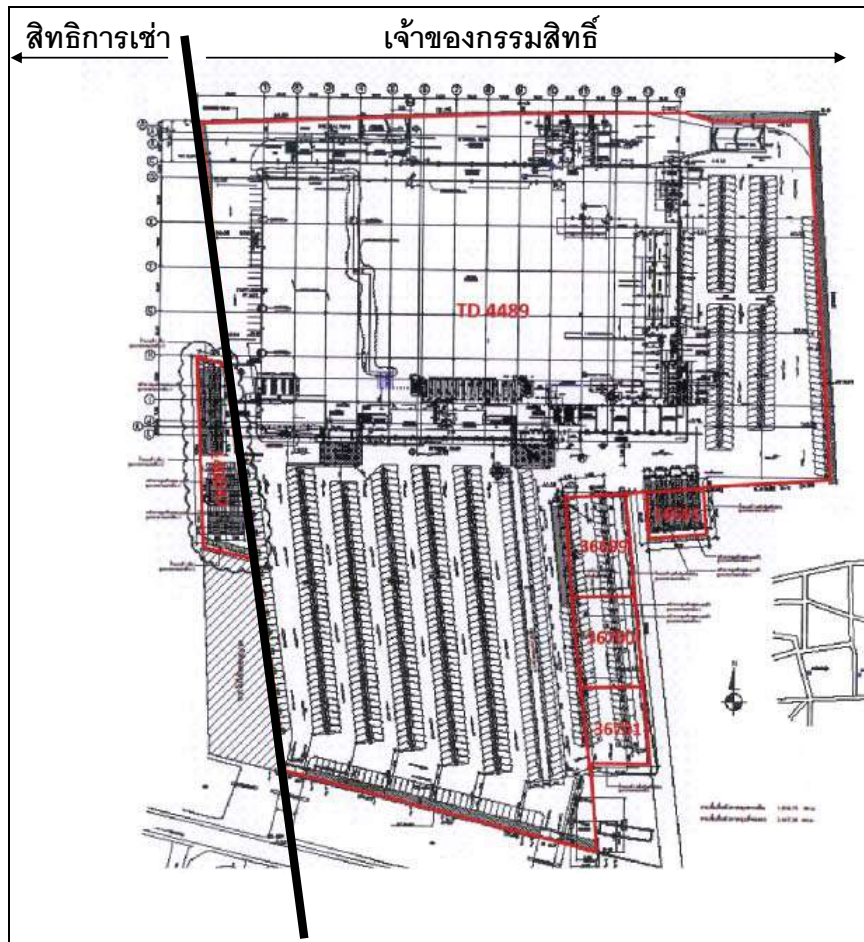
²³ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โลดส์

²⁴ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ผังที่ดินของโครงการที่แสดงส่วนที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่า



ที่ดินโครงการพิษณุโลกที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และมีสิทธิการเช่ามีขนาดเท่ากับ 50,686 ตารางเมตร และ 1,038 ตารางเมตร ตามลำดับ โดยที่ดินที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์คิดเป็นส่วนใหญ่ของพื้นที่ดินในโครงการพิษณุโลก คือคิดเป็นร้อยละ 98.0 ของพื้นที่ดินทั้งหมด ทั้งนี้ โครงสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เทสโก้ โลตัส มีสิทธิการเช่า คือ ที่จอดรถ

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการพิษณุโลกที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	32 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา หรือ 51,724 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 12
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร (โดยประมาณ)	ประมาณ 15 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,840 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	789 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	5,810 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,613 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,958 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	22,010 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	7,140 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	16,768 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	32.6 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 36.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) และ 32.6 (ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	41 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 838 คัน รถจักรยานยนต์ 625 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,099 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,077 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการพิษณุโลกที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (บาท)	ไม่เกิน 1,184 ล้านบาท

หมายเหตุ

- "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ
- ราคาเข้าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	4489	1	512	29-3-53.4	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
2.	36695	199	6593	0-1-7	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
3.	36699	197	6597	0-2-13	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
4.	36700	229	6598	0-2-0	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
5.	36701	230	6599	0-1-98	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	140047	223	16204	0-2-59.5	นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์	24

เทสโก้ โลตัส จะโอนสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและกรรมสิทธิ์ในที่ดินอีกบางส่วน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) **อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย**

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของโครงการพิษณุโลก สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	99.5	99.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.9	99.6
ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (2) ไม่มีข้อมูลอัตราการใช้พื้นที่สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีกรเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว

(ค) **ลักษณะของผู้เช่า**

โครงการพิษณุโลกมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 41 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการพิษณุโลกที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอ็ม.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ลำดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โลดส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	2,950	41.3
บริษัท เอ็ม.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	The Park	บริการต่าง ๆ	1,230	17.2
บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด	Major Bowl Hit	บริการด้านความบันเทิง	874	12.2
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	401	5.6
บริษัท ฮอท พอต จำกัด (มหาชน)	Hot Pot Inter Buffet	อาหารและเครื่องดื่ม	230	3.2
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบู๊ค เซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	181	2.5
บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	อีออน ธนสินทรัพย์	บริการทางการเงิน	116	1.6
ห้างหุ้นส่วนสามัญ คลีน สแควร์	KLEAN SQUARE	บริการต่าง ๆ	100	1.4
บริษัท ไทย ฮะจิบัง จำกัด	HACHIBAN	อาหารและเครื่องดื่ม	97	1.4
บริษัท แบล็ค แคนยอน (ประเทศไทย) จำกัด	Black Canyon Coffee	อาหารและเครื่องดื่ม	97	1.4

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการ พิชญโลก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	52.7
อาหารและเครื่องดื่ม	11.8	9.7
บริการด้านความบันเทิง	56.0	23.8
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	9.1	3.9
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	18.1	7.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	2.3	1.0
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	2.7	1.1
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 79 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการพิกุลโลก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	9	323	4.5	1.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	10	373	5.2	2.2

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	16	2,088	29.2	12.5
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	6	4,356	61.0	26.1
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	9,629	0.0	57.2
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	42	16,768	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

13. โครงการออมตะนคร

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการออมตะนครตั้งอยู่เลขที่ 700/75 หมู่ที่ 5 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี มีเนื้อที่ดินรวม 45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา หรือ 72,542 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของถนนบางนา-ตราด บริเวณด้านหน้าของนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองชลบุรีประมาณ 5 กิโลเมตร เขตพื้นที่พัฒนาที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการออมตะนครประกอบด้วยโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ทั้งภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร และริมถนนบางนา-ตราด นอกจากนี้ โครงการออมตะนครยังเป็นศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส ที่มีรูปแบบเป็น "เทสโก้ โลตัส พลัส" และมีการออกแบบร้านค้าปลีกในศูนย์การค้าให้มีขนาดที่เหมาะสมกับพื้นที่และลักษณะธุรกิจของผู้เช่า โดยเป็นศูนย์กลางสำหรับศูนย์อาหารและความบันเทิง และเป็นศูนย์การค้าที่เป็นแหล่งรวมสินค้า และบริการครบวงจรให้กับลูกค้า (one-stop shopping location)

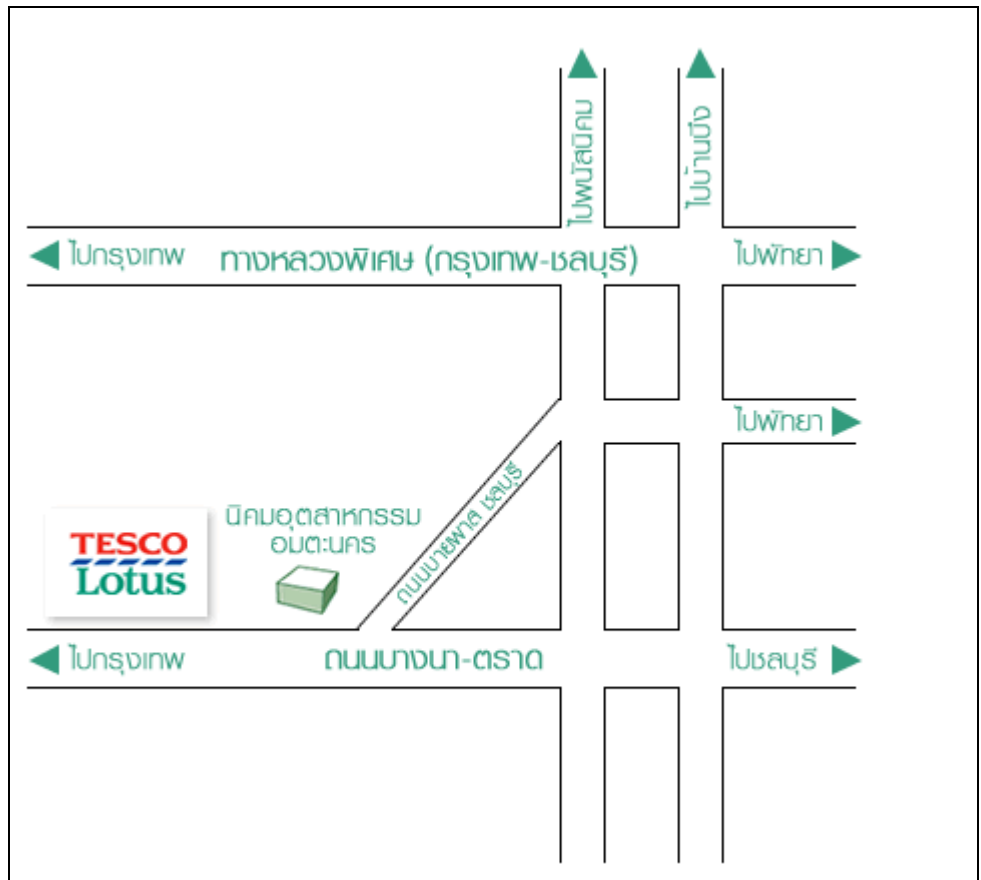
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการออมตะนครนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 4 หลัง ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคารมินิมอลช้อป 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 2 หลังที่ผู้เช่าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดิน โดยผู้เช่าเช่าจากเทสโก้ โลตัส ภายใต้ชื่อทางการค้า Poli-Chem และ COCKPIT ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการออมตะนครดังกล่าว ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2552 มีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 3 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 โครงการออมตะนครมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว²⁵ 13,604 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 23,355 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 115 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 3,348 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 45 ตารางเมตร ซึ่งในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว²⁶ ประมาณร้อยละ 85.9

²⁵ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

²⁶ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา หรือ 72,542 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนบางนา-ตราด
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 2 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,334 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,417 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	11,167 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	5,398 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,804 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	1,901 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	32,021 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	13,604 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	23,355 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	37.9 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 100.2 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) และ 89.3 (ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	115 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 900 คัน รถจักรยานยนต์ 500 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,620 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,475 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (บาท)	ไม่เกิน 1,622 ล้านบาท

หมายเหตุ

- "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ
- ราคาเข้าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาต่ำสุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาต่ำสุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	156531	1855	6023	45-1-35.6	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	28

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

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการอสังหาริมทรัพย์ สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
ระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.0	99.4
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	96.5	98.0
ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	85.9	91.8

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (2) ไม่มีข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีการเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการอมตะนคร มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 115 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการอมตะนครที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท บริดจสโตนเชลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ลำดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า ของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	3,348	24.6
บริษัท บริดจสโตนเชลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	COCKPIT	บริการต่าง ๆ	487	3.6
บริษัท ป็อปเวย์ จำกัด	Nokia, Samsung, Sony Ericsson, i-mobile, Mobile Zone	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยีและ บริการเครือข่าย	330	2.4

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ฟุจิ อีสเทิร์น โปรโมท จำกัด	ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่นฟูจิ	อาหารและเครื่องดื่ม	304	2.2
บริษัท แมคไทย จำกัด	Mc Donald's	อาหารและเครื่องดื่ม	293	2.2
บริษัท อมร ศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมร ศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	275	2.0
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	240	1.8
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	234	1.7
นายเสกสรร ปรางกริม	Echo Karaoke & Games	บริการด้านความบันเทิง	227	1.7
บริษัท เคที เรสทัวรองท์ จำกัด	Santa Fe'	อาหารและเครื่องดื่ม	183	1.3

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการ อมตะนคร ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	-	35.7
อาหารและเครื่องดื่ม	17.2	16.1
บริการด้านความบันเทิง	28.9	16.8
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	12.7	7.4
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	10.3	6.0
สินค้าสุขภาพและความงาม	8.0	4.7
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	7.1	4.1

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง	15.8	9.2
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 597 ตารางเมตร

พื้นที่ว่างในโครงการอมตะนคร มีสาเหตุหลักมาจากมีพื้นที่ว่างภายนอกอาคารภายใต้สัญญาเช่าและบริการฉบับหนึ่งซึ่งมีจำนวนพื้นที่เท่ากับ 1,800 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 8 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการอมตะนคร โดยเทสโก้ โลตัส ได้ยกเลิกสัญญาเช่าดังกล่าวกับผู้เช่ารายก่อนเมื่อเดือนกรกฎาคม 2554 ในกรณีนี้ เทสโก้ โลตัส มีแผนที่จะปรับพื้นที่ว่างภายนอกอาคารดังกล่าว ให้เป็นศูนย์บริการเกี่ยวกับรถยนต์ (Auto Zone) ด้วยค่าใช้จ่ายของเทสโก้ โลตัส และให้เช่าแก่ผู้เช่ารายใหม่ต่อไป โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนพฤษภาคม 2555

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการอมตะนคร ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	4	126	0.9	0.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	94	6,711	49.3	28.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	12	715	5.3	3.1

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เข้าร่วมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ภายหลังจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	5	3,899	28.7	16.7
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	9,751	0.0	41.8
พื้นที่ว่าง	16	2,153	15.8	9.2
รวม	132	23,355	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

14. โครงการเพชรบูรณ์

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการเพชรบูรณ์ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 929 หมู่ 2 ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ มีเนื้อที่ดินรวม 43 ไร่ 2 งาน 5.5 ตารางวา หรือ 69,622 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันออกของทางหลวงหมายเลข 21 ซึ่งเป็นทางหลวงสายหลักของภูมิภาคเหนือ-ใต้ โครงการตั้งอยู่ในทิศตะวันตกเฉียงใต้ของจังหวัดเพชรบูรณ์ อยู่ตรงข้ามกับฐานทัพทหารขนาดใหญ่ และมีระยะห่างจากใจกลางเมืองประมาณ 3.5 กิโลเมตร ทั้งนี้ จุดเด่นของโครงสร้างเศรษฐกิจของจังหวัดเพชรบูรณ์ คือ เกษตรกรรม

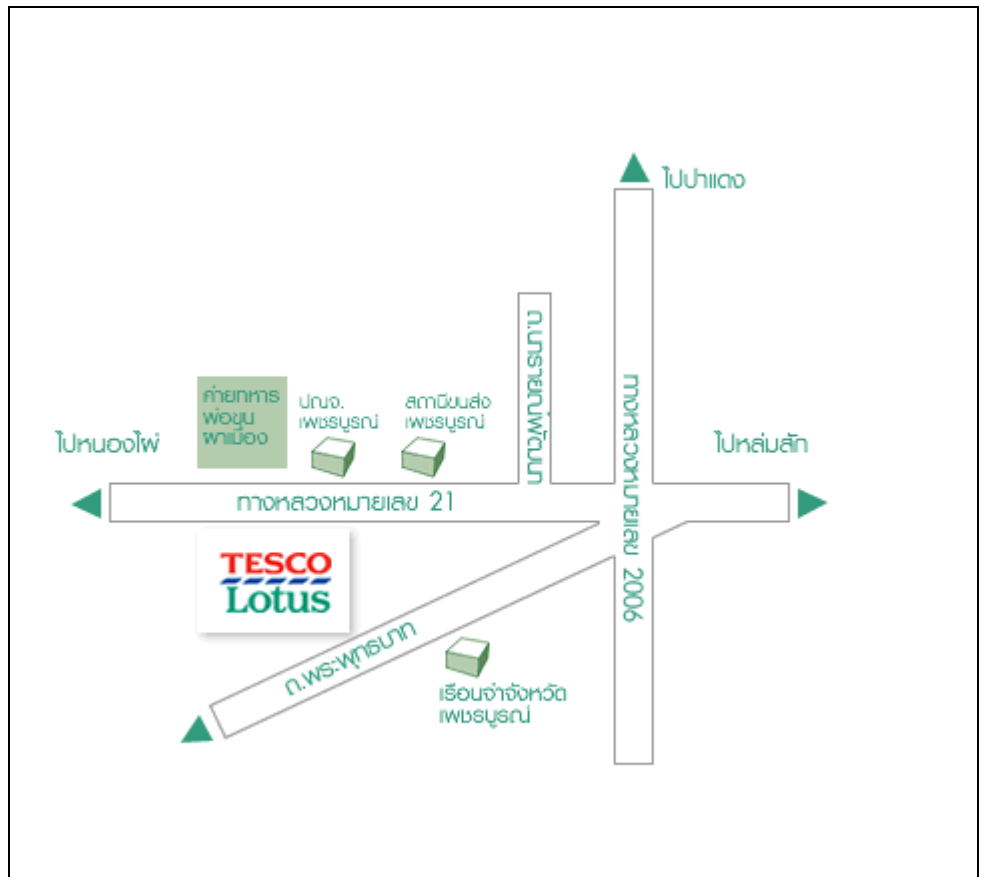
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการเพชรบูรณ์นี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 4 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 3 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และ (3) อาคารที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และให้เช่าแก่ผู้เช่า นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลัง ที่ผู้เช่าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าช่วงจากเทสโก้ โลตัส ภายใต้ชื่อทางการค้า Car Care ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการเพชรบูรณ์ ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 โครงการเพชรบูรณ์มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว²⁷ 6,498 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 13,686 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 54 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 2,650 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 49 ตารางเมตร ซึ่งในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว²⁸ ประมาณร้อยละ 98.9

²⁷ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

²⁸ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเพชรบูรณ์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	43 ไร่ 2 งาน 5.5 ตารางวา หรือ 69,622 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 21
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	6,391 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	797 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	6,348 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,561 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,887 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	18,984 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	6,498 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	13,686 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	44.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 50.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) และ 40.8 (ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	54 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 650 คัน รถจักรยานยนต์ 350 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	860 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 682 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเพชรบูรณ์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (บาท)	ไม่เกิน 750 ล้านบาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่า ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ
- (6) ราคาเข้าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

สัญญาเช่าฉบับที่หนึ่ง

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	102347	711	14106	30-0-0	นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ นายไชยยศ เพชรบูรณ์	26

สัญญาเช่าฉบับที่สอง

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	2158	246	868	10-1-50.4	นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ นายไชยยศ เพชรบูรณ์	26
2.	4356	256	1810	2-2-55	นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ นายไชยยศ เพชรบูรณ์	26
3.	14849	221	5438	0-2-0	นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์	26

เอสไอ โดดส์ จะโอนสิทธิการเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เอสไอ โดดส์ เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการเพชรบูรณ์ สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	99.9	99.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.7	99.9
ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	98.9	99.5

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หหารด้วยจำนวนเดือนในรอบ ระยะเวลาที่กำหนด
- (2) ไม่มีข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีการเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่ สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าวนี้

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการเพชรบูรณ์มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 54 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการเพชรบูรณ์ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ลำดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	2,650	40.8
บริษัท อมร ศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมร ศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	318	4.9
นายชยานันต์ รอดชื่น	Karaoke	บริการด้านความบันเทิง	288	4.4
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ที.เค.แอล ฟู้ด (2008)	The Pizza Company	อาหารและเครื่องดื่ม	210	3.2
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	181	2.8
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบุ๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	177	2.7
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER, Mother & Child by His & Her	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	166	2.6
บริษัท วุฒิสักดิ์ คลินิก กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	วุฒิสักดิ์ คลินิก	สินค้าสุขภาพและความงาม	162	2.5

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
นายพันธกานต์ กงทาสาสม	Car Care	บริการต่าง ๆ	150	2.3
นายวสันต์ กลิ่นจำปี	ไอดีนกลิ่นครก	อาหารและเครื่องดื่ม	117	1.8

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการเพชรบูรณ์ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	46.7
อาหารและเครื่องดื่ม	14.4	12.6
บริการด้านความบันเทิง	48.0	22.8
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	11.0	5.2
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	10.7	5.1
สินค้าสุขภาพและความงาม	5.3	2.5
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	10.5	5.0
พื้นที่ว่าง	0.1	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาสั้นกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 414 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการเพชรบูรณ์ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	3	170	2.6	1.2
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	12	763	11.7	5.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	4	290	4.5	2.1
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	35	5,267	81.1	38.5
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	7,188	0.0	52.5
พื้นที่ว่าง	4	8	0.1	0.1
รวม	59	13,686	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

15. โครงการล่าลูกกา คลอง 6

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

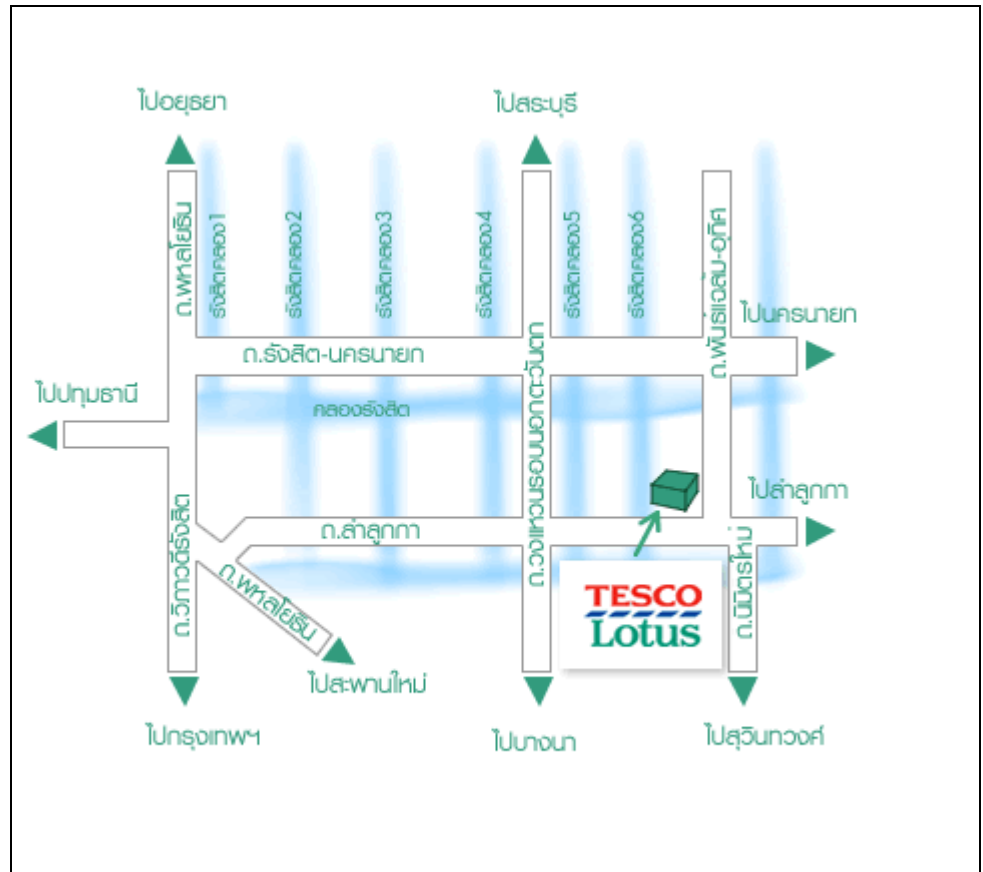
โครงการล่าลูกกา คลอง 6 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 75 หมู่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอล่าลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 33 ไร่ 1 งาน หรือ 53,200 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศเหนือของถนนล่าลูกกา (ทางหลวงหมายเลข 3312) เป็นทางหลวงที่เชื่อมจังหวัดปทุมธานีกับจังหวัดฉะเชิงเทราและจังหวัดนครนายก โครงการล่าลูกกา คลอง 6 อยู่ใกล้กับทางเข้าของหมู่บ้านจัดสรรที่ประกอบไปด้วยอาคารประมาณ 3,000 หลัง และมีระยะทางประมาณ 2.5 กิโลเมตรทางด้านตะวันออกของถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออก (ทางหลวงหมายเลข 9) ซึ่งมีโครงการที่อยู่อาศัยและพื้นที่อุตสาหกรรม ตั้งอยู่บริเวณสองข้างทางของถนนล่าลูกกา

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการล่าลูกกา คลอง 6 นี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 3 หลังประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 2 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น และ (2) อาคารที่ติดตั้งระบบปรับอากาศแบบรวมศูนย์ (AHU) นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลังที่ผู้เช่าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าช่วงจากเทสโก้ โลตัส ภายใต้ชื่อทางการค้า B-Quik ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการล่าลูกกา คลอง 6 ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2549 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

โครงการล่าลูกกา คลอง 6 ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงเดือนกันยายน 2554 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 โดยพื้นที่ลานจอดรถของโครงการล่าลูกกา คลอง 6 ได้รับความเสียหายและมีส่วนของผนังด้านนอกที่จะต้องทาสีใหม่และทำความสะอาด แต่ไม่ต้องเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม โครงการล่าลูกกา คลอง 6 ได้เปิดให้บริการตามปกติตลอดระยะเวลาที่มีเหตุการณ์น้ำท่วม ในกรณีนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการบูรณะซ่อมแซมความเสียหายของทรัพย์สินในโครงการล่าลูกกา คลอง 6 ไว้ที่ประมาณ 5 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะได้รับความคุ้มครองเต็มจำนวนจากการทำประกันภัยที่จะจ่ายให้แก่เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เอาประกันภัย ปัจจุบันการซ่อมแซมฟื้นฟูความเสียหายดังกล่าวได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าส่วนใหญ่ได้กลับเข้าพื้นที่และเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่วันที่เดือนธันวาคม 2554 อย่างไรก็ตาม ในระหว่างเดือนตุลาคมถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 โครงการล่าลูกกา คลอง 6 มีจำนวนผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวลดลง เนื่องจากผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวไม่สามารถเข้าใช้พื้นที่เพื่อจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายสินค้าและบริการในระหว่างที่มีเหตุการณ์น้ำท่วมได้

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 โครงการลำลูกกา คลอง 6 มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว²⁹ 2,177 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 10,975 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 37 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 3 ตารางเมตร ถึง 300 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 47 ตารางเมตร ซึ่งในช่วงเวลา เก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว³⁰ ประมาณร้อยละ 88.2

ที่ตั้งของโครงการ



²⁹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

³⁰ อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการลำลูกกา คลอง 6 ที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	33 ไร่ 1 งาน หรือ 53,200 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 3312
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 5 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,177 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	621 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	1,877 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,756 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,474 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	15,905 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	2,177 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	10,975 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	26.4 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 28.0 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) และ 20.2 (ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	37 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 765 คัน รถจักรยานยนต์ 268 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	500 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 516 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการลำลูกกา คลอง 6 ที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (บาท)	ไม่เกิน 550 ล้านบาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวหมายถึง พื้นที่ให้เช่าที่ให้เช่า ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ
- (6) ราคาเข้าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	128806	2200	11621	34-2-54 (ให้เช่าบางส่วน 33-1-0 ไร่)	บริษัท ทรัพย์สินฯพัฒนา จำกัด	26

นอกจากสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น เจ้าของที่ดินยังได้ให้สิทธิเทสโก้ โลตัส ในการใช้ที่ดินเพิ่มเติมเพื่อก่อสร้างถนนเข้า-ออกโครงการลำลูกกา คลอง 6 (ซึ่งมิได้เป็นทางเข้าออกหลัก) เทสโก้ โลตัส จะโอนสิทธิการเช่าในที่ดิน รวมถึงสิทธิในการใช้ที่ดินเพิ่มเติมตามที่ระบุข้างต้น และกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการลำลูกกา คลอง 6 สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	88.3	97.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	87.6	97.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	84.8	97.0
ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	88.2	97.7

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (2) ไม่มีข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีการเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการลำลูกกา คลอง 6 มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 37 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการลำลูกกา คลอง 6 ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท บี-ควิก จำกัด และบริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	หมวดกิจการย่อย	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท บี-ควิก จำกัด	B-Quik	บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา	300	13.8

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โลดส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	หมวด กิจการย่อย	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า เทียบกับพื้นที่ ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชันแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและ เครื่องดื่ม	241	11.1
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและ เครื่องดื่ม	207	9.5
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	108	5.0
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์และ Karaoke)	บริการด้าน ความบันเทิง	98	4.5
นางสาวพจนีย์ เรืองอารักษ์	รักษาน้ำ คลินิก	สินค้าสุขภาพ และความงาม	86	3.9
บริษัท ทูโปกี้กรุ๊ป จำกัด	2 Poto	บริการด้าน ความบันเทิง	85	3.9
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริการ ทางการเงิน	68	3.1
นางธนินี ฐานันท์	Rich Club	สินค้าสุขภาพ และความงาม	65	3.0
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริการ ทางการเงิน	55	2.5

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการลำลูกกา คลอง 6 ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	74.5
อาหารและเครื่องดื่ม	26.3	10.9
บริการด้านความบันเทิง	11.5	2.3
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	30.6	6.1
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	3.6	0.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	13.9	2.8
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	2.4	0.5
พื้นที่ว่าง	11.7	2.3
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาสั้นกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 702 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการลำลูกกา คลอง 6 ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	3	82	3.8	0.8

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	23	1,278	58.7	11.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	6	178	8.2	1.6
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	5	383	17.6	3.5
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	8,798	0.0	80.2
พื้นที่ว่าง	3	255	11.7	2.3
รวม	41	10,975	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

16. โครงการเสนา

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการเสนาตั้งอยู่ที่เลขที่ 49 หมู่ 1 ถนนทางหลวงหมายเลข 3263 ตำบลบางนมโค อำเภอสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีเนื้อที่ดินรวม 24 ไร่ 2 งาน 96.0 ตารางวา หรือ 39,584 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศเหนือของทางหลวงหมายเลข 3263 ซึ่งเป็นเส้นทางสายตะวันออก-ตะวันตกที่สำคัญระหว่างจังหวัดพระนครศรีอยุธยาและจังหวัดสุพรรณบุรี โครงการตั้งอยู่ห่างจากใจกลางอำเภอสนาประมาณ 3.5 กิโลเมตร พื้นที่ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการเสนาส่วนใหญ่ประกอบด้วยที่ดินที่ใช้ประโยชน์ด้านเกษตรกรรม อีกทั้งยังมีการพัฒนาพื้นที่เป็นหมู่บ้านจัดสรร และอาคารพักอาศัยอีกด้วย

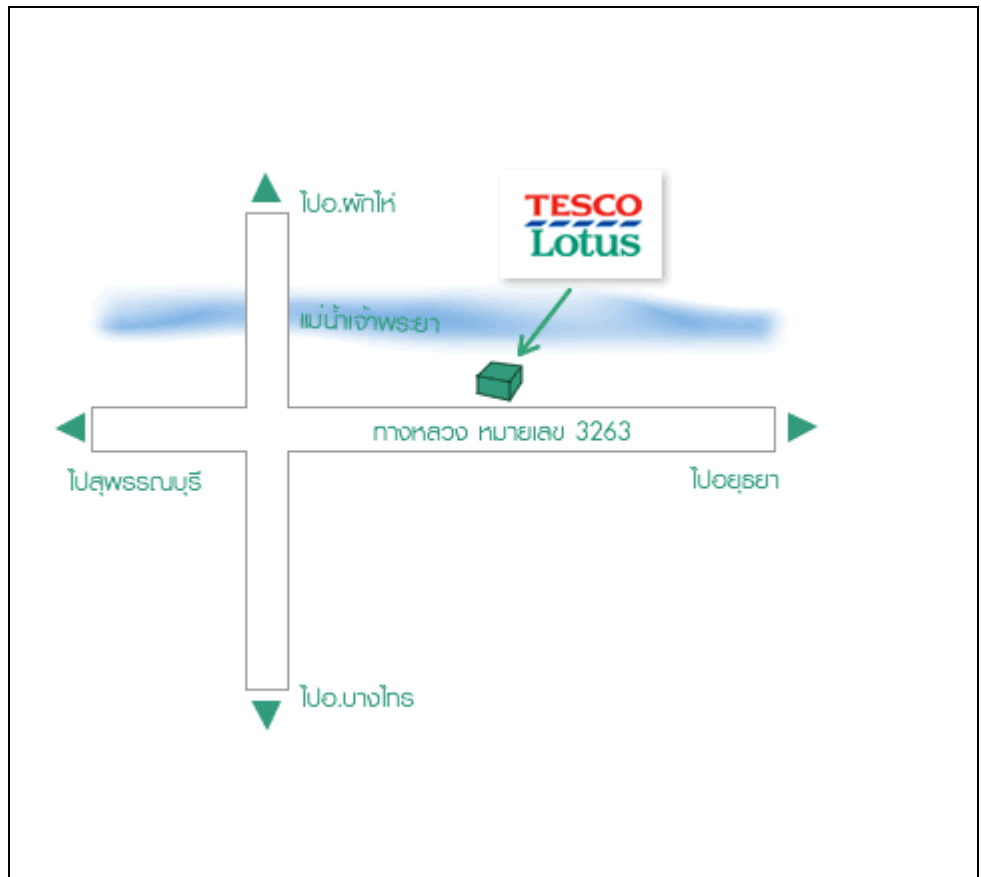
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการเสนา มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 2 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น และ (2) อาคารเก็บอุปกรณ์เครื่องจักร อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการเสนา ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 โครงการเสนามีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว³¹ 1,641 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 7,684 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 33 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 6 ตารางเมตร ถึง 195 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 28 ตารางเมตร ซึ่งในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว³² ประมาณร้อยละ 96.8

³¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

³² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเสนาที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	24 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา หรือ 39,584 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 3263
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	5,360 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	683 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	1,641 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,111 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,486 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	11,281 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	1,641 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	7,684 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	19.4 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 19.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) และ 15.3 (ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	33 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 500 คัน รถจักรยานยนต์ 360 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	388 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 380 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเสนาที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 30 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (บาท)	ไม่เกิน 418 ล้านบาท

หมายเหตุ

- "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ
- ราคาเข้าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาต่ำสุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาที่ต่ำสุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

สัญญาเช่าฉบับที่หนึ่ง

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	25177	568	1480	8-2-55	นางสุวิไลย์ กิตติเรืองทอง	26
2.	590	77/237	209	9-0-70	นางสุวิไลย์ กิตติเรืองทอง	26

สัญญาเช่าฉบับที่สอง

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	591	81	210	6-3-71	นางบุญรอด สงวนทรัพย์ นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ นางสาวจรี สิทธิภูมิ นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ นายโอภาส สิทธิภูมิ นางนพมาศ กำเหนิดคุณ นายวิภาค สิทธิภูมิ	26

เอสไอ โดดส์ จะโอนสิทธิการเช่าในที่ดิน และโอนกรรมสิทธิ์อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เอสไอ โดดส์ เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการเสนา สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของ พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	98.4	99.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	94.6	98.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	91.8	98.2
ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	96.8	99.3

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนระหว่างช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาดังกล่าว
- (2) ไม่มีข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีการเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการเสนามีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 33 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการเสนาที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท มีเดีย เซ็นเตอร์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	195	11.9
บริษัท มีเดีย เซ็นเตอร์ จำกัด	Happy Zone.BZ	บริการด้านความบันเทิง	185	11.3
บริษัท อมร ศูนย์รวมอะไหล่ อีเล็คโทรนิคส์ จำกัด	อมร ศูนย์รวมอะไหล่ อีเล็คโทรนิคส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	169	10.3
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	147	9.0
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองด์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	118	7.2
บริษัท ร่วมเจริญพัฒนา จำกัด	แวนทอปเจริญ	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	68	4.1
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	64	3.9
นายสุริยา ภิณะระ	2U Fashion	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	63	3.8
บริษัท โอเรียนทอล บิวตี้ จำกัด	Oriental Beauty	สินค้าสุขภาพและความงาม	61	3.7

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	56	3.4

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการเสนา ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	69.8
อาหารและเครื่องดื่ม	24.2	14.1
บริการด้านความบันเทิง	17.4	3.7
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	18.2	3.9
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	12.6	2.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	11.3	2.4
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	13.1	2.8
พื้นที่ว่าง	3.2	0.7
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาสั้นกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 234 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าที่โครงการเสนา ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	2	65	4.0	0.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	6	221	13.5	2.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	3	35	2.1	0.5
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	22	1,268	77.3	16.5
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	6,044	0.0	78.7
พื้นที่ว่าง	2	52	3.2	0.7
รวม	36	7,684	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

17. โครงการพระราม 1

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการพระราม 1 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินรวม 12 ไร่ 3 งาน 3.25 ตารางวา หรือ 20,413 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศเหนือของ ถนนพระราม 1 และตั้งอยู่บริเวณย่านศูนย์กลางทางธุรกิจและการค้าของกรุงเทพมหานคร เขตพื้นที่พัฒนาที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการพระราม 1 ประกอบด้วยศูนย์การค้า โรงแรม และอาคารที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ รถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีสนามกีฬาแห่งชาติยังตั้งอยู่ ห่างจากโครงการพระราม 1 ไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะทางประมาณ 400 เมตร

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการพระราม 1 นี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 1 หลัง ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น จำนวน 1 หลังที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และดำเนินการเอง ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการพระราม 1 ดังกล่าว ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2547 มีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภค ต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 6 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 3 ตัว และ ลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 3 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 4 ตัว ระบบป้องกัน อัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 โครงการพระราม 1 มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว³³ 4,095 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 14,151 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 70 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 3 ตารางเมตร ถึง 329 ตาราง เมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 37 ตารางเมตร ซึ่งในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว³⁴ ประมาณร้อยละ 99.8

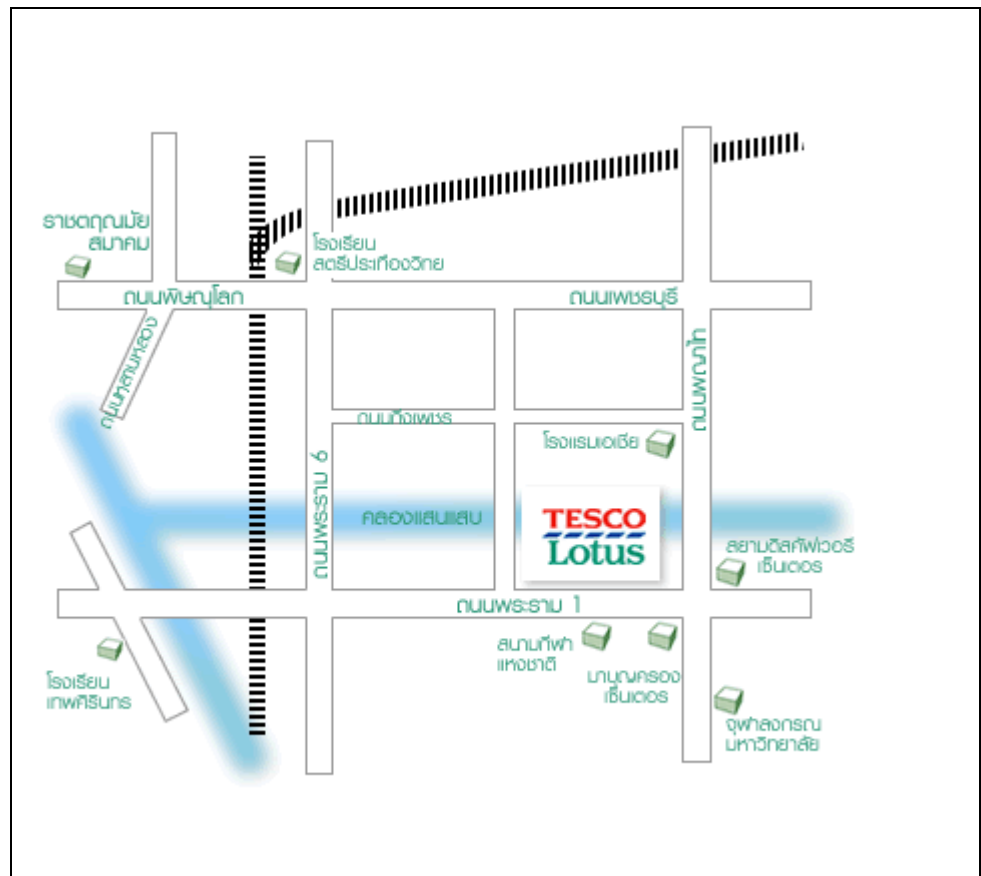
นอกจากนี้ ในปี 2554 เทสโก้ โลตัส ได้นำเสนอรูปแบบศูนย์การค้า "Extra" ซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่ จำหน่ายสินค้าหลากหลายประเภทมากขึ้น รวมถึงสินค้าที่มีคุณภาพสูง โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่ม ลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางจนถึงระดับสูง ในกรณีนี้ บริษัทจัดการมีแผนจะปรับรูปแบบ ศูนย์การค้าที่โครงการพระราม 1 ให้เป็นศูนย์การค้ารูปแบบ "Tesco Lotus Extra" ซึ่งคาดว่าจะมี การปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวในระหว่างช่วงเดือนมิถุนายนถึงเดือนสิงหาคม 2555 โดย เทสโก้ โลตัส จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนเกี่ยวกับการปรับรูปแบบดังกล่าวสำหรับ ส่วนของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร (หรือพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส) และกองทุน

³³ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

³⁴ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

รวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับพื้นที่ที่เหลือนอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่าแก่ เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว การดำเนินการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าว จะแบ่งดำเนินการเป็นพื้นที่และในช่วงเวลาต่าง ๆ กัน โดยศูนย์การค้าจะยังคงเปิดให้บริการใน ระหว่างที่มีการปรับรูปแบบ แต่อาจมีการปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าตามระยะเวลาที่ กำหนดเพื่อการดำเนินการปรับเปลี่ยนรูปแบบดังกล่าว การปรับรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการ พระราม 1 เป็น "Tesco Lotus Extra" นั้น จะทำให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยมากขึ้นและ สามารถดึงดูดลูกค้าได้ดีขึ้น เนื่องจากการดำเนินการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวจะไม่แล้ว เสร็จก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ดังนั้น บริษัทจัดการจึง จะจัดสรรเงินจำนวน 20.5 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในเงินทุนสำรอง สำหรับเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับการ ดำเนินการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการพระราม 1 ที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	12 ไร่ 2 งาน 57.07 ตารางวา หรือ 20,228 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนพระราม 1
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า
อายุของอาคาร	ประมาณ 7 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,676 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,380 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	3,975 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,196 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	5,502 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	23,922 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	45,651 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	4,095 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	14,151 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	63.2 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 65.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) และ 50.3 (ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	70 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 683 คัน รถจักรยานยนต์ 155 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,026 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,005 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการพระราม 1 ที่สำคัญ (ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (บาท)	ไม่เกิน 1,105 ล้านบาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ
- (6) ราคาเข้าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาที่สุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาที่สุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	2052 (บางส่วน)	543	342	12-2-57.07	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	23

เทสโก้ โลตัส จะโอนสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการพระราม 1 สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
ระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	97.6	99.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.5	99.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.4	99.8
ระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	99.8	99.9

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (2) ไม่มีข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีกรเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการพระราม 1 มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 70 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการพระราม 1 ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด และ บริษัท ฟุจิ พระราม 1 เอ็นเตอร์เทนเมนท์ แอนด์ ซูเปอร์วิชั่น จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า ของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	329	8.0
บริษัท ฟุจิ พระราม 1 เอ็นเตอร์เทนเมนท์ แอนด์ ซูเปอร์วิชั่น จำกัด	ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่นฟุจิ	อาหารและเครื่องดื่ม	240	5.9
บริษัท เคียน หู มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	Quin Hu The Pet Shop	บริการต่าง ๆ	210	5.1
บริษัท เดอะ บาร์บีคิว พลาซ่า จำกัด	Bar-B-Q Plaza & Joom Zap Hut	อาหารและเครื่องดื่ม	196	4.8

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โดดส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท แป้งอ้อย จำกัด	The Pizza Company	อาหารและเครื่องดื่ม	193	4.7
คณะบุคคล เดอะ แคนตัน แคนตัน เฮาส์ พระราม 1	เดอะ แคนตัน เฮาส์ พระราม 1	อาหารและเครื่องดื่ม	184	4.5
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	172	4.2
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	169	4.1
บริษัท เจเอ็มเค เรสเทอรองส กรุ๊ป จำกัด	มิสเตอร์โจว (เจริญผล)	อาหารและเครื่องดื่ม	138	3.4
บริษัท ขนมหุ้นบางกอก จำกัด	ขนมหุ้นบางกอก	อาหารและเครื่องดื่ม	137	3.3

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการพระราม 1 ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	-	61.3
อาหารและเครื่องดื่ม	49.2	24.0
บริการด้านความบันเทิง	7.0	2.0
อบริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	21.2	6.1
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	5.8	1.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	11.2	3.2
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	5.2	1.5
พื้นที่ว่าง	0.4	0.1
รวม	100.0	100.0

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาสั้นกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 303 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการพระราม 1 ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	2	27	0.7	0.2
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	24	1,114	27.2	7.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	32	2,429	59.3	17.2
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	12	508	12.4	3.6
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	10,056	0.0	71.1
พื้นที่ว่าง	3	17	0.4	0.1
รวม	74	14,151	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

ภาคผนวก 2

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
โดยบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮ้าส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลดส์ รีเทล โกรท

**ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556**

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“บริษัทจัดการ”) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก๊ โลด์ส์ รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของกองทุนรวม สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 (“ประมาณการตามสมมติฐาน”) ตามมาตรฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ซึ่งผู้บริหารของบริษัทจัดการ เป็นผู้รับผิดชอบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน รวมทั้งข้อมูลทั่วไปและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่จะเผยแพร่ เพื่อการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม เนื่องจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยังมีได้โอนเข้าสู่กองทุนรวม และกองทุนรวมมิได้มีข้อมูลกิจกรรมทางธุรกิจในอดีตของโครงการที่เกี่ยวกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะโอนเหล่านั้น สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานนั้นได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหาร ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานดังกล่าวควรใช้ความระมัดระวังในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการตามสมมติฐานไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ข้าพเจ้าเห็นว่าประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามข้อสมมติที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติต่างๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากประมาณการที่ตั้งไว้ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ประมาณการตามสมมติฐานจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 มีเพียงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันผลส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ซึ่งมีได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้น ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานรวมถึงรายงานได้จัดทำขึ้นสำหรับคณะกรรมการของบริษัทจัดการกองทุน เพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่จะเผยแพร่ เพื่อการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม และมีไว้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น ในการแสดงความเห็นนี้ข้าพเจ้าไม่ได้ยอมรับหรือรับผิดชอบต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้



อุณากร พฤฒิธาดา
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3257
บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร
14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

		ประมาณการตาม สมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556
	หมายเหตุ	พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ข.1.1	1,582,510
ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร	ข.1.1.1	499,136
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุนอัตราค่าเช่าแบบคงที่	ข.1.1.2	575,742
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่า		
แบบแปรผัน	ข.1.1.3	306,132
ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว	ข.1.1.4	192,689
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	ข.1.1.5	8,811
รายได้อื่น	ข.1.2	9,854
รายได้รวม		1,592,364
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า	ข.2.1	-
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	ข.2.2	(23,609)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ข.2.3	(242,341)
กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์		1,326,414
รายได้ดอกเบี้ย	ข.1.3	454

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลคัส รีเทล โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

		ประมาณการตาม สมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556
	หมายเหตุ	พันบาท
ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม		
ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม	ข.3.1	(14,929)
ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินและการเช่า	ข.3.2	(58,165)
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	ข.3.3	(21,561)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ข.3.4	(1,648)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ข.3.5	(2,908)
ค่าใช้จ่ายกองทุนรวมอื่นๆ	ข.3.6	(6,776)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย	ข.3.7	(170,326)
กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน		1,050,555
บวกกลับ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย ¹		170,326
หักออก ค่าเช่าที่ดิน	ข.7	(25,208)
เงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน		1,195,673
ราคาเสนอขายหน่วย (บาท)*		10.15
จำนวนหน่วยลงทุนที่ออก (หน่วย)		1,770,000,000

¹ ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ กองทุนรวมจะจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนโดยทำการลดเงินลงทุนจดทะเบียน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

	ประมาณการตาม สมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556
	พันบาท
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน :	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร ต่อหน่วยลงทุน (อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 100) (บาทต่อหน่วยลงทุน)	0.59
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน (บาทต่อหน่วยลงทุน)	0.08
รวม	0.67
อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ):	
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อ หน่วยลงทุน (อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 100)	5.85
จ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน	0.81
รวม	6.66

(*) ราคาเสนอขายหน่วยใช้ราคาที่ยคำนวณจากผลรวมของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก ประมาณการต้นทุน และค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก ประมาณการ สำหรับค่าใช้จ่ายรวมในการจัดตั้งกองทุนรวมและจดทะเบียนหน่วยลงทุนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และประมาณการสำรองสำหรับเงินลงทุนหมุนเวียน และค่าใช้จ่ายในลงทุน หาดด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่ออก

ในกรณีที่กองทุนรวมคืนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 95 ถึง ร้อยละ 100 อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปีจะคิดเป็นร้อยละ 6.33 ถึงร้อยละ 6.66

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ก ข้อมูลทั่วไป

บริษัทจัดการคาดว่าจะจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ในวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”) ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทยที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ และใช้เพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างรายได้ในรูปแบบของเงินปันผลและการเติบโตของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ประกอบการอื่น หรือในรูปแบบอื่นที่คล้ายคลึงกัน ตามที่ระบุไว้โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

รอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวมสิ้นสุด ณ วันสุดท้ายของเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน จึงเป็นการจัดทำประมาณการสำหรับปีที่มีรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทจัดการ คาดว่าจะจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมในวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 ผลการดำเนินงานจริงของกองทุนรวมในรอบปีแรกจึงมีระยะเวลาการดำเนินงานแตกต่างจากรอบระยะเวลาในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานฉบับนี้

กองทุนรวมมีเป้าหมายที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ 17 แห่ง (“อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก”) จาก บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (“ผู้สนับสนุน”) โดยการใช้เงินทุนที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเริ่มแรก (“การเสนอขายครั้งแรก”)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โดต้า รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

รายชื่อของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก และประมาณการรายได้รวม และกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปในตารางดังต่อไปนี้

ประมาณการรายได้รวมและกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกตามสมมติฐาน

ชื่อสินทรัพย์	รายได้รวม		กำไรสุทธิอสังหาริมทรัพย์	
	ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556		ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละของทั้งหมด	ล้านบาท	ร้อยละของทั้งหมด
1. ศรีนครินทร์	258	16.2	211	15.9
2. อมตะ	158	9.9	121	9.1
3. กระบี่	130	8.2	113	8.5
4. สมุย	124	7.8	105	7.9
5. พระราม1	117	7.3	98	7.4
6. ประชาชื่น	113	7.1	100	7.5
7. พิษณุโลก	86	5.4	74	5.6
8. เพชรบูรณ์	81	5.1	68	5.1
9. รังสิตคลอง 7	78	4.9	65	4.9
10. หุ้่งสง	74	4.6	62	4.7
11. ปราณบุรี	60	3.8	50	3.8
12. สิงห์บุรี	60	3.8	50	3.8
13. มหาชัย	60	3.8	50	3.8
14. ลำลูกกา คลอง 6	58	3.6	48	3.6
15. แม่สาย	48	3.0	41	3.1
16. ระนอง	48	3.0	39	2.9
17. เสนา	39	2.5	31	2.4
รวมทั้งหมด	1,592	100	1,326	100

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลดส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานถูกจัดทำขึ้นเพื่อประกอบกับหนังสือชี้ชวนที่เป็นภาษาไทยและจะทำการเผยแพร่ให้กับผู้ลงทุนที่มีความเกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งแรก

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ที่ทำหน้าที่เป็น “ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์”) ได้รับแต่งตั้งจากกองทุนรวมให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานที่สำคัญตามที่ระบุไว้ด้านล่างนี้ บริษัทจัดการ และผู้สนับสนุน มีความเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน รวมทั้งควรทำการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวมด้วยตนเองด้วย

1) รายได้

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ซึ่งได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก ประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ(ถ้ามี) ซึ่งทำขึ้นระหว่างผู้เช่าและกองทุนรวมสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

นอกจากนี้ ตามประกาศล่าสุดของกระทรวงแรงงาน อัตราค่าจ้างขั้นต่ำจะมีการปรับเพิ่มในอัตราประมาณร้อยละ 40 ทั่วประเทศ โดยอัตราค่าจ้างขั้นต่ำใหม่จะเริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 เป็นต้นไป ทั้งนี้ คาดว่าการปรับเพิ่มอัตราค่าจ้างขั้นต่ำดังกล่าวจะส่งผลให้อัตราค่าเช่าและค่าบริการบางส่วนเพิ่มขึ้น ตอนที่มีการเจรจาต่ออายุสัญญาสำหรับผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่ ซึ่งประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานฉบับนี้ ได้รวมผลกระทบดังกล่าวเข้าไปแล้ว

² รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ค่าธรรมเนียมการเช่าและค่าบริการขั้นต่ำที่ได้รับจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก และ รายได้อื่นๆ ที่ได้รับจากราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกโดยไม่รวมรายได้ค่าบริการ ค่าธรรมเนียมบริหาร ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บใดๆ และรายได้จากสินไหมทดแทนตามสัญญาประกันภัย รายได้จากสัญญาประกันภัยซึ่งเกี่ยวข้องกับผลขาดทุนจากรายได้ค่าเช่า และเงินมัดจำการเช่า เงินประกันที่ได้รับคืน หรือ การชำระเงินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

ข้อสมมติฐานขององค์ประกอบรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพิจารณาจากข้อมูลตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการในปัจจุบันระหว่างผู้เช่ารายต่างๆกับผู้สนับสนุน และข้อมูลในอดีตจากผู้สนับสนุน องค์ประกอบหลักของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งสมมติฐานที่เกี่ยวข้องได้แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1.1 ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าหลัก (ผู้สนับสนุน) สำหรับการในพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารคำนวณจากอัตราค่าเช่าซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่จะทำขึ้นระหว่างกองทุนรวม และผู้สนับสนุน โดยจะรวมทั้งพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า จากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ในอนาคต ผู้สนับสนุนตกลงที่จะปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าและค่าบริการอีกร้อยละ 1.7 จากอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารทั้งหมด เพื่อหักล้างผลกระทบบางส่วนจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของศูนย์การค้าที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นของกองทุนรวม นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการจะได้รับการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.2 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวซึ่งอายุสัญญาเช่าโดยทั่วไปไม่น้อยกว่า 1 ปี อัตราค่าเช่าและค่าบริการจะเป็นอัตราค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าปัจจุบันที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่า และผู้สนับสนุน อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการไม่รวมถึงค่าสาธารณูปโภคที่ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากผู้เช่าตามเงื่อนไขการให้บริการและจัดเก็บรายได้จากระบบสาธารณูปโภคภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวม ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขการเช่าและการให้บริการที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

สมมติฐานที่ใช้จะแบ่งผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราค่าเช่าแบบคงที่เป็น 2 กลุ่ม เมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยใช้ข้อมูลการเช่าในอดีตของผู้สนับสนุน ประกอบกับประสบการณ์และมุมมองที่ผู้สนับสนุนมีต่อผู้เช่าแต่ละราย คือ 1) ผู้เช่าระยะยาวที่จะทำการต่อสัญญาเช่าทันทีภายหลังที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ และ 2) ผู้เช่าระยะยาวที่จะไม่ทำการต่อสัญญาเช่าภายหลังที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะว่างเป็นเวลาไม่เกิน 60 วันก่อนที่สัญญาเช่าใหม่จะเริ่มต้น

สำหรับสัญญาเช่าที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นรายปีจะสมมติให้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลด์ส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.2 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่ (ต่อ)

สำหรับสัญญาเช่าที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นทุก 3 ปีจะสมมติให้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 เมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่าใหม่

นอกจากนี้ กองทุนรวมจะทำการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าและค่าบริการพิเศษหนึ่งครั้งในอัตราร้อยละ 1.7 (นอกเหนือจากการปรับเพิ่มตามปกติตามที่ได้กล่าวข้างต้น) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่ทุกราย ณ สิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าแต่ละราย ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการตามแนวทางดังกล่าวเพื่อลดผลกระทบจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ

พื้นที่ให้เช่าที่ว่างอยู่ในปัจจุบันจะสมมติให้พื้นที่ว่างนั้นว่างตลอดช่วงเวลาในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.3 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ให้เช่าซึ่งอายุสัญญาเช่าโดยทั่วไปไม่น้อยกว่าหนึ่งปี อัตราค่าเช่าและค่าบริการจะแปรผันตามยอดขายของผู้เช่าตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบันที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่าและผู้สนับสนุน อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าไม่รวมถึงค่าสาธารณูปโภคที่ผู้สนับสนุนเรียกเก็บจากผู้เช่าตามเงื่อนไขการให้บริการและเรียกเก็บรายได้จากระบบสาธารณูปโภคภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์และบริษัทจัดการ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขการเช่าและการให้บริการในปัจจุบัน

สมมติฐานที่ใช้จะแบ่งผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผันเป็น 2 กลุ่มเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยใช้ข้อมูลการเช่าในอดีตจากผู้สนับสนุน ประกอบกับประสบการณ์และมุมมองที่ผู้สนับสนุนมีต่อผู้เช่าแต่ละราย คือ (1) ผู้เช่าระยะยาวรายเดิมที่ทำการต่อสัญญาเช่าทันทีภายหลังจากที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ และ (2) ผู้เช่าระยะยาวที่จะไม่ทำการต่อสัญญาเช่าภายหลังจากที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะว่างเป็นเวลาไม่เกิน 60 วันก่อนที่สัญญาเช่าใหม่เริ่มต้น

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.3 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน (ต่อ)

ยอดขายของผู้เช่าระยะยาวดังกล่าวจะมีสมมติฐานให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี ซึ่งส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผันเติบโตขึ้นในอัตราร้อยละ 8 เช่นกัน ทั้งนี้ อัตราการเติบโตดังกล่าวกำหนดจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผันในอดีตย้อนหลัง 2 ปี ทั้งนี้ อัตราการเติบโตดังกล่าวยังไม่รวมผลกระทบเชิงบวกต่อยอดขายของผู้เช่าระยะยาวที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ

พื้นที่ให้เช่าที่ว่างอยู่ในปัจจุบันจะสมมติให้พื้นที่ว่างนั้นว่างตลอดช่วงเวลาในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

1.1.4 ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว

รายได้ค่าบริการได้รับจากผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว ซึ่งมีอายุสัญญาบริการไม่เกิน 6 เดือน โดยมีอัตราค่าบริการคงที่ตลอดอายุสัญญาบริการปัจจุบันที่ทำขึ้นระหว่างผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวและผู้สนับสนุน ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวส่วนใหญ่เป็นร้านขนาดเล็กที่เปิดดำเนินการในพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารศูนย์การค้า หรือพื้นที่ให้ใช้ชั่วคราวภายนอกอาคารศูนย์การค้า ค่าบริการของผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวส่วนใหญ่จะครอบคลุมถึงค่าสาธารณูปโภค ทั้งนี้ สำหรับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวซึ่งอัตราค่าบริการไม่ครอบคลุมค่าสาธารณูปโภค ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์จะคำนวณและเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคดังกล่าวภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ รายได้ค่าบริการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าบริการและระยะเวลาการให้บริการผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในปัจจุบัน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โดตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.4 ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว (ต่อ)

รายได้ค่าบริการจากผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวจะมีสมมติฐานให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี โดยอัตราการเติบโตดังกล่าวกำหนดจากข้อมูลรายได้ค่าบริการจากผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในอดีตย้อนหลัง 2 ปี ทั้งนี้ อัตราการเติบโตดังกล่าวยังไม่รวมผลกระทบเชิงบวกที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ

1.1.5 ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา

รายได้ค่าบริการป้ายโฆษณาและสื่อที่ได้รับจากผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณาตามสัญญาบริการป้ายโฆษณา ทั้งนี้ รายได้ค่าบริการดังกล่าวตั้งอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่าการโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขการให้บริการป้ายโฆษณาในปัจจุบัน ประมาณการรายได้ค่าบริการป้ายโฆษณาคำนวณตามเงื่อนไขในสัญญาบริการที่มีอยู่ โดยอัตราการเติบโตของรายได้ค่าบริการป้ายโฆษณาและสื่อสำหรับสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 จะเป็นไปตามเงื่อนไขการปรับเพิ่มค่าบริการในสัญญาบริการป้ายโฆษณาที่มีอยู่แล้วระหว่างผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณาและผู้สนับสนุน รวมทั้งข้อมูลในอดีตจากผู้สนับสนุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทาสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.5 ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา (ต่อ)

สมมติฐานที่ใช้จะแบ่งพื้นที่ให้เช่าสำหรับการ โฆษณาสินค้าหรือบริการเป็น 2 กลุ่ม เมื่อสัญญาบริการป้ายโฆษณาปัจจุบันสิ้นสุดลง คือ 1) พื้นที่ให้เช่าสำหรับการ โฆษณาสินค้าหรือบริการซึ่งผู้รับบริการรายเดิมจะทำการต่อสัญญาบริการป้าย โฆษณาทันทีภายหลังที่สัญญาบริการเดิมหมดอายุ และ 2) พื้นที่ให้เช่าสำหรับการ โฆษณาสินค้าหรือบริการซึ่งผู้รับบริการรายเดิมจะไม่ทำการต่อสัญญาบริการป้าย โฆษณาภายหลังที่สัญญาบริการเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะว่างเป็น เวลาไม่เกิน 60 วันก่อนที่วันที่สัญญาบริการป้ายโฆษณาใหม่เริ่มต้น

สำหรับสัญญาบริการป้ายโฆษณาที่อัตราค่าบริการเพิ่มขึ้นรายปีจะสมมติให้ ค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี และสำหรับสัญญาบริการป้ายโฆษณาที่ อัตราค่าบริการเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี จะสมมติให้ค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 เมื่อมีการต่ออายุสัญญาบริการใหม่ นอกจากนี้ กองทุนรวมจะทำการปรับเพิ่มอัตรา ค่าบริการพิเศษหนึ่งครั้งในอัตราร้อยละ 1.7 (นอกเหนือจากการปรับเพิ่มตามปกติ ตามที่ได้กล่าวข้างต้น) ณ สิ้นสุดสัญญาบริการป้ายโฆษณา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.2) รายได้อื่น

รายได้อื่น โดยหลักประกอบด้วยรายได้ค่าธรรมเนียมตามสัญญาจากบริษัท วีจีไอแอดเวอร์ไทซิ่ง มีเดีย จำกัด (“วีจีไอ”) จากการที่ผู้สนับสนุนทำสัญญาให้สิทธิโฆษณาแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในเขตพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาต และจัดรายการวิทยุ เผยแพร่ในศูนย์การค้า (“รายได้ค่าธรรมเนียมวีจีไอ”) ทั้งนี้ เมื่อกองทุนรวม เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเสร็จสมบูรณ์แล้ว กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาแบ่งกำไรสื่อโฆษณากับผู้สนับสนุน โดยภายใต้สัญญาดังกล่าว กองทุนรวมให้สิทธิแก่ผู้สนับสนุนในการโฆษณาในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกที่ไม่มีผู้ใดเช่า (รวมถึงทสโก้ โลตัส) เช่น พื้นที่ส่วนกลาง โดยผู้สนับสนุนต้องจ่ายเงินรายได้ร้อยละ 90 ที่ได้รับจากวีจีไอให้แก่กองทุนรวมเป็นค่าตอบแทนสำหรับสิทธิจัดทำกิจกรรมโฆษณาโดยใช้กล่องไฟโฆษณา (lightbox) ในพื้นที่ดังกล่าว ทั้งนี้ รายได้ค่าธรรมเนียมวีจีไอสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 คิดมาจากอัตราที่กำหนดในสัญญา

1.3) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยได้รับจากการฝากเงินสดของกองทุนรวม โดยที่การประมาณการรายได้ดอกเบี้ยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.20 ต่อปีของยอดเงินสดคงเหลือในแต่ละปี

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลด์ส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

สรุปสมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวม สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 มีรายละเอียดตามข้างล่าง ในระหว่างงวดวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2555 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์จะถูกคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตรา ร้อยละ 7 และในระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์จะถูกคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตรา ร้อยละ 10 ซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนได้ เนื่องจากกองทุนรวมมิได้เป็นหน่วยงานที่จดทะเบียนในระบบภาษีมูลค่าเพิ่มตามข้อบังคับภาษีไทย

ประมาณการตาม
สมมติฐานสำหรับปี
ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม
พ.ศ. 2555 ถึง
วันที่ 28 กุมภาพันธ์
พ.ศ. 2556
พันบาท

ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า	-
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	(23,609)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	
- ค่าทำความสะอาด	(31,213)
- ค่ารักษาความปลอดภัย	(38,591)
- ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	(10,925)
- ค่าสนับสนุนการขาย	(26,872)
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	(24,410)
- ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	(12,080)
- ค่าสาธารณูปโภค	(94,622)
- ค่าธรรมเนียมการประเมินราคา	(3,628)
	(265,950)

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.1) ค่าใช้จ่ายหน้าจัดหาผู้เช่า

ค่าเสียหายหน้าจัดหาผู้เช่าคำนวณจาก 0.5 - 1.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและ/หรืออัตราค่าบริการ โดยสำหรับผู้เช่ารายใหม่ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของแต่ละสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการ สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุโดยผู้เช่ารายเดิม ค่าเสียหายหน้าจัดหาผู้เช่าจะคำนวณจาก 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและ/หรืออัตราค่าบริการ โดยมีได้คำนึงถึงเงื่อนไขของสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการ อัตราค่าเสียหายหน้าสำหรับผู้เช่ารายใหม่สามารถสรุปได้ดังนี้

ประเภทรายได้ และค่าเช่า	ค่าเสียหายก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม (เทียบเท่าเดือนที่เช่าและอัตราค่าบริการ)
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่ และที่กำหนดอัตราเช่าแบบแปรผัน - หนึ่ง ถึง สาม ปี - มากกว่าสามปี	หนึ่งเดือน หนึ่งเดือนครึ่ง
ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว	ครึ่งเดือน
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา - หนึ่ง ถึง สาม ปี - มากกว่าสามปี	หนึ่งเดือน หนึ่งเดือนครึ่ง

ตามข้อกำหนดในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์จะไม่คิดค่าเสียหายหน้าจัดหาผู้เช่าตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 จนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ดังนั้นงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานจึงไม่ได้มีค่าเสียหายหน้าจัดหาผู้เช่าในระหว่างปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.2) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า

ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าคำนวณในอัตราร้อยละ 2 ต่อปีของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวยังไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ตามข้อกำหนดในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์จะไม่คิดค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าและ ค่าบริการจากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 จนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ดังนั้นงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานจึงไม่ได้รวมค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าในส่วนของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ในระหว่างปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์คำนวณจากค่าใช้จ่ายในการบริหารในอดีต และสมมติฐานการปันส่วนต้นทุนที่แน่นอนระหว่างพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร (“พื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน”) และพื้นที่ที่เหลืออื่นนอกจากพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน (“พื้นที่ศูนย์การค้า”) ผู้สนับสนุนมีหน้าที่รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดในส่วนของพื้นที่ของผู้สนับสนุนตามสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่จะทำขึ้นระหว่างกองทุนรวม และผู้สนับสนุน ส่วนกองทุนรวมมีหน้าที่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า

² รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ค่าธรรมเนียมการเช่าและค่าบริการขั้นต้นที่ได้รับจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก และรายได้อื่น ที่ได้รับจากราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกโดยไม่รวมรายได้ค่าบริการ ค่าธรรมเนียมบริหาร ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บใดๆ และรายได้รับจากสินไหมทดแทนตามสัญญาประกันภัย (รายได้จากสัญญาประกันภัยซึ่งเกี่ยวข้องกับผลขาดทุนจากรายได้ค่าเช่า) และเงินมัดจำการเช่า เงินประกันที่ได้รับคืน หรือ การชำระเงินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ผู้สนับสนุนได้ทำการประเมินถึงผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่สืบเนื่องมาจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำซึ่งคาดว่าจะมีผลบังคับใช้ในอนาคต โดยคำนึงถึงระดับการใช้แรงงานในรายการค่าใช้จ่ายต่างๆ ของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้สนับสนุนได้ทำการปรับเพิ่มค่าใช้จ่ายบางรายการที่จะได้รับผลกระทบโดยตรงจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ เช่น ค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา ณ ปัจจุบัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำลังดำเนินการเจรจาอัตราค่าบริการกับผู้ให้บริการรายต่างๆ เพื่อลดผลกระทบเชิงลบที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ ประมาณการตามสมมติฐานนี้ได้รวมผลกระทบทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ

ค่าทำความสะอาด

สัญญาการให้บริการทำความสะอาดสำหรับพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน และสัญญาการให้บริการทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า มีการทำสัญญาแยกออกจากกันอย่างชัดเจน การแบ่งบันทึกค่าทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าจึงเป็นไปตามข้อมูลในอดีตที่มีการบันทึกแยกตามสัญญาให้บริการดังกล่าว นอกจากนี้ ผู้สนับสนุนได้ประมาณการค่าทำความสะอาดที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำอีก 7.6 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่าทำความสะอาดถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ค่ารักษาความปลอดภัย

ค่ารักษาความปลอดภัยทั้งส่วนของพื้นที่ศูนย์การค้า และพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน สำหรับแต่ละศูนย์การค้าถูกประมาณการจากสัญญาการรักษาความปลอดภัยแต่ละสัญญาที่ใช้ในปัจจุบัน การปันค่ารักษาความปลอดภัยระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้า กับพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุนถูกคำนวณจากจำนวนของพนักงานรักษาความปลอดภัยของแต่ละพื้นที่ นอกจากนี้ ผู้สนับสนุนได้ประมาณการค่ารักษาความปลอดภัยที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำอีก 9.9 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่ารักษาความปลอดภัยถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่มีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกให้แก่กองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกได้รับความคุ้มครองจากการประกันภัย ภายใต้ความคุ้มครองตามการประกันภัยเดียวกันกับที่เทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินการสำหรับทรัพย์สินของเทสโก้ โลตัสเอง โดยค่าเบี้ยประกันภัยที่กองทุนรวมต้องชำระจะแบ่งโดยเทียบราคาค่าต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมกับราคาค่าต้นทุนของทรัพย์สินทั้งหมดของเทสโก้ โลตัส ที่ได้เอาประกันภัยไว้ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเอาความคุ้มครองประกันภัยอื่นๆ เพิ่มเติมของกองทุนรวม ค่าเบี้ยประกันภัยถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าสนับสนุนการขาย

ค่าสนับสนุนการขายของแต่ละศูนย์การค้าเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของกองทุนรวม โดยประมาณเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนอะไหล่ และการซ่อมแซมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานประจำวันของพื้นที่ศูนย์การค้า ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสัญญาบริการสำหรับอุปกรณ์และเครื่องจักรจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม นอกจากนี้ ตามข้อมูลในอดีต ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับอะไหล่ที่ใช้ในพื้นที่ศูนย์การค้าและห้องอุปกรณ์และเครื่องจักรจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเช่นกัน ผู้สนับสนุนได้ทำการประมาณค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำอีก 2.1 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง

ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลืองของแต่ละศูนย์การค้าเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของกองทุนรวมโดยสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าสาธารณูปโภค

ค่าสาธารณูปโภค โดยหลักมาจาก ค่าไฟฟ้าสำหรับเครื่องทำความเย็น เครื่องปรับอากาศ อุปกรณ์การให้แสงสว่าง และการใช้อื่นๆ การประมาณการจะปันส่วนระหว่างค่าไฟฟ้าสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน โดยซึ่งคำนวณจากข้อมูลการใช้ไฟฟ้าของแต่ละพื้นที่ในอดีตสำหรับระบบเครื่องทำความเย็น และเครื่องปรับอากาศ การปันส่วนค่าไฟฟ้าระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุนคำนวณจากขนาดของแต่ละพื้นที่และปรับปรุงด้วยการเพิ่มขึ้นตามความจำเป็นของระบบเครื่องทำความเย็น และเครื่องปรับอากาศในพื้นที่ศูนย์การค้า สำหรับอุปกรณ์ให้แสงสว่าง และอื่นๆ การปันส่วนค่าไฟฟ้าระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุนจะคำนวณตามผลของข้อมูลการใช้ในอดีต

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ค่าสาธารณูปโภค (ต่อ)

สำหรับค่าสาธารณูปโภคอื่นๆ ได้แก่ น้ำประปา และน้ำมัน (สำหรับเครื่องกำเนิดพลังงาน) นั้น จะถูกปันส่วนระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุนตามข้อมูลในอดีต ค่าสาธารณูปโภคทั้งหมดถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าธรรมเนียมการสำรวจประจำปี

ค่าธรรมเนียมการสำรวจประจำปีเป็นค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ประจำปีตามที่กำหนดโดยหน่วยงานราชการและกรมธรรม์ประกันภัย ค่าใช้จ่ายดังกล่าวคำนวณจากอัตราที่ผู้สนับสนุนจ่ายในปัจจุบัน ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมในอนาคตจะเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของกองทุนรวมทั้งหมด ค่าธรรมเนียมการสำรวจประจำปีถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

3) ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายกองทุนรวมทุกประเภทได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 ในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2555 ในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 ค่าใช้จ่ายกองทุนรวมจะถูกคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 10 ซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนได้ เนื่องจากกองทุนรวมมิได้เป็นหน่วยงานที่จดทะเบียนในระบบภาษีมูลค่าเพิ่มตามข้อบังคับภาษีไทย

3.1) ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวมคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาจัดจ้างระหว่างบริษัทจัดการและผู้สนับสนุน และร่างสัญญาจัดจ้างระหว่างบริษัทจัดการและกองทุนรวม บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราน้อยกว่าร้อยละ 0.16 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

3) ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม (ต่อ)

3.2) ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินและการเช่า

ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินและการเช่าซึ่งจ่ายให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
คำนวณในอัตราร้อยละ 0.3 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ³ ของกองทุนรวม ทั้งนี้ อัตรา
ดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

3.3) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ

ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจคำนวณในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อปีของรายได้สุทธิ
จากอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวไม่ได้รวม
ภาษีมูลค่าเพิ่ม

3.4) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์คำนวณจากค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
ผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมดังกล่าวไม่
เกินอัตราร้อยละ 0.01 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ³ ของกองทุนรวม อัตราดังกล่าว
ไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

3.5) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนคำนวณจากค่าธรรมเนียมที่กำหนดไว้ใน
สัญญาจัดจ้างระหว่างนายทะเบียนและผู้สนับสนุน และร่างสัญญานายทะเบียน
ระหว่างนายทะเบียนและกองทุนรวม นายทะเบียนมีสิทธิได้รับค่าบริการจากกองทุน
รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ³ ของกองทุนรวม อัตรา
ดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

³ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมคำนวณจากแผนงานกองทุน ณ วันทำการวันสุดท้ายของ
แต่ละเดือน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

3) ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม (ต่อ)

3.6) ค่าใช้จ่ายกองทุนรวมอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายกองทุนรวมอื่นๆรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่จำกัดเพียงแต่ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวมที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ค่าใช้จ่ายในการสื่อสารกับผู้ลงทุน และค่าใช้จ่ายในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จ่ายให้แก่บุคคลภายนอก) ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานกองทุนรวมอื่น

3.7) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน และการจัดตั้งกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบประมาณ 1% ที่จำนวนเงิน 511 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าบริหารจัดการ ซึ่งเป็นอัตราส่วนไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนที่ไม่ใช่ผู้สนับสนุน ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาตามค่าใช้จ่ายที่เสนอให้กับกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้บันทึกเป็นสินทรัพย์และจะถูกตัดจำหน่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

4) ภาษีโรงเรือน

ภาษีโรงเรือนที่เกิดจากส่วนต่างของค่าภาษีโรงเรือนที่ต้องชำระ และภาษีโรงเรือนที่สามารถเรียกเก็บคืนจากผู้เช่าได้ ซึ่งสำหรับประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 ได้คำนวณจากอัตราภาษีโรงเรือนเท่ากับร้อยละ 12.5 ของประมาณการรายได้ค่าเช่าและสามารถเรียกเก็บคืนจากผู้เช่าได้เป็นส่วนใหญ่

5) การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน อย่างไรก็ตามผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จะทบทวนมูลค่าประเมินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกปีนับจากวันที่มีการประเมินราคา ทั้งนี้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะมีการประเมินราคาโดยอิสระทุก 2 ปี นับจากวันที่มีการประเมินเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างมีสาระสำคัญ ผู้บริหารจัดการจะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หรือเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เกิน 2 ปีติดต่อกัน

มูลค่ายุติธรรมของราคาประเมินกำหนดโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งบริษัทจัดการรวมคาดการณ์ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรม ณ (วันที่ลงทุน)

ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

6) รายจ่ายฝ่ายทุน

สมมติให้ไม่มีสำรองกำไรสุทธิสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 เนื่องจากรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวน 109 ล้านบาทได้มีการกันสำรองไว้สำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคต ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ได้คำนวณรายจ่ายตามความจำเป็นสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนตั้งแต่วันที่ออกหน่วยลงทุนจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

7) ค่าเช่าที่ดิน

กองทุนรวมจะต้องชำระค่าเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินและ/หรืออาคารที่เกี่ยวข้อง ภาระผูกพันที่เกิดจากค่าเช่าที่ดินจะถูกรวมเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่รับรู้เงินลงทุนดังกล่าว ค่าเช่าที่ดินรายปีไม่มีผลกระทบโดยตรงต่อกำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนแต่จะมีผลกระทบต่อเงินจ่ายคืนสุทธิที่กองทุนรวมสามารถคืนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินและ/หรืออาคารที่เกี่ยวข้องสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 เท่ากับ 25 ล้านบาท

8) มาตรฐานการบัญชี

ประมาณการข้างต้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี หรือรายงานทางการเงินที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีสาระสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสเคไอ โลกัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

9) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 ถูกจัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานอื่นเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี
- มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมกระแสเงินสดที่ต้องจ่ายสำหรับการเช่าที่ดิน คู่กับหนี้สิน
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างปี
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ และ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมมีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุ ในสัญญา

10) การวิเคราะห์ความผันผวน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐาน ที่เป็นสาระสำคัญดังที่กล่าวไว้ในข้างต้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตาม สมมติฐานมีความเสี่ยงหลายปัจจัยดังต่อไปนี้

- อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าเผื่อช่วงเวลาพื้นที่ว่างลง
- อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

10) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจนและตัวเลขที่ประมาณการไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานอาจแตกต่างจากที่จะเกิดขึ้นจริง เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐาน ตารางด้านล่างแสดงถึงความผันผวนของอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่เปลี่ยนไปหากสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญเปลี่ยนแปลง

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วงของตัวแปรที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ผลกระทบจากปัจจัยอื่นอาจทำการหักลบหรือประกอบกันทำให้ผลกระทบอาจเปลี่ยนแปลงแตกต่างจากที่นำเสนอ

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

10) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

อัตราการเติบโตค่าเช่าและค่าบริการ⁴

การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่ของสัญญาเช่าระยะยาวของกองทุนรวมมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละสินทรัพย์ โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่ออัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน⁵ ดังแสดงในตารางนี้

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ	
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละ)
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	6.65
กรณีฐาน (ร้อยละ 5) (ได้รวมประมาณการ ผลกระทบจากค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำที่เพิ่มขึ้น)	6.66
สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	6.67

⁴ ใช้กับเฉพาะรายได้ค่าเช่าระยะยาวที่มีค่าเช่าแบบคงที่ และค่าเช่าป้ายเท่านั้น

⁵ อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกำหนดจากเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วยส่วนด้วยราคาต่อหน่วย

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

10) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

ช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่าง⁵

การเปลี่ยนแปลงในช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่างมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของแต่ละสินทรัพย์ โดยการเปลี่ยนแปลงช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่างจะมีผลกระทบต่ออัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน⁶ ดังแสดงในตารางนี้

ช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่าง	
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละ)
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556
ต่ำกว่ากรณีฐาน 30 วัน	6.66
กรณีฐาน ⁷	6.66
สูงกว่ากรณีฐาน 30 วัน	6.56

⁵ อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกำหนดจากเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วยส่วนด้วยราคาต่อหน่วย

⁶ ค่าเพื่อช่วงเวลาพื้นที่ว่างลงกำหนดจากจำนวนวันที่ไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากผู้เช่าหลังจากต่อสัญญาเช่า

⁷ พื้นที่เช่าที่ว่างอยู่ในปัจจุบันที่ไม่มีค่าเพื่อพื้นที่ว่างลงควรรวมอยู่ภายใต้สถานการณ์

ข สรุปรายข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

10) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์⁸

การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานสุทธิของแต่ละสินทรัพย์ โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่ออัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ดังแสดงในตารางนี้

อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละ)
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	6.67
กรณีฐาน (ร้อยละ 3)	6.66
สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	6.65

การวิเคราะห์ความผันผวนเพิ่มเติมของผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ

ช่วงเวลาเมื่อพื้นที่ว่าง	
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละ)
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556
อัตราการเติบโตของยอดขายผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผันเพิ่มขึ้นร้อยละ 1	6.68
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1	6.67

⁸ ใช้กับค่าความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันวินาศภัย ค่าส่งเสริมการขาย และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์

ก นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานแสดงไว้ดังต่อไปนี้

1) เกณฑ์ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานประกอบด้วยข้อมูลของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบประมาณการตามงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานแต่ไม่ได้รวมถึงงบการเงินเต็มรูปแบบ หมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

2) การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ยในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3) การวัดมูลค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกแสดงในราคาที่ได้มารวมกับต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบันโดยรวมทุกปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายตามที่ถูกกำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ค นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

3) การวัดมูลค่าเงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน ณ วันที่เกิดรายการ

4) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

5) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการค่าภาษีเงินได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน

ง รายงานฉบับภาษาอังกฤษ

ความแตกต่างอาจเกิดขึ้นได้ แม้ว่าจะได้มีความพยายามอย่างยิ่งยวดที่จะทำให้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษมีเนื้อความถูกต้องตรงกัน ดังนั้นจึงไม่ควรมีความแตกต่างกันอย่างเป็นสาระสำคัญระหว่างทั้งสองภาษา ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันในการตีความให้ใช้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานตามฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ภาคผนวก 3

รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก
โดยบริษัท ซีพี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ภาพรวมตลาดค้าปลีกในประเทศไทย

เสนอ

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

17 มกราคม 2555



สารบัญ

	บทสรุปผู้บริหาร	1
1.	บทนำ.....	8
2.	ภาพรวมประเทศไทย.....	10
3.	ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย	35
4.	ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ	41
5.	ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ	67
6.	ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้.....	89
7.	การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก	103
8.	การขยายพื้นที่ของผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีกรายใหญ่.....	111
ก	ภาคผนวก	115

บทสรุปผู้บริหาร

ภาพรวมประเทศไทย

ในไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 3.5 ต่อปี ซึ่งมาจากการเจริญเติบโตในภาคการผลิต (ซึ่งก่อนหน้านี้ได้รับผลกระทบจากการขาดแคลนวัตถุดิบจากภัยพิบัติสึนามิในประเทศญี่ปุ่น) และการเติบโตในภาคการส่งออกและการท่องเที่ยว

อย่างไรก็ดี การเจริญเติบโตดังกล่าวได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 และไตรมาสที่ 4 ซึ่งก่อให้เกิดเป็นความเสียหายอย่างกว้างขวาง รายงานของธนาคารโลกที่มีชื่อว่า "น้ำท่วมประเทศไทย พ.ศ. 2554: การประเมินผลอย่างรวดเร็วและการวางแผนการฟื้นฟู" ประเมินว่ามีความเสียหายที่เกิดขึ้นหลังน้ำท่วมกว่า 1.36 ล้านล้านบาท

เป็นที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ว่าเหตุการณ์น้ำท่วมจะมีผลกระทบในทุกภาคส่วนของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผลกระทบในแต่ละภาคส่วนจะแตกต่างกันออกไปตามระดับมากน้อย ในระยะสั้น ภาคการบริการจะได้รับผลกระทบอย่างมากจากเหตุการณ์นี้ อันส่งผลมาจากการที่รัฐบาลของแต่ละประเทศได้ประกาศเตือนพลเมืองของตนให้หลีกเลี่ยงการเดินทางมายังกรุงเทพมหานคร เว้นแต่เพื่อวัตถุประสงค์ที่จำเป็น ดังนั้นในช่วงน้ำท่วมจะมีนักท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานครเพียงเล็กน้อย พื้นที่รีสอร์ทที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมก็ได้รับผลกระทบเช่นเดียวกันถึงแม้จะไม่มากนัก เพราะชาวต่างชาติบางคนจะคิดว่าพื้นที่ทั้งประเทศของประเทศไทยได้รับผลกระทบ อย่างไรก็ตามประเทศไทยก็ได้มีการรับมือภัยพิบัติเป็นอย่างดี และในระยะยาวมีแนวโน้มของการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวและภาคการบริการ

ในตลาดค้าปลีก มีศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าบางแห่งได้ปิดทำการ เนื่องจากได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม อาทิเช่น ศูนย์การค้าฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต และศูนย์การค้า 3 แห่งของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) อันได้แก่ที่ปิ่นเกล้า รามอินทรา และลาดพร้าว ห่วงโซ่อุปทานที่ได้รับผลกระทบอย่างมากอันเนื่องมาจากศูนย์กระจายสินค้าจำนวนมากได้รับความเสียหายหรือไม่สามารถเข้าถึงได้ ถึงกระนั้นร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ เช่น เทสโก้ โลตัส บิ๊กซี และเซเว่น อีเลฟเว่น มีการจัดการอย่างเต็มความสามารถเพื่อให้มีสินค้าเท่าที่จะมากได้บนชั้นวางขาย นอกจากนี้ อีเกียสาขาแห่งแรกในประเทศไทยยังสามารถเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการได้ตามกำหนด

ในพื้นที่ที่ถูกน้ำท่วม ได้มียอดขายได้ลดลงอย่างเห็นได้ชัด แต่ยอดขายได้เพิ่มขึ้นในที่อื่น ๆ โสมโปรและอิกีย มีแนวโน้มจะได้ประโยชน์จากการซ่อมแซมที่อยู่อาศัย และตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่มีแนวโน้มของการเพิ่มขึ้นของยอดขายสินค้า เช่น ตู้เย็นและเครื่องซักผ้า การเจริญเติบโตของตลาดค้าปลีกนั้นจะขึ้นอยู่กับประสิทธิภาพโดยรวมของเศรษฐกิจ โดยจะมีผลกระทบอันเนื่องมาจากภาวะน้ำท่วมในช่วงแรก ตามด้วยแรงกระตุ้นจากการฟื้นฟู

เมื่อเหตุการณ์น้ำท่วมได้ผ่านพ้นไปแล้ว ประชาชนจึงกลับไปอาศัยอยู่ที่บ้านของตน ศูนย์การค้าที่ถูกน้ำท่วมก็ได้กลับมาเปิดให้บริการอีกครั้ง ทำให้ลูกค้ามาใช้บริการศูนย์การค้าเหล่านี้ได้ดังเดิม

บทสรุปผู้บริหาร

บริษัทฯ คาดว่าการใช้จ่ายของผู้บริโภคจะมีรูปแบบ วี-เชฟ ซึ่งการลดลงนั้นจะเป็นผลมาจากเหตุการณ์น้ำท่วม ตามด้วยการปรับขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากการฟื้นฟูของเศรษฐกิจ ในขณะที่เดียวกันมีการคาดการณ์ว่าเหตุการณ์น้ำท่วมจะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นผู้บริโภคในระยะสั้น แต่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อเพียงเล็กน้อยในระยะยาว

บริษัทฯ ยังคาดการณ์ว่าจะมีการฟื้นฟูอย่างรวดเร็วของรายได้จากภาคการเกษตรในพื้นที่ทางภาคกลางที่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วม แต่จะมีการฟื้นตัวอย่างช้าๆ ในรายได้ของลูกจ้างในโรงงานอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบจากภาวะน้ำท่วม

ทั้งนี้เพียงกรุงเทพมหานครและพื้นที่ในภาคกลางเท่านั้นที่ได้รับผลกระทบจากภาวะน้ำท่วม ในขณะที่พื้นที่ส่วนอื่นในประเทศไทยไม่ได้รับผลกระทบ

บริษัทฯ เชื่อว่าภาคการผลิตจะฟื้นฟูและมีการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง มิตซูบิชิ อิเล็กทริก และอิตาซี ได้ประกาศเมื่อปลายเดือนธันวาคมว่า ทั้งสองบริษัทจะลงทุนในการผลิตครั้งใหม่

บริษัทฯ คาดว่ารายได้โดยรวมและอำนาจการใช้จ่ายจะฟื้นตัวภายในสองไตรมาสแรกของปี พ.ศ. 2555 ในระยะสั้น จะมีเปลี่ยนแปลงของการใช้จ่ายของประชากรภายในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบจากภาวะน้ำท่วม โดยจะมีการใช้จ่ายมากกว่าระดับปกติอันเนื่องมาจากซ่อมแซมบ้านเรือน และสิ่งของเครื่องใช้

ทางบริษัทฯ คาดการณ์ว่ารูปแบบการใช้จ่ายจะกลับมาสู่สภาวะปกติในช่วงครึ่งปีหลังของปี พ.ศ. 2555 ทั้งนี้สินค้าเพื่อบริโภคอุปโภคจะยังเป็นสินค้าที่สำคัญ และยังคงคาดการณ์ว่า ในระยะสั้น ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarkets) ที่ให้ความสำคัญกับสินค้าจำเป็นจะไม่ได้รับผลกระทบอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบการใช้จ่าย

ความช่วยเหลือในรูปแบบต่างต่างจากรัฐบาลที่มีต่อบ้านเรือนผู้ประสบภัยจะส่งผลให้การบริโภคเพิ่มขึ้น ภาวะน้ำท่วมครั้งนี้ยังส่งผลกระทบต่อการใช้ยาค้าน โครงสร้างพื้นฐานเกี่ยวกับมาตรการป้องกันน้ำท่วมอีกด้วย

ภาคอุตสาหกรรมได้รับความเดือดร้อนมากที่สุดจากภาวะน้ำท่วมเมื่อปลายปี พ.ศ. 2554 มีนิคมอุตสาหกรรมทั้งหมด 7 แห่งที่ได้รับความเสียหาย นิคมอุตสาหกรรมเหล่านั้นเป็นสถานที่ตั้งของโรงงานกว่า 1,000 แห่ง ตามตัวเลขจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) และอย่างน้อยโรงงานภายนอกนิคมอุตสาหกรรมในจำนวนเท่ากันก็ได้รับความเสียหายเช่นกัน

ห่วงโซ่อุปทานในปัจจุบัน ส่งผลให้แม้กระทั่งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมที่ไม่ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมก็จำเป็นต้องหยุดหรือลดการผลิตเพราะขาดแคลนชิ้นส่วนจากผู้ผลิตสินค้าวัตถุดิบที่ได้รับความเสียหายน้ำท่วม ปัจจุบันอาจจะยังเป็นเรื่องยากที่จะคาดการณ์ระยะเวลาการฟื้นฟู แต่ในระยะสั้นจะมีผลกระทบที่รุนแรงเนื่องจากการหยุดชะงักอย่างแพร่หลายในการผลิตและห่วงโซ่ของการกระจายสินค้า

กระบวนการฟื้นฟูสำหรับภาคอุตสาหกรรมจะได้รับการสนับสนุนอย่างมากจากประสิทธิภาพของรัฐบาลในการดำเนินการมาตรการที่จะสนับสนุนการฟื้นฟู เช่นเดียวกับมาตรการที่แต่ละผู้ประกอบการนิคมอุตสาหกรรมจะมีการ

บทสรุปผู้บริหาร

ดำเนินงานในโรงงานอีกครั้ง ในขณะที่ห่วงโซ่อุปทานยังคงได้รับผลกระทบ จึงยังเร็วเกินไปที่จะประเมินผลกระทบทั้งหมดของเหตุการณ์นี้ อย่างไรก็ตาม มีการคาดการณ์ว่าการส่งออกจะเติบโตในปี พ.ศ. 2555 ส่วนการจ้างงานจะได้รับผลกระทบในแง่ลบเพียงระยะสั้น แต่อัตราการว่างงานยังคงอยู่ในระดับต่ำในระยะยาว

โดยรวม เป็นเรื่องยากมากที่จะคาดการณ์ผลกระทบของน้ำท่วมซึ่ง บริษัทฯ มองว่ากระบวนการฟื้นฟูของรัฐบาลจะเป็นสิ่งที่จำเป็นสำหรับทุกภาคส่วนในตลาดค้าปลีก และจะมีผลกระทบโดยตรงต่อแนวโน้มเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทยในปีหน้า

เพื่อที่จะยกระดับและฟื้นฟูการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ คณะกรรมการยุทธศาสตร์เพื่อวางระบบการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ (ถยน.) นำโดย นายกรัฐมนตรี ยิ่งลักษณ์ ชินวัตร ได้อนุมัติแผนเร่งด่วน 6 แผน และแผนป้องกันน้ำท่วมระยะยาว 2 แผน มูลค่า 350 ล้านบาท โดยงบประมาณประมาณ 300 ล้านบาท จะถูกนำไปใช้เพื่อบริหารระบบจัดการน้ำในเขื่อนเจ้าพระยา และอีก 50 ล้านบาทที่เหลือจะถูกนำไปใช้สำหรับมาตรการการป้องกันในพื้นที่อื่น

เอชเอสบีซี มีความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบของน้ำท่วมและการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยคาดการณ์ไว้ว่าภาคเกษตรกรรมและกิจกรรมการผลิตจะลดลงในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554 และการหดตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนภายในประเทศ และการส่งออกสุทธิซึ่งจะส่งผลให้ผลผลิตโดยรวมลดลงร้อยละ 5 ต่อไตรมาส ในไตรมาสที่ 4 ปี พ.ศ. 2554 ดังนั้น เอชเอสบีซี จึงมีการปรับการคาดการณ์ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ประจำปีจากร้อยละ 3.9 เป็นร้อยละ 1.7

เอชเอสบีซี คาดว่าหลังจากเหตุการณ์น้ำท่วมจะมีการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่ง เนื่องจากการใช้ภายในการก่อสร้างจะได้รับการสนับสนุนจากความช่วยเหลือจากรัฐ การช่วยเหลือจากต่างประเทศ การประกันสินเชื่อดอกเบี้ยต่ำ และการตอบสนองในความเชื่อมั่นของผู้บริโภค แนวโน้มในปีพ.ศ. 2555 จะขึ้นอยู่กับปัจจัยภายนอก จากภาวะเศรษฐกิจโลกในปัจจุบัน เอชเอสบีซีเชื่อว่าเศรษฐกิจไทยจะเติบโตปานกลางโดยเฉลี่ยที่ร้อยละ 1 ต่อไตรมาส ในขณะที่เดียวกัน เอชเอสบีซีปรับการคาดการณ์ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) จากร้อยละ 5 เป็นร้อยละ 4.5 ต่อปี

ตามอัตราเงินเฟ้อ เอชเอสบีซีคาดการณ์ว่าราคาดินค้าจะเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในเดือนพฤศจิกายนและธันวาคม แล้วจึงจะกลับมาสู่การเจริญเติบโตในระดับปกติที่ร้อยละ 3 ถึง 4

สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ได้มีการปรับการคาดการณ์ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ประจำปีจากร้อยละ 3.5 ถึง 4.0 เป็นร้อยละ 1.5 และอัตราเงินเฟ้ออยู่ที่ร้อยละ 3.8 สศช.คาดว่า การบริโภคในครัวเรือนจะเติบโตประมาณร้อยละ 2.5 และการลงทุนเพื่อการขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 4.7 นอกจากนี้ สศช.ยังมีการปรับปรุงการคาดการณ์การส่งออก ถึงแม้ว่า สศช. จะคาดการณ์ว่ามูลค่าการส่งออกในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐจะเพิ่มขึ้น (ร้อยละ 17.2) และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุล ซึ่งคาดว่าจะคิดเป็นเป็นร้อยละ 2.2 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ลดลงต่ำกว่าการเกินดุลที่ร้อยละ 4.4 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ในปีพ.ศ. 2553

บทสรุปผู้บริหาร

ในปีพ.ศ. 2555 สศช. คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 4.5 ถึง 5.5 โดยมีอุปสงค์ภายในประเทศและทั่วโลก โดยเฉพาะอย่างยิ่งจากการบริโภคของประชาชนและการลงทุน สศช. ยังเชื่อว่ามาตรการฟื้นฟูที่จำเป็นเช่นทางการเงินและรูปแบบภาษีเงินอุดหนุนจะมีบทบาทสำคัญในกระบวนการฟื้นตัวของภาคเกษตรการผลิตและบริการที่ควรจะมีผลเชิงบวกต่อการจ้างงานภายในประเทศ

สศช. คาดการณ์ว่าในปีพ.ศ. 2555 อัตราเงินเฟ้อจะอยู่ในช่วงร้อยละ 3.5 ถึง 4.0 และการบริโภคในครัวเรือนจะขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 4.4 การลงทุนจะเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 10.3 การส่งออกในสกุลเงินดอลลาร์สหรัฐจะขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 19.0 และการเกินดุลบัญชีเดินสะพัดจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1.2 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP)

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้นำทัศนคติในการที่จะรอดูก่อนที่จะทำสิ่งใด (wait and see attitude) ในการเกิดน้ำท่วมและผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศ แต่ที่ประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554 ธปท. ยอมรับว่าผลกระทบของน้ำท่วมต่อเศรษฐกิจไทยสูงกว่าที่คาดการณ์ไว้ก่อนหน้านี้ ดังนั้นคณะกรรมการฯ ปรับเปลี่ยนการประเมินความเสี่ยงทางเศรษฐกิจจากร้อยละ 1.1 เป็นร้อยละ 3.2 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) และลดการประมาณการการเจริญเติบโตสำหรับปีพ.ศ. 2554 เป็นร้อยละ 1.8 (เทียบกับร้อยละ 2.6 ในเดือนตุลาคม)

ถึงแม้ว่าเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งนี้ถือว่าเป็นเหตุการณ์น้ำท่วมที่เลวร้ายที่สุดในประเทศไทย คณะกรรมการฯ คาดว่าเศรษฐกิจที่จะมีการฟื้นตัวอย่างรวดเร็วในทุกกิจกรรมทางเศรษฐกิจ กลับไปสู่ภาวะปกติในช่วงกลางปีพ.ศ. 2555 ซึ่งการเติบโตทางเศรษฐกิจดังกล่าวคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 4.8 ในปี พ.ศ. 2555 ถึงแม้ว่าอาจจะมีแรงกดดันด้านเงินเฟ้อซึ่งเป็นผลมาจากน้ำท่วมและการกระตุ้นเศรษฐกิจของรัฐบาล แต่มาตรการที่ ธปท. คาดว่าการชะลอตัวลงของราคาสินค้าโภคภัณฑ์ซึ่งอยู่ในทิศทางเดียวกันกับเศรษฐกิจโลกในปัจจุบัน จะช่วยลดความดันอัตราเงินเฟ้อไปได้บ้างไม่มากนัก

ธนาคารแห่งประเทศไทยและคณะกรรมการนโยบายการเงินได้เน้นย้ำในเรื่องความต้องการของภาคเอกชนในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อจุดประสงค์สำหรับการฟื้นฟู โดยธนาคารแห่งประเทศไทยและคณะกรรมการนโยบายการเงินมีความคาดหวังว่า สถาบันการเงินจะจัดหาแหล่งเงินกู้ระยะสั้นที่มีความเสี่ยงต่ำแก่บริษัทที่มีความต้องการ นอกจากนี้ธนาคารแห่งประเทศไทยและคณะกรรมการนโยบายการเงินยังตระหนักถึงความสำคัญของนโยบายทางการเงินในการช่วยสนับสนุนการฟื้นฟูของเศรษฐกิจ จึงได้ลดดอกเบี้ยนโยบายลงร้อยละ 0.25 จากร้อยละ 3.5 เป็นร้อยละ 3.25

จากที่กล่าวมาข้างต้น ธนาคารโลกได้ประมาณการค่าความเสียหายไว้ในกรอบวงเงิน 3.5 พันล้านบาท ซึ่งร้อยละ 96 เป็นความเสียหายจากภาคเอกชน และอีกร้อยละ 4 นั้นมาจากภาครัฐ ธนาคารโลกยังคาดการณ์ว่า ผลกระทบจากน้ำท่วมจะส่งผลให้ดุลบัญชีเดินสะพัดในปีหน้า เปลี่ยนจากเกินดุลเป็นขาดดุล ซึ่งจะอยู่ที่ 2.6 พันล้านดอลลาร์ จากที่คาดการณ์ล่วงหน้าไว้ที่ 11.2 พันล้านดอลลาร์

จำนวนประชากรของประเทศไทยได้มีส่วนช่วยสนับสนุนการฟื้นฟูและการเจริญเติบโตของภาคธุรกิจค้าปลีก โดยประเทศไทยมีประชากรทั้งสิ้นประมาณ 65 ล้านคน ซึ่งนับเป็นประเทศที่มีประชากรมากเป็นอันดับที่ 4 ในภูมิภาค

บทสรุปผู้บริหาร

เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รองจากสาธารณรัฐอินโดนีเซีย สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม และสาธารณรัฐฟิลิปปินส์ ซึ่งมีประชากร 240 ล้านคน 92 ล้านคน และ 88 ล้านคน ตามลำดับ ปัจจัยอีกประการหนึ่งที่สนับสนุนการเจริญเติบโตของประชากรคือ มีประชากรจำนวนมากที่ย้ายไปทำงานนอกเหนือจากภาคเกษตรกรรมและการประมง รวมถึงการจ้างงานตำแหน่งอาวุโสในระดับบริหารที่เพิ่มมากขึ้น ซึ่งส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนสูงขึ้น ทั้งนี้จำนวนครัวเรือนมีเพิ่มมากขึ้นเพราะขนาดครัวเรือนโดยเฉลี่ยมีขนาดเล็กลง

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์¹ คาดการณ์ว่าจะมีกลุ่มผู้บริโภคซึ่งมีกำลังซื้อสูงเพิ่มจำนวนมากขึ้นในอีกสิบปีข้างหน้า โดยกลุ่มผู้สูงอายุจะเพิ่มขึ้น 1.5 เท่าเป็น 12 ล้านคน โดยครัวเรือนขนาดเล็ก ครอบครัวยุคใหม่ คู่แต่งงานที่ไม่มีบุตร คิดเป็นทั้งสิ้นร้อยละ 20 ของจำนวนประชากรทั้งหมด นอกจากนี้ยังมีการคาดการณ์ว่าประชากรที่มีรายรับระดับปานกลางถึงระดับสูง หรือมีรายรับมากกว่า 15,000 บาทต่อเดือนจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นมากกว่าเท่าตัว

ภาคธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย

การพัฒนาภาคธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบจากธุรกิจค้าปลีกแบบดั้งเดิม ไปเป็นธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ที่ทันสมัยและความหลากหลาย คุ่มค่า และสะดวกสบายแก่ผู้บริโภคมากขึ้น ผลประกอบการของภาคธุรกิจค้าปลีกเป็นไปในทิศทางทางที่ดี ประกอบกับดัชนีบ่งชี้ที่สำคัญต่างๆมีแนวโน้มเป็นไปในทางที่ดีเช่นกัน ความเชื่อมั่นผู้บริโภค นับว่าสูงสุดในรอบ 4 ปี (อ้างอิงจากการสำรวจแต่ละเดือน) และการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนก็เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง การใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิตในไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554 เพิ่มขึ้นร้อยละ 22.1 ต่อไตรมาส บริษัทฯ คาดการณ์ว่า ความเชื่อมั่นและการใช้จ่ายจะมีรูปแบบ วี-เชฟ ซึ่งการลดลงนั้นจะเป็นผลมาจากเหตุการณ์น้ำท่วม ตามด้วยการปรับขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากการใช้จ่ายเพื่อการฟื้นฟู

ภาคธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ

ภาคธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ มีผลประกอบการที่ดีในช่วง 9 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2554 เนื่องจากมีการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภายในประเทศที่แข็งแกร่ง ระดับรายได้ที่สูงขึ้น และสภาพเศรษฐกิจที่ดีขึ้น ทั้งหมดนี้ส่งผลดีกับภาคธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพฯ ซึ่งมีอุปทานพื้นที่ค้าปลีกทั้งสิ้น 5,560,000 ตารางเมตร และมีพื้นที่ค้าปลีกอีก 790,120 ตารางเมตร ที่กำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง

อัตราการเข้าใช้พื้นที่สูงขึ้นในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2554 โดยมีอัตราการเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 91.6 ส่วนราคาค่าเช่าเฉลี่ยไม่มีการเปลี่ยนแปลงในช่วงหลายปีที่ผ่านมา โดยพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าในส่วนตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarkets) ย่านใจกลางเมือง กรุงเทพฯ มีราคาอยู่ที่ประมาณ 1,000 ถึง 1,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และราคาค่าเช่าของศูนย์การค้า (Shopping Malls) อยู่ที่ 1,800 บาท ถึง 3,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ราคาค่าเช่าเหล่านี้ได้ปรับขึ้นในบาง

¹ อ้างอิงจาก บทวิเคราะห์ Insight เรื่อง How will the retail landscape change? ฉบับเดือนพฤษภาคม ถึง มิถุนายน พ.ศ. 2554 โดย ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์

บทสรุปผู้บริหาร

ศูนย์การค้า ยกตัวอย่างเช่น การปรับปรุงเมื่อไม่นานมานี้ของ เซ็นทรัล พลาซ่า ลาดพร้าว แต่ราคาค่าเช่าที่นั่นอาจจะทรงตัวในระยะหนึ่ง เนื่องจากมีความเป็นไปได้ที่เหตุการณ์น้ำท่วมจะส่งผลให้มีการใช้จ่ายที่ลดลง

ผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่หลายราย เช่น เดอะมอลล์ กรุ๊ป สยามพวรวรธน และเซ็นทรัลพัฒนา ไม่ได้มีการเปิดโครงการใหม่ในกรุงเทพฯ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี พ.ศ. 2554 แต่ดำเนินการปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ใหม่ รวมถึงเปิดให้บริการห้างสรรพสินค้าที่ทำการปิดปรับปรุงไปก่อนหน้านี้

สำหรับผู้บริโภค ตลาดค้าปลีกที่มีอยู่ในกรุงเทพฯ ได้ขยายอย่างกว้างขวางเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงของจำนวนของรูปแบบและแบรนด์ ยกตัวอย่างเช่น การเปิดให้บริการ (วันที่ 9 กันยายน) ของ ยูนิโคล่ และการเปิดให้บริการของ อีเกียเมื่อ 3 พฤศจิกายน แบรนด์อื่นๆที่มีแผนการเปิดตัว ประกอบด้วย เอช แอนด์ เอ็ม ของประเทศสวีเดน จิวอิง อีเกียซานเดอร์ แวง และลองแวง

เทสโก้ โลตัส ได้เปิดให้บริการรูปแบบของร้านค้าในรูปแบบใหม่ที่เรียกว่า “เอ็กซ์ตร้า” ซึ่งประกอบไปด้วยสินค้าหลากหลายชนิด และสินค้าไฮเอนด์/พรีเมียม ที่จับกลุ่มตลาดของบุคคลและครอบครัวที่มีรายได้ปานกลางและรายได้สูง เมื่อช่วงต้นปี พ.ศ. 2554 บิ๊กซีได้เสร็จสิ้นการเข้าซื้อกิจการคาร์ฟูร์จำนวนทั้งสิ้น 42 สาขา และทำการเปลี่ยนสาขาคาร์ฟูร์เหล่านั้นเป็น บิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า

ในกรุงเทพฯ เกิดมีกระแสการพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมิวนิตี มอลล์ โดยผู้พัฒนาโครงการรายย่อย ในขณะที่ผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่มุ่งเน้นไปที่การพัฒนาธุรกิจค้าปลีกในภูมิภาคอื่น อาทิเช่น บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา ประกาศแผนที่จะเปิดศูนย์การค้า 4 แห่งบริเวณกรุงเทพฯรอบนอก

ในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554 โครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ 2 โครงการได้เปิดให้บริการซึ่งได้แก่ เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9 มีพื้นที่ประมาณ 90,000 ตารางเมตร และเทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท บริเวณแยกอโศก มีพื้นที่ประมาณ 40,000 ตารางเมตร

ภาคธุรกิจค้าปลีกในภาคเหนือของประเทศไทย

ธุรกิจค้าปลีกในภาคเหนือของประเทศไทยส่วนมากเป็นธุรกิจแบบดั้งเดิม โดยมีจังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีประชากรมากที่สุดในภาคเหนือของประเทศไทย และเป็นจังหวัดที่มีธุรกิจค้าปลีกมากที่สุด จังหวัดเชียงใหม่จึงถูกนำมาใช้เป็นตัวชี้วัดแนวโน้มตลาดค้าปลีกในภาคเหนือของประเทศไทย

แม้ว่าจะมีธุรกิจค้าปลีกแบบดั้งเดิมอยู่มาก แต่ธุรกิจค้าปลีกแบบสมัยใหม่ ทั้งในรูปแบบศูนย์การค้า (Shopping Malls) ห้างสรรพสินค้า (Department Stores) และตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ (Hypermarkets) จะเติบโตขึ้นอย่างมาก เจ้าของธุรกิจค้าปลีกที่จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค (Grocery Focused Retailers) เช่น เทสโก้ โลตัส และบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และร้านค้าเฉพาะทาง (Specialty Stores) เช่น แม็คโคร มีสาขาหลายแห่งในจังหวัดเชียงใหม่และในจังหวัดในภาคเหนือ

บทสรุปผู้บริหาร

ธุรกิจค้าปลีกบริเวณรอบนอกเมืองมีผลประกอบการที่ดีกว่า เพราะมีอัตราการใช้และราคาเช่าที่สูงกว่าบริเวณตัวเมือง ทั้งนี้เนื่องจากธุรกิจค้าปลีกเหล่านี้ตั้งอยู่ใกล้กับที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคมากกว่า ทำให้การเดินทางสะดวก รวมทั้งมีที่จอดรถที่กว้างขวาง มีรูปแบบที่ทันสมัย และนำเสนอสินค้าที่มีความหลากหลายกว่า

ในขณะเดียวกัน มีโครงการค้าปลีกใหม่ๆที่กำลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยเฉพาะศูนย์การค้าขนาดใหญ่ 2 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัลเฟสติวัลเชียงใหม่และพรอมเมนาดา ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความเชื่อมั่นของผู้พัฒนาโครงการที่มีต่อตลาดธุรกิจค้าปลีกในภาคเหนือ ดังนั้นธุรกิจค้าปลีกแบบสมัยใหม่จะยังคงเติบโตขึ้นไป และจะเข้ามาแทนที่ธุรกิจแบบดั้งเดิมในอนาคต

นอกจากนี้ ยังมีการพัฒนาธุรกิจค้าปลีกสมัยใหม่ในบริเวณอื่น ๆ รอบจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งส่งผลให้ธุรกิจค้าปลีกในจังหวัดเชียงใหม่ มีการแข่งขันสูงขึ้นเพราะต้องพยายามเพื่อรองรับความต้องการของตลาดในปัจจุบัน เพื่อดึงดูดลูกค้าและรักษาความเป็นอันดับ 1 ในภาคธุรกิจค้าปลีกของภาคเหนือ

ภาคธุรกิจค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทย

ธุรกิจค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทย มีลักษณะเช่นเดียวกับธุรกิจค้าปลีกในภาคเหนือ คือ ส่วนมากเป็นธุรกิจแบบดั้งเดิม โดยจังหวัดสุราษฎร์ธานี และอำเภอหาดใหญ่เป็นพื้นที่ที่มีธุรกิจค้าปลีกที่เจริญเติบโตมากที่สุดในภูมิภาคนี้ ทั้งนี้ธุรกิจค้าปลีกในภาคใต้มีทั้งรูปแบบร้านค้าของชำขนาดเล็ก ไปจนถึงตลาดค้าปลีกค้าส่งขนาดใหญ่ เช่น เทสโก้ โลตัส บิ๊กซี และแม็คโคร

สืบเนื่องมาจากความมั่งคั่งและจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้น ธุรกิจค้าปลีกได้รับการพัฒนาให้มีรูปแบบที่ทันสมัยมากขึ้น โดยส่วนมากจะเป็นศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้า ซึ่งตั้งอยู่ในจังหวัดสำคัญ 2 แห่ง คือ จังหวัดสุราษฎร์ธานี และจังหวัดสงขลา

ธุรกิจค้าปลีกแบบดั้งเดิมจะยังคงดำเนินต่อไป เนื่องจากธุรกิจค้าปลีกแบบสมัยใหม่ต้องใช้เวลานานกว่าจะมาครองตลาดภาคใต้ได้

บทนำ

วัตถุประสงค์ของการศึกษา

บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ได้รับมอบหมายโดย บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ผู้ว่าจ้าง) เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม พ.ศ. 2554 เพื่อทำการปรับปรุงการวิเคราะห์ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกในประเทศไทย ณ ช่วงเวลาที่ได้รับมอบหมาย²

ทั้งนี้ รายงานฉบับนี้ จะนำไปใช้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เทสโก้ โลตัส

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการศึกษา

รายงานการศึกษาลงฉบับนี้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

1. ความรับผิดชอบของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการศึกษาฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับผู้ว่าจ้างซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้ ทั้งนี้ ความรับผิดชอบของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะจำกัดเฉพาะในส่วนของค่าธรรมเนียมเท่านั้น
2. ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้และที่ได้รับจากบุคคลอื่น ขอมติว่าเชื่อถือได้ แต่บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ กรณีที่ข้อมูลประกอบในรายงานฉบับนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานภาครัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
3. บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อการตัดสินใจซื้อ ผลกำไร หรือขาดทุน อันเนื่องมาจากการพัฒนาโครงการ โดยใช้เอกสารรายงานการศึกษาลงฉบับนี้เป็นพื้นฐานในการอ้างอิง
4. รายงานฉบับนี้ได้ถูกนำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมคงเหลือจะต้องได้รับการชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ผู้ว่าจ้างหรือบุคคลอื่นนำรายงานฉบับนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมีได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบสำหรับความเสียหายใดๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นในกรณีนี้

² ข้อมูลเพื่อประกอบการวิเคราะห์ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกกรุงเทพฯ เป็นข้อมูล ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2554 ซึ่งอ้างอิงมาจาก รายงานการวิเคราะห์ตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรุงเทพฯ ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2554 โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และข้อมูลเพื่อประกอบการวิเคราะห์ภาพรวมตลาดพื้นที่ค้าปลีกในบริเวณภาคเหนือ และภาคใต้ของประเทศไทย อ้างอิงมาจากการสำรวจ หรือจากข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชน ณ เดือนสิงหาคม พ.ศ. 2554

บทนำ

อภิธานศัพท์

รพท. – ธนาคารแห่งประเทศไทย

ห้างสรรพสินค้า – ห้างสรรพสินค้าทำหน้าที่เป็นทั้งผู้ค้าปลีกและผู้ให้เช่า โดยแบ่งส่วนหนึ่งของรายได้เป็นค่าเช่า ห้างสรรพสินค้ามีสินค้าหลากหลายประเภทแยกตามแผนก ซึ่งโดยทั่วไปแล้วจะไม่ขายของชำปลีกโดยทั่วไป

ตลาดค้าปลีก เกรดเอ – หมายถึงตลาดค้าปลีกที่มีจำนวนลูกค้าและอัตราค่าเช่าสูง แนวคิดของตลาดค้าปลีกที่ประสบความสำเร็จ รวมไปถึงการออกแบบอาคารและการจัดการที่ดี

ตลาดค้าปลีก เกรดบี – หมายถึงตลาดค้าปลีกที่มีจำนวนลูกค้าและอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าตลาดค้าปลีก เกรดเอ

ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ – หรือที่เรียกว่าซูเปอร์สโตร์ ซึ่งสินค้ามักจะมีแนวโน้มไปที่ของชำ อาทิเช่น บิ๊กซีและเทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ ยังมีตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่เฉพาะ อาทิเช่น โฮมโปร ซึ่งมุ่งเน้นขายสินค้าปรับปรุงบ้านและเครื่องใช้ภายในบ้าน และอินเด็กซ์ซึ่งมุ่งเน้นขายเฟอร์นิเจอร์

กนง. – คณะกรรมการนโยบายการเงิน

สศช. – สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

สศช. – สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ศูนย์การค้า – หมายถึงศูนย์การค้าที่มีพื้นที่เช่าที่แบ่งให้เช่ากับผู้เช่ารายย่อยๆ โดยส่วนใหญ่ผู้ให้เช่าได้รายได้มาจากการให้เช่า ซึ่งอาจจะเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนหรือร้อยละของยอดขายรายได้ของผู้เช่า นอกจากนี้ศูนย์การค้าชุมชนซึ่งมักอยู่ในแถบนอกเมือง ยังจัดอยู่ในศูนย์การค้าอีกด้วย

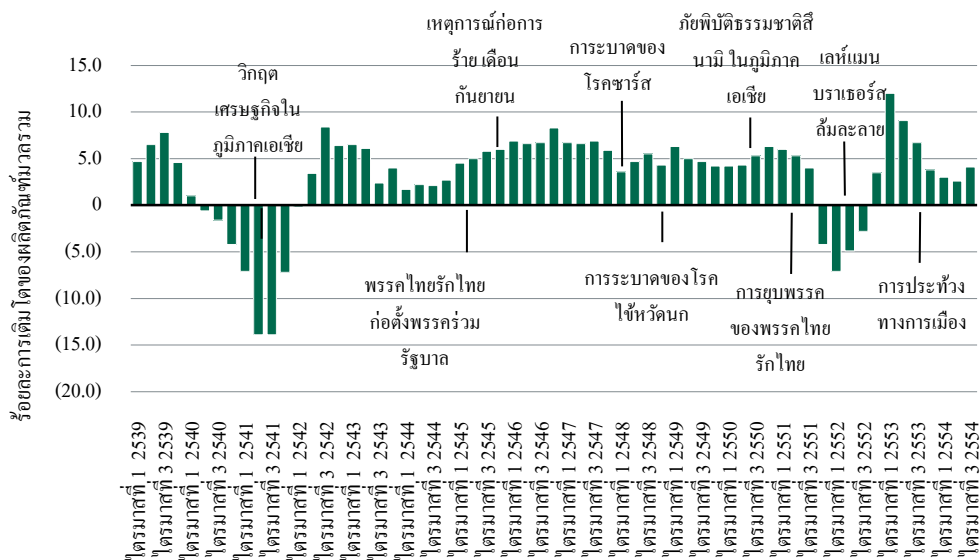
ภาพรวมประเทศไทย

สถานภาพเศรษฐกิจของประเทศไทย

ในปี พ.ศ. 2553 ประเทศไทยมีอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่ร้อยละ 7.8 ซึ่งสูงที่สุดนับตั้งแต่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชียเมื่อปี พ.ศ. 2540 แผนภูมิ 2.1 แสดงอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศต่อไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2539 ถึงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2554 โดยอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศรายไตรมาสทำสถิติสูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 12 ณ ไตรมาสที่ 1 ปีพ.ศ. 2553 (อ้างอิงจากธนาคารแห่งประเทศไทย)

แม้มีการประมาณการณ์ว่าประเทศไทยจะได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์การเมืองในประเทศ เมื่อปี พ.ศ. 2553 เศรษฐกิจของประเทศไทยแท้จริงแล้วกลับฟื้นตัวและเติบโตด้วยปัจจัยสนับสนุนต่างๆ เช่น การฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจระดับภูมิภาค การเติบโตของภาคธุรกิจการท่องเที่ยวและการส่งออก การขยายธุรกิจการลงทุนของภาคเอกชนอย่างต่อเนื่อง การขยายตัวของการบินในทวีปเอเชีย ราคาน้ำมันที่ลดลง การขยายตัวของธุรกิจการขนส่งทางอากาศเอกชนอย่างต่อเนื่อง การขยายตัวของการบินในทวีปเอเชีย ราคาน้ำมันที่ลดลง และการว่างงานในระดับต่ำ

แผนภูมิที่ 2.1 อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศต่อไตรมาส ตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2539 ถึงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2554



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และ แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด

จากข้อมูลที่เผยแพร่โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (The National Economic and Social Development Board of Thailand หรือ NESDB) พบว่า ในปี พ.ศ. 2553 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศอยู่ที่

ภาพรวมประเทศไทย

ประมาณ 10,104,821 ล้านบาท ภาคการผลิตคิดเป็นร้อยละ 35.6 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ตามด้วยภาคค้าส่งและค้าปลีกที่ร้อยละ 13.7 และภาคเกษตรกรรม ลำสัตว์ และป่าไม้ ที่ร้อยละ 11.3 ตามลำดับ

เมื่อพิจารณาอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศปี พ.ศ. 2553 ประเทศไทยจัดเป็นประเทศที่มีอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจสูงเป็นอันดับที่ 3 ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รองจาก สาธารณรัฐสิงคโปร์ และสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว แต่เมื่อพิจารณาเฉพาะผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ประเทศไทยจัดเป็นประเทศที่มีผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศสูงเป็นอันดับที่ 2 ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รองจาก สาธารณรัฐอินโดนีเซีย

ภาพรวมประเทศไทย

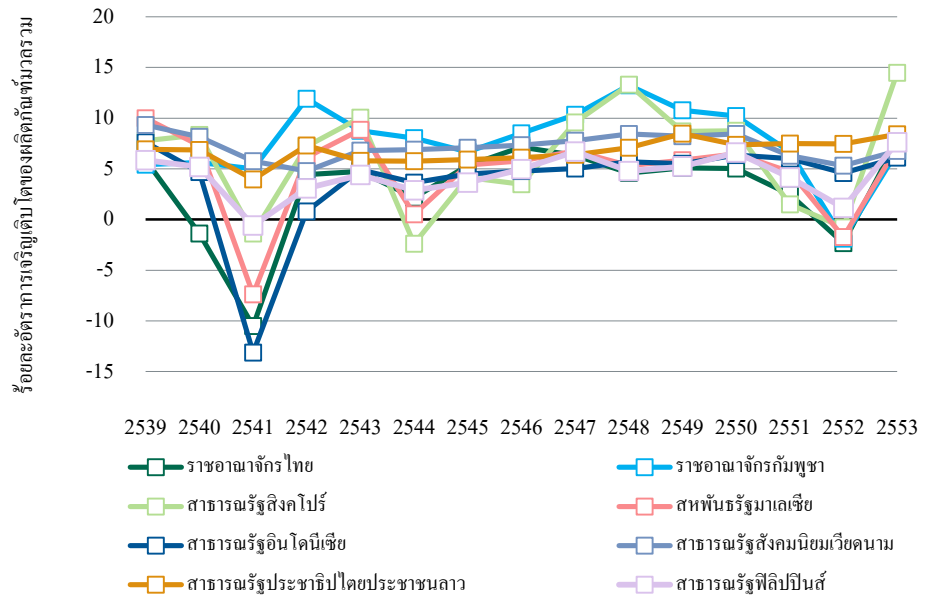
ตารางที่ 2.1 อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539 ถึง ปี พ.ศ. 2553

	อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (ร้อยละ)														
	2539	2540	2541	2542	2543	2544	2545	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553
ราชอาณาจักรไทย	5.9	-1.37	-10.51	4.45	4.75	2.17	5.32	7.14	6.34	4.60	5.09	5.04	2.48	-2.33	7.80
ราชอาณาจักรกัมพูชา	5.41	5.62	5.01	11.91	8.77	8.04	6.69	8.51	10.34	13.25	10.77	10.21	6.69	-1.87	6.70
สาธารณรัฐสิงคโปร์	7.79	8.34	-1.38	7.20	10.06	-2.40	4.16	3.48	9.58	13.30	8.70	8.77	1.49	-0.77	14.47
สหพันธรัฐมาเลเซีย	10.00	7.32	-7.36	6.14	8.86	0.52	5.39	5.79	6.78	5.33	5.85	6.48	4.71	-1.71	7.16
สาธารณรัฐอินโดนีเซีย	7.64	4.7	-13.13	0.79	4.92	3.64	4.50	4.78	5.03	5.69	5.50	6.35	6.01	4.58	6.10
สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม	9.34	8.15	5.76	4.77	6.79	6.89	7.08	7.34	7.79	8.44	8.23	8.46	6.31	5.32	6.78
สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว	6.93	6.87	3.97	7.31	5.79	5.77	5.91	6.11	6.40	7.10	8.49	7.36	7.51	7.48	8.41
สาธารณรัฐฟิลิปปินส์	5.85	5.19	-0.58	3.08	4.41	2.89	3.65	4.97	6.7	4.78	5.24	6.62	4.15	1.15	7.63

ที่มา ธนาคารโลก

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิที่ 2.2 อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539 ถึง ปี พ.ศ. 2553



ที่มา ธนาคารโลก

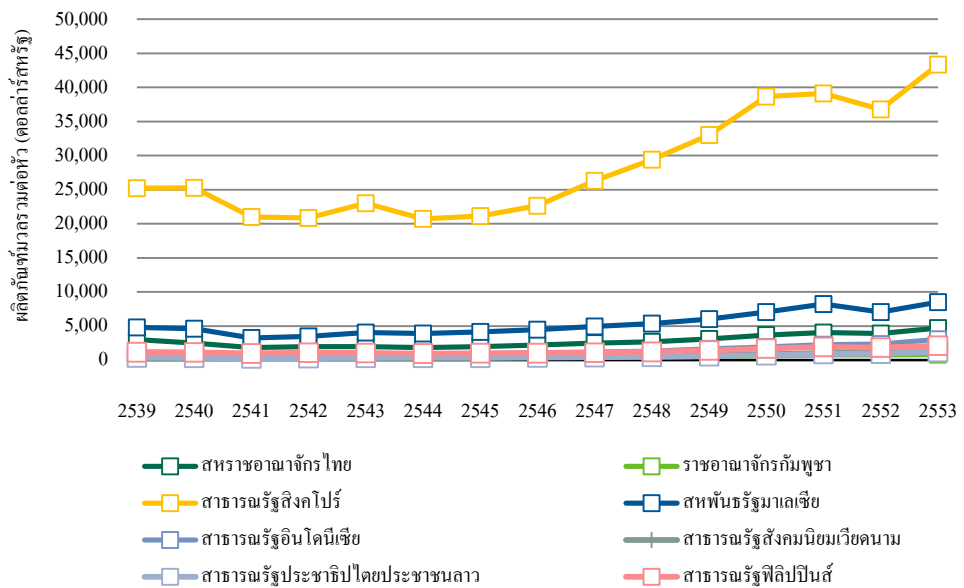
ในเก้าเดือนแรกของปี พ.ศ. 2554 เศรษฐกิจไทยเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสูงกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้วร้อยละ 3.1 อันสืบเนื่องมาจากการฟื้นฟูกองภาคอุตสาหกรรมรวมทั้งการเติบโตของภาคการส่งออกของผลิตภัณฑ์ทั้งภาคการผลิตและภาคเกษตรกรรม ซึ่งเกิดจากอุปสงค์ภายในประเทศที่แข็งแกร่ง นอกจากนี้ การบริโภคของภาคเอกชนก็เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากสถานการณ์การจ้างงานที่ดี และอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำ ซึ่งเอื้อต่อการปล่อยสินเชื่อ

ทั้งนี้ธนาคารแห่งประเทศไทย และคณะกรรมการนโยบายการเงิน เชื่อว่า เศรษฐกิจประเทศไทยยังคงจะเติบโตต่อไป โดยมีการประมาณการว่า ในปี พ.ศ. 2554 และปี พ.ศ. 2555 อัตราการเติบโตจะอยู่ที่ร้อยละ 4.1 และ 4.2 ตามลำดับ อย่างไรก็ตามธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจใหม่ในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2554 ให้อยู่ที่ร้อยละ 2.6 และปรับอีกครั้งในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2554 เหลือที่ร้อยละ 1.8 ถึงแม้ว่าจะเกิดเหตุการณ์น้ำท่วมอย่างรุนแรง แต่ธนาคารแห่งประเทศไทยและคณะกรรมการนโยบายการเงินคาดว่าจะมีการฟื้นตัวอย่างรวดเร็วในปี พ.ศ. 2555 ด้วยอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจที่ร้อยละ 4.8

ภาพรวมประเทศไทย

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศไทยต่อประชากร เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงสิบปีที่ผ่านมา โดยที่ผลผลิตของประเทศไทยนับว่าอยู่ในระดับสูง เมื่อเปรียบเทียบกับประเทศอื่นๆ ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เช่น สาธารณรัฐอินโดนีเซีย สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว และสาธารณรัฐฟิลิปปินส์³

แผนภูมิที่ 2.3 ผลิตภัณฑ์มวลรวมต่อประชากร ของประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ปี พ.ศ. 2539 ถึงปี พ.ศ. 2553



ที่มา ธนาคารโลก

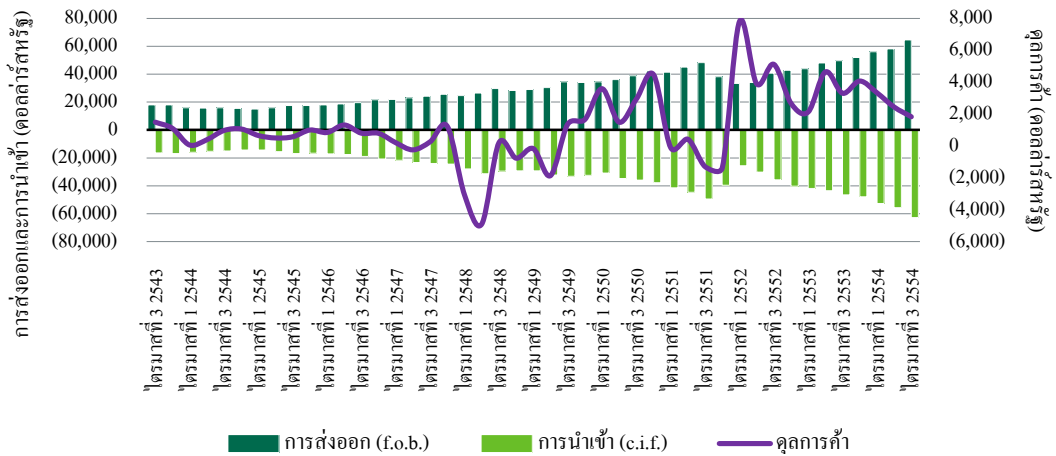
ประเทศไทยมีลักษณะเศรษฐกิจที่มุ่งเน้นการส่งออกเป็นหลัก โดยภาคการส่งออกคิดเป็นร้อยละ ของผลิตภัณฑ์ 71 มวลรวมของประเทศในปี พ 2553 .อย่างไรก็ตามเหตุการณ์น้ำท่วมรุนแรงในภาคกลางของประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาและจังหวัดปทุมธานี ซึ่งมีนิคมอุตสาหกรรมตั้งอยู่ถึง แห่ง ส่งผลก 7ระทบต่อภาคการผลิตและภาคส่งออก โดยสังเกตได้ชัดจากดัชนีผลผลิตอุตสาหกรรมที่ลดลงไปร้อยละ ต่อปี ธนาคารแห่งประเทศไทย 35.8 ต่อปี ในขณะที่มูลค่าการนำเข้า 0.1 ลดลงร้อยละ (2554 .ศ.ถึงเดือนตุลาคม พ) ไทยกล่าวว่ามูลค่าการส่งออกทั้งหมด ต่อปี 20.6 เพิ่มขึ้นถึงร้อยละ

ก่อนเหตุการณ์น้ำท่วม คณะกรรมการนโยบายการเงินได้คาดการณ์ว่าการส่งออกของไทยจะมีอัตราการเติบโตร้อยละ 2554 .ศ.ต่อปี ในปี พ 15.4และ ร้อยละ 2555 .ศ.ต่อปี ในปี พ 7.6เนื่องจากห่วงโซ่อุปทานยังไม่ปกติ ดังนั้นการประเมินผลกระทบทั้งหมดยังคงเร็วเกินไป อย่างไรก็ตามมีการคาดการณ์ว่าการส่งออกของไทยจะเติบโตในปี พ .ศ. 2555

³ ข้อมูลนี้ไม่รวมผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศต่อประชากรของสาธารณรัฐแห่งสหภาพพม่า เนื่องจากไม่มีการจัดทำข้อมูลเผยแพร่ต่อสาธารณชน

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิที่ 2.4 การค้าระหว่างประเทศตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2543 ถึงไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554



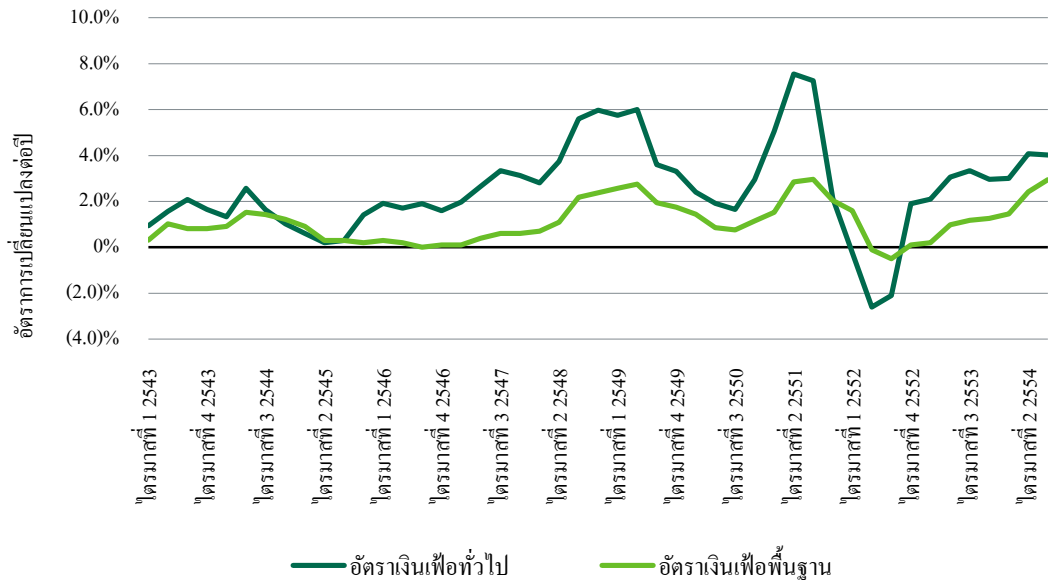
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และ แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ทั้งนี้ในปี พ.ศ. 2554 อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานปรับตัวสูงขึ้น เนื่องมาจากราคาน้ำและอาหารที่สูงขึ้น เพราะราคาของวัตถุดิบและอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้น

อัตราเงินเฟ้อทั่วไปก็ปรับตัวสูงขึ้นด้วยเช่นกันเนื่องจากต้นทุนการผลิตที่เพิ่มขึ้น สภาพภูมิอากาศที่ไม่เอื้อต่อการผลิต และราคาเชื้อเพลิงพลังงานที่สูงขึ้น โดยธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ทำการคาดการณ์ไว้ช่วงก่อนเกิดเหตุการณ์น้ำท่วมว่า ในปี พ.ศ. 2553 และปี พ.ศ. 2554 จะมีอัตราเงินเฟ้อทั่วไปอยู่ที่ร้อยละ 2.4 และ 2.3 ต่อปี ตามลำดับ ในช่วงที่เกิดเหตุการณ์น้ำท่วม ธนาคารแห่งประเทศไทยกล่าวว่าอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเพิ่มขึ้นถึงอัตราร้อยละ 4.19 ต่อปี สืบเนื่องมาจากการขึ้นราคาอาหารและวัตถุดิบ ในขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานยังคงที่อยู่ระดับร้อยละ 2.89 ต่อปี อย่างไรก็ตามการคาดการณ์ที่ปรับใหม่ยังไม่ได้ประกาศอย่างเป็นทางการ แต่ธนาคารแห่งประเทศไทยเชื่อว่าราคาสินค้าจะปรับตัวลดลงอย่างต่อเนื่อง ถึงแม้ว่าจะมีความกดดันด้านเงินเฟ้อ เศรษฐกิจโลกอาจจะบรรเทาแรงกดดันนี้ไปบ้าง

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิที่ 2.5 อัตราเงินเฟ้อตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2543 ถึงไตรมาสที่ 2 ปี พ.ศ. 2554

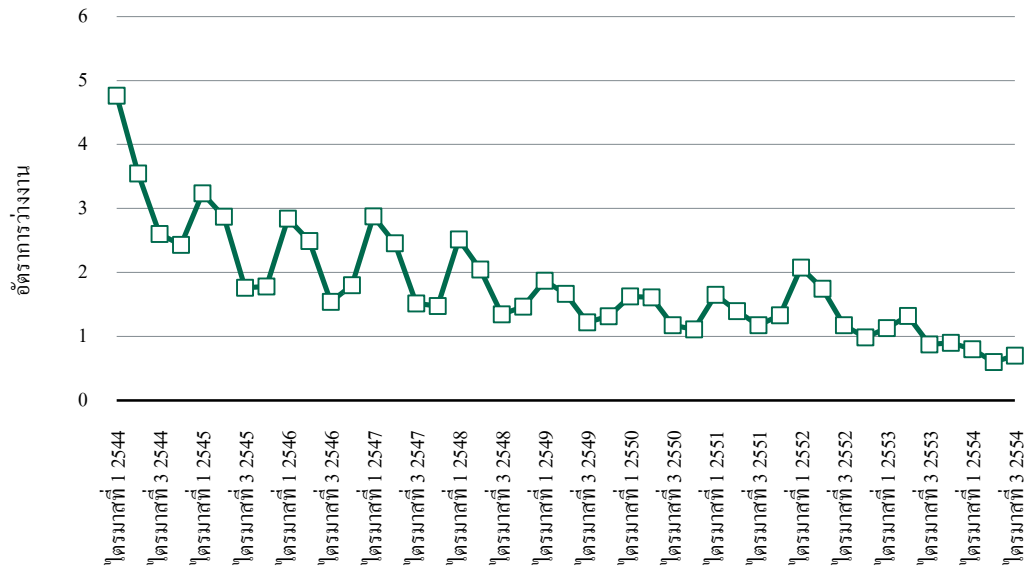


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และ แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

สถานการณ์การจ้างงานของประเทศไทยยังคงปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยจำนวนผู้ว่างงานในประเทศไทยอยู่ที่ระดับต่ำกว่าร้อยละ 1 ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2553 ซึ่งนับว่าเป็นระดับที่ต่ำที่สุดนับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2541 เป็นต้นมา และประเทศไทยนับว่าเป็นหนึ่งในประเทศที่มีอัตราการว่างงานต่ำที่สุดในโลก นอกจากนี้แล้วเหตุการณ์น้ำท่วมที่ผ่านมา และการปิดชั่วคราวของโรงงานต่างๆทำให้เกิดผลกระทบในด้านลบต่อการจ้างงานในระยะสั้น อย่างไรก็ตามการจ้างงานก็ยังคงอยู่ในระดับต่ำในระยะยาว

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิที่ 2.6 อัตราการว่างงานตั้งแต่ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2544 ถึงไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2553



ที่มา: การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ณ ปี พ.ศ. 2554 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ข้อมูลประชากร

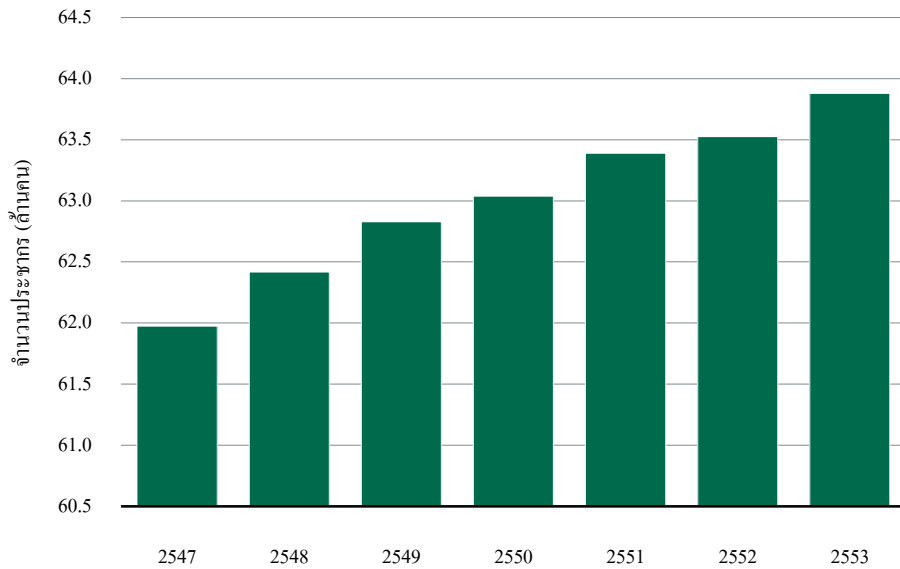
รายงานบทนี้ครอบคลุมเนื้อหาเกี่ยวกับประชากรในประเทศไทย โดยมุ่งเน้นไปที่ข้อมูลประชากรในกรุงเทพฯ ภาคเหนือ และภาคใต้

การประมาณการจำนวนประชากร

การประมาณการจำนวนประชากรในประเทศไทย ณ สิ้นปี พ.ศ. 2553 อยู่ที่ 63.9 ล้านคน โดยประชากรมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 ถึงปี พ.ศ. 2553 โดยมีอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ยต่อปีที่ร้อยละ 0.4 แผนภูมิที่ 2.7 แสดงให้เห็นถึงแนวโน้มการเติบโตของจำนวนประชากรจากปี พ.ศ. 2547 ถึงปี พ.ศ. 2553 ซึ่งประชากรเพิ่มขึ้น 1.9 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 3.1 ในช่วงระยะเวลา 6 ปีดังกล่าว

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิที่ 2.7 การประมาณการจำนวนประชากรในประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 ถึงปี พ.ศ. 2553

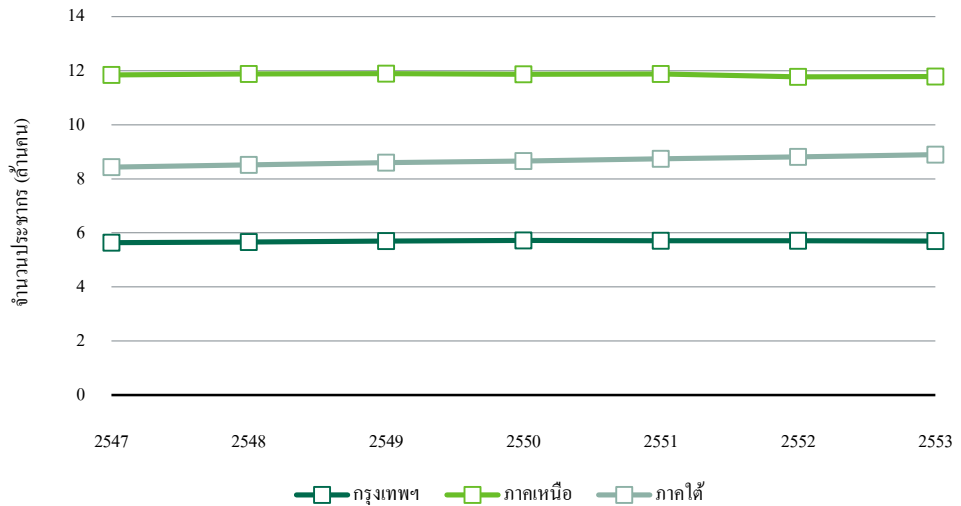


ที่มา รายงานสถิติรายปีของประเทศไทย ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

แผนภูมิที่ 2.8 แสดงการประมาณการจำนวนประชากรในแต่ละพื้นที่ โดยการประมาณการจำนวนประชากรในกรุงเทพฯ อยู่ที่ 5.7 ล้านคน ภาคเหนืออยู่ที่ 11.8 ล้านคน และภาคใต้อยู่ที่ 8.9 ล้านคน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 ถึงปี พ.ศ. 2553 พบว่า การประมาณการจำนวนประชากรในภาคเหนือมีจำนวนลดลงเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.5 ในขณะที่การประมาณการจำนวนประชากรกรุงเทพฯ และภาคใต้มีแนวโน้มโดยรวมเพิ่มขึ้นที่ร้อยละ 1.2 และ 5.5 ตามลำดับในช่วงระยะเวลา 6 ปีดังกล่าว

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิที่ 2.8 การประมาณการจำนวนประชากรในกรุงเทพฯ ภาคเหนือ และภาคใต้ของประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 ถึงปี พ.ศ. 2553



ที่มา รายงานสถิติรายปีประเทศไทย ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

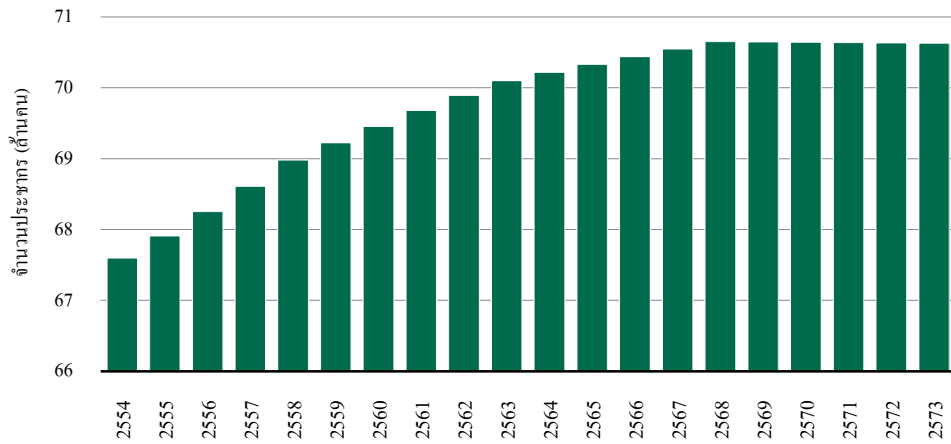
การคาดการณ์ปริมาณประชากร

รายละเอียดการคาดการณ์ปริมาณประชากรในประเทศไทย กรุงเทพฯ ภาคเหนือ และภาคใต้ ดังที่แสดงในแผนภูมิที่ 2.9

การคาดการณ์ปริมาณประชากร โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติในปี พ.ศ. 2550 ซึ่งเป็นปีที่ทำการสำรวจครั้งล่าสุดแสดงให้เห็นว่า จำนวนประชากรในประเทศไทยมีการคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้นจาก 67.6 ล้านคนในปี พ.ศ. 2554 เป็น 70.6 ล้านคนในปี พ.ศ. 2573 หรือคิดเป็นร้อยละ 4.5 โดยจำนวนประชากรในกรุงเทพฯ มีการประมาณการว่าจะมีจำนวนลดลงเล็กน้อยจาก 6.9 ล้านคนในปี พ.ศ. 2554 เป็น 6.4 ล้านคนในปี พ.ศ. 2568 ทั้งนี้เพราะอัตราการเจริญพันธุ์ที่ต่ำลง และอัตราการอพยพย้ายถิ่นฐานออกนอกกรุงเทพฯ ไปสู่พื้นที่บริเวณปริมณฑลหรือต่างจังหวัดที่สูงขึ้น ขณะเดียวกันจำนวนประชากรในภาคใต้มีการประมาณการว่าจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัด โดยจะเพิ่มขึ้นจาก 9.5 ล้านคนในปี พ.ศ. 2554 เป็น 10.8 ล้านคน ในปี พ.ศ. 2568

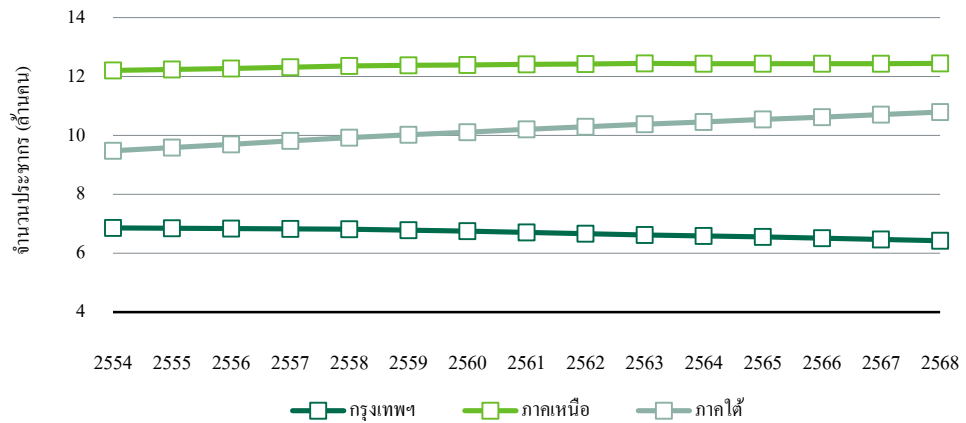
ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิที่ 2.9 การคาดการณ์ปริมาณประชากรในประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554 ถึงปี พ.ศ. 2573



ที่มา การคาดการณ์ประชากรของประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 ถึงปี พ.ศ. 2573 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

แผนภูมิที่ 2.10 การคาดการณ์ปริมาณประชากรจังหวัดกรุงเทพฯ ภาคเหนือ และภาคใต้ของประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2554 ถึงปี พ.ศ. 2568



ที่มา การคาดการณ์ประชากรของประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 ถึงปี พ.ศ. 2573 สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

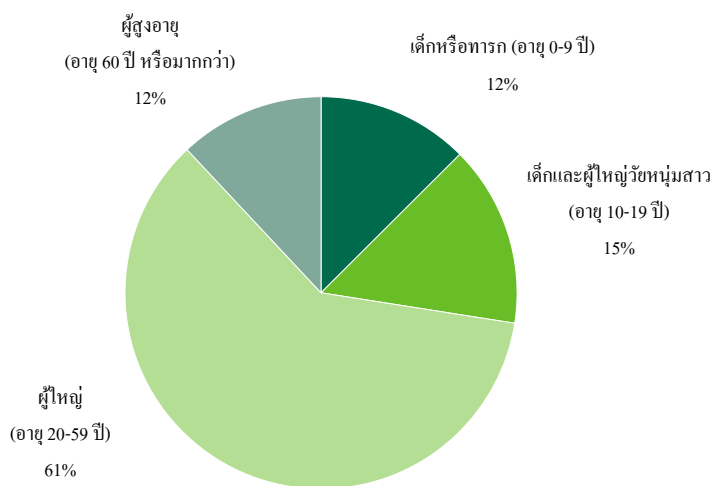
4 ทั้งนี้การคาดการณ์ประชากรในระดับภูมิภาคจนถึงปี พ.ศ. 2568 จะมาจากการคาดการณ์ของสำนักงานพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ภาพรวมประเทศไทย

จำนวนประชากรจำแนกตามช่วงอายุ

เมื่อพิจารณาจำนวนประชากรในประเทศไทยจำแนกตามช่วงอายุในปี พ.ศ. 2553 ซึ่งเป็นปีที่จัดทำการศึกษาครั้งล่าสุด พบว่า มีประชากรอายุ 60 ปีหรือมากกว่า คิดเป็นร้อยละ 12 ประชากรอายุ 0 - 9 ปี คิดเป็นร้อยละ 12 ประชากรอายุ 10 - 19 ปี คิดเป็นร้อยละ 15 และประชากรอายุ 20 - 59 ปี คิดเป็นร้อยละ 61 ทั้งนี้ พบว่าสัดส่วนช่วงอายุประชากรระดับภูมิภาคเป็นไปในทิศทางเดียวกัน (รายละเอียดในตารางที่ 2.3)

แผนภูมิที่ 2.11 จำนวนประชากรในประเทศไทย จำแนกตามช่วงอายุ ณ ปี พ.ศ. 2553



ที่มา รายงานสถิติรายปีของประเทศไทย ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ตารางที่ 2.3 จำนวนประชากร จำแนกตามช่วงอายุ ณ ปี พ.ศ. 2553

	ประเทศไทย	กรุงเทพฯ	ภาคเหนือ	ภาคใต้
เด็กหรือทารก (อายุ 0-9 ปี)	12%	11%	11%	15%
เด็กและผู้ใหญ่วัยหนุ่มสาว (อายุ 10-19 ปี)	15%	14%	14%	17%
ผู้ใหญ่ (อายุ 20-59 ปี)	61%	62%	62%	57%
ผู้สูงอายุ (อายุ 60 ปี หรือมากกว่า)	12%	13%	13%	11%

ที่มา รายงานสถิติรายปีของประเทศไทย ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ขนาดของครัวเรือน

โดยปกติพบว่า ขนาดครัวเรือนในประเทศที่พัฒนาแล้วมักมีขนาดเล็กลง เนื่องจากวิถีชีวิตของประชากรที่เปลี่ยนไป ซึ่งประเทศไทยก็เป็นไปในลักษณะเดียวกัน คือ ขนาดของครัวเรือนมีขนาดเล็กลง (อ้างอิงจากข้อมูลเมื่อปี พ.ศ. 2553) โดยมีสาเหตุมาจากวิถีชีวิตของประชากรไทยที่เปลี่ยนไป และอัตราการหย่าร้างที่สูงขึ้น การประมาณการในปี พ.ศ. 2553 ซึ่งเป็นปีที่จัดทำการศึกษาครั้งล่าสุด ยังชี้ให้เห็นว่า ประเทศไทยมีขนาดครัวเรือนเฉลี่ยอยู่ที่ 3.4 คนต่อครัวเรือน และมีการคาดประมาณว่า ในปี พ.ศ. 2563 ขนาดของครัวเรือนจะลดลงเหลือ 3.1 คนต่อครัวเรือน

ภาพรวมประเทศไทย

ตารางที่ 2.4 ขนาดของครัวเรือน ในประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2553 และปี พ.ศ. 2563 (จำนวนคน ต่อ ครัวเรือน)

ประเทศ	2553	2563
ราชอาณาจักรไทย	3.4	3.1

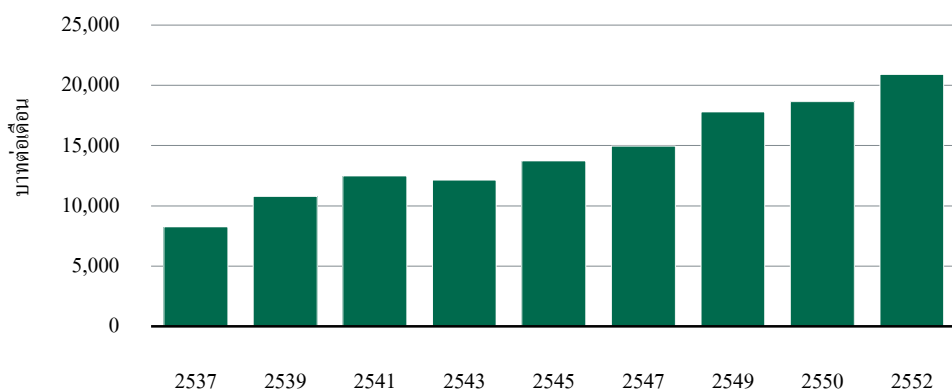
ที่มา การสาธารณสุขไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2551 ถึงปี พ.ศ. 2553 กระทรวงสาธารณสุข

ทั้งนี้ เนื่องจากไม่มีการสำรวจข้อมูลประมาณการขนาดของครัวเรือนระดับภูมิภาคหรือระดับจังหวัดอย่างเป็นทางการ ดังนั้น การใช้ตัวเลขที่อ้างอิงจากขนาดครัวเรือนที่ลดลงของทั้งประเทศโดยรวม สามารถนำมาใช้ประมาณการขนาดครัวเรือนระดับภูมิภาคที่น่าจะมีขนาดเล็กลงด้วยเช่นกัน

รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน

สืบเนื่องมาจากตลาดแรงงานที่เฟื่องฟูเพราะมีอัตราการว่างงานที่ต่ำ รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนจึงเพิ่มขึ้นทั่วประเทศ โดยการประมาณการรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนอยู่ที่ 20,904 บาทต่อเดือนในปี พ.ศ. 2552 จากแผนภูมิที่ 2.12 พบว่า กรุงเทพฯ และภาคใต้ มีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนสูงกว่ารายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนเฉลี่ยทั่วประเทศ ในขณะที่ภาคเหนือมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนเฉลี่ยทั่วประเทศ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนในภาคเหนือเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 151 จากปี พ.ศ. 2537 ซึ่งมีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนที่ 6,260 บาทต่อเดือน

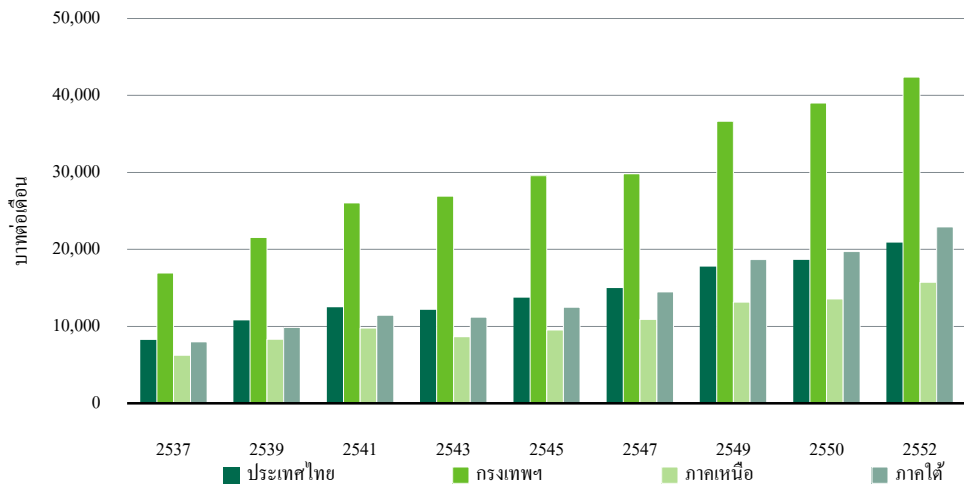
แผนภูมิที่ 2.12 รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนในประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 ถึงปี พ.ศ. 2552



ที่มา รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิที่ 2.13 รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนในกรุงเทพฯ ภาคเหนือ และภาคใต้ของประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 ถึงปี พ.ศ. 2552

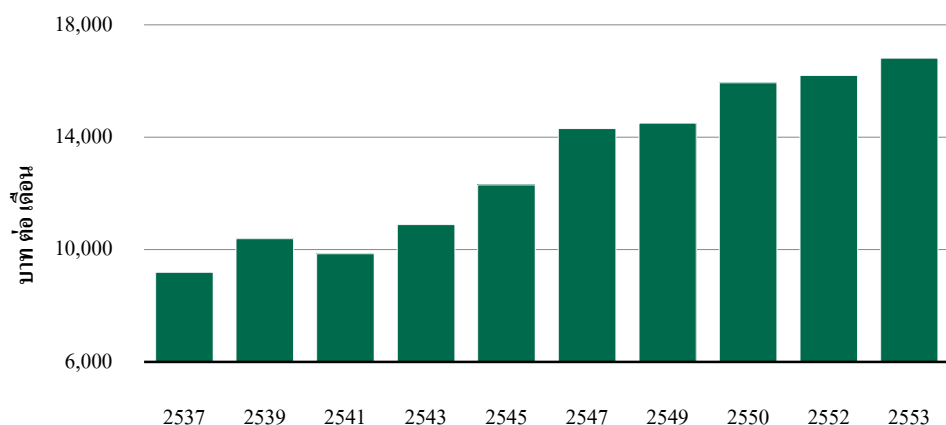


ที่มา รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือน

รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้นไปในทิศทางเดียวกันกับรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือน จากปี พ.ศ. 2537 พบว่ารายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนอยู่ที่ 9,190 บาทต่อเดือน เป็น 16,819 บาทต่อเดือนในปี พ.ศ. 2553 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 83 จากพื้นที่ศึกษาทั้งหมด พบว่า ภาคใต้มีรายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนเพิ่มขึ้นสูงสุดจาก 8,793 บาทต่อเดือนในปี พ.ศ. 2537 เป็น 18,173 บาทต่อเดือนในปี พ.ศ. 2553 หรือคิดเป็นร้อยละ 107

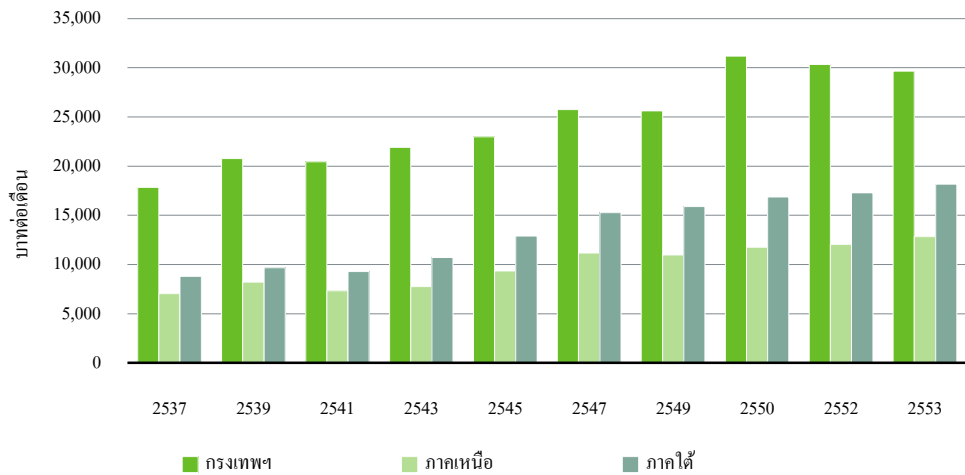
แผนภูมิที่ 2.14 รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนในประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 ถึงปี พ.ศ. 2553



ที่มา รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิที่ 2.15 รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือน จังหวัด กรุงเทพฯ ภาคเหนือ และภาคใต้ของประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 ถึงปี พ.ศ. 2553

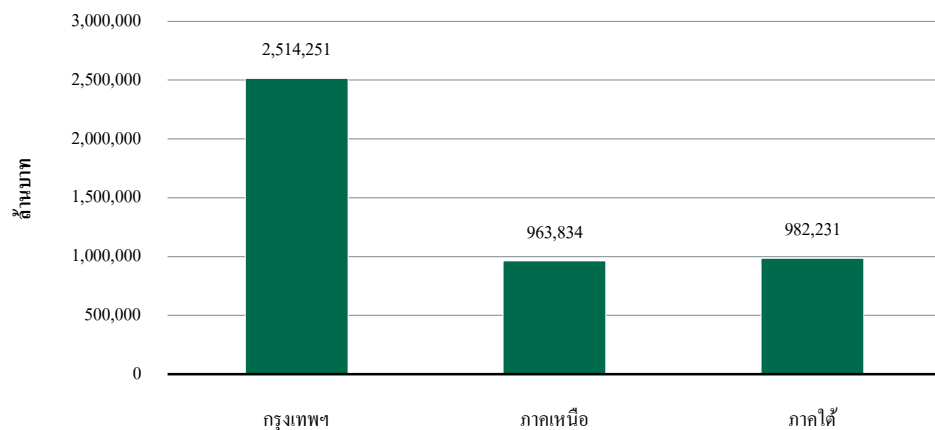


ที่มา รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจและสังคมของครัวเรือน ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

กำลังซื้อและความมั่งคั่ง

ในการจะประกอบธุรกิจค้าส่งค้าปลีก และการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการ ผู้ประกอบการนิยมใช้ตัวเลขของผลิตภัณฑ์มวลรวมภาคและผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัดเป็นตัวชี้วัดของรายได้ และกำลังซื้อของประชากรในแต่ละพื้นที่ แผนภูมิที่ 2.16 แสดงผลิตภัณฑ์มวลรวมภาคสำหรับแต่ละพื้นที่ (อ้างอิงจากสำนักงานสถิติแห่งชาติ) ทั้งนี้ กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นเมืองหลวงของประเทศ มีผลิตภัณฑ์มวลรวมภาคสูงสุด

แผนภูมิที่ 2.16 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภาคของจังหวัดกรุงเทพฯ ภาคเหนือ และภาคใต้ของประเทศไทย ณ ปี พ.ศ. 2553



ที่มา ผลผลิตมวลรวมภาคและจังหวัด ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ภาพรวมประเทศไทย

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ ได้ทำการสำรวจดัชนีความมั่งคั่ง ซึ่งวัดความมั่งคั่งของประชากรในแต่ละจังหวัด เพื่อสนับสนุนนักลงทุนที่สนใจลงทุนในธุรกิจค้าปลีกและค้าส่งในพื้นที่ต่างๆ ดัชนีความมั่งคั่งนี้วัดจากความมั่งคั่งด้านการเงิน และด้านที่ไม่ใช่การเงิน ซึ่งชี้ให้เห็นถึงความมั่งคั่งของประชากรในแต่ละจังหวัด ตัวชี้วัดประกอบด้วย การเป็นเจ้าของยานพาหนะ จำนวนเงินฝาก และมูลค่าที่ดินที่ถือครอง จากผลการวิจัยดัชนีความมั่งคั่งพบว่า กรุงเทพฯ เป็นจังหวัดที่มีความมั่งคั่งมากที่สุดในประเทศ จังหวัดเชียงใหม่มีความมั่งคั่งเป็นอันดับที่ 3 จังหวัดสงขลาและจังหวัดสุราษฎร์ธานีซึ่งอยู่ในภาคใต้อยู่ในอันดับที่ 10 และ 11 ตามลำดับ

ตารางที่ 2.5 ดัชนีความมั่งคั่ง โดยศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ ณ ปี พ.ศ. 2554

อันดับที่	จังหวัด	ดัชนีความมั่งคั่ง
1	กรุงเทพฯ	100.0
2	ภูเก็ต	39.8
3	เชียงใหม่	27.1
4	ชลบุรี	23.4
5	นนทบุรี	22.4
6	ระยอง	19.6
7	สมุทรปราการ	19.6
8	ปทุมธานี	16.0
9	นครพนม	15.0
10	สงขลา	14.9
11	สุราษฎร์ธานี	14.7
12	จันทบุรี	13.1
13	ตรัง	12.9
14	ขอนแก่น	12.7
15	ราชบุรี	12.6
16	ยะลา	12.5
17	สมุทรสาคร	12.1
18	พิษณุโลก	12.0
19	ลพบุรี	11.6
20	นครศรีธรรมราช	11.5

ที่มา: บทวิเคราะห์ Insight เรื่อง How will the retail landscape change? ฉบับเดือนพฤษภาคม ถึงเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2554 ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์

ภาพรวมประเทศไทย

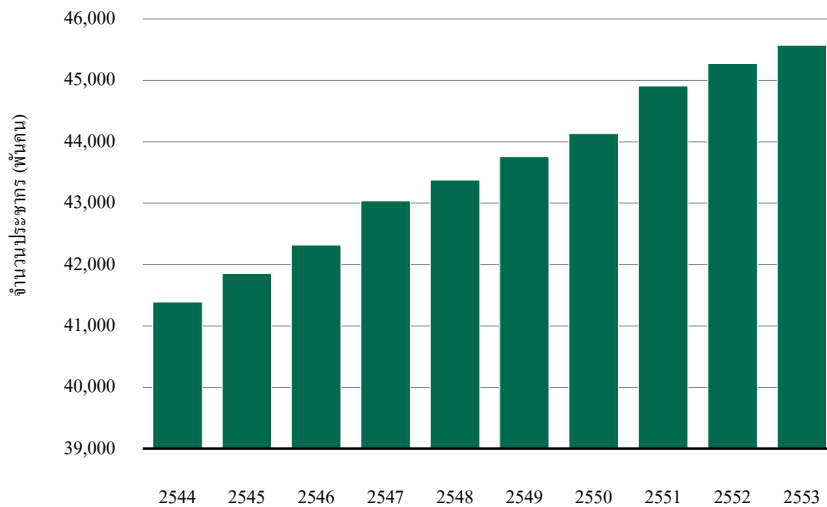
สถานภาพแรงงานประเทศไทย

รายงานบทนี้ เป็นการศึกษาเพิ่มเติมจากรายงานบทที่แล้วซึ่งครอบคลุมเนื้อหาเกี่ยวกับประชากรประเทศไทยในทุกช่วงอายุ โดยรายงานบทนี้ จะมุ่งเน้นไปที่ประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงาน (Labour Force) ซึ่งนับเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงสุดในประเทศไทย ผู้อยู่ในกำลังแรงงาน หมายถึงประชากรที่มีอายุระหว่าง 15 ถึง 59 ปี โดยข้อมูลที่เกี่ยวข้องได้มากที่สุดคือ ข้อมูลที่เผยแพร่โดย การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร (Labour Force Survey) ซึ่งจะถูกนำไปใช้ ในรายงานบทนี้ทั้งหมด

จำนวนประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงาน

จำนวนประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงานเพิ่มขึ้นจาก 41.4 ล้านคนในปี พ.ศ. 2544 เป็น 45.6 ล้านคนในปี พ.ศ. 2553 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกันกับการเปลี่ยนแปลงของประชากรไทยทุกช่วงอายุ

แผนภูมิที่ 2.17 จำนวนประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงาน ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2544 ถึงปี พ.ศ. 2553



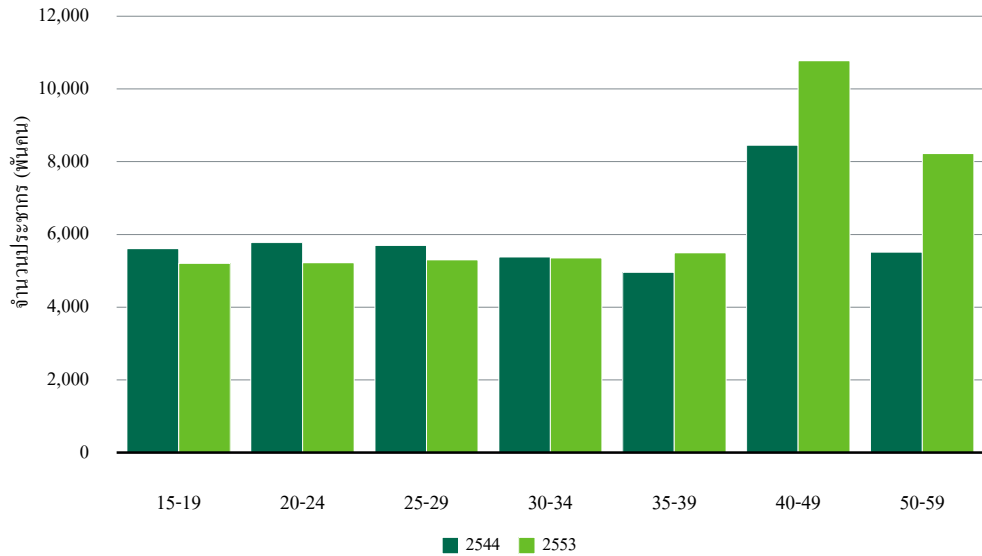
ที่มา การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

จำนวนประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงานจำแนกตามช่วงอายุ

จำนวนประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงานจำแนกตามช่วงอายุ แสดงให้เห็นถึงเปลี่ยนแปลงในช่วงสิบกว่าปีที่ผ่านมา จำนวนประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงานที่มีอายุน้อยมีจำนวนลดลง ในขณะที่จำนวนประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงานที่มีอายุมากกว่ามีจำนวนเพิ่มขึ้น ซึ่งสาเหตุหลักมาจากจำนวนประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงานกลุ่มอายุ 40-59 มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างมากถึงร้อยละ 36

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิที่ 2.18 จำนวนประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงานจำแนกตามช่วงอายุ ณ ปี พ.ศ. 2553



ที่มา การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ลักษณะประวัติการศึกษาของประชากรที่มีงานทำ

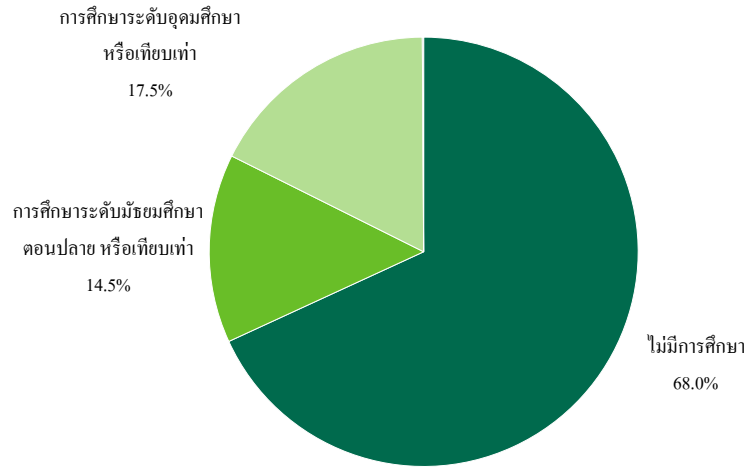
ลักษณะประวัติการศึกษาของประชากรที่มีงานทำมีดังนี้

- ไม่มีการศึกษา ซึ่งรวมถึง ประชากรที่มีการศึกษาระดับประถมศึกษา หรือต่ำกว่าประถมศึกษา (No Qualifications)
- การศึกษาอื่น ๆ เช่น ประชากรที่มีประกาศนียบัตรรับรองด้านอื่นๆ (Other Qualifications)
- การศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย หรือเทียบเท่า ซึ่งรวมถึง ประชากรที่ได้รับการศึกษาเทียบเท่ากับการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย เช่น ระบบ IB, Advanced Placement, GCSE และ A Levels (High School Diploma Equivalent)
- การศึกษาระดับอุดมศึกษา หรือเทียบเท่า เช่น ประชากรที่มีการศึกษาระดับปริญญาตรี หรือ ปริญญาโท (Tertiary/Higher Education and Above)

ในปี พ.ศ. 2554 จำนวนประชากรที่ไม่มีการศึกษาคิดเป็นร้อยละ 68 ของประชากรที่มีงานทำ โดยร้อยละ 14 เป็นประชากรที่มีการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย หรือเทียบเท่า และร้อยละ 18 เป็นประชากรที่มีการศึกษาระดับอุดมศึกษา หรือเทียบเท่า

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิที่ 2.19 ระดับการศึกษาของประชากรที่มีงานทำ ณ ปี พ.ศ. 2554

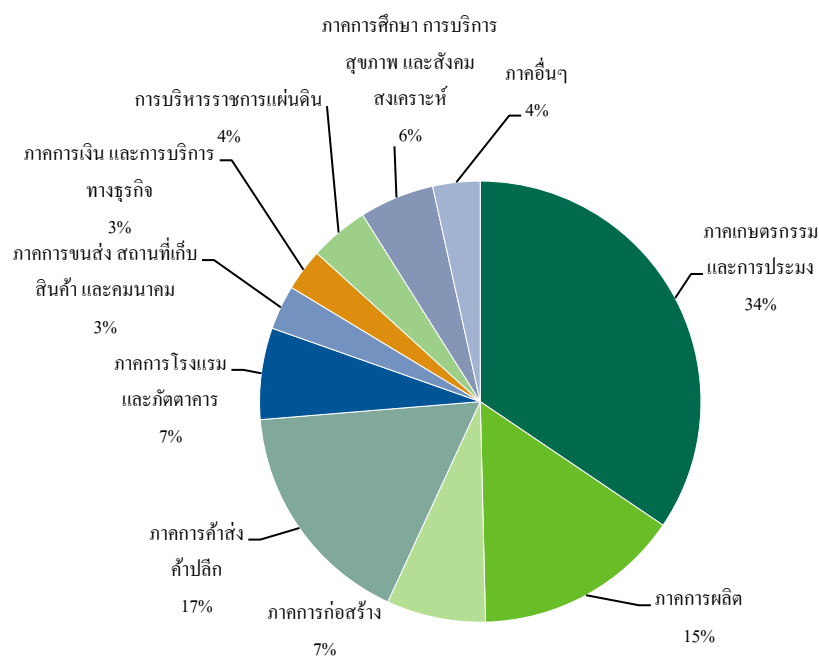


ที่มา การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ณ ปี พ.ศ. 2554 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

จำนวนประชากรที่มีงานทำจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม

จากจำนวนประชากรที่มีงานทำทั้งหมด พบว่า ร้อยละ 34 ทำงานอยู่ในภาคเกษตรกรรมและการประมง ตามด้วยการค้าส่งค้าปลีก และภาคการผลิต ที่ร้อยละ 17 และร้อยละ 15 ตามลำดับ

แผนภูมิที่ 2.20 สัดส่วนประชากรที่มีงานทำจำแนกตามประเภทอุตสาหกรรม ณ ปี พ.ศ. 2554



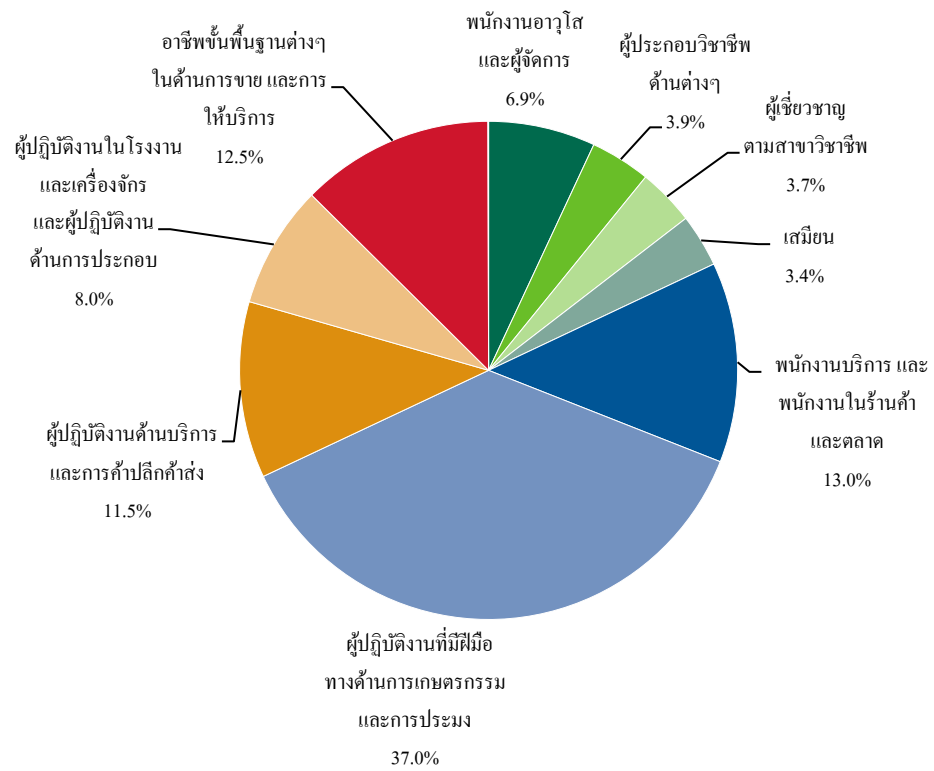
ที่มา การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ณ ปี พ.ศ. 2554 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ภาพรวมประเทศไทย

จำนวนประชากรผู้ที่มีงานทำจำแนกตามอาชีพ

ในการศึกษาประชากรที่มีงานทำโดยจำแนกตามอาชีพ พบว่า โดยส่วนมากแล้วประชากรไทยที่มีงานทำประกอบอาชีพด้านเกษตรกรรมและการประมง อย่างไรก็ตาม การสำรวจประชากรที่มีงานทำในปี พ.ศ. 2554 พบว่า ประชากรไทยซึ่งประกอบอาชีพด้านเกษตรกรรมและการประมงมีจำนวนลดลง ในขณะที่ประชากรไทยซึ่งประกอบอาชีพด้านการบริการและการค้าปลีกค้าส่ง มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 7.2 นอกจากนี้ จำนวนประชากรซึ่งได้รับการว่าจ้างในตำแหน่งพนักงานอาวุโสและผู้จัดการมีสัดส่วนลดลงเล็กน้อย ในขณะที่จำนวนประชากรซึ่งได้รับการว่าจ้างในตำแหน่งผู้เชี่ยวชาญตามสาขาวิชาชีพมีสัดส่วนเพิ่มขึ้น

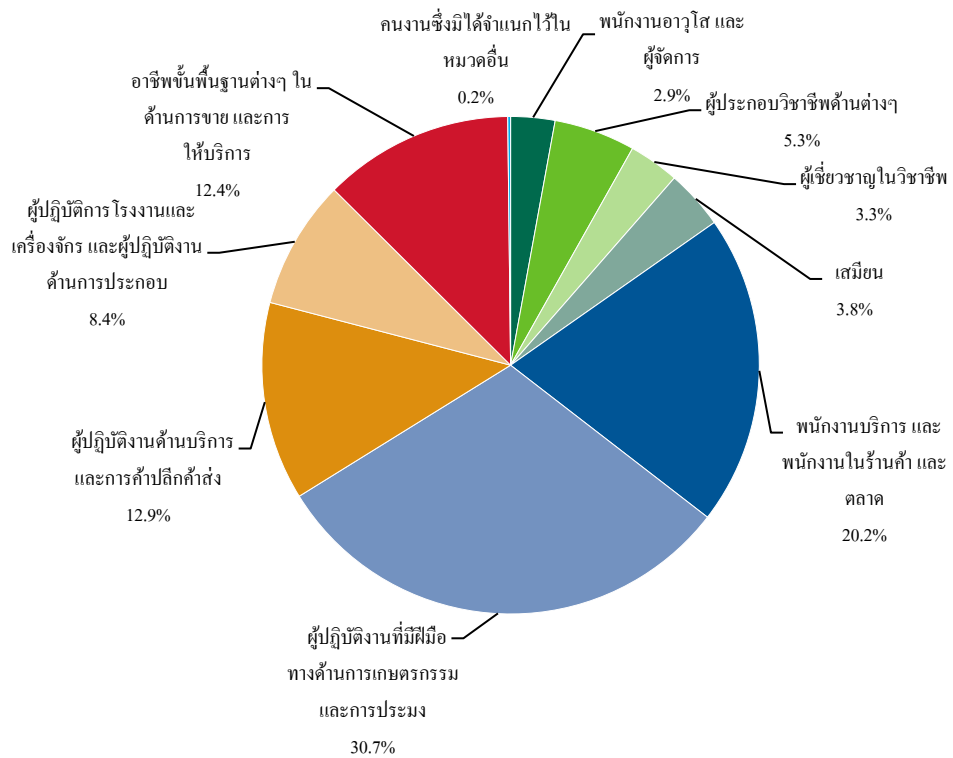
แผนภูมิที่ 2.21 สัดส่วนประชากรที่มีงานทำจำแนกตามอาชีพ ณ ปี พ.ศ. 2544



ที่มา: การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ณ ปี พ.ศ. 2554 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิที่ 2.22 สัดส่วนประชากรที่มีงานทำจำแนกตามอาชีพ ณ ปี พ.ศ. 2554



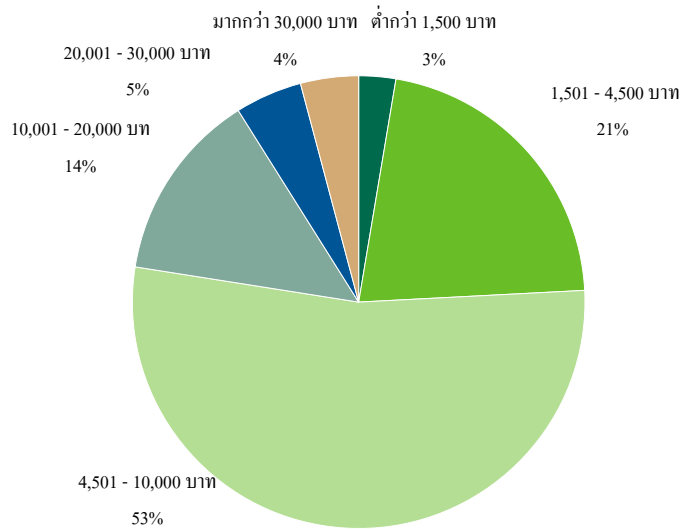
ที่มา การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ปี พ.ศ. 2554 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ระดับรายรับของประชากรที่มีงานทำ

จากการศึกษาพบว่า ประมาณร้อยละ 24 ของประชากรที่มีงานทำมีรายรับน้อยกว่า 4,500 บาทต่อเดือน โดยส่วนมาก (ร้อยละ 53) มีรายรับอยู่ที่ 4,501 บาท ถึง 10,000 บาทต่อเดือน ร้อยละ 14 มีรายรับระหว่าง 10,001 บาท ถึง 20,000 บาทต่อเดือน และจากการสำรวจภาวะการทำงานของประชากรพบว่า กลุ่มประชากรที่มีรายรับสูงที่สุด อาทิเช่น กลุ่มที่มีรายรับมากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน คิดเป็นเพียงร้อยละ 4 ของประชากรที่มีงานทำทั้งหมด

ภาพรวมประเทศไทย

แผนภูมิที่ 2.23 ระดับรายรับของประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงาน ณ ปี พ.ศ. 2553

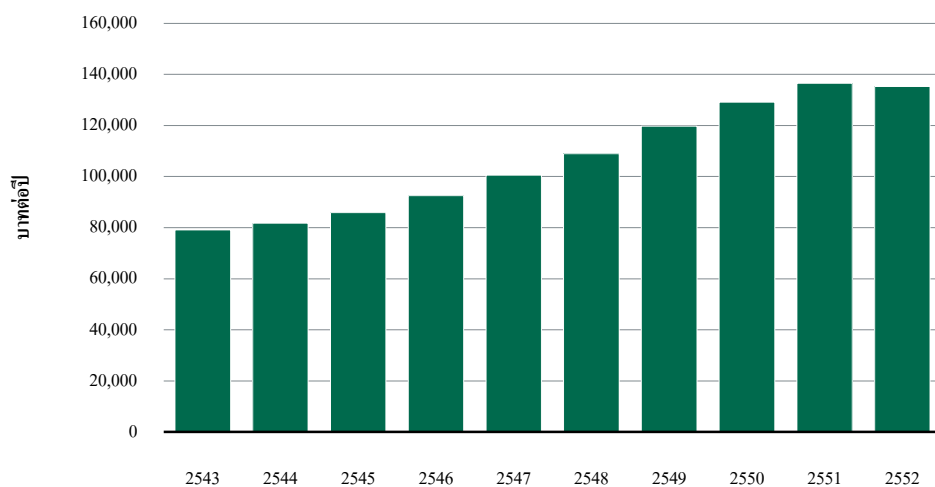


ที่มา การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ระดับรายได้ต่อหัวของประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงาน

ระดับรายได้ต่อหัวของประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงานนิยมใช้เป็นตัวชี้วัดมาตรฐานความเป็นอยู่ของประชากรในประเทศ โดยจะเห็นว่ามาตรฐานความเป็นอยู่ของประชากรในประเทศพัฒนาขึ้น เพราะระดับรายได้ต่อหัวของประชากรไทยผู้อยู่ในกำลังแรงงานเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 71 จาก 79,098 บาทต่อปีในปี พ.ศ. 2543 เป็น 135,281 บาทต่อปีในปี พ.ศ.2552

แผนภูมิที่ 2.24 ระดับรายได้ต่อหัวของประชากรผู้อยู่ในช่วงวัยทำงานตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 ถึงปี พ.ศ. 2552



ที่มา การสำรวจภาวะการทำงานของประชากร ณ ปี พ.ศ. 2554 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ภาพรวมประเทศไทย

กฎข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

ในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2554 ที่ผ่านมามี พรกเพื่อไทยซึ่งนำโดย นางสาวยิ่งลักษณ์ ชินวัตร หนะการเลือกตั้ง โดย นายกรัฐมนตรีและคณะรัฐมนตรีได้รับโปรดเกล้าฯ แต่งตั้งเมื่อ เดือน สิงหาคม พ.ศ. 2554 โดยนายอภิสิทธิ์ เวชชาชีวะ รองอธิบดีว่าการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นรัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์และรองนายกรัฐมนตรี และนายธีระชัย ภูวนาถนรานุบาล อธิบดีผู้ช่วยผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทย ได้รับการแต่งตั้งเป็นรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ซึ่งเป็นตำแหน่งที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับนโยบายที่มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจโดยตรง

นโยบายของพรรคเพื่อไทยมุ่งเน้นไปที่มาตรการด้านการคลัง เช่น การเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำให้อยู่ที่ 300 บาทต่อวัน การขึ้นเงินเดือนให้กับข้าราชการสองเท่า การเพิ่มเงินเดือนขึ้นค่าให้แก่ผู้ที่จบปริญญาตรี การประกันราคาข้าว และการลดภาษีเงินได้นิติบุคคลจากร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 23 ทั้งนี้มาตรการดังกล่าวยังไม่ได้ออกประกาศใช้ และผลกระทบที่อาจเกิดจากมาตรการเหล่านี้ยังไม่เป็นที่แน่ชัด โดย ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ สถานการณ์การเมืองประเทศไทยมีความสงบ โดยเฉพาะเมื่อเทียบกับที่ผ่านมา ซึ่งคาดการณ์ว่าจะส่งผลกระทบต่อสถานภาพเศรษฐกิจประเทศไทย

นโยบายการเก็บภาษีที่สำคัญ⁵

ภาษีเงินได้นิติบุคคล เป็นภาษีอากรประเภทหนึ่งซึ่งจัดเก็บจากเงินได้ของบริษัท หรือ ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ก่อตั้งภายใต้กฎหมายของทั้งไทยและต่างชาติ ที่มีเงินได้เฉพาะจากการประกอบธุรกิจกับประเทศไทย ในประเทศไทยภาษีเงินได้นิติบุคคล อยู่ที่ร้อยละ 30 ของกำไรสุทธิ อย่างไรก็ตาม ภาษีเงินได้นิติบุคคลแตกต่างกันขึ้นอยู่กับลักษณะหรือประเภทธุรกิจของผู้จ่ายภาษี

ภาษีมูลค่าเพิ่ม (Value Added Tax หรือ VAT) หมายถึง ภาษีที่จัดเก็บจากมูลค่าของสินค้าหรือบริการที่เพิ่มขึ้นในแต่ละขั้นตอนของการผลิตและการจำหน่ายสินค้าหรือบริการนั้นๆ โดยบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ที่ผลิตและจำหน่ายสินค้าหรือบริการและมีเงินหมุนเวียนมากกว่า 1.8 ล้านบาทต่อปีจะต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม นับตั้งแต่วิกฤติการณ์เศรษฐกิจในทวีปเอเชียปี พ.ศ. 2540 ประเทศไทยได้จัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มอยู่ที่ร้อยละ 7

ภาษีสรรพสามิต คือ ภาษี ประเภทที่เรียกเก็บจากสินค้าและบริการบางประเภท ไม่ว่าสินค้าหรือบริการนั้นๆ จะเป็นสินค้านำเข้าหรือ เป็นสินค้าที่ผลิตภายในประเทศ โดยผู้นำเข้าหรือผู้ผลิตจะต้องเป็นผู้เสียภาษีสรรพสามิตนี้ โดยภาษีสรรพสามิตจะถูกจัดเก็บเมื่อสินค้าหรือบริการนั้นๆ ออกจากโรงงาน หรือ โกดัง หรือถูกนำเข้า ภาษีสรรพสามิตมีอัตราตั้งแต่ร้อยละ 1 ถึง 50 ขึ้นอยู่กับลักษณะและประเภทของสินค้าหรือบริการ

⁵ ที่มา สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และกรมสรรพากร

ภาพรวมประเทศไทย

กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง

กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งกำหนดพื้นที่ใช้สอยสำหรับ โครงการธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง ซึ่งข้อกำหนดเหล่านี้แตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ หรือระบบการปกครองที่บริเวณที่ตั้งของโครงการตั้งอยู่ วัตถุประสงค์ของกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่งนี้ มีเพื่อควบคุมการขยายตัวของตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ และซูเปอร์มาร์เก็ต

ตัวอย่างเช่น ในย่านใจกลางเมืองกรุงเทพฯ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนของท้องที่กรุงเทพมหานคร พ.ศ.2548 กำหนดการใช้พื้นที่อาคารพาณิชย์กรรมประเภทค้าปลีกค้าส่ง ที่มีพื้นที่ใช้สอยอาคารรวมกันเพื่อประกอบกิจการขายปลีกขายส่งสินค้าอุปโภคบริโภค หลากหลายประเภทที่ใช้ในชีวิตประจำวัน ระหว่าง 300 ถึง 1,000 ตารางเมตร โดยไม่เท่ากันในแต่ละพื้นที่

พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง

ในปี พ.ศ. 2547 ได้มีการร่างพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมธุรกิจค้าปลีกค้าส่งที่เพิ่มปริมาณขึ้นอย่างรวดเร็วทั่วประเทศ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบกับธุรกิจค้าปลีกค้าส่งรายย่อย และดั้งเดิม โดยรายละเอียดสุดท้ายยังไม่ได้มีการประกาศอย่างเป็นทางการ แต่บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่า พระราชบัญญัตินี้จะมอบอำนาจแก่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์ในการอนุมัติการเปิดและขยายกิจการของธุรกิจค้าปลีกค้าส่งจากบทความของบริษัท เมเยอร์ บราวน์ เจเอสเอ็ม⁶ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์จะมีอำนาจในการกระทำดังต่อไปนี้

- ประกาศประเภทของธุรกิจ (กำหนดลักษณะ ประเภท และขนาดโดยคณะกรรมการ) ว่าเป็นธุรกิจที่ต้องได้รับการควบคุม และกำหนดบริเวณที่ตั้งที่ประเภทธุรกิจนั้นๆ สามารถเปิดดำเนินการได้
- กำหนดมาตรการสำหรับการส่งเสริมและการพัฒนาธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง
- กำหนดกฎ วิธีการ และเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง ที่เกี่ยวข้องกับ
 1. การเปิดกิจการ เปลี่ยนแปลงขยายหรือลดลงของธุรกิจค้าส่งและค้าปลีก
 2. การจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและธุรกิจอื่นๆตลอดจนผลกระทบต่อชุมชน
- กำหนดวัน และช่วงเวลาสำหรับการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง
- กำหนดมาตรการเพื่อควบคุมการเก็บค่าธรรมเนียมระหว่างผู้ประกอบการธุรกิจ
- สั่งห้ามขาย และหรือ ประกาศเรียกสินค้าคืน

⁶ Status Of The Revised Bill Of The Wholesale And Retail Business In Thailand, Sept 2007, Peter Burke, Mayer Brown JSM

ภาพรวมประเทศไทย

- บังคับให้ผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง จัดทำหรือใช้มาตรการป้องกัน และแก้ไขหากมีผลกระทบใดๆเกิดขึ้นจากการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งนั้นๆ

ทั้งนี้ร่างพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งฉบับแรกถูกเสนอไปในสมัยรัฐบาล พันตำรวจโททักษิณ ชินวัตร แต่ไม่ได้รับการอนุมัติ หลังจากได้รับการปรับปรุงแก้ไข พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งได้รับการอนุมัติในสมัยรัฐบาลพลเอกสุรยุทธ์ จุลานนท์ อย่างไรก็ตามก็ได้รับรัฐบาลพลเอกสุรยุทธ์ จุลานนท์หมดวาระก่อนที่พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งจะถูกเสนอต่อรัฐสภา คณะรัฐมนตรีในรัฐบาลนายอภิสิทธิ์ เวชชาชีวะ ซึ่งเป็นรัฐบาลชุดก่อนหน้าที่จะมีการเลือกตั้ง ได้เห็นชอบในหลักการของพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งฉบับล่าสุด ถูกแก้ไขให้จัดตั้งคณะกรรมการกลาง ซึ่งมาจากผู้ค้า ผู้ค้าปลีก ผู้บริโภค ข้าราชการและนักวิชาการ เพื่ออนุมัติการจัดตั้งธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง คณะกรรมการกลางจะมีอำนาจในการจัดตั้งคณะกรรมการกลางของแต่ละจังหวัด เพื่อพิจารณาการอนุมัติการจัดตั้งธุรกิจค้าปลีกค้าส่ง อย่างไรก็ตามก็ดีพระราชบัญญัติฉบับนี้ไม่ได้รับการอนุมัติก่อนที่จะเกิดการยุบสภา และเนื่องมาจากประเทศไทยเพิ่งมีรัฐบาลชุดใหม่ จึงยังไม่เป็นที่แน่ชัดว่าจะมีแผนการอย่างไรกับพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจค้าปลีกค้าส่งนี้

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย

ในบทนี้จะสรุปภาพรวมของวิวัฒนาการและผลการดำเนินงานของภาคธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย โดยจะมุ่งเน้นไปที่ 3 ดัชนีบ่งชี้สำคัญ ได้แก่ ดัชนีค้าปลีก ดัชนีการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และดัชนีการบริโภคของผู้บริโภค

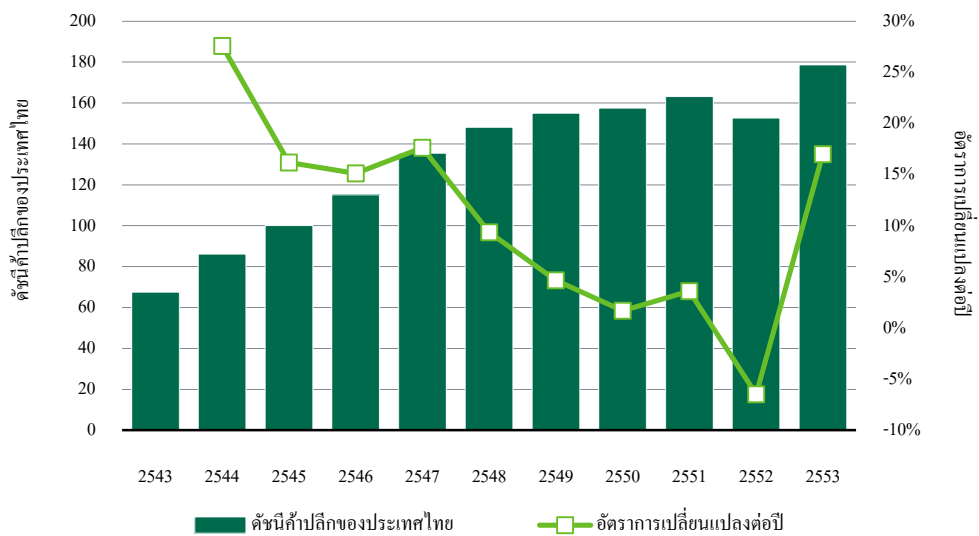
ผลการดำเนินงานการค้าปลีก

ดัชนีค้าปลีกมีความสัมพันธ์อย่างแข็งแกร่งกับผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ในขณะที่ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่แท้จริงเพิ่มขึ้น ส่งผลให้มีความต้องการสินค้าและบริการมีปริมาณเพิ่มสูงขึ้น จึงนำไปสู่การขยายที่เพิ่มมากขึ้นอีกด้วย ธนาคารแห่งประเทศไทยได้รวบรวมดัชนีค้าปลีก (ไม่รวมยอดขายยานพาหนะ) โดยคำนวณจากงบกำไรขาดทุนของผู้ค้าปลีกซึ่งรายงานต่อกรมสรรพากร

เป็นที่น่าสังเกตว่าในภาวะเศรษฐกิจถดถอย ผลการดำเนินงานการค้าปลีกมักจะลดลงตามไปด้วย ในทางกลับกัน เมื่อเศรษฐกิจดีขึ้น ซึ่งมีผลมาจากการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ การว่างงานจะมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำ ในขณะที่รายได้ต่อครัวเรือนมีแนวโน้มที่จะสูงขึ้น ดังนั้นดัชนีค้าปลีกจึงเพิ่มขึ้นถึงระดับสูงสุดในปี พ.ศ. 2553

ก่อนเหตุการณ์น้ำท่วม ยอดค้าปลีกแนวโน้มจะเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภค และทัศนคติในการใช้จ่ายใช้สอยที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งเกิดจากความมั่นคงทางการเมืองที่มีมากขึ้นหลังจากเลือกตั้งที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม อาจจะมีการลดลงในช่วงเวลาสั้นๆ ซึ่งจะเพิ่มขึ้นอย่างเป็นลำดับอีกครั้งอันเนื่องมาจากผู้บริโภคจะต้องซ่อมแซมบ้านที่เสียหายจากน้ำท่วม

แผนภูมิที่ 3.1 ดัชนีค้าปลีกของประเทศไทยตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 ถึงปี พ.ศ. 2553



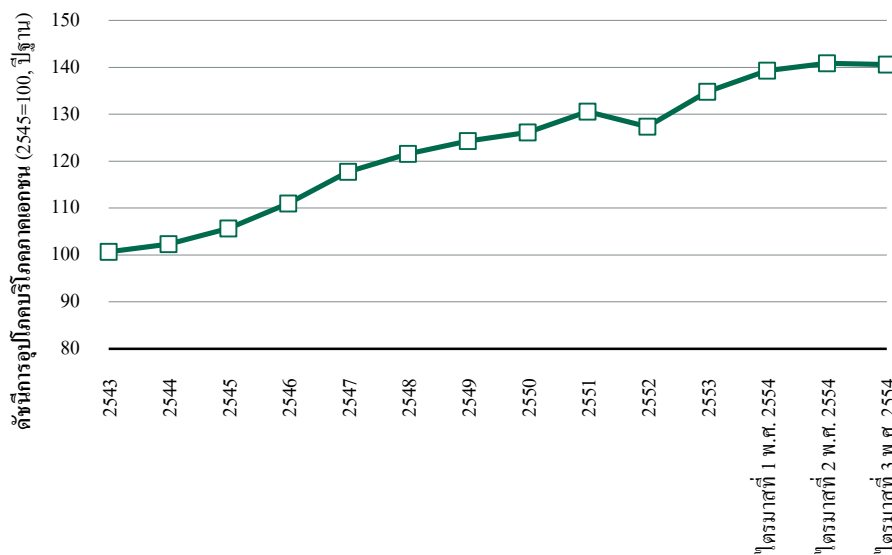
ที่มา ธนาคารแห่งประเทศไทย และแผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย

การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน

ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนแสดงให้เห็นว่า การบริโภคภาคเอกชนในประเทศไทยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ในช่วงครึ่งแรกของปี พ.ศ. 2554 การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการบริโภคสินค้าดาว อย่างไรก็ดีตามผลกระทบจากน้ำท่วมและแรงกดดันด้านเงินเฟ้ออาจจะจำกัดอัตราการเจริญเติบโตสำหรับไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554 และปีพ.ศ. 2555 ได้

แผนภูมิที่ 3.2 ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 ถึงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2554



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และแผนวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด

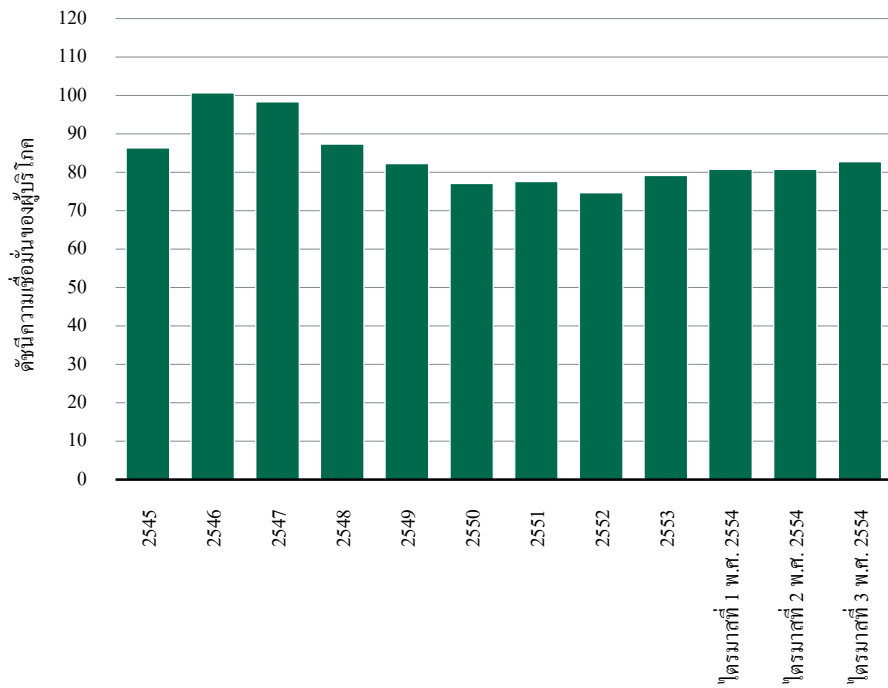
ความเชื่อมั่นผู้บริโภค

แม้จะมีแรงกดดันที่สำคัญในหลายปีที่ผ่านมา เช่น วิกฤตการณ์ทางการเงินในเอเชีย ภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั่วโลก ภัยธรรมชาติ และความไม่มั่นคงทางการเมือง แต่ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคมีแนวโน้มที่จะปรับตัวดีขึ้น ซึ่งเป็นผลมาจากการเมืองที่มีความมั่นคงมากขึ้น ราคาเชื้อเพลิงที่ลดลง การส่งออกที่มีอัตราการขยายตัวดี ราคาสินค้าเกษตรและสินค้าโภคภัณฑ์ที่มีเสถียรภาพมากขึ้น และอัตราดอกเบี้ยต่ำ ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในเดือนกันยายน พ.ศ. 2554 เพิ่มขึ้นจาก 81.4 จุดใน 9 เดือนแรกของปีพ.ศ. 2554 เป็น 81.8 จุด⁷ เป็นที่หลีกเลี่ยงไม่ได้ว่าผลกระทบจากน้ำท่วมจะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในระยะสั้น และส่งผลในระยะยาวเพียงเล็กน้อย

⁷ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย: ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค 0 - 200

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย

แผนภูมิที่ 3.4 ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคตั้งแต่ปี พ.ศ. 2545 ถึงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2554



ที่มา ศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจ มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

สินเชื่ของผู้บริโภค

เงื่อนไขการทำงานที่ดีขึ้นควบคู่กับการเพิ่มขึ้นของระดับรายได้ ส่งผลให้สินเชื่ของผู้บริโภคมีการเติบโตมากขึ้น ถึงแม้ว่าเงินกู้จํานองจะลดลง แต่ผู้บริโภคในประเทศไทยยังคงมีหนี้ยู่จํานองมาก โดยสามารถพิจารณาได้จากจํานองของสัญญาณการเข้าซื้อรถยนต์ บัตรเครดิต ประกันภัยและสินเชื่บัตรเครดิต

ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 ปริมาณการใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิตภายในประเทศปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลมาจากอัตราดอกเบี้ยยู่ในระดับต่ำและแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภค ในไตรมาสที่ 3 ของปีนี้ พบว่ามีกรใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิตเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.1 ในปี พ.ศ. 2553 การใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิตคิดเป็นมูลค่า 4.4 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.4 จากปี พ.ศ. 2552

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย

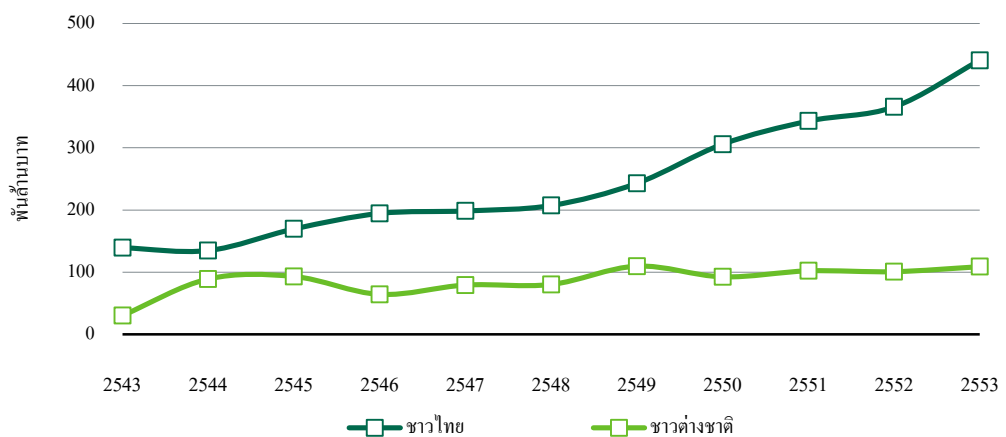
ตารางที่ 3.1 การออกบัตรและการใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิต ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 ถึงไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554

	จำนวนบัตรเครดิต	อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี	การใช้จ่าย (ล้านบาท)	อัตราการเปลี่ยนแปลงต่อปี
2543	1,765,640	8.4%	139,596	15.5%
2544	2,567,961	45.4%	135,015	-3.3%
2545	3,419,988	33.2%	169,709	25.7%
2546	4,224,362	23.5%	194,710	14.7%
2547	4,129,034	-2.3%	178,706	-8.2%
2548	4,971,871	20.4%	207,420	16.1%
2549	5,583,570	12.3%	243,131	17.2%
2550	6,036,907	8.1%	306,036	25.6%
2551	6,381,515	5.7%	343,210	12.1%
2552	6,787,186	6.4%	366,013	6.6%
2553	7,140,485	5.2%	440,618	20.4%
ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2554	7,153,162	7.3%	109,711	1.5%
ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554	7,345,069	8.3%	117,617	22.5%
ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2554	7,791,650	11.6%	127,658	22.1%

หมายเหตุ ไม่รวมบริษัทประกอบธุรกิจบัตรเครดิตที่มีใช้สถาบันการเงิน

ที่มา ธนาคารแห่งประเทศไทย และแผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด

แผนภูมิที่ 3.5 การใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิตตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 ถึงปี พ.ศ. 2553



ที่มา ธนาคารแห่งประเทศไทย และแผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย

วิวัฒนาการของตลาดพื้นที่ค้าปลีก

ในช่วง 20 ปีที่ผ่านมาตลาดพื้นที่ค้าปลีกในประเทศไทยมีความก้าวหน้าอย่างมีนัยสำคัญ จากร้านค้าแบบดั้งเดิมไปสู่ตลาดพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ การเปลี่ยนแปลงนี้สืบเนื่องมาจากความต้องการของผู้บริโภคที่ซับซ้อนมากขึ้น อันเป็นผลมาจากการขับเคลื่อนของการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเปลี่ยนแปลงของรายได้และแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงของภาพรวมประชากร

ปัจจัยสำคัญที่ผลักดันให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของตลาดพื้นที่ค้าปลีกในประเทศไทยสามารถพบได้ในประเทศกำลังพัฒนาอื่น ๆ กล่าวคือ ผู้บริโภคต้องการสินค้าที่มีคุณภาพ คู่แข่ง และความหลากหลายซึ่งสามารถที่จะเลือกซื้อได้ในที่เดียว สิ่งเหล่านี้สามารถพบได้เฉพาะตลาดพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ โดยผู้บริโภคต้องการประสบการณ์การจับจ่ายใช้สอยแบบครบวงจรที่ตรงกับความต้องการในชีวิตประจำวัน

อย่างไรก็ดีขนาดของครัวเรือนในประเทศไทยมีขนาดลดลง และจำนวนประชากรที่มีสถานภาพโสดหรือครอบครัวเดี่ยวก็เพิ่มมากขึ้น และหลายครัวเรือนไม่มีคนรับใช้ ดังนั้น ผู้บริโภคเหล่านี้จึงไม่มีเวลาไปเลือกซื้อสินค้าที่ตลาดสดหรือร้านค้าต่างๆ สำหรับสินค้าในชีวิตประจำวัน ผู้บริโภคเหล่านี้จึงต้องการความสะดวกสบาย โดยสามารถซื้อสินค้าที่จำเป็นได้ทั้งหมดในสถานที่เดียว เพื่อที่จะสามารถใช้เวลากับครอบครัวและสังคมเพื่อนได้มากขึ้น

เหตุการณ์สำคัญของการวิวัฒนาการตลาดพื้นที่ค้าปลีก ได้แสดงไว้ในลำดับถัดไป

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย



- 2531 การก่อตั้งของ จีที ออล และเซเว่นอีเลฟเว่น
- 2532 การเปิดให้บริการของแม็คโครที่ลาดพร้าว (ถือการร่วมกับ จีที กรุ๊ป)
- 2536 ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลแห่งแรกที่วงศ์สว่าง (ภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็น บิ๊กซี ในปีพ.ศ. 2537)
- 2537 เทสโก้ โลตัส แห่งแรก ที่ซีคอน สแควร์
- 2537 สยามพารากอน ดีเวลลอปเม้นท์เปิดศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมิวนิตี มอลล์แห่งแรก
- 2538 การก่อตั้งของ โฮมโปร ซึ่งเป็นการร่วมกิจการกับ แอนดี แอนดี เฮาส์ กรุ๊ป อเมริกันอินเตอร์เนชันแนล แอสโซซิเอตส์ และครอบครัวดาวเทียม
- 2539 การเปิดให้บริการของคาร์ฟูร์ สาขาแรก ที่สุขาภิบาล 3
- 2540 ห้างสรรพสินค้าเอ็มโพเรียม โดย เดอะมอลล์ กรุ๊ป
- 2541 คาร์ฟูร์ ซื้อหุ้นส่วนมากในกิจการคาร์ฟูร์ในประเทศไทย
- 2542 ลาซิโน ซื้อหุ้นส่วนมากในบิ๊กซี
- 2545 เซ็นทรัลพัฒนา ซื้อเวสต์เทค เซ็นเตอร์ และทำการปรับปรุงหรือเปลี่ยนชื่อเป็น เซ็นทรัล เวิลด์
- 2548 สยาม พารากอน โดย เดอะมอลล์ กรุ๊ป
- 2553 บิ๊กซี ซื้อกิจการคาร์ฟูร์ในประเทศไทย

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย

ในช่วงยี่สิบปีที่ผ่านมา ห้างสรรพสินค้าแบบดั้งเดิม ตลาดสด และร้านค้าแบบห้องแถว เป็นผู้ครองตลาดพื้นที่ค้าปลีก อย่างไรก็ตาม ช่วงปลายทศวรรษปี พ.ศ. 2520 ถึงต้นทศวรรษปี พ.ศ. 2530 พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงจากร้านขายของชำไปสู่ร้านสะดวกซื้อและร้านขายสินค้าเฉพาะทาง

ในช่วงแรก กลุ่มเจริญโภคภัณฑ์และกลุ่มเซ็นทรัล เป็นผู้ครองตลาดพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ในประเทศไทย

วิกฤตการณ์ทางการเงินในปี พ.ศ. 2540 เป็นเหตุการณ์ซึ่งมีผลกระทบต่อการพัฒนาตลาดพื้นที่ค้าปลีกในประวัติศาสตร์ของประเทศไทย บริษัทที่มีบทบาทสำคัญของไทยได้ร่วมกิจการการดำเนินงานของตนให้กับคู่ค้าต่างประเทศ เช่น บริษัทเทสโก้และคาสโน การไหลเข้ามาของเงินทุนและความเชี่ยวชาญด้านนี้ มีส่วนเร่งการขยายตัวของตลาดพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ทั่วประเทศ

ในขณะเดียวกัน ผู้พัฒนาโครงการห้างสรรพสินค้าและศูนย์การค้าระดับรอง อาทิ เมอร์ริคิงส์และอิมพีเรียลเวลด์ ได้ออกจากตลาด ซึ่งส่งผลให้ผู้พัฒนาโครงการขนาดเล็กเกิดขึ้นเป็นจำนวนมากเข้ามาแทนที่

ในปัจจุบัน ตลาดพื้นที่ค้าปลีกในประเทศไทยประกอบไปด้วยการเสนอพื้นที่ในรูปแบบที่หลากหลายมากขึ้น ซึ่งรวมถึงสยามพารากอนที่เป็นศูนย์การค้าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ด้วยพื้นที่เช่ามากกว่า 200,000 ตารางเมตร เทสโก้โลตัสซึ่งเป็นตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่มีจำนวนทั้งสิ้น 126 สาขา และร้านค้าสะดวกซื้อขนาดเล็กจำนวนมาก อาทิเช่น เซเว่น อีเลฟเว่น จำนวน 6,100 สาขา นอกจากนี้ยังรวมไปถึงร้านขายสินค้าเฉพาะทางเช่น โฮมโปร (สินค้าตกแต่งบ้าน) อินเด็กซ์ (เฟอร์นิเจอร์) และอิกีย

ในส่วนของตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ การที่บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์เข้าซื้อกิจการของคาร์ฟูร์ในประเทศไทย ทำให้ผู้ประกอบการหลักของตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ในประเทศไทยเหลือเพียง 3 รายใหญ่ กล่าวคือ เทสโก้โลตัส บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และเม็คโคร (ขายสินค้าในรูปแบบการขนส่ง)

ความพยายามที่จะก้าวทันในการพัฒนาตลาดพื้นที่ค้าปลีก ส่งผลให้ผู้ประกอบการจำนวนมาก เพิ่มประเภผลิตภัณฑ์และสินค้าใหม่ๆ ให้กับร้านค้าของตน เช่น อาหารฮ็อตเทสโก้ ไลน์เนส ฟู้ด และ เสื้อผ้าฮ็อตพลอเรนซ์และเฟรด (เฟรด+เอฟ)

นอกจากนี้ ยังมีการเปิดตัวรูปแบบร้านใหม่ๆสู่ตลาดพื้นที่ค้าปลีก อาทิเช่น เทสโก้โลตัสและบิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ โดยได้เปิดร้านในรูปแบบ "เอ็กซ์ตรา" ซึ่งจับกลุ่มเป้าหมายผู้มีรายได้ระดับกลางและระดับสูง นอกจากนี้ยังมีเทสโก้โลตัสเอ็กซ์เพรสและมินิบิกซี

ร้านค้าสะดวกซื้อที่มีแนวโน้มที่จะมีความโดดเด่นมากขึ้น เนื่องมาจากการจำกัดการเติบโตของศูนย์การค้าขนาดใหญ่ โดยการบังคับใช้กฎหมายค้าปลีกเกี่ยวกับตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่และซูเปอร์มาร์เก็ต ถึงแม้ว่าสิ่งนี้จะชะลอการเติบโตของตลาดในบางพื้นที่ แต่ทั้งนี้ทั้งนั้นก็ยังช่วยผู้ประกอบการที่มีอยู่ในตลาดจากการแข่งขันที่รุนแรงอีกด้วย ตารางที่ 3.2 เป็นตารางสรุปที่บริษัทฯ ได้คาดการณ์จำนวนสาขาของผู้ประกอบการค้าปลีกที่มีชื่อเสียง เป็นที่น่าสังเกตว่าเทสโก้โลตัสได้กลายเป็นผู้นำตลาดในส่วนของตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ในประเทศไทย

บริษัทฯ คาดว่าแนวโน้มที่ดีสำหรับตลาดพื้นที่ค้าปลีกนี้จะยังคงดำเนินต่อไป และการพัฒนาการล่าสุดของตลาดนี้คือการพัฒนาความทันสมัยของตลาดพื้นที่ค้าปลีกไปสู่จังหวัดต่างๆ ทั่วประเทศไทย ซึ่งสามารถเห็นได้ชัดจากจำนวนของ

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย

ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ ศูนย์การค้า และห้างสรรพสินค้าที่เพิ่มขึ้นตามพื้นที่ต่างจังหวัด อย่างไรก็ตาม ไรท์ดี ตลาดพื้นที่ค้าปลีกแบบดั้งเดิมในต่างจังหวัดนั้นคาดว่าจะยังคงครองส่วนแบ่งของตลาดอยู่มาก ซึ่งตลาดพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่อาจจะยังต้องใช้เวลาเพื่อที่จะสามารถแย่งส่วนแบ่งตลาดมาได้

ตารางที่ 3.2 จำนวนสาขาของผู้ประกอบการค้าปลีกที่มีชื่อเสียง ณ ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554

ประเภทธุรกิจ	ชื่อกิจการ	จำนวนสาขา			คาดการณ์ทั้งปี พ.ศ. 2554
		กรุงเทพฯ	ต่างจังหวัด	รวม	
ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่	บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์	37	54	91	89-91
	บิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า	10	5	15	16-17
	เทสโก้ โลตัส	33	96	129	130-135
	แม็คโคร	10	42	52	52-54
	รวม			287	
ห้างสรรพสินค้า	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล	8	4	12	14
	ห้างสรรพสินค้าเดอะ มอลล์	7	1	8	8
	ห้างสรรพสินค้าพารากอน/เอ็มโพเรียม	2	0	2	2
	โรบินสัน	9	14	23	26-27
รวม			45		
ซูเปอร์มาร์เก็ต	ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต/ท็อปส์ มาร์เก็ต/เซ็นทรัล ฟู้ดฮอลล์	65	34	99	100-110
	โลตัสตลาด	N/A	N/A	104	N/A
	วิลล่า มาร์เก็ต	N/A	N/A	21	N/A
	ฟู้ดแลนด์	N/A	N/A	12	13-14
	บิ๊กซี จูเนียร์	8	3	11	N/A
	แมกซ์ แวกู	13	0	13	13-14
รวม			260		
ร้านสะดวกซื้อ	เซเว่นอีเลฟเว่น	2,965	3,241	6,206	6,300
	แฟมิลี่มาร์ท	N/A	N/A	659	N/A
	เทสโก้ โลตัส เอ็กซ์เพรส	N/A	N/A	683	730
	ท็อปส์ เดลี่	N/A	N/A	110	150-160
	มินิบิ๊กซี	N/A	N/A	42	58-68
	แมกซ์ แวกู ทันใจ	11	0	11	20
รวม			7,711		

ตลาดค้าปลีกในประเทศไทย

ประเภทธุรกิจ	ชื่อกิจการ	จำนวนสาขา			คาดการณ์ทั้งปี พ.ศ. 2554
		กรุงเทพฯ	ต่างจังหวัด	รวม	
ร้านค้าปลีกสินค้า เฉพาะอย่าง	โสมโปร	19	25	44	45
	โสมเวิร์ค	5	2	7	8-9
	อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์	8	9	17	18-19
	พาวเวอร์บาย	40	33	73	74-75
	ไอที ซิตี	20	26	46	N/A
	ออฟฟิศ ดีโป	25	9	34	36
	ซูเปอร์สปอร์ต	37	33	70	77-85
รวม				291	

ที่มา แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

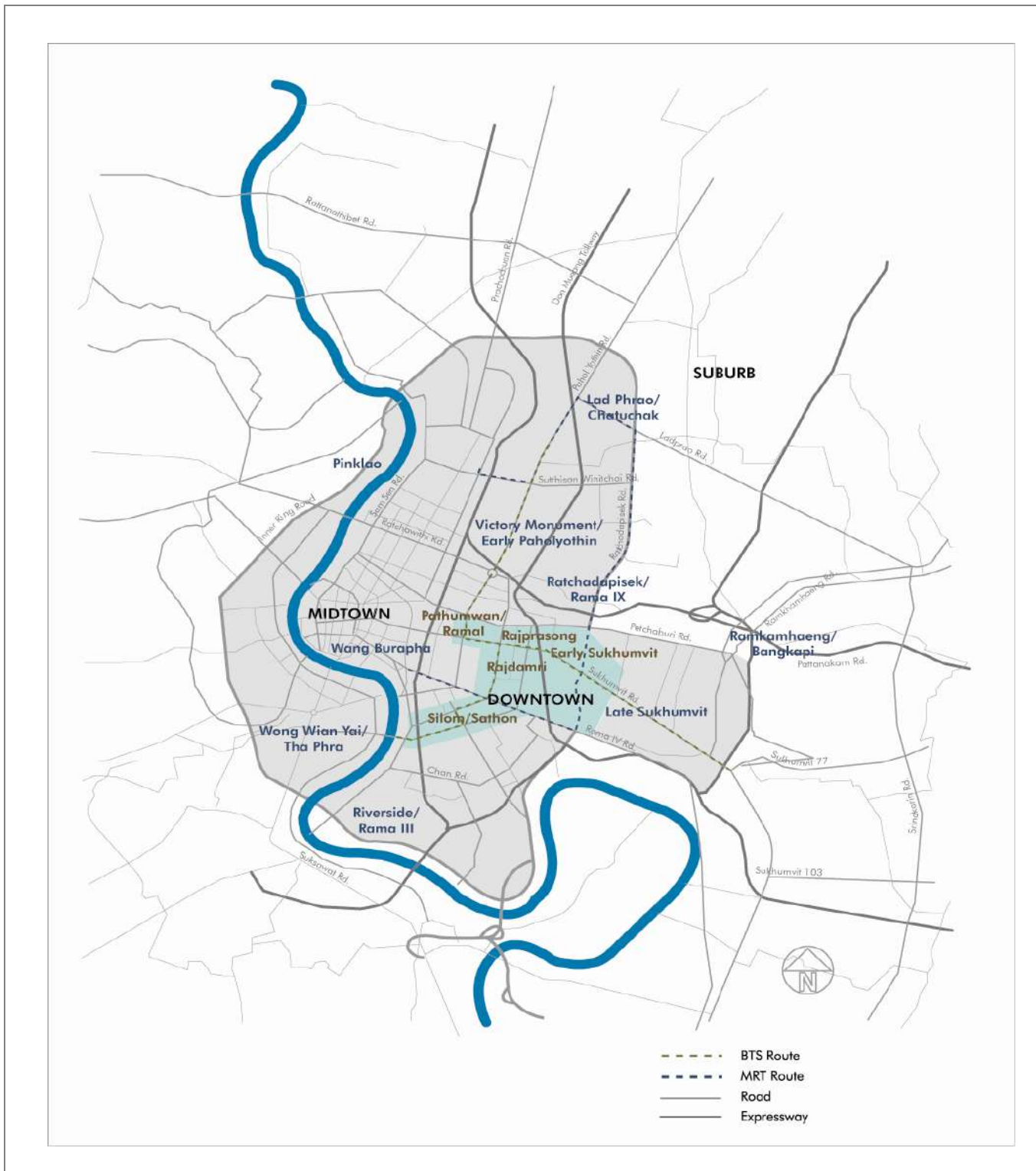
ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

ในบทนี้จะสรุปภาพรวมของในตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ โดยจะกล่าวถึง อุปสงค์ อุปทาน รวมทั้งอุปทานในอนาคต และการขยายสาขาของผู้ประกอบการค้าปลีก

ขอบเขตของการศึกษาสามารถดูได้ในลำดับถัดไป ทั้งนี้ข้อมูลดังกล่าวจะกล่าวถึงเฉพาะการพัฒนาตลาดพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ อาทิเช่น ศูนย์การค้า ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่และห้างสรรพสินค้า และข้อมูลทั้งหมดในบทนี้เป็นข้อมูลในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

แผนที่ 4.1 พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ



ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

เขตใจกลางเมือง	ประกอบด้วยพื้นที่ที่สำคัญสำหรับภาคธุรกิจและตลาดพื้นที่ค้าปลีก ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่ สีลม สาทร พระราม 1 ปทุมวัน ราชดำริ และสุขุมวิทช่วงต้น (ตั้งแต่ซอย 1 ถึงซอย 24) ซึ่งอยู่ตามแนวเส้นทางรถไฟฟ้าบีทีเอส
บริเวณเมืองรอบนอก	ประกอบด้วยพื้นที่ที่อยู่อาศัยที่สำคัญและมีความสำคัญรองลงมาสำหรับตลาดพื้นที่ค้าปลีก กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในพื้นที่นี้ ได้แก่ ผู้ที่มีรายได้ระดับกลางและระดับสูง ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่ ลาดพร้าว สุขุมวิท (ตั้งแต่ซอย 24 ถึง 63) งามคำแหง บางกะปิ จตุจักร พหลโยธิน รัชดาภิเษก ถนนพระราม 9 อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ปิ่นเกล้า ริมแม่น้ำเจ้าพระยา พระราม 3 วงเวียนใหญ่ และวังบูรพา
เขตชานเมือง	ประกอบด้วยพื้นที่ที่ห่างจากกรุงเทพฯ ออกไปแต่ยังสามารถเดินทางมาสู่ใจกลางเมืองได้อย่างสะดวก ได้แก่ 5 จังหวัดใกล้เคียง ครอบคลุมพื้นที่ตั้งแต่ หลักสี่ ดอนเมือง รังสิต รามอินทรา สุขาภิบาล 1-3 ศรีนครินทร์ บางนา-ตราด สำโรง เทพารักษ์ พระราม 2 บางแค บางบัวทอง บางใหญ่ รัตนาธิเบศร์ และแจ้งวัฒนะ

อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีก

อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2554 อยู่ที่ 5,560,000 ตารางเมตร โดยคิดเป็นอัตราการเพิ่มร้อยละ 2.1 ต่อปี โดยมีอุปทานเพิ่มใหม่ในไตรมาสที่ 3 จำนวน 30,700 ตารางเมตร มาจากศูนย์การค้า ทั้งนี้อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกได้เพิ่มขึ้นใน บริเวณเมืองส่วนนอก และเขตชานเมือง

อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีก แบ่งได้เป็น 3 พื้นที่สำคัญ ซึ่งบริเวณเมืองรอบนอกและเขตชานเมืองมีจำนวนอุปทานมากที่สุดคิดเป็นร้อยละ 38 และร้อยละ 42 ตามลำดับ ในขณะที่อุปทานในย่านใจกลางเมืองคิดเป็นร้อยละ 20 ของตลาดพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด (ตารางที่ 4.1)

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

ตารางที่ 4.1 อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกแยกตาม พื้นที่ รูปแบบ และเกรด ณ ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554

	ศูนย์การค้า (ตร.ม.)	ห้างสรรพสินค้า (ตร.ม.)	ตลาดค้าปลีก ขนาดใหญ่ (ตร.ม.)	อุปทาน ทั้งหมด (ตร.ม.)	อัตราการ เปลี่ยนแปลงของ พื้นที่ ต่อไตรมาส ต่อปี		สัดส่วน ของ อุปทาน ทั้งหมด (ตร.ม.)
เขตใจกลางเมือง							
เกรด เอ	513,000	196,000		709,000			12.7%
เกรด บี	325,000	43,000		368,000			6.6%
รวม	838,000	239,000	43,000	1,120,000	0.9%	1.8%	20.1%
บริเวณเมืองรอบนอก							
เกรด เอ	613,000	302,000		915,000			16.5%
เกรด บี	587,000	194,000		781,000			14.1%
รวม	1,200,000	496,000	416,000	2,112,000	0.8%	2.4%	38%
เขตชานเมือง							
เกรด เอ	657,000	292,000		949,000			17.1%
เกรด บี	372,000	200,000		572,000			10.3%
รวม	1,029,000	492,000	807,000	2,328,000	0.6%	3.0%	41.9%
รวมทั้งสิ้น	3,067,000	1,227,000	1,266,000	5,560,000	0.8%	2.1%	100.0%
% การเปลี่ยนแปลง ตามประเภทต่อปี	0.6%	0.0%	1.0%	0.6%			
% การเปลี่ยนแปลง ตามประเภทต่อไตรมาส	3.2%	-3.7% ⁸	3.5%	2.5%			
% จากทั้งหมด	55.2%	22.1%	22.8%	100.0%			

ที่มา แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

มากกว่าครึ่งหนึ่งของตลาดพื้นที่ค้าปลีกในเขตกรุงเทพฯ เป็นรูปแบบศูนย์การค้า (ร้อยละ 55) โดยส่วนที่เหลือแบ่งเป็นห้างสรรพสินค้าและตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่คิดเป็นร้อยละ 22 และ 23 ของตลาดพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดตามลำดับ (แผนภูมิที่ 4.1) บริษัทฯคาดว่าจะมีจำนวนห้างสรรพสินค้าเพิ่มขึ้นอีกในอนาคต ทั้งนี้เนื่องมาจาก บมจ. เซ็นทรัลพัฒนาได้ประกาศแผนการขยายการลงทุนสำหรับเขตใจกลางเมืองและบริเวณเมืองรอบนอก

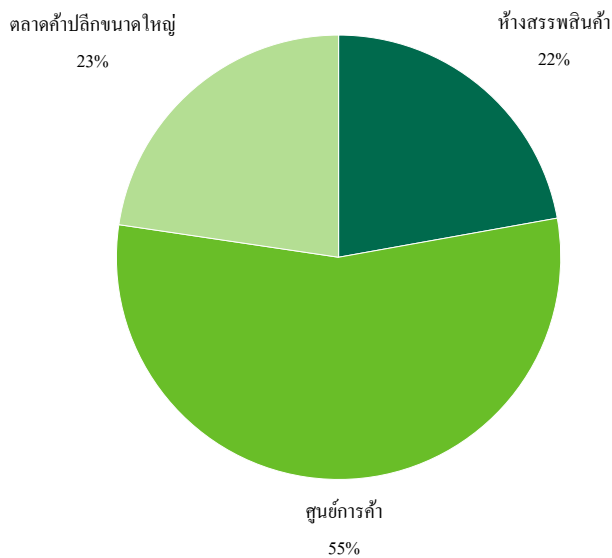
⁸ ตัวเลขที่ติดลบนั้นเป็นผลมาจากการปรับปรุงเสรีเซนต์เป็นศูนย์การค้าพาราไดซ์ พาร์ค

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

จากแผนภูมิที่ 4.1 พบว่า พื้นที่ชานเมืองมีการพัฒนามากที่สุดโดยเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับปีที่แล้ว ซึ่งเป็นผลมาจากการเปิดตัวของเอสซีบี ดีไซน์สแควร์ ในเขตบางนา ดังนั้น พื้นที่อุปทานทั้งหมด ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2554 มีปริมาณทั้งสิ้น 2,328,000 ตารางเมตร

พื้นที่ค้าปลีกบริเวณเมืองรอบนอกมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 ต่อปี คิดเป็นพื้นที่รวม 2,112,000 ตารางเมตร อันเนื่องมาจากการเปิดตัวของโครงการศูนย์การค้าชุมชนหรือคอมมิวนิตีมอลล์ เดอะไลฟ์เฮาส์ เดอะไนน์ และ 39 บูเลอวาร์ด

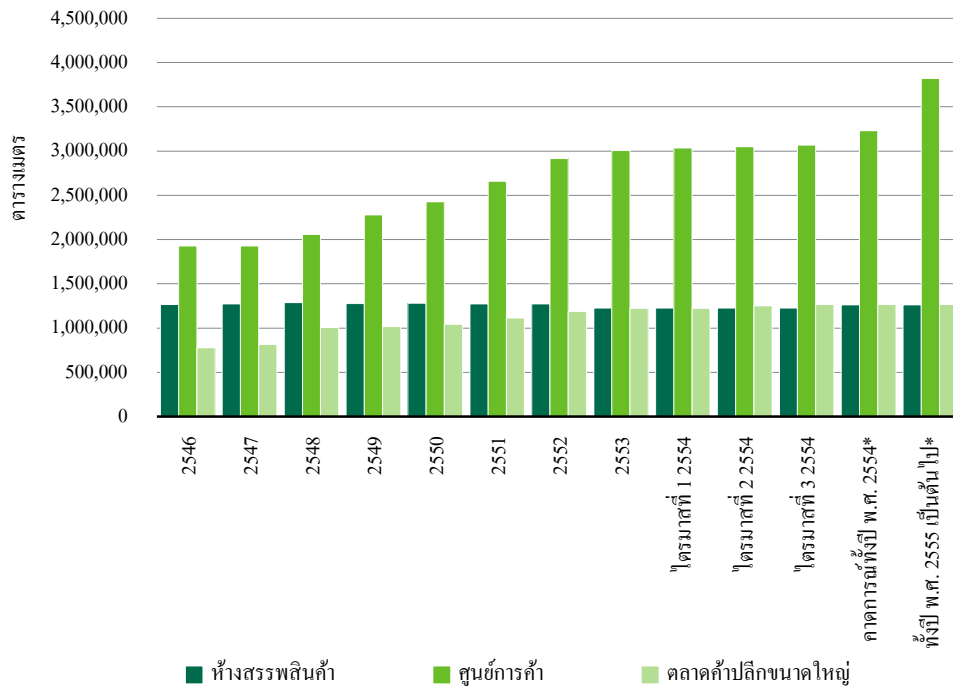
แผนภูมิที่ 4.1 อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกจำหน่ายตามรูปแบบ ณ ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2554



ที่มา: แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

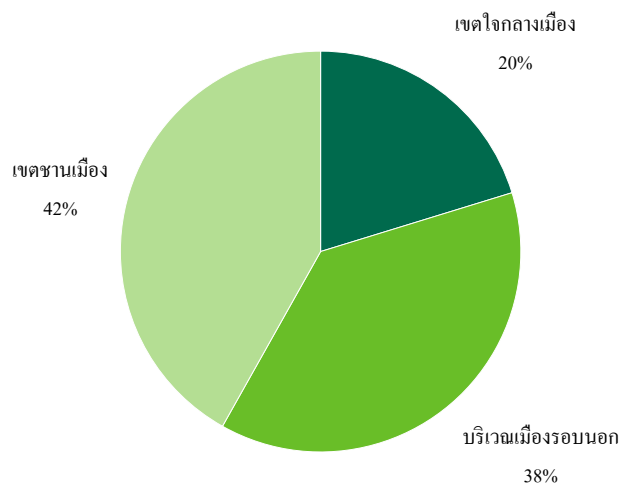
แผนภูมิที่ 4.2 อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกจำแนกตามรูปแบบตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 ถึงปี พ.ศ. 2555 เป็นต้นไป



*ตามโครงการที่ประกาศแล้ว

ที่มา แผนวิจัยและแผนที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

แผนภูมิที่ 4.3 อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกจำแนกตามพื้นที่ ณ ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554



ที่มา แผนวิจัยและแผนที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

อุปทานใหม่

ในช่วงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2554 มีการเปิดตัวศูนย์การค้าใหม่ 4 แห่งในกรุงเทพฯ ซึ่งคิดเป็นพื้นที่เช่าทั้งหมดจำนวน 30,700 ตารางเมตร (ตารางที่ 4.2)

เอสซีบี ดีไซน์สแควร์ (13,000 ตารางเมตร) เป็นตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่เพียงแห่งเดียวที่เปิดให้บริการในเขตชานเมือง ในช่วงไตรมาสนี้ ส่วนที่เหลืออีก 17,700 ตารางเมตรอยู่ในพื้นที่บริเวณเมืองรอบนอก รายละเอียดของอุปทานใหม่สามารถดูได้ในลำดับถัดไป

ตารางที่ 4.2 อุปทานใหม่ ณ ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554

พื้นที่	สถานที่ตั้ง	ประเภท	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)
บริเวณเมืองรอบนอก			
เดอะ โลท์เฮ้าส์	เจริญนคร	ศูนย์การค้า	3,200
เดอะ ไนน์	พระราม 9	คอมมูนิตี้ มอลล์	12,000
39 บูเลอวาร์ด	สุขุมวิท 39	ศูนย์การค้า	2,500
รวม			17,700
เขตชานเมือง			
เอสซีบี ดีไซน์สแควร์	บางนา	ไฮเปอร์มาร์เก็ต	13,000
รวม			13,000
รวมทั้งสิ้น			30,700

ที่มา แผนกวิจัยและแผนที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

เดอะ ไนน์



เดอะ ไนน์ เป็นโครงการศูนย์การค้าชุมชน หรือคอมมูนิตี้มอลล์ ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 14 ไร่ บนถนนพระราม 9 โดยเป็นอาคาร 8 ชั้น ซึ่งพื้นที่ค้าปลีกและออฟฟิศให้เช่ารวมทั้งหมด 12,000 ตารางเมตร

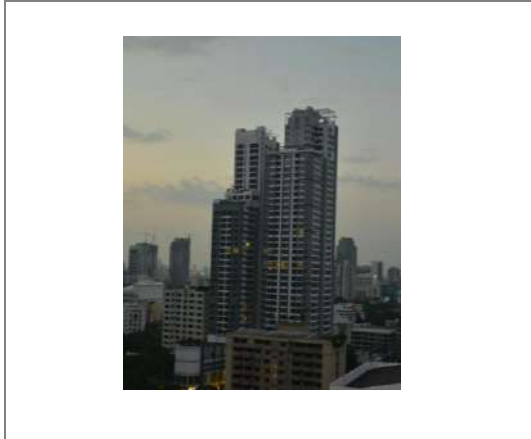
เดอะ โลท์เฮ้าส์



เดอะ โลท์เฮ้าส์ เป็นโครงการแบบมิกซ์ยูสประกอบด้วย คอนโดมิเนียมและพื้นที่ค้าปลีก ตั้งอยู่บนถนนเจริญนคร โดยมีพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 3,200 ตารางเมตร

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

39 บูเลอวาร์ด



39 บูเลอวาร์ด เป็นอพาร์ทเมนต์ 41 ชั้น ตั้งอยู่ในซอย สุขุมวิท 39 โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวม 2,465 ตาราง เมตร

เอสบี ดีไซน์ สแควร์



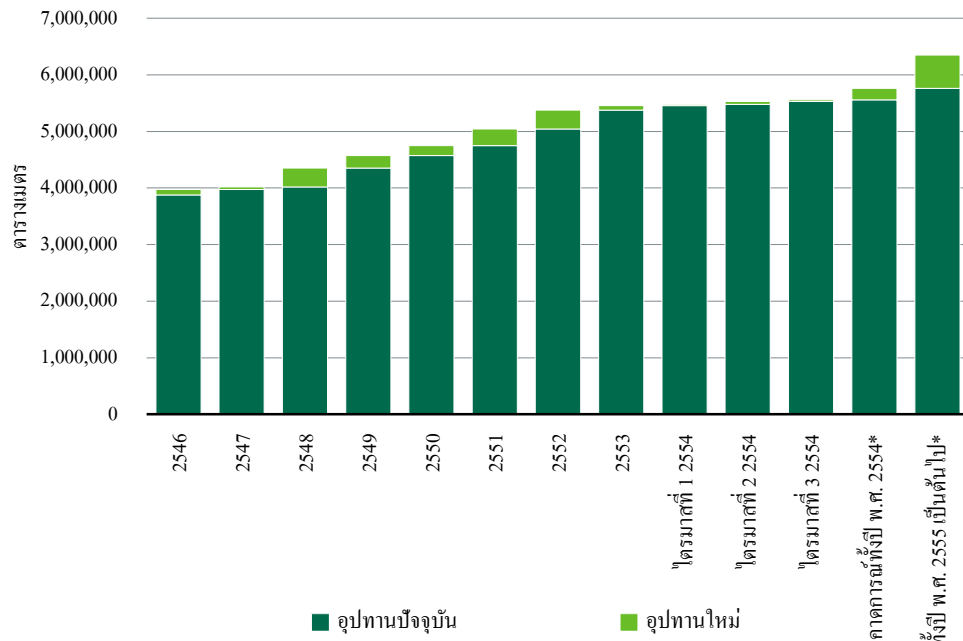
เอสบี ดีไซน์ สแควร์ ถูกพัฒนาขึ้นอีกครั้งโดยผู้ผลิต เฟอร์นิเจอร์กลุ่มเอสบี เฟอร์นิเจอร์ ตั้งอยู่บนถนนบาง นาค.ม.4 โดยมีพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 13,000 ตาราง เมตร

อุปทานในอนาคต

บริษัทฯ คาดว่า อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกจะยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง มีโครงการที่บริษัทฯ คาดว่าจะแล้วเสร็จ ภายในไม่กี่ปีข้างหน้าเป็นจำนวน 790,120 ตารางเมตร ซึ่งจะทำให้อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้น เป็น 6,348,500 ตารางเมตร (แผนภูมิที่ 4.4) และจะมีอุปทานจำนวน 207,750 ตารางเมตรแล้วเสร็จภายในสิ้นปี พ.ศ. 2554ซึ่งจะทำให้อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นเป็น 5,760,000 ตารางเมตร

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

แผนภูมิที่ 4.4 อุปทานปัจจุบันและอนาคตตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 ถึงปี พ.ศ. 2555 เป็นต้นไป



*ตามโครงการที่ประกาศแล้ว

ที่มา แผนวิจัยและแผนที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตาราง 4.3 ได้สรุปรายชื่อโครงการที่คาดว่าจะแล้วเสร็จตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 พ.ศ.2554 เป็นต้นไป โดยสามารถดูรายละเอียดแต่ละโครงการได้จากภาคผนวก ก

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

ตารางที่ 4.3 อุปทานในอนาคต ณ ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554

โครงการ	สถานที่ตั้ง	เขต	ประเภท	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ	สถานะ
ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554						
โนเบิล รีมิคซ์	สุขุมวิท 36	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	3,215	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554	ตกแต่ง
สาทร สแควร์	สาทร	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	1,882	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554	ตกแต่ง
จีบูซ่า 19	ประตูน้ำ	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์ค้าปลีกและค้าส่ง	10,800	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
ปาร์ควอเตอร์	วิฑู	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	825	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554	ตกแต่ง
เทอร์มินอล 21	สุขุมวิท 19	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	40,000	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554	ตกแต่ง
พาร์ค วิลเลจ	พระราม 2	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า	5,000	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9	พระราม 9	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า/ ห้างสรรพสินค้า	89,600	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เดอะ วอลล์	ราชพฤกษ์	เขตชานเมือง	คอมมิวนิตี มอลล์	22,000	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เรน ฮิลล์	สุขุมวิท 47	บริเวณเมืองรอบนอก	คอมมิวนิตี มอลล์	3,055	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เพียวเพลส	ราชพฤกษ์	เขตชานเมือง	คอมมิวนิตี มอลล์	4,000	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เอ็ม พาร์ค พระราม 2	พระราม 2	เขตชานเมือง	คอมมิวนิตี มอลล์	1,075	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เดอะ ปอร์ติโก	หลังสวน	เขตใจกลางเมือง	คอมมิวนิตี มอลล์	3,119	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554	เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ
เฟสติวัล วอลล์	เกษตรนวมินทร์	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	7,675	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554	เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ/ ตกแต่ง

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

โครงการ	สถานที่ตั้ง	เขต	ประเภท	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ	สถานะ
อาคารสยามกิตติ์ (จุฬา บล็อก แอล)	สยามสแควร์	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	9,500	2554	เปิดตัวอย่างไม่เป็นทางการ
คาดการณ์ทั้งปี พ.ศ. 2554				201,746		
คาดการณ์ทั้งปี พ.ศ. 2555 เป็นต้นไป						
เกษเวย์	เอกมัย	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	32,000	ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เมกะ บางนา	บางนา	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า	188,290	ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
มิลล์ มอลล์	สุขุมวิท 20	บริเวณเมืองรอบนอก	คอมมิวนิตี มอลล์	3,100	ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
วิว	เจริญนคร	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	3,900	ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
วอเตอร์เกต พาวิลลเลียน	ประตูน้ำ/ราชปรารภ	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์ค้าปลีกและค้าส่ง	45,000	ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เดอะ พรอมานาด	รามอินทรา	เขตชานเมือง	คอมมิวนิตี มอลล์	11,500	ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
บี แกลอรี	ประตูน้ำ	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์ค้าปลีกและค้าส่ง	ไม่ระบุ	ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
อินท์ (อินเตอร์เซกต์)	พระราม 3	บริเวณเมืองรอบนอก	คอมมิวนิตี มอลล์	6,000	ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เดอะ วอล์ค รามอินทรา	รามอินทรา	เขตชานเมือง	คอมมิวนิตี มอลล์	14,000	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์	เจริญกรุง	บริเวณเมืองรอบนอก	คอมมิวนิตี มอลล์	30,000	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
ธัญญา ซุปเปอร์มาร์เก็ต	ศรีนครินทร์-พัฒนาการ	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า	20,000	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
อิน สแควร์	จตุจักร	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	51,129	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
พอร์โต้ ซิโน	พระราม 2	เขตชานเมือง	คอมมิวนิตี มอลล์	11,000	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เดอะ โคสท์ วิลเลจ	บางนา	เขตชานเมือง	คอมมิวนิตี มอลล์	3,669	ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

โครงการ	สถานที่ตั้ง	เขต	ประเภท	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ	สถานะ
เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	พระราม 9	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	6,347	ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
อนุสาวรีย์	พระราม 2	เขตชานเมือง	คอมมิวนิตี มอลล์	4,396	ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
สปอร์ต มอลล์ แอท พาร์ค เอ็ก โซ	เกษตร-นวมินทร์	เขตชานเมือง	คอมมิวนิตี มอลล์	4,498	ไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2556	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เสนา เฟสต์	เจริญนคร	บริเวณเมืองรอบนอก	คอมมิวนิตี มอลล์	9,000	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
มหานคร	สาทร	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	10,000	2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
วัน เฟนิคซ์ สแควร์	สุขุมวิท 22	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	ไม่ระบุ	2555	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
อิกวินออกซ์	พหลโยธิน/วิภาวดี	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	1,885	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2556	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เซ็นทรัล เอ็มบาสซี	เพลินจิต	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	70,000	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2556	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
จี แลนด์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9	พระราม 9	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	13,140	2556	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
สยามสแควร์ 1	สยามสแควร์	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	35,000	2556	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
เลอส์กซ์ คอนโดมิเนียม	สุขุมวิท 71	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า	4,520	2556	อยู่ในขั้นตอนวางแผน
55 มาร์เก็ต	ศรีนครินทร์	เขตชานเมือง	คอมมิวนิตี มอลล์	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	อยู่ในขั้นตอนวางแผน
เซ็นทรัล สวอนุ่ม	สวอนุ่มพินี	เขตใจกลางเมือง	ห้างสรรพสินค้า	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	อยู่ในขั้นตอนวางแผน
ดิ เอ็มโพเรียม 2	สุขุมวิท 35	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า/ ห้างสรรพสินค้า	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

โครงการ	สถานที่ตั้ง	เขต	ประเภท	พื้นที่เช่าทั้งหมด (ตร.ม.)	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ	สถานะ
ไม่ระบุ (1) ⁹	รัชดาภิเษก 17	บริเวณเมืองรอบนอก	คอมมิวนิตี มอลล์	10,000	ไม่ระบุ	อยู่ในขั้นตอนวางแผน
ไม่ระบุ (2)	วัชรพล	เขตชานเมือง	คอมมิวนิตี มอลล์	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	อยู่ในขั้นตอนวางแผน
ไม่ระบุ (3)	สยามสแควร์	เขตใจกลางเมือง	คอมมิวนิตี มอลล์	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	อยู่ในขั้นตอนวางแผน
ไม่ระบุ (4)	เอกมัย – รามอินทรา	บริเวณเมืองรอบนอก	คอมมิวนิตี มอลล์	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	อยู่ในขั้นตอนวางแผน
ไม่ระบุ (5)	รัชดาภิเษก	บริเวณเมืองรอบนอก	คอมมิวนิตี มอลล์	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	อยู่ในขั้นตอนวางแผน
ไม่ระบุ (6)	สาทร/กัลปพฤกษ์	เขตชานเมือง	คอมมิวนิตี มอลล์	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	อยู่ในขั้นตอนวางแผน
ไม่ระบุ (7)	สุขุมวิท 77	เขตชานเมือง	คอมมิวนิตี มอลล์	ไม่ระบุ	ไม่ระบุ	อยู่ในขั้นตอนวางแผน
คาดการณ์ทั้งปี พ.ศ. 2555 เป็น ต้นไป				588,374		
รวมทั้งสิ้น				790,120		

ที่มา แผนวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

⁹ ทางบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัดใช้คำว่าไม่ระบุในตารางข้างต้น เนื่องจากโครงการยังไม่ได้ประกาศชื่ออย่างเป็นทางการ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดเพิ่มเติมได้ในภาคผนวก

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

การปรับปรุงที่สำคัญของโครงการปัจจุบัน

มีโครงการจำนวนมากที่อยู่ในระหว่างการดำเนินการปรับปรุง ไม่ว่าจะเป็นอันเนื่องมาจากความเสียหาย หรือเพื่อให้ทันกับความต้องการของตลาดในปัจจุบัน ตารางที่ 4.4 ได้สรุปรายชื่อของโครงการที่มีการปรับปรุงอยู่ในขณะนี้ รายละเอียดด้านล่างกล่าวถึงการปรับปรุงของโครงการต่างๆ ที่สำคัญ

เซ็นทรัลเวิลด์อยู่ในระหว่างการปรับปรุงครั้งสำคัญหลังจากเหตุการณ์ไฟไหม้ในปี พ.ศ. 2553 การปรับปรุงในส่วนแรกและส่วนที่สองได้เสร็จสิ้นและได้เปิดให้บริการแล้ว ในขณะที่ส่วนสุดท้าย ซึ่งรวมถึงห้างสรรพสินค้าเซ็น คาคาว่า จะแล้วเสร็จในภายในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554 นี้

นิวยอร์ก ซ็อบบี้เซ็นเตอร์ รัตนาริเบิร์ต ซึ่งได้รับความเสียหายจากไฟไหม้เมื่อหลายปีก่อน อยู่ในระหว่างการปรับปรุง และจะเปิดให้บริการใหม่ภายใต้ชื่อ "ฮ็อบบี้สโตร์บีบี" ฮ็อบบี้สโตร์บีบีได้รับการพัฒนาโดย บริษัท อินดิโก้ แอสเสท แมนเนจเม้นท์ โครงการฮ็อบบี้สโตร์บีบี ทั้งหมดมี 5 ชั้น ได้รับการปรับปรุงภาพลักษณ์โดยจะนำเสนอผลิตภัณฑ์ที่ไม่ซ้ำกัน พื้นที่ให้เช่าหลังการปรับปรุงคาดว่าจะมีประมาณ 50,000 ตารางเมตร ประกอบไปด้วย 5 โซน โดยเน้นไปที่ร้านค้างานฝีมือ ส่วนพื้นที่เช่าโซนที่เหลือได้แก่

- สัตว์เลี้ยง (9,000 ตารางเมตร)
- ร้านหนังสือ จุฬาฯ (4,500 ตารางเมตร)
- แฟชั่น (4,500 ตารางเมตร)
- ไทยทาวน์เก่า (ศูนย์การแพทย์แผ่นดินไทย ศูนย์พระเครื่องไทย และขนมไทย (10,000 ตารางเมตร))

บริษัท ซิคคอน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้เลื่อนการเปิดตัวของ ศูนย์การค้าซิคคอนบางแค ไปเป็นเดือนเมษายน พ.ศ. 2555 หลังจากพบว่าการซ่อมแซมตกแต่งภายใน มีความจำเป็นที่จะต้องทำมากกว่าที่คาดการณ์ไว้ก่อนหน้านี้ บริษัท ซิคคอน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ลงทุนประมาณ 3 พันล้านบาทในการปรับปรุงครั้งสำคัญของโครงการเดิม ซึ่งชื่อฟิวเจอร์พาร์ก บางแค โดยที่ บริษัท ซิคคอน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ซื้อโครงการนี้มาจากกลุ่มยูนิเวสด้วยจำนวนเงินประมาณ 2.5 พันล้านบาทในเดือนมิถุนายนปี พ.ศ. 2553 โดยได้วางแผนว่าจะเปิดให้บริการในต้นปีที่ผ่านมา แต่ได้ตัดสินใจเลื่อนการเปิดด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น โครงการนี้ตั้งอยู่บนพื้นที่ 40 ไร่ (16 เอเคอร์) โดยคาดว่าจะเป็นศูนย์การค้าที่สำคัญเป็นลำดับที่ 2 ถัดจากเดอะมอลล์ บางแค ในทางฝั่งตะวันตกของแม่น้ำเจ้าพระยา

บริษัท เกรทไชน่ามิลเลียนเนียม (ไทยแลนด์) จำกัด ในเครือพรหมมหาราช ได้ทำการปรับปรุงโครงการคอมเพล็กซ์ ประตูน้ำและจะเปลี่ยนชื่อเป็นศูนย์การค้าเดอะพลาซ่าเดียม เวิลด์ ซ็อบบี้ บริษัทได้ลงทุนในการปรับปรุงครั้งนี้เป็นจำนวน 5,000 ล้านบาท โดยได้วางแผนว่าจะเปิดให้บริการในเดือนธันวาคมปี พ.ศ. 2554

บีบีบี บำรุงเมือง พลัสซ่า ในแขวงบำรุงเมือง อยู่ในระหว่างการปรับปรุงด้วยมูลค่ากว่า 3,000 ล้านบาท โดยได้วางแผนว่าจะแล้วเสร็จปลายปี.ศ. 2554 โดยจะใช้ชื่อใหม่ว่า บีเอ็มพี

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

นอกจากนี้ บริษัท บวรพังก์ จำกัด ในเครือพรหมหาราช ได้ลงทุน 500 ล้านบาท เพื่อปรับปรุงเมอรัรี่คิงส์วิงบูรพา ซึ่งจะเปลี่ยนชื่อเป็น ศูนย์การค้าไอที เมก้าเพลย์ ประกอบด้วยอาคารสูง 6 ชั้นและอาคารสูง 10 ชั้น ซึ่งมีมูลค่ามากกว่า 1,100 ล้านบาท โดยมีกำหนดการเปิดให้บริการในปลายปี พ.ศ. 2554

กลุ่มเดอะมอลล์ ได้ลงทุนจำนวน 140 ล้านบาทเพื่อปรับโฉมเดอะมอลล์บางแค โดยพื้นที่ 1,400 ถึง 2,000 ตารางเมตรของชั้นสี่จะถูกพัฒนาให้เป็นโซนกิจกรรมและการกีฬาในร่มของเด็กด้วยมูลค่า 40 ล้านบาท ยิ่งไปกว่านั้น 500 ตารางเมตรจะถูกจัดสรรเป็น ทอย อาร์อีส ในเวลาเดียวกันกลุ่มเดอะมอลล์ยังลงทุนอีก 100 ล้านบาทเพื่อที่จะสร้างอาคารที่จอดรถห้าชั้นแห่งใหม่สำหรับที่จอดรถ 1,000 คัน โดยการปรับปรุงนี้คาดว่าจะแล้วเสร็จในปลายปี พ.ศ. 2554 นอกจากนี้ บริษัทฯยังตั้งใจที่จะเปลี่ยนแปลงการจัดสัดส่วนของผู้เช่าอันจะประกอบด้วยอาหารและเครื่องดื่ม และสินค้าแฟชั่น

เซ็นทรัลพลาซ่า บางนา อยู่ในระหว่างการปรับปรุงซึ่งเริ่มตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555 โดยการปรับปรุงจะเน้นไปที่การพัฒนาอาคารและการจัดสัดส่วนของผู้เช่า นอกจากนี้ยังจะเพิ่มพื้นที่ค้าปลีกอีกเป็นจำนวน 10,500 ตารางเมตร และอาคารจอดรถเพิ่มเติมเป็นจำนวน 3 ชั้น (ประมาณกว่า 385 คัน)

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

ตารางที่ 4.4 การปรับปรุงที่สำคัญของโครงการปัจจุบัน ณ ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554

โครงการ	ชื่อใหม่	สถานที่ตั้ง	เขต	ประเภท	จำนวนพื้นที่เช่าที่เพิ่มขึ้น	ปีที่คาดว่าจะแล้วเสร็จ
เซ็นทรัล เวิลด์ (เซน)	-	ราชดำริ	เขตใจกลางเมือง	ห้างสรรพสินค้า	-	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554
เซน ทาวเวอร์	-	ราชดำริ	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	-	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554
ฟิวเจอร์พาร์ค	ซีคอน บางแค	บางแค	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า / ห้างสรรพสินค้า	-	ไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2556
สยามจัสโก้	-	รัชดาภิเษก	บริเวณเมืองรอบนอก	ห้างสรรพสินค้า	-	ไม่ระบุ
เมอร์คิวรี่ ทาวเวอร์	-	ชิดลม	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	3,000	ไม่ระบุ
บีบี บำรุงเมือง พลาซ่า	บีเอ็มที	บำรุงเมือง	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	-	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554
ฟอร์จูน ทาวน์	-	รัชดาภิเษก	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	-	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554
ประตูน้ำ เซนเตอร์	พลาเดียม เวิลด์ ซ้อปปี้ง	ราชปรารภ	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	-	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554
ห้างสรรพสินค้า นิวเวิลด์	อ็อบบี้ ล็อบบี้	รัตนนิเวศร์	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า	50,000	ไม่ระบุ
เมอร์รี่คิงส์	เมกะ เฟลซ์	วังบูรพา	บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	20,000	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554
เดอะ มอลล์	-	บางแค	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า / ห้างสรรพสินค้า	-	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554
เซ็นทรัล พลาซ่า บางนา	-	บางนา	เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า / ห้างสรรพสินค้า	10,500	ไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555
ยูไนเต็ด เซนเตอร์	-	สีลม	เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	-	ไม่ระบุ
รวม					83,500	

ที่มา แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

อุปสงค์

โดยทั่วไปการประเมินอุปสงค์ของตลาดพื้นที่ค้าปลีกสามารถทำได้จากอัตราการเข้าใช้พื้นที่และอัตราการเช่า

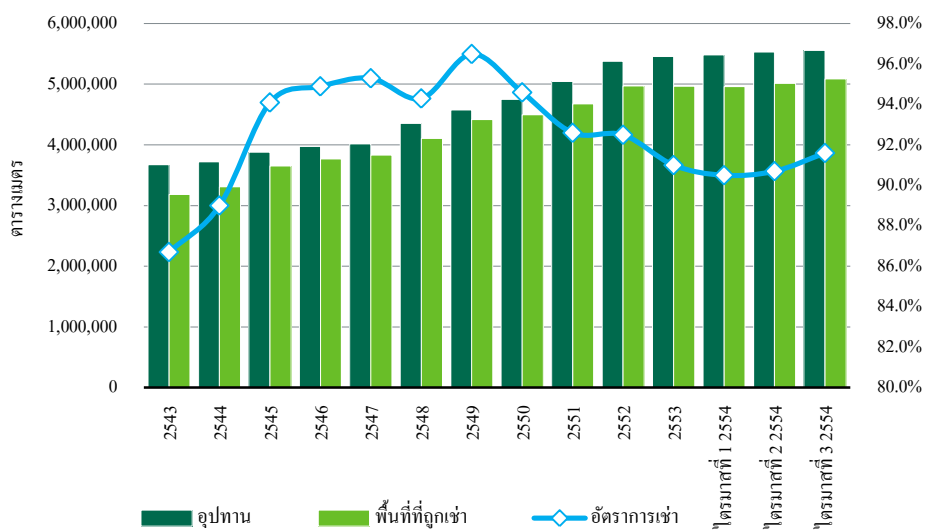
อัตราการเข้าใช้พื้นที่

ข้อมูลอัตราการเข้าใช้พื้นที่มาจากการสำรวจภาคสนามในแต่ละโครงการเพื่อตรวจสอบอัตราการเข้าใช้พื้นที่จริง เป็นที่น่าสังเกตว่าพื้นที่ห้างสรรพสินค้า และตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ มักให้เช่ากับเจ้าของโครงการซึ่งเป็นผู้ประกอบกิจการห้างสรรพสินค้าหรือตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ ทำให้มีอัตราการเข้าใช้พื้นที่สูงอยู่เสมอ อาทิเช่นห้างสรรพสินค้าเดอะมอลล์ เซ็นทรัล และ บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์และเทสโก้ โลตัส

อัตราการเข้าใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นเป็น 5,088,000 ตารางเมตร ในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2554 โดยเพิ่มขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 2.5 ต่อปี (แผนภูมิที่ 4.5) จะสังเกตได้ว่าอัตราการเข้าใช้พื้นที่ในเขตใจกลางเมืองและบริเวณส่วนนอกเมืองอยู่ที่อัตราต่ำเนื่องจากบางโครงการได้ถูกปิดปรับปรุง อาทิเช่น เซ็นทรัลเวิลด์ (เซน) เซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว และฟิวเจอร์พาร์ค เมื่อการปรับปรุงเหล่านี้เสร็จสิ้น ทางบริษัทฯ คาดว่าอัตราการเข้าใช้พื้นที่และอัตราการเช่าจะกลับไปอยู่ที่ระดับเดียวกันกับปี พ.ศ. 2551 และ พ.ศ. 2552

โดยรวมแล้วอัตราการเข้าใช้พื้นที่และอัตราการเช่าในปี พ.ศ. 2553 ลดลงเนื่องจากปัญหาทางการเมืองที่แยกราชประสงค์ อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากที่บิ๊กซี ราชดำริและส่วนแรกและส่วนที่สองของเซ็นทรัลเวิลด์ ได้เปิดให้บริการใหม่อีกครั้งจะส่งผลให้อัตราการเข้าใช้พื้นที่และอัตราการเช่าเพิ่มขึ้นตามลำดับ

แผนภูมิที่ 4.5 อุปสงค์ อุปทานและอัตราการเช่าตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 ถึงไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554



ที่มา: แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

ย่านใจกลางเมืองมีอัตราการเข้าใช้พื้นที่สูงที่สุดต่อปี อยู่ที่ 978,000 ตารางเมตรคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 ต่อไตรมาส และร้อยละ 15.7 ต่อปี อัตราการเข้าใช้พื้นที่เพิ่มขึ้นเนื่องมาจากการเปิดให้บริการใหม่ของผู้ค้าหลายแห่งที่ปรับปรุงเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว

อัตราการเข้าใช้พื้นที่ในพื้นที่บริเวณเมืองรอบนอกเพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อนร้อยละ 0.7 แต่เพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 3.4 ต่อปี โดยอยู่ที่ 1,815,000 ตารางเมตร เหตุผลหลักมาจากการปิดปรับปรุงของเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ในขณะที่อัตราการเข้าใช้พื้นที่ในเขตชานเมืองเพิ่มขึ้นถึง 2,222,000 ตารางเมตร จากไตรมาสก่อนในอัตราร้อยละ 1.3 และ 2.5 ต่อปี

ในส่วนของรูปแบบโครงการศูนย์การค้าคิดเป็นพื้นที่หลักของอัตราการเข้าใช้พื้นที่ของกรุงเทพฯ ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.4 ต่อปี และร้อยละ 1.0 ต่อไตรมาส โดยอยู่ที่ 2,637,000 ตารางเมตร อัตราการเข้าใช้พื้นที่ของรูปแบบห้างสรรพสินค้าลดลงร้อยละ 0.4 ต่อไตรมาส และร้อยละ 6.8 ต่อปี อยู่ที่ 1,139,000 ตารางเมตร ในขณะที่อัตราการเข้าใช้พื้นที่ของตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่อยู่ที่ 1,239,000 ตารางเมตร คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 ต่อไตรมาส และ 3.9 ต่อปี

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

ตารางที่ 4.5 อุปสงค์ อุปทาน และพื้นที่ว่าง แยกตามพื้นที่และเกรดในกรุงเทพมหานคร ณ ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554

		อุปทานรวม	พื้นที่ที่ถูกเช่า	พื้นที่ว่าง	อัตราพื้นที่ว่าง	อัตราเช่า
ศูนย์การค้า						
เขตใจกลางเมือง	เกรด เอ	513,000	426,000	87,000	16.9%	83.1%
	เกรด บี	325,000	294,000	31,000	9.7%	90.3%
รวม		838,000	720,000	118,000	14.1%	85.9%
บริเวณเมืองรอบนอก	เกรด เอ	613,000	562,000	51,000	8.3%	91.7%
	เกรด บี	587,000	489,000	98,000	16.7%	83.3%
รวม		1,200,000	1,051,000	149,000	12.4%	87.6%
เขตชานเมือง	เกรด เอ	657,000	638,000	19,000	2.8%	97.2%
	เกรด บี	372,000	304,000	68,000	18.3%	81.7%
รวม		1,029,000	942,000	87,000	8.4%	91.6%
รวมทั้งสิ้น		3,067,000	2,713,000	354,000	11.5%	88.5%
ห้างสรรพสินค้า						
เขตใจกลางเมือง	เกรด เอ	196,000	170,000	26,000	13.1%	86.9%
	เกรด บี	43,000	43,000	0	0.3%	99.7%
รวม		239,000	213,000	26,000	10.8%	89.2%
บริเวณเมืองรอบนอก	เกรด เอ	302,000	299,000	3,000	0.8%	99.2%
	เกรด บี	194,000	125,000	69,000	35.5%	64.5%
รวม		496,000	424,000	72,000	14.4%	85.6%
เขตชานเมือง	เกรด เอ	292,000	292,000	0	0.0%	100.0%
	เกรด บี	200,000	196,000	4,000	1.9%	98.1%
รวม		492,000	488,000	4,000	0.8%	99.2%
รวมทั้งสิ้น		1,227,000	1,125,000	102,000	8.3%	91.7%
ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่						
เขตใจกลางเมือง	ศูนย์การค้า	18,000	18,000	0	0.3%	99.7%
	ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่	25,000	24,000	1,000	0.0%	100.0%
รวม		43,000	42,000	1,000	0.1%	99.9%
บริเวณเมืองรอบนอก	ศูนย์การค้า	85,000	82,000	3,000	3.4%	96.6%
	ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่	331,000	321,000	10,000	3.1%	96.9%
รวม		416,000	403,000	13,000	3.2%	96.8%
เขตชานเมือง	ศูนย์การค้า	84,000	83,000	1,000	1.1%	98.9%
	ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่	723,000	722,000	1,000	0.1%	99.9%
รวม		807,000	805,000	2,000	0.2%	99.8%
รวมทั้งสิ้น		1,266,000	1,250,000	16,000	1.1%	98.9%
รวมทั้งสิ้น		5,560,000	5,088,000	472,000	8.4%	91.6%

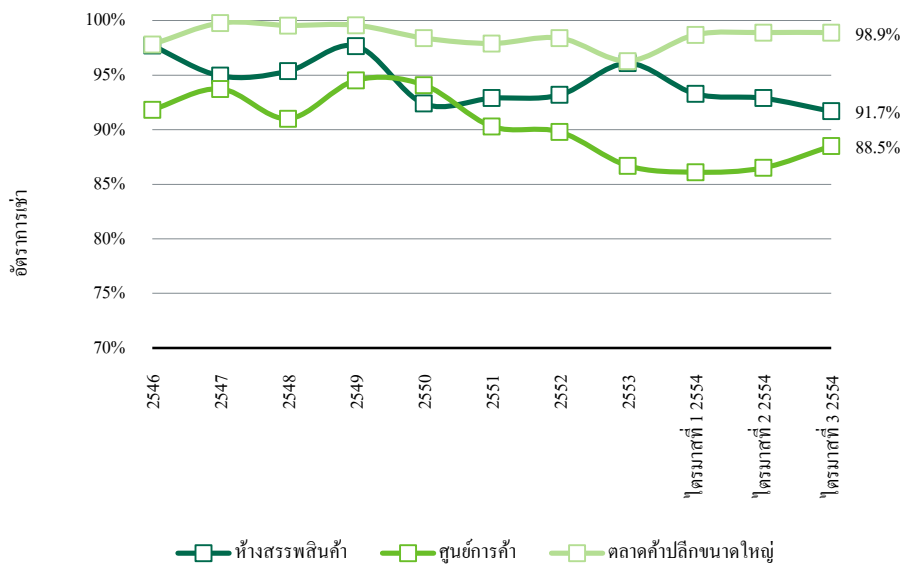
ที่มา: แผนวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

อัตราการเช่า

ณ ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554 อัตราการเช่าของพื้นที่ตลาดค้าปลีกโดยรวมในกรุงเทพฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 ต่อไตรมาส และ 0.9 ต่อปี คิดเป็นร้อยละ 91.6 ในแง่ของรูปแบบโครงการ ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่มีอัตราการเช่าสูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 98.9 ตามด้วยห้างสรรพสินค้า

แผนภูมิที่ 4.6 อัตราเช่าแยกตามรูปแบบ ณ ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554



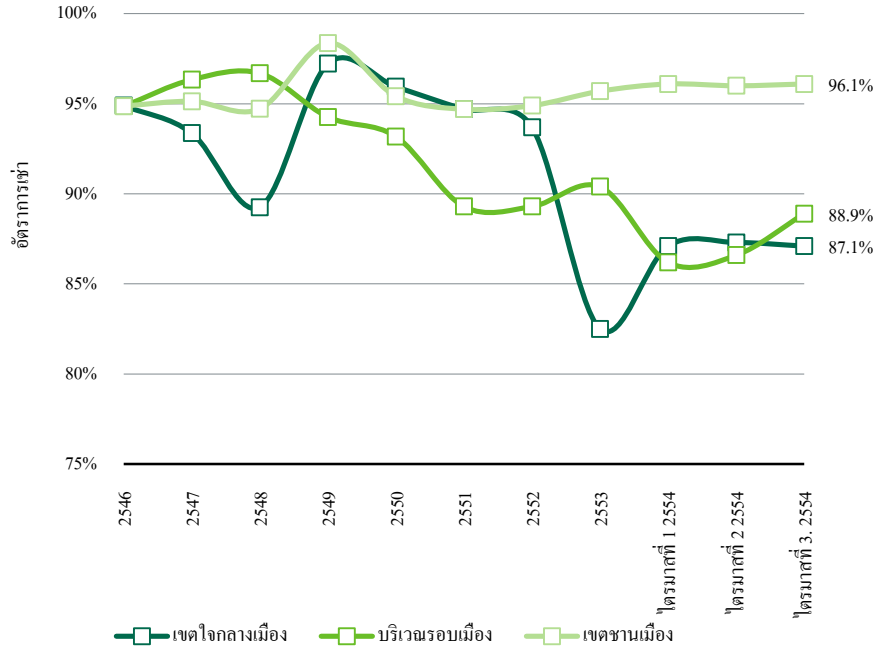
ที่มา แผนวิจัยและแผนที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

พื้นที่ค้าปลีกย่านชานเมืองมีอัตราการเช่าสูงสุดอยู่ที่ร้อยละ 96.1 โดยลดลงเป็นอัตราร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อน อัตราการเช่าในพื้นที่ค้าปลีกใจกลางเมืองเพิ่มขึ้นในไตรมาสนี้ โดยอยู่ที่ร้อยละ 87.1 คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.4 ต่อปี

อัตราการเช่าในเขตบริเวณเมืองรอบนอกเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 86.6 ในไตรมาสก่อน เป็นร้อยละ 88.9 ในไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554 คิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.3 จากไตรมาสก่อน แต่ลดลงร้อยละ 1.2 ต่อปี การเปิดให้บริการหลังจากการปรับปรุงของเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว เป็นปัจจัยหลักในการทำให้อัตราการเช่าในเขตบริเวณเมืองรอบนอกเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตามยังมีอีกโครงการอื่น ๆ ที่อยู่ในช่วงปรับปรุง ซึ่งทำให้อัตราการเช่าในเขตบริเวณเมืองรอบนอกยังอยู่ในเกณฑ์ต่ำเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

แผนภูมิที่ 4.7 อัตราเช่าแยกตามพื้นที่ ณ ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554



ที่มา: แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

ตารางที่ 4.6 อัตราการเช่าแยกตามพื้นที่และเกรดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 ถึงไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554

	2546	2547	2548	2549	2550	2551	2552	2553	2554			อัตราการเปลี่ยนแปลง	
									ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 2	ไตรมาสที่ 3	ต่อไตรมาส	ต่อปี
เขตใจกลางเมือง													
เกรด เอ	97.5%	95.3%	88.4%	97.6%	97.2%	95.6%	94.9%	80.9%	83.9%	83.9%	84.1%	0.2%	3.8%
เกรด บี	92.3%	91.3%	90.8%	96.5%	93.7%	92.3%	90.5%	92.2%	92.1%	92.3%	91.4%	-1.0%	0.5%
ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่	100.0%	100.0%	99.5%	99.6%	99.3%	99.7%	99.3%	28.2%	99.7%	99.8%	99.9%	0.0%	71.7%
รวมทั้งสิ้น	94.9%	93.4%	89.3%	97.2%	96.0%	94.7%	93.7%	82.5%	87.1%	87.3%	87.1%	-0.2%	5.4%
บริเวณเมืองรอบนอก													
เกรด เอ	98.8%	98.7%	99.4%	98.2%	99.4%	97.6%	91.5%	92.6%	83.0%	84.0%	94.1%	10.1%	2.0%
เกรด บี	88.8%	92.5%	91.8%	87.7%	85.1%	77.7%	83.1%	84.5%	84.5%	84.2%	78.6%	-5.6%	-5.8%
ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่	100.0%	100.0%	99.0%	99.1%	96.6%	94.9%	95.9%	96.5%	96.5%	96.8%	96.8%	0.1%	0.4%
รวมทั้งสิ้น	94.9%	96.3%	96.7%	94.3%	93.2%	89.3%	89.3%	90.4%	86.2%	86.6%	88.9%	2.3%	-1.2%
เขตชานเมือง													
เกรด เอ	98.2%	98.6%	97.5%	99.4%	92.3%	94.0%	96.4%	97.7%	98.1%	98.1%	98.1%	0.0%	0.4%
เกรด บี	87.6%	87.5%	88.4%	95.9%	93.8%	89.8%	87.4%	86.6%	87.6%	87.4%	87.4%	0.1%	1.1%
ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่	96.5%	99.6%	99.9%	99.9%	100.0%	99.8%	99.8%	99.9%	99.9%	99.9%	99.8%	-0.1%	-0.1%
รวมทั้งสิ้น	94.9%	95.1%	94.7%	98.4%	95.2%	94.7%	94.9%	95.7%	96.1%	96.0%	96.1%	0.0%	0.5%
รวมทั้งหมด													
เกรด เอ ทั้งหมด	98.3%	98.2%	96.3%	98.6%	96.4%	95.7%	94.2%	91.2%	88.8%	89.2%	92.8%	3.6%	1.9%
เกรด บี ทั้งหมด	89.1%	90.5%	90.3%	92.5%	89.9%	84.9%	86.1%	86.8%	87.1%	87.0%	84.3%	-2.7%	-2.1%
ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ ทั้งหมด	97.8%	99.8%	99.6%	99.6%	98.6%	98.0%	98.4%	96.3%	98.7%	98.9%	98.9%	0.0%	2.7%
รวมทั้งสิ้น	94.9%	95.3%	94.3%	96.5%	94.6%	92.6%	92.5%	91.0%	90.5%	90.7%	91.6%	0.8%	0.9%

ที่มา แผนวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

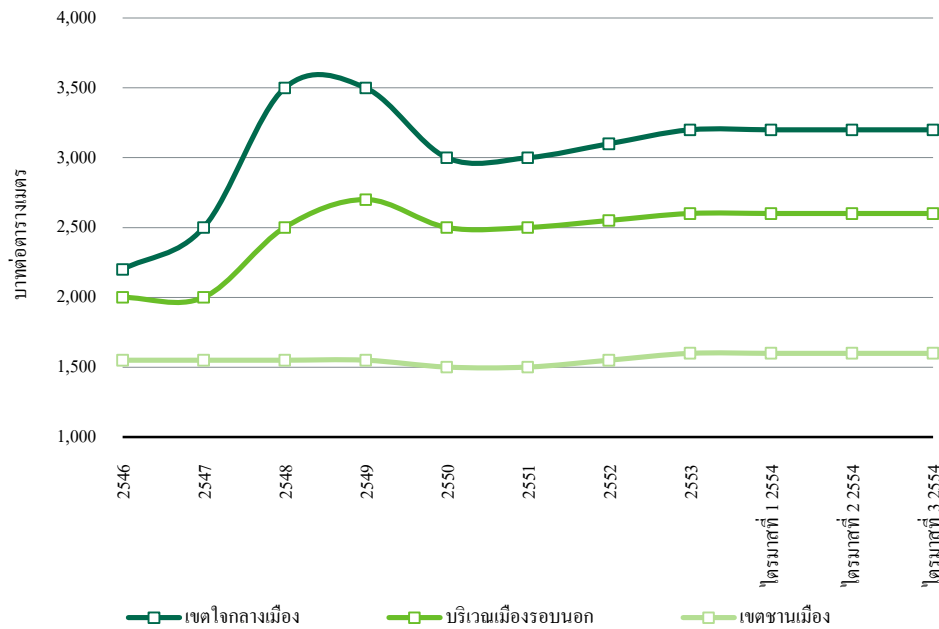
ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

อัตราค่าเช่า

อัตราค่าเช่าในกรุงเทพฯ ช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา มีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนัก (แผนภูมิที่ 4.8) แม้ว่าจะมีสัญญาณจากผู้พัฒนาโครงการที่จะเพิ่มอัตราค่าเช่าโดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการที่อยู่ในทำเลที่ดี ยิ่งไปกว่านั้นบริษัทฯ ยังพบว่าผู้พัฒนาโครงการมีความยืดหยุ่นในการเจรจาต่อราคาค่าเช่าเพื่อเพิ่มอัตรากาเช่าให้เพิ่มมากขึ้น

ดังจะเห็นได้จากตารางที่ 4.7 อัตราค่าเช่าต่ำสุดในพื้นที่ชานเมือง และสูงสุดในย่านใจกลางเมือง โดยส่วนใหญ่ชั้นล่างจะมีราคาค่าเช่าที่สูงกว่าชั้นบน

แผนภูมิที่ 4.8 อัตราค่าเช่าแยกตามพื้นที่ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546 ถึงไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554



ที่มา แผนวิจัยและแผนที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตารางที่ 4.7 อัตราค่าเช่าแยกตามพื้นที่ ณ ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554

พื้นที่	ชั้นล่าง (บาท/ตร.ม./เดือน)	ชั้นบน (บาท/ตร.ม./เดือน)
เขตใจกลางเมือง		
ร้านค้า	1,200-2,500	700-1,000
ศูนย์การค้า	1,800-3,200	1,500-2,600
ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่	1,000-1,500	800-1,200
บริเวณเมืองรอบนอก		
	1,500-2,600	1,000-2,100
เขตชานเมือง		
	1,200-1,600	800-1,100

ที่มา แผนวิจัยและแผนที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

ในย่านใจกลางเมือง เราสามารถพบเห็นพื้นที่ร้านค้าให้เช่าได้ในศูนย์การค้า รวมไปถึงร้านค้าปลีกแถวตามแนวถนนสายหลัก สถานที่ตั้งของร้านค้าเหล่านี้มักอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน ทำให้เจ้าของสามารถคิดค่าเช่าสูงได้ ถึงแม้ว่าบางอาคารนั้นจะมีคุณภาพที่ไม่สู้ดีนัก อัตราค่าเช่าได้สรุปไว้ในตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 อัตราค่าเช่าในเขตใจกลางเมือง ณ ไตรมาสที่ 3 ปี พ.ศ. 2554

หน่วย บาท/ตร.ม./เดือน

	ค่าเช่าต่อเดือน	
	ชั้นล่าง	ชั้นบน
ศูนย์การค้า เกรด เอ	1,800-3,200	1,500-2,600
ร้านค้า		
ถนนสีลม	1,200-2,500	400-700
สยามแสควร์	2,500	1,000-1,500 (ชั้น 2) 500-800 (ชั้น 3)

ที่มา แผนกวิจัยและแผนที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด

ค่าเช่าเฉลี่ยของผู้พัฒนาโครงการที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

บริษัทฯ ได้ติดตามการเคลื่อนไหวของราคาค่าเช่าของผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ อย่างไรก็ตามที่น่าสังเกตว่าอัตราค่าเช่าแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญตามประเภทของธุรกิจ อัตราพื้นที่การเช่าใช้ ทำเลสถานที่ตั้ง และจำนวนลูกค้า เป็นต้น

บริษัท เอ็มบี เค จำกัด (มหาชน) (MBK) เป็นผู้พัฒนาโครงการเอ็ม บี เค เซ็นเตอร์ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 30.7 ของบริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด (SPW) ซึ่งพัฒนาโครงการสยามเซ็นเตอร์และสยามดิสคัฟเวอรี นอกจากนี้บริษัทฯ ยังถือหุ้นอีกร้อยละ 50 ของบริษัท พาราไดซ์พาร์ค จำกัด

บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด ได้เข้าร่วมทุนกับกลุ่มเดอะมอลล์เพื่อพัฒนาโครงการสยามพารากอน และร่วมทุนกับบริษัท พาราไดซ์พาร์ค จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ พาราไดซ์ พาร์ค ซึ่งตั้งอยู่บนถนนศรีนครินทร์

ค่าเช่าและรายได้จากค่าบริการ ณ เดือนมิถุนายน ปี พ.ศ. 2553 อยู่ที่ประมาณ 876 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 35.1 หรือ 228 ล้านบาทต่อปี

ดิ เอราวัณกรุ๊ป (Erawan) เป็นผู้พัฒนาโครงการเพลินจิตเซ็นเตอร์และดิ เอราวัณ กรุงเทพฯ นอกเหนือจากโครงการเหล่านี้ บริษัทฯ ยังพัฒนาโรงแรมระดับห้าดาว และอาคารสำนักงาน โดยมีรายได้จากค่าเช่าคิดเป็นร้อยละ 3.0 ของรายได้รวมทั้งหมดของบริษัทฯ ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2554 ซึ่งเท่ากับ 33 ล้านบาท (ลดลง 4 ล้านบาท หรือ 10%)

- ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2554 ค่าเช่าโดยเฉลี่ยจากการเช่าทั้งหมดที่เพลินจิตเซ็นเตอร์ อยู่ที่ 533 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 ต่อปี โดยรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดที่เพลินจิตเซ็นเตอร์คิดเป็นมูลค่า 12 ล้านบาท

ตลาดค้าปลีกในกรุงเทพฯ

- ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2554 ค่าเช่าโดยเฉลี่ยจากการเช่าทั้งหมดที่เอราวัณกรุงเทพฯ อยู่ที่ 1,255 บาท ต่อตารางเมตร ต่อเดือน คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 7.7 ต่อปี โดยรายได้ค่าเช่าจากพื้นที่ค้าปลีกที่เพลินิจิตเซ็นเตอร์คิดเป็นมูลค่า 20 ล้านบาท

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN) ได้ประกาศ รายได้ค่าเช่าค้าปลีก ณ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2554 โดยอยู่ที่ 2,431 ล้านบาทลดลงจากปีก่อนเป็นอัตราร้อยละ 4 สาเหตุจากการลดลงส่วนใหญ่เนื่องมาจากการขายรายได้จากการให้เช่าและรายได้ค่าบริการที่เซ็นทรัลพลาซ่าลาดพร้าว ซึ่งอยู่ในระหว่างการปิดปรับปรุง และรายได้ที่ลดลงจากการปรับปรุงของห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเวิลด์

- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการทั้งหมดของบริษัทฯ (ไม่รวมเซ็นทรัลเวิลด์และเซ็นทรัลพลาซ่าลาดพร้าว) ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2554 อยู่ที่ 1,156 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยเพิ่มขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 4.8 ต่อปี
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของโครงการทั้งหมดของบริษัทฯ ที่เปิดให้บริการมากกว่า 3 ปี ขึ้นไป (ไม่รวมเซ็นทรัลเวิลด์และเซ็นทรัลพลาซ่าลาดพร้าว) ณ ไตรมาสที่ 1 ปี พ.ศ. 2554 อยู่ที่ 1,184 ต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยเพิ่มขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 7.2 ต่อปี
- อัตราค่าเช่าเฉลี่ยของ 5 โครงการที่เพิ่งเปิดให้บริการใหม่ของบริษัทฯ (เซ็นทรัลเฟสติวัลพัทยาบีช, เซ็นทรัลพลาซ่าแจ้งวัฒนะ, เซ็นทรัลอูธรธานี, เซ็นทรัลพลาซ่าชลบุรีและเซ็นทรัลพลาซ่าขอนแก่น) ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2554 อยู่ที่ 1,120 ต่อตารางเมตรต่อเดือน โดยเพิ่มขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 1.6 ต่อปี

อนึ่ง อัตราค่าเช่าเฉลี่ยดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมเซ็นทรัลพลาซ่าเชียงใหม่ซึ่งเพิ่งเปิดให้บริการเมื่อวันที่ 11 มีนาคม พ.ศ. 2554

บริษัท สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (SF) ถือเป็นผู้พัฒนาโครงการที่เป็นผู้นำในการพัฒนาโครงการในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชนเปิดโล่งในประเทศไทย นอกเหนือไปจากการพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน บริษัทยังให้บริการบริหารจัดการศูนย์การค้าอีกด้วย ขณะนี้สยามฟิวเจอร์ดีเวลอปเม้นท์ มีโครงการประมาณอยู่ทั้งหมด 30 โครงการ ณ ไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2554 โดยรายได้จากค่าเช่า อยู่ที่ 305 ล้านบาท ซึ่งลดลง 5 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 1.5 ต่อปี

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

ภาคเหนือของประเทศไทยมีพรมแดนด้านหนึ่งติดกับประเทศลาวและพม่า ส่วนอีกด้านติดกับภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคกลางของประเทศไทย ภาคเหนือประกอบด้วย 17 จังหวัด ได้แก่ เชียงใหม่ เชียงราย กำแพงเพชร ลำปาง ลำพูน แม่ฮ่องสอน นครสวรรค์ น่าน พะเยา เพชรบูรณ์ พิจิตร พิษณุโลก แพร่ สุโขทัย ตาก อุทัยธานี และอุดรดิตถ์ ทั้งนี้พบว่าจังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีจำนวนประชากรมากที่สุดในภาคเหนือจากข้อมูลสำนักงานสถิติแห่งชาติในปี พ.ศ. 2552 โดยมีประชากรทั้งหมด 1.6 ล้านคน นอกจากนี้ยังเป็นจังหวัดท่องเที่ยวที่นักท่องเที่ยวนิยมมากที่สุดและเป็นที่ตั้งของนักท่องเที่ยวที่นิยมมากที่สุดเป็นอันดับที่ 6 ของประเทศไทย ด้วยจำนวนนักท่องเที่ยวประมาณ 5 ล้านคนในปี พ.ศ. 2553 หรือคิดเป็นร้อยละ 5 ของจำนวนประชากรนักท่องเที่ยวของประเทศ

ในบทนี้เป็นการนำเสนอเกี่ยวกับตลาดค้าปลีกในจังหวัดเชียงใหม่ เพื่อที่จะเข้าใจภาพรวมและแนวโน้มของตลาดพื้นที่ค้าปลีกในภาคเหนือของประเทศไทย ทั้งนี้ข้อมูลในบทนี้มาจากการสำรวจของบริษัทฯ ในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2554 และข้อมูลทั่วไปที่เปิดเผยต่อสาธารณชน

อุปทาน

เนื่องจากจังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดท่องเที่ยวยอดนิยมและเป็นจังหวัดที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในภาคเหนือ จึงอาจกล่าวได้ว่าธุรกิจค้าปลีกในจังหวัดเชียงใหม่ได้มีการก่อตั้งอย่างเป็นรูปธรรมระดับหนึ่ง อย่างไรก็ตามจังหวัดเชียงใหม่ยังขาดในเรื่องของความหลากหลายของศูนย์การค้าที่มีอยู่

ในช่วงสิบปีที่ผ่านมา จังหวัดเชียงใหม่มีการเติบโตของตลาดพื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบที่คล้ายคลึงกับภาคอื่นๆ ของประเทศไทย โดยมีร้านขายของอุปโภคบริโภคที่ทันสมัย และธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ อาทิเช่น เทสโก้ แม็คโคร และบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ถึงแม้ว่าเชียงใหม่จะมีการพัฒนาในเรื่องนี้มากกว่าจังหวัดใกล้เคียงและจังหวัดอื่นๆ ในภูมิภาคเดียวกัน แต่รูปแบบธุรกิจค้าปลีกที่มีโดยทั่วไปยังคงเป็นแบบดั้งเดิม (เช่น ร้านค้าขนาดเล็ก อาคารพาณิชย์ และตลาด) และสามารถพบเห็นธุรกิจค้าปลีกที่ทันสมัยได้ค่อนข้างน้อย

เมื่อพิจารณาในเรื่องของศูนย์การค้าพบว่าผู้ประกอบการที่สำคัญสองรายใหญ่ ได้แก่ กาดสวนแก้วและเซ็นทรัลพัฒนา (ซีพีเอ็นกรุ๊ป) โดยศูนย์การค้ากาดสวนแก้วนั้นก่อตั้งเมื่อปี พ.ศ. 2535 และเป็นศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในเชียงใหม่ ศูนย์การค้าเซ็นทรัลตั้งอยู่ใจกลางเมืองและมีผู้เช่าหลัก คือ ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ศูนย์การค้าแห่งนี้ (ส่วนใหญ่รู้จักกันในนามของเซ็นทรัล) มีพื้นที่ให้เช่ามากกว่า 160,000 ตารางเมตร ประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร โรงภาพยนตร์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ลานโบว์ลิ่ง และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ ถึงแม้ว่าศูนย์การค้ากาดสวนแก้วจะเคยเป็นศูนย์การค้ายอดนิยม แต่ในระยะหลังขาดการปรับปรุงจึงมีสภาพค่อนข้างเก่าและมีพื้นที่ว่างให้เช่าค่อนข้างมาก ดังนั้นศูนย์การค้าแห่งนี้ควรจะได้รับการปรับปรุงใหม่ เพื่อที่จะดึงดูดลูกค้าและแข่งขันกับศูนย์การค้าแห่งใหม่ที่เกิดขึ้น

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

เซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า ตั้งอยู่นอกเขตใจกลางเมืองในบริเวณใกล้สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ โดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาได้เข้าซื้อกิจการในปี พ.ศ. 2539 หลังจากนั้นทางกลุ่มเซ็นทรัลฯ ได้ทำการตกแต่งปรับปรุงใหม่และขยายพื้นที่ค้าปลีก ดังนั้นเซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่าจึงกลายเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่ทันสมัยที่สุดในจังหวัดเชียงใหม่ โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวมทั้งหมด 74,000 ตารางเมตร มีห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ซูเปอร์มาร์เก็ต โรงภาพยนตร์ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และ นอร์ทเทิร์น วิลเลจ ซึ่งเป็นแหล่งขายสินค้าหัตถกรรมพื้นเมือง

กาดสวนแก้ว



ที่มา แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

เซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า



ที่มา แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ส่วนใหญ่แล้วศูนย์การค้าสมัยใหม่จะตั้งอยู่ในเขตนอกเมือง (ด้านใต้และตะวันออก) ในบริเวณที่เป็นที่นิยมของนักท่องเที่ยวและชาวต่างชาติที่เข้ามาพักในจังหวัด (แผนที่ 5.1)

เมื่อพิจารณาในส่วนของธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ พบว่าเทสโก้โลตัสมีอยู่ทั้งหมด 2 สาขา (ห้างค้าปลีกขนาดใหญ่และพื้นที่ให้เช่ารายย่อย) นอกจากนี้ยังมีเทสโก้โลตัสเอ็กซ์เพรสขนาดเล็กอีกหลายแห่ง ส่วนบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ซึ่งก่อนหน้านี้ได้เข้าซื้อกิจการคาร์ฟูร์ ทำให้บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์มีสาขามากขึ้น จากเพียงสองสาขาที่เชียงใหม่และหางดง ได้เพิ่มบิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า สาขาหางดง 2 (อดีตเป็นห้างคาร์ฟูร์) อีกหนึ่งสาขาอีกด้วย ทั้งนี้บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์และเทสโก้โลตัสมีสิ่งเหมือนกันคือ ทั้งสองโครงการเป็นห้างค้าปลีกขนาดใหญ่และมีพื้นที่ให้เช่าสำหรับผู้เช่ารายย่อยเหมือนกัน

แม้โครเป็นห้างค้าส่งที่ต้องจ่ายเงินซื้อสินค้าเป็นเงินสด มีทั้งหมด 3 สาขาในจังหวัดเชียงใหม่ ได้แก่ สาขาเชียงใหม่ สาขาแมริม และสาขาหางดง เนื่องจากแมโครเน้นขายสินค้าในราคาขายส่ง ซึ่งมีคู่แข่งในตลาดเดียวกันค่อนข้างน้อย ฉะนั้นแมโครจึงไม่เน้นเรื่องพื้นที่ให้เช่าสำหรับผู้เช่ารายย่อยในโครงการมากนัก

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

ส่วนริมฝั่งซูเปอร์มาร์เก็ตเป็นโครงการของผู้พัฒนาสังหาริมทรัพย์ท้องถิ่น ได้เปิดให้บริการมาแล้วกว่า 60 ปี โครงการนี้เป็นร้านค้าปลีกที่เน้นขายอาหารและวัตถุดิบระดับพรีเมียม ดังนั้นจึงเป็นที่นิยมในหมู่ชาวต่างชาติที่อาศัยอยู่ในจังหวัดเชียงใหม่ เนื่องจากมีสินค้านำเข้าให้เลือกมากมายและมีถึงสี่สาขาในจังหวัด ซึ่งรวมสาขาภาคฝรั่งที่เพิ่งเปิดให้บริการ

ทั้งนี้สามารถดูรายละเอียดของศูนย์การค้าสมัยใหม่ที่สำคัญในจังหวัดเชียงใหม่ได้ในท้ายบทนี้

อุปทานในอนาคต

ถึงแม้ว่าผู้ค้าปลีกและผู้พัฒนาโครงการตลาดค้าปลีกรายใหญ่ในประเทศไทยจะมีแผนการขยายศูนย์การค้าไปยังภูมิภาค แต่อุปทานในอนาคตของศูนย์การค้าในจังหวัดเชียงใหม่ยังมีไม่มากนัก อุปทานในอนาคตที่มีได้แก่ เซ็นทรัลเฟสติวัลเชียงใหม่และพรอมเมนาดา

เซ็นทรัลเฟสติวัลเชียงใหม่ตั้งอยู่บนพื้นที่ขนาด 50 ไร่ (20 เอเคอร์) พัฒนาขึ้นตามแนวคิด “เฟสติวัล” ของกลุ่มเซ็นทรัล ซึ่งมุ่งเน้นถึงการพัฒนาศูนย์การค้าในทำเลที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยม ลักษณะโครงการจะเป็นแหล่งช้อปปิ้งและแหล่งรวมความบันเทิงโดยเน้นบรรยากาศพักผ่อนวันหยุดและความสนุกสนานแปลกใหม่ที่มีเอกลักษณ์ของท้องถิ่น ศูนย์การค้าแห่งนี้คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในปี พ.ศ. 2556 โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าร่วมทั้งสิ้น 46,500 ตารางเมตร และมีห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและท็อปส์ซูเปอร์มาร์เก็ตเป็นผู้เช่าหลัก

ส่วนพรอมเมนาดาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แห่งใหม่ของบริษัท อีซีซี อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล เรียด เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าจากประเทศเนเธอร์แลนด์ โดยต้องการให้ศูนย์การค้านี้เป็นศูนย์การค้าแบบรีสอร์ทแห่งแรกในจังหวัดเชียงใหม่ โครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ 58 ไร่ (23.2 เอเคอร์) ใกล้เคียงสนามบินนานาชาติเชียงใหม่ มีพื้นที่ให้เข้าร่วมทั้งหมดมากกว่า 50,000 ตารางเมตร ทั้งแบบในร่มและกลางแจ้ง อาทิเช่น เดอะ พรอมเมนาดา การ์เด็น สำหรับโซนร้านอาหารของศูนย์การค้าแห่งนี้ มีวัตถุประสงค์ที่จะดึงดูดผู้ขายปลีกในสินค้าระดับราคาที่สามารถซื้อหาได้ถึงสินค้าแบรนด์เนมระดับไฮเอนด์ ซึ่งมีกลุ่มลูกค้าระดับบน ได้แก่ ลูกค้าที่มีรายได้ระดับกลางถึงสูงเป็นกลุ่มเป้าหมาย โดยโครงการนี้มีแผนเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2555

เซ็นทรัลเฟสติวัล



ที่มา บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

พรอมเมนาดา



ที่มา บริษัท อีซีซี อินเทอร์เน็ตเซ็นแนล เรียด เอสเตท จำกัด

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

อุปสงค์

การประเมินระดับอุปสงค์ของบริษัทฯ จะประเมินจากการสำรวจและการพูดคุยแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้ประกอบการศูนย์การค้า

โดยทั่วไป อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกเป็นค่างบซึ่งระดับอุปสงค์ที่ใช้มากที่สุด จากการสำรวจพบว่า อัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในจังหวัดเชียงใหม่อยู่ในระดับค่อนข้างสูง ถึงแม้ว่าบางโครงการจะไม่ได้ตั้งอยู่ในเขตตัวเมือง แต่ก็ยังมีผลประกอบการที่ดี โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกมากกว่าร้อยละ 90 และมีคนเดินในศูนย์การค้าเป็นจำนวนมาก

เมื่อพิจารณาในเขตตัวเมืองพบว่าศูนย์การค้าในเขตตัวเมืองมีอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกต่ำกว่าศูนย์การค้าในเขตชานเมือง โดยเฉพาะศูนย์การค้าภาคสวนแก้ว ซึ่งมีรูปแบบโครงการที่ค่อนข้างล้ำสมัย ซึ่งเป็นสาเหตุให้ผลประกอบการต่ำที่สุดในจังหวัดเชียงใหม่ ในช่วงของการสำรวจพบว่าพื้นที่ว่างให้เช่าทางปีกด้านหนึ่งของศูนย์การค้าและมีอัตราคนเดินช่วงกลางสัปดาห์ในระดับปานกลาง โดยลูกค้าส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวไทยและส่วนมากเป็นนักศึกษา ในแง่ของอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก บริษัทฯประเมินว่าศูนย์การค้าแห่งนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกประมาณร้อยละ 70 ของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด

พันธมิตรพลาซ่าเป็นธุรกิจค้าปลีกสินค้าเฉพาะ ที่ตั้งอยู่ในเขตตัวเมือง ศูนย์การค้าแห่งนี้มีร้านซ่อมสินค้าไอทีและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ไอทีจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีศูนย์อาหารเปิดให้บริการอีกด้วย ซึ่งลักษณะดังกล่าวเหมือนกับพันธมิตรพลาซ่าในกรุงเทพฯ อย่างไรก็ตามพันธมิตรพลาซ่าในจังหวัดเชียงใหม่ไม่ค่อยประสบความสำเร็จ เนื่องจากมีอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกเพียงประมาณร้อยละ 60 ทั้งนี้ยังไม่มีเหตุผลที่แน่ชัดว่าทำไมอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกภายในเขตตัวเมืองมีอัตราที่ต่ำกว่าในเขตชานเมือง แต่ทางบริษัทฯเชื่อว่าอาจเป็นเพราะพันธมิตรพลาซ่าไม่สามารถที่จะแข่งขันกับตลาดค้าปลีกสมัยใหม่ซึ่งตั้งอยู่ในเขตชานเมืองและพฤติกรรมผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลง โดยผู้บริโภคจะเปลี่ยนไปนิยมสถานที่ที่เดินทางได้สะดวก ซึ่งตั้งอยู่ใกล้ที่พักอาศัยของผู้บริโภคเองในเขตชานเมืองและการซื้อสินค้าแบบครบวงจร ณ จุดเดียว

ดังนั้นธุรกิจค้าปลีกนอกเขตตัวเมืองมีผลการดำเนินงานที่ดีกว่าธุรกิจค้าปลีกในเขตตัวเมืองในแง่ของอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีก จากการสำรวจพบว่าเซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่ามีอัตราคนเดินในช่วงกลางสัปดาห์อยู่ในระดับสูง ทั้งลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติ และมีอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 100 ในขณะที่ธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ที่เกี่ยวข้องในรายงานการศึกษาฉบับนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกอยู่ในระดับสูงเช่นกัน

ศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่สามารถรองรับห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ซึ่งเป็นผู้เช่าหลักและมีร้านค้ารายย่อยซึ่งช่วยดึงดูดผู้บริโภคอื่นๆ อาทิเช่น ศูนย์อาหาร แหล่งบันเทิงและสันทนาการสำหรับเด็ก ส่วนศูนย์การค้าที่ค่อนข้างห่างไกลจากเขตตัวเมืองที่มักมีผลประกอบการที่ต่ำ ยกตัวอย่างเช่น บริเวณหางดง ซึ่งประกอบด้วยร้านค้ารายย่อยจำนวนมาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งบิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ สาขาหางดง 2 มีผลประกอบการที่ต่ำที่สุด โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่รายย่อยเพียงร้อยละ 70 ทั้งนี้สามารถดูรายละเอียดอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกของแต่ละโครงการได้ในลำดับต่อไป

กาตฝรั่งเศสซึ่งเป็นธุรกิจค้าปลีกสินค้าเฉพาะ ตั้งอยู่ในบริเวณหางดงและเพิ่งเปิดให้บริการไม่นานมานี้ โครงการเป็นอาคารชั้นเดียวซึ่งออกแบบให้เป็นแบบสถาปัตยกรรมไทยทางภาคเหนือ โดยมีพื้นที่ค้าปลีกสินค้าเฉพาะรวมทั้งริมปีง

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

ซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร และศูนย์อาหาร ให้บริการ จากการสำรวจของบริษัทพบว่าผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในโครงการนี้ค่อนข้างจำกัดและมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าว่างจำนวนมาก นอกจากนี้ยังมีอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ที่มีผู้เช่าเพียงรายเดียว

การประเมินราคาเช่าในบริเวณนี้ค่อนข้างทำได้ยาก เนื่องจากมีอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกค่อนข้างสูงและมีพื้นที่ว่างให้เช่าน้อย ทำให้ผู้บริหาร โครงการศูนย์การค้าหลายๆแห่งยื่นข้อเสนอที่จะไม่เปิดเผยราคาเช่า

ตารางที่ 5.1 อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย

ประเภทร้านค้าปลีก	อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ย (บาท ต่อ ตร.ม. ต่อ เดือน)
ศูนย์การค้า (ซีที เซนเตอร์)	500- 700
ศูนย์การค้า (บริเวณเขตชานเมือง หรือ โครงการใหม่)	900-1,500
ร้านค้าปลีกสินค้าเฉพาะอย่าง หรือ ร้านค้าปลีกสินค้าลักษณะเฉพาะ (Niche Stores)	200-500
ร้านค้าปลีกภายในตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่	400-700

ที่มา: แผนกวิจัยและแผนกที่ปรึกษาการพัฒนาโครงการ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

จากการสำรวจของบริษัทพบว่าธุรกิจค้าปลีกสินค้าเฉพาะมีอัตราค่าเช่าต่ำที่สุด โดยมีราคาเช่าประมาณ 200 ถึง 500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ส่วนธุรกิจค้าปลีกที่มีอัตราค่าเช่าสูงที่สุดคือ ห้างสรรพสินค้า อาทิเช่น กาดสวนแก้ว ซึ่งโครงการนี้มีราคาเช่าอยู่ที่ประมาณ 500 ถึง 700 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน ในขณะที่เซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่าซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่ทันสมัยกว่ามีราคาเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 1,100 ถึง 1,200 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน อย่างไรก็ตามธุรกิจค้าปลีกประเภทนี้มีแนวโน้มที่จะขยายตัว ดังนั้นราคาเช่าพื้นที่ค้าปลีกมีแนวโน้มเปลี่ยนแปลงเพื่อที่จะยังคงรักษาความสามารถแข่งขันได้ในตลาด ซึ่งจะมีอุปทานใหม่เกิดขึ้นในอนาคตได้แก่ พรอมเมนาดาและเซ็นทรัลเฟสติวัล โดยโครงการเหล่านี้มีราคาเช่าอยู่ที่ประมาณ 900 ถึง 1,500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

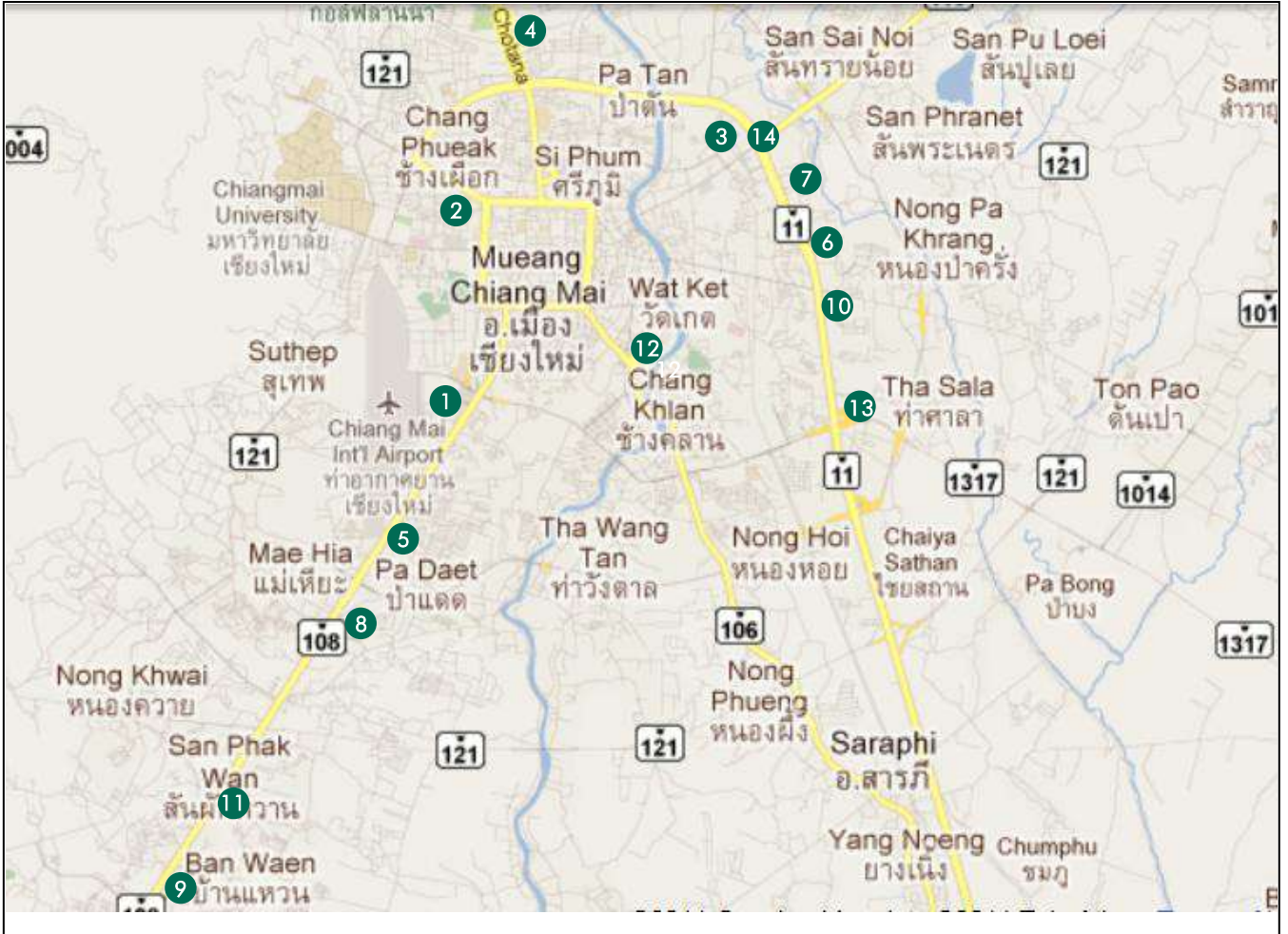
เมื่อพิจารณาในแง่ของธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่พบว่าราคาเช่าโดยเฉลี่ยสำหรับผู้เช่าพื้นที่รายย่อยในอาคารอยู่ที่ประมาณ 400 ถึง 700 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ข้อมูลตลาดค้าปลีก

รายละเอียดต่อไปนี้จะกล่าวถึงศูนย์การค้าที่เกี่ยวข้อง ศูนย์การค้าปลีกขนาดใหญ่ และห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ในจังหวัดเชียงใหม่

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

แผนที่ 5.1 ศูนย์การค้าที่ทำการสำรวจ



ห้างสรรพสินค้า

- 1 เซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า
- 2 เซ็นทรัลพลาซ่าภาคสวนแก้ว
- 12 พันธุ์ทิพย์พลาซ่า เชียงใหม่
- 13 พรอมเมนาดา (อุปทานอนาคต)
- 14 เซ็นทรัลเฟสติวัลเชียงใหม่ (อุปทานอนาคต)

ตลาดค้าปลีกสินค้าเฉพาะ

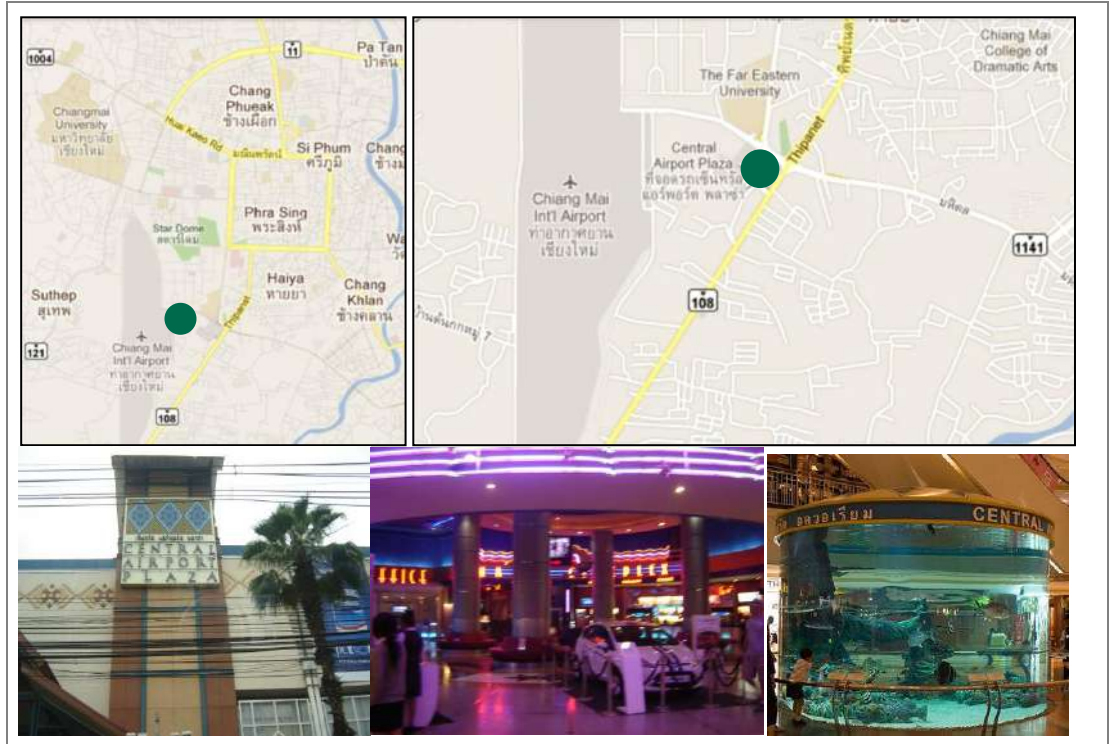
- 10 อินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์
- 11 กาดฝรั่ง

ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่

- 3 เทสโก้ โลตัส กำแพง
- 4 แมคโคร แมริม
- 5 แมคโคร ทางดง
- 6 แมคโคร เชียงใหม่
- 7 บิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า เชียงใหม่
- 8 บิ๊กซี ทางดง และ โฮมโปร
- 9 บิ๊กซี ทางดง 2

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

เซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า



เจ้าของโครงการ	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่ให้เช่า	76,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	เซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่าถูกควรวรรวมกิจการโดยกลุ่มเซ็นทรัลพัฒนาในปี พ.ศ. 2539 และได้รับการตกแต่งปรับปรุงใหม่ในปี พ.ศ. 2544 เพื่อให้เป็นห้างสรรพสินค้าที่ทันสมัยที่สุดในจังหวัดเชียงใหม่ โครงการนี้ตั้งอยู่ในตัวเมือง ห่างจากสนามบินเพียง 5 นาทีโดยทางรถยนต์ มีผู้เช่าหลักได้แก่ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต และเมเจอร์ซีนิเพ็กซ์ ลูกค้าชาวไทยและชาวต่างชาติทั้งที่เป็นนักท่องเที่ยวและที่พักอาศัยอยู่ในตัวจังหวัดนิยมมาจับจ่ายซื้อของในห้างสรรพสินค้าแห่งนี้ เพราะมีการจัดสัดส่วนของผู้เช่าที่เหมาะสม และมีพิกัดถนนสี่ดวน้ำที่ใหญ่ที่สุดในภาคเหนือซึ่งเป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติและชาวต่างชาติที่อาศัยอยู่ในเชียงใหม่
ผู้เช่าหลัก	<ol style="list-style-type: none"> (1) ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต (2) พิกัดถนนสี่ดวน้ำเซ็นทรัลแอร์พอร์ตพลาซ่า (3) เมเจอร์ซีนิเพ็กซ์ (4) แคลิฟอร์เนีย ฟิตเนส (5) ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน
อัตราค่าเช่า	เนื่องจากไม่มีพื้นที่ค้าปลีกวางที่ศูนย์การค้าแห่งนี้ ดังนั้นการประเมินราคาค่าเช่าเฉลี่ยจึงทำได้ค่อนข้างยาก อย่างไรก็ตามเราสามารถประเมินราคาค่าเช่าได้จากข้อมูลเพื่อนักวิเคราะห์ที่ทาง บมจ. เซ็นทรัลพัฒนาจัดทำขึ้น โดยอัตราค่าเช่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 1,100 ถึง 1,200 บาทต่อตารางเมตร
อัตรากาเช่า	ร้อยละ 100

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

กาดสวนแก้ว



เจ้าของโครงการ บจก. กาดสวนแก้ว

พื้นที่ให้เช่า 160,000 ตารางเมตร

คำบรรยาย อุทยานการค้ากาดสวนแก้วเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน ประกอบด้วยพื้นที่ค้าปลีกขนาด 160,000 ตารางเมตรและโรงแรมทั้งหมด 420 ห้อง (โลตัสปางสวนแก้ว) เนื่องจากโครงการนี้สร้างขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 จึงทำให้โครงการแลดูล้าสมัยควรมีการตกแต่งปรับปรุงใหม่ จากการสำรวจของบริษัทฯในเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2554 พบว่าพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของปี கடานหนึ่งของศูนย์การค้าเป็นพื้นที่ว่าง อย่างไรก็ตามศูนย์การค้าแห่งนี้ก็ยังคงเป็นที่นิยมและสามารถดึงดูดลูกค้าได้จำนวนมาก เนื่องจากมีห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเป็นผู้เช่าหลักและมีร้านอาหารดี ๆ มากมายให้เลือก นอกจากนี้ยังมีโรงละครที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดเชียงใหม่ (โรงละครกาดเขียวเตอร์) ตั้งอยู่อีกด้วย

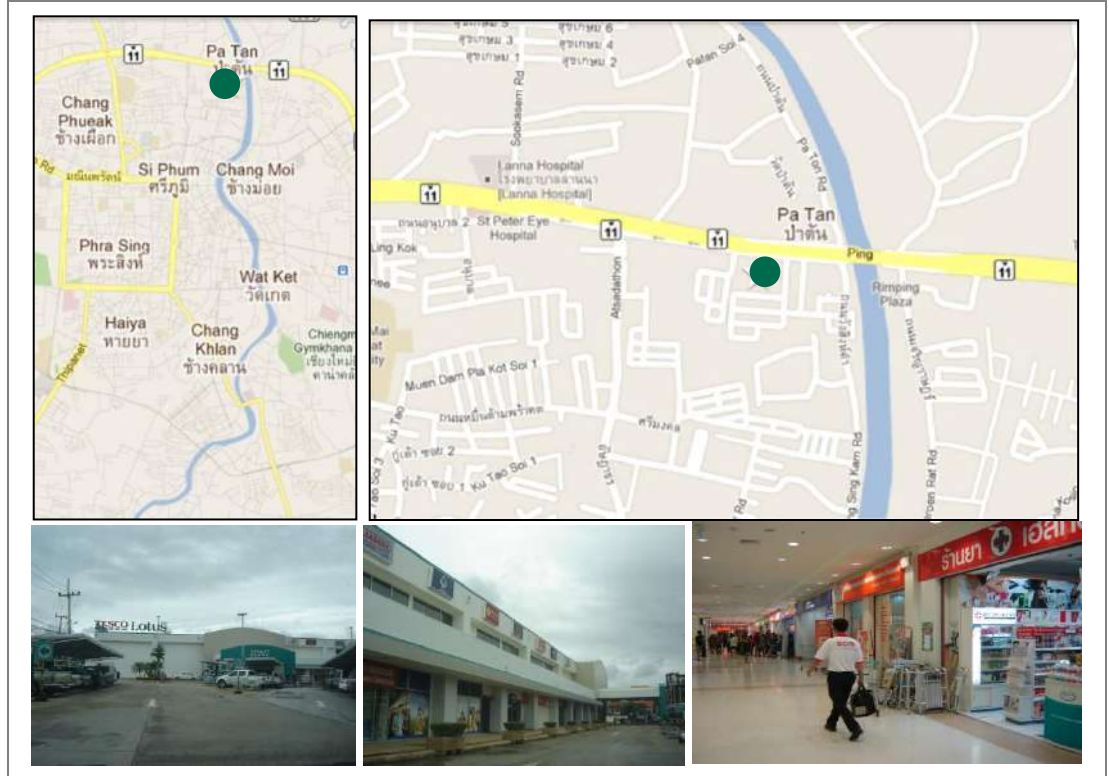
- ผู้เช่าหลัก**
- (1) ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล
 - (2) ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต
 - (3) โรงภาพยนตร์วิสต้า เอ็นเตอร์เทนเมนท์
 - (4) ไอทีซีดี
 - (5) สपोर्टเวิลด์
 - (6) โรงละครกาดเขียวเตอร์

อัตราค่าเช่า อัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 500 ถึง 700 บาทต่อตารางเมตร

อัตราค่าเช่า ประมาณร้อยละ 70

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

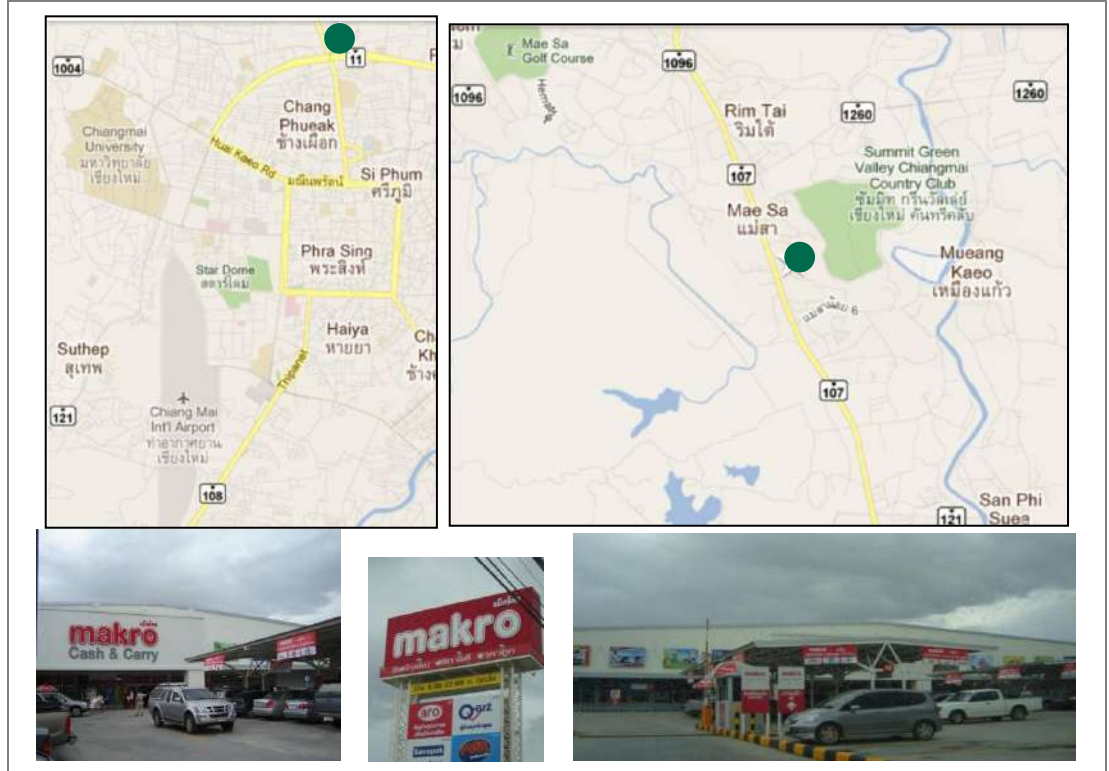
เทสโก้ โลตัส กำแพง



เจ้าของโครงการ	บจก. เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเท็ม
พื้นที่ให้เช่า	13,504 ตารางเมตร
คำบรรยาย	โครงการตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของจังหวัดเชียงใหม่ ใกล้กับมหาวิทยาลัยราชภัฏเชียงใหม่และโรงพยาบาลล้านนา เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ใกล้สถานที่สำคัญหลายแห่ง และมีร้านค้ารายย่อยจำนวนมากทั้งหมด 40 ร้านค้าที่จำหน่ายสินค้าหลากหลายชนิด ทำให้มีคนเข้ามาใช้บริการที่ศูนย์การค้าแห่งนี้ค่อนข้างมาก นอกจากนี้ยังมีศูนย์อาหารและพื้นที่ส่วนนาการสำหรับเด็กเปิดให้บริการอีกด้วย
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับพื้นที่ค้าปลีกรายย่อยอยู่ที่ประมาณ 1,000 ถึง 1,300 บาทต่อตารางเมตร
อัตรากارเช่า	ร้อยละ 99

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

แม็คโคร แมร์ิม



เจ้าของโครงการ บมจ. สยามแม็คโคร

พื้นที่ให้เช่า 7,000 ตารางเมตร

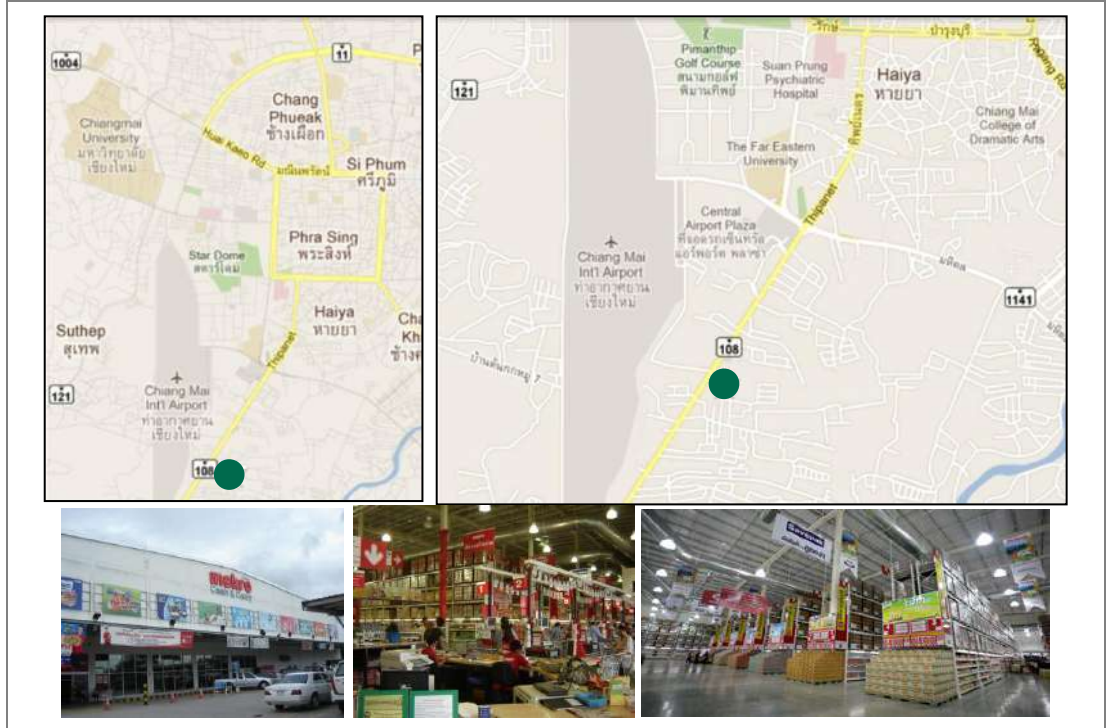
คำบรรยาย แม็คโคร แมร์ิม เป็นสาขาที่อยู่ไกลที่สุดจากตัวเมืองเชียงใหม่ โดยมีบ้านพักอาศัยและสถานประกอบการตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงเป็นจำนวนน้อย โครงการตั้งอยู่ด้านทิศเหนือของจังหวัดเชียงใหม่ และมีร้านค้าปลีกรายย่อยเพียงสองร้านค้าเท่านั้น คือ ร้านแว่นท็อปเจริญ และร้านอาหารไทยขนาดเล็ก จากการสำรวจของบริษัทฯ ในช่วงวันทำงานพบว่าผู้บริโภคที่เข้ามาใช้บริการส่วนมากจะเป็นเจ้าของร้านค้าปลีกขนาดเล็ก ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแม็คโครอยู่แล้ว

อัตราค่าเช่า ไม่สามารถประเมินราคาเช่าได้ เนื่องจากไม่มีพื้นที่ว่างเหลือให้เช่า

อัตรากาเช่า ร้อยละ 100

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

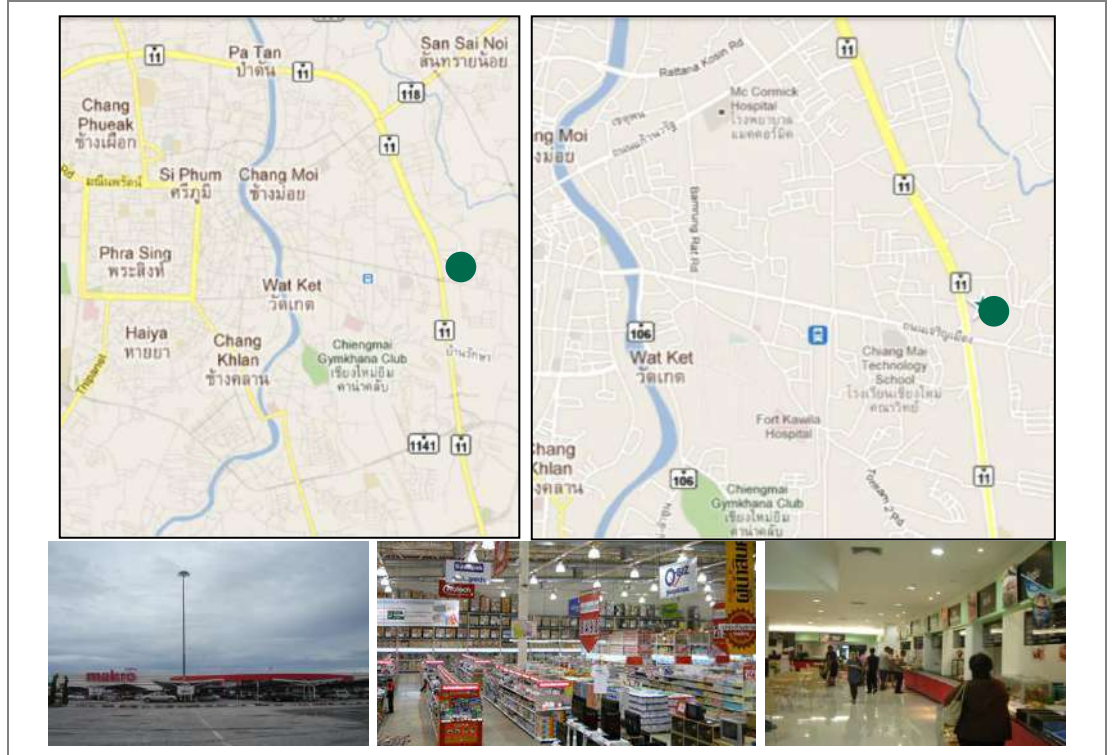
แม็คโคร หางดง



เจ้าของโครงการ	บมจ. สยามแม็คโคร
พื้นที่ให้เช่า	8,500 ตารางเมตร
คำบรรยาย	แม็คโคร หางดง ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ของตัวเมืองเชียงใหม่ นับเป็นแม็คโครที่ใกล้ตัวเมืองมากที่สุด ถึงแม้ว่าตั้งอยู่ใกล้เทศบาล ไลต์ส หางดง แต่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่แตกต่างกัน เนื่องจากแม็คโครจะมุ่งเน้นลูกค้าที่ซื้อสินค้าขายส่ง อาทิเช่น เจ้าของร้านค้า อย่างไรก็ตาม แม็คโครแห่งนี้ไม่มีพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่ารายย่อย
อัตราค่าเช่า	ไม่สามารถประเมินได้
อัตราค่าเช่า	ไม่สามารถประเมินได้

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

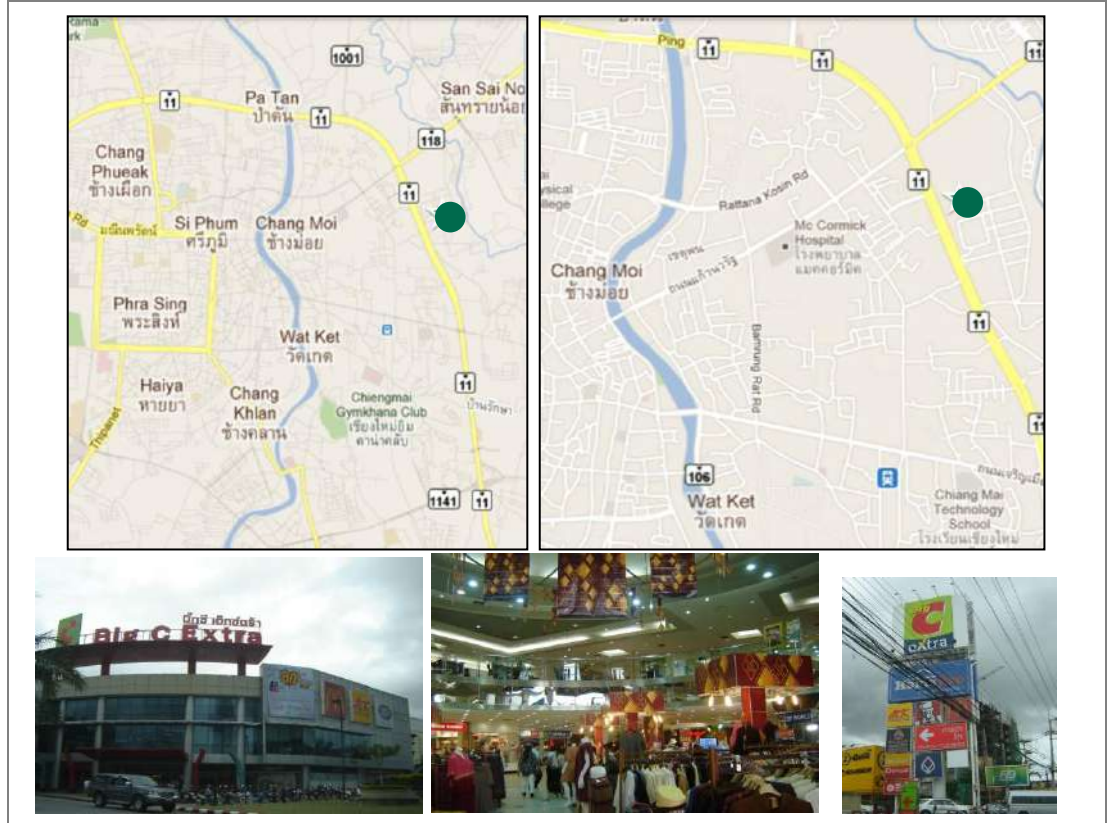
แม็คโคร เชียงใหม่



เจ้าของโครงการ	บมจ. สยามแม็คโคร
พื้นที่ให้เช่า	11,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	แม็คโคร สาขาเชียงใหม่ เป็นแม็คโครที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัดเชียงใหม่ โครงการประกอบด้วยร้านค้าย่อย 4 ร้านและศูนย์อาหารโดยขณะนี้ไม่มีพื้นที่ค้าปลีกวางให้เช่า
อัตราค่าเช่า	ไม่สามารถประเมินได้เนื่องจากไม่มีพื้นที่ค้าปลีกวางให้เช่า
อัตราค่าเช่า	ร้อยละ 100

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

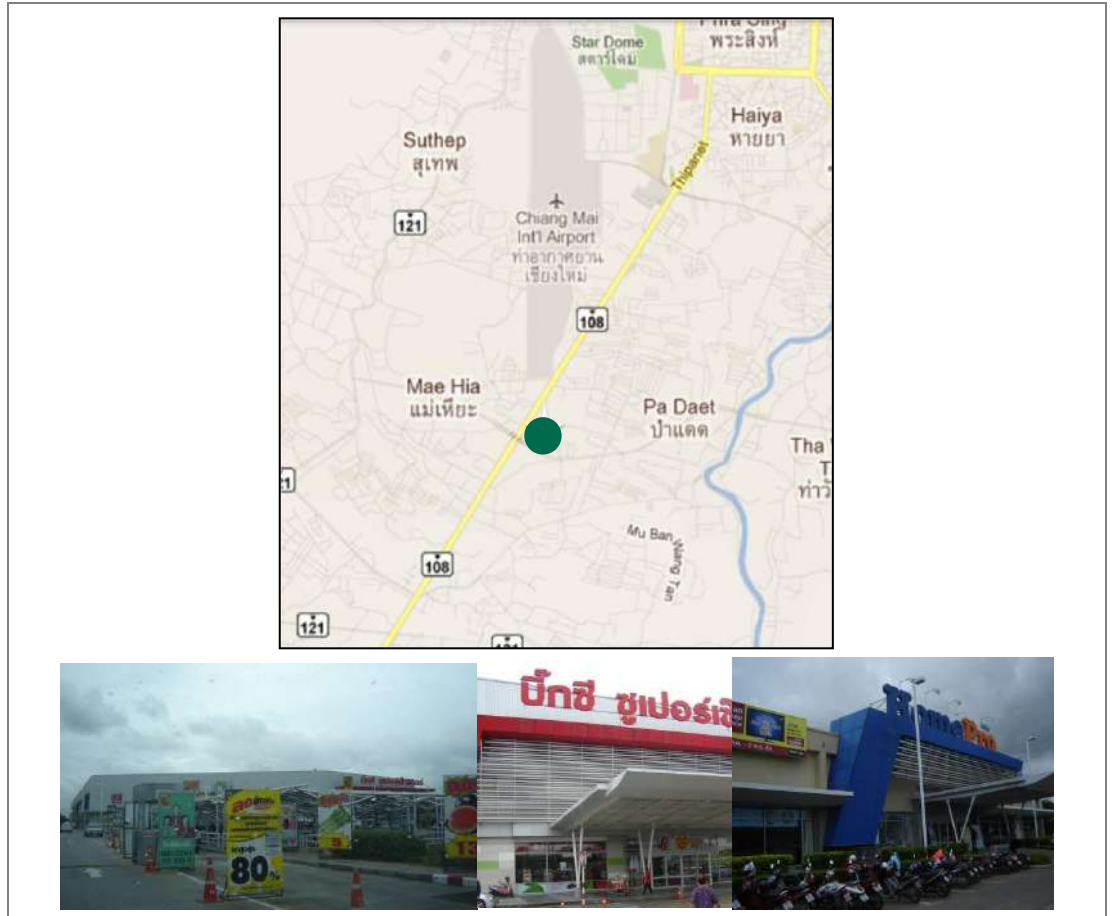
บิกซี เอ็กซ์ตรา เชียงใหม่



เจ้าของโครงการ	บมจ. บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์
พื้นที่ให้เช่า	15,000 ตารางเมตร (บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์มีพื้นที่ทั้งหมด 10,000 ตารางเมตรและโฮมโปรมีพื้นที่ทั้งหมด 5,000 ตารางเมตร)
คำบรรยาย	บิกซี เอ็กซ์ตรา เป็นห้างค้าปลีกขนาดใหญ่ซึ่งอดีตเคยเป็นห้างคาร์ฟูร์มาก่อน มีผู้เช่าหลัก ได้แก่ บิกซี ซึ่งมีพื้นที่รวม 10,000 ตารางเมตร และโฮมโปร 5,000 ตารางเมตร นอกจากนี้ยังมีร้านค้าปลีกรายย่อยอีกทั้งหมด 56 ร้านค้า โดยในส่วนของร้านค้ารายย่อยนี้ประกอบไปด้วยธนาคาร ร้านอาหารและร้านค้าทั่วไปที่เป็นที่นิยมของลูกค้าส่วนใหญ่ โดยบิกซี เอ็กซ์ตราแห่งนี้มีลูกค้าเข้าจับจ่ายซื้อของเป็นจำนวนมาก อีกทั้งร้านค้ารายย่อยทั้งหมดยังถูกจับจองจนเต็ม
ผู้เช่าหลัก	โฮมโปร
อัตราค่าเช่า	ถึงแม้ว่าจะไม่มีพื้นที่ค้าปลีกว่างให้เช่า แต่บริษัทฯทราบในเบื้องต้นว่าอัตราค่าเช่าสำหรับร้านค้ารายย่อยของบิกซี เอ็กซ์ตราแห่งนี้อยู่ที่ 650 บาทต่อตารางเมตร
อัตราราคาเช่า	ร้อยละ 100

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

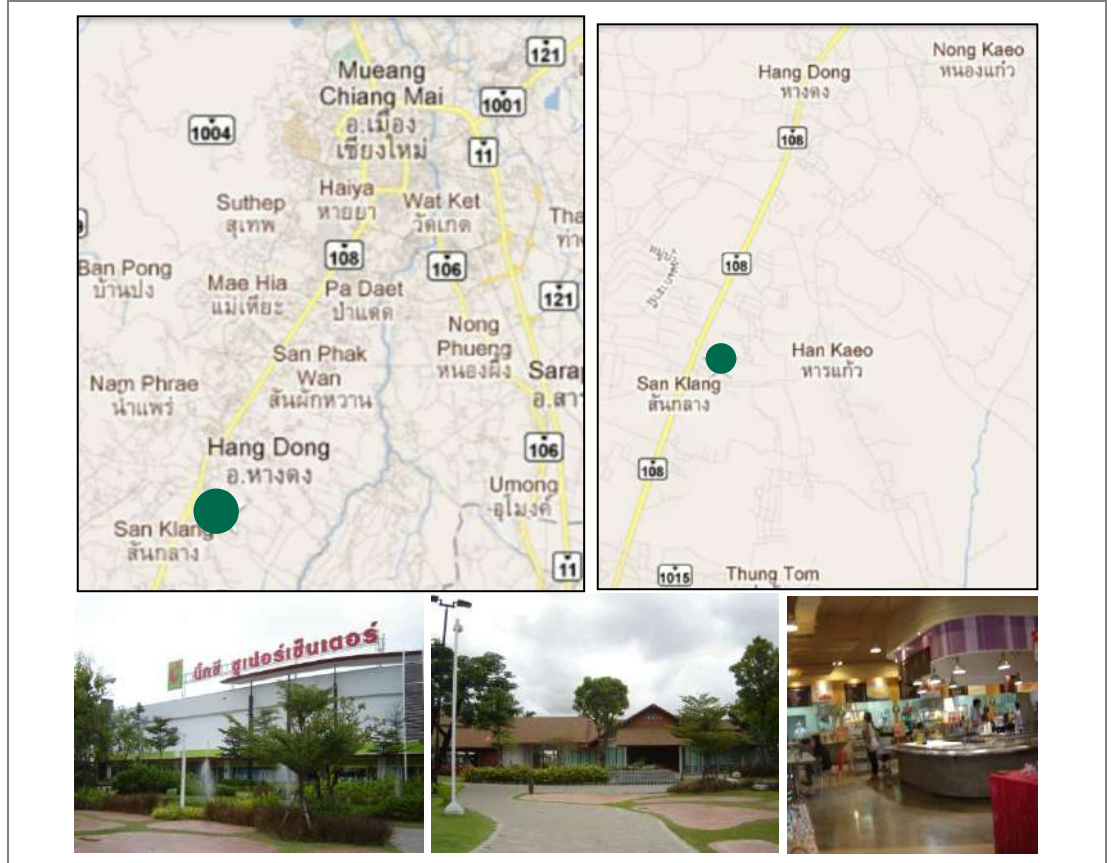
บิกซี หางดงและโฮมโปร



เจ้าของโครงการ	บมจ. บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์
พื้นที่ให้เช่า	10,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	บิกซี สาขาหางดงเป็นตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ มีห้างสรรพสินค้าบิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด 10,000 ตารางเมตร รวมทั้งร้านค้ารายย่อยอีก 50 ร้านค้า ศูนย์อาหารและพื้นที่สันทนาการสำหรับเด็ก นอกจากนี้ยังมีโฮมโปรครอบคลุมพื้นที่เช่ากว่า 7,500 ตารางเมตร
ผู้เช่าหลัก	โฮมโปร
อัตราค่าเช่า	ถึงแม้ว่าจะไม่มีพื้นที่ค้าปลีกว่างให้เช่าในขณะนี้ แต่บริษัทฯ ทราบในเบื้องต้นว่าอัตราค่าเช่าสำหรับร้านค้ารายย่อยของบิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์แห่งนี้อยู่ที่ 400 ถึง 700 บาทต่อตารางเมตร
อัตรการเช่า	ร้อยละ 100

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

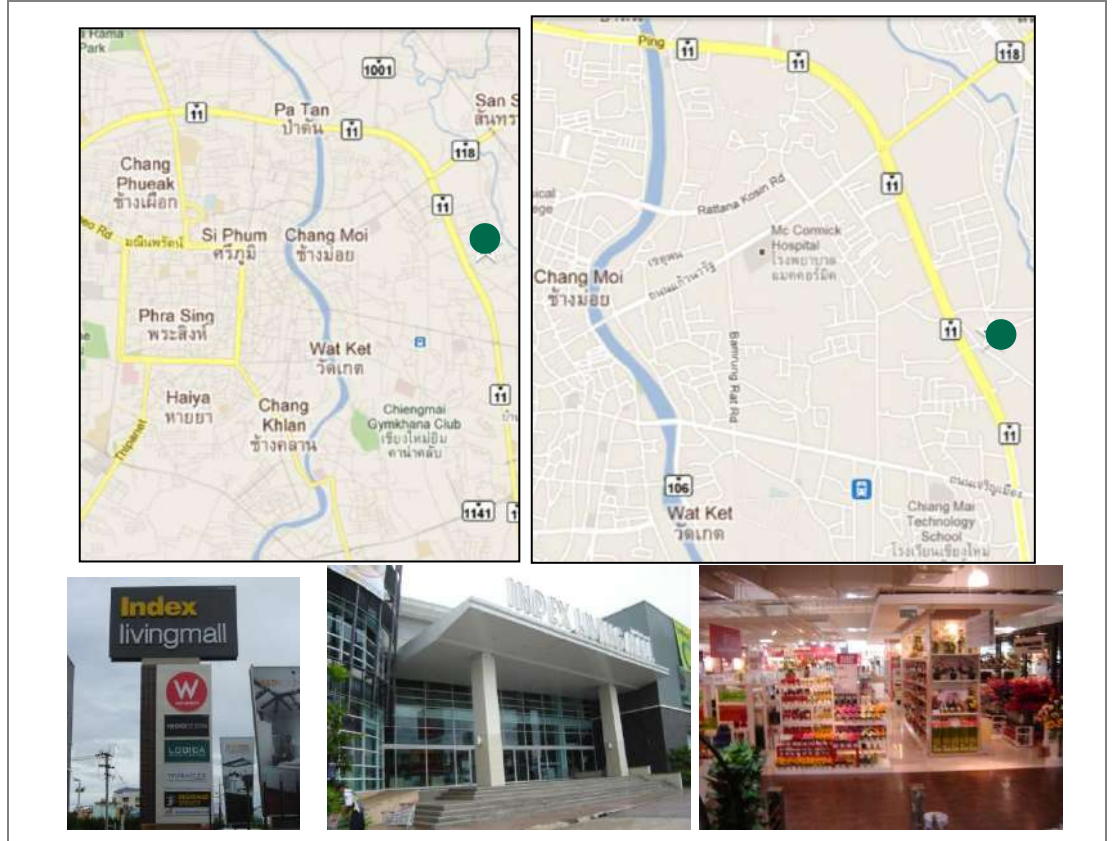
บิกซี หางดง 2



เจ้าของโครงการ	บมจ. บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์
พื้นที่ให้เช่า	6,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	บิกซี สาขาหางดง 2 เคยเป็นห้างสรรพสินค้าคาร์ฟูร์ในอดีต ซึ่งบิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์แห่งนี้แตกต่างจากบิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์อื่นๆตรงที่ตัวโครงการล้อมรอบด้วยพื้นที่สีเขียวเป็นบริเวณกว้าง และมีร้านค้าปลีกกลางแจ้งจำนวนหนึ่งตั้งอยู่บริเวณทางเข้าห้างสรรพสินค้า จากการสำรวจของบริษัทพบว่าผู้เข้ามาใช้บริการมีน้อย อีกทั้งมีพื้นที่ว่างให้เช่าเหลืออีกถึงร้อยละ 30 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
ผู้เช่าหลัก	บิกซี ซูเปอร์มาร์เก็ต
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับร้านค้าปลีกรายย่อยอยู่ที่ประมาณ 500 ถึง 700 บาทต่อตารางเมตร
อัตรการเช่า	ประมาณร้อยละ 70

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

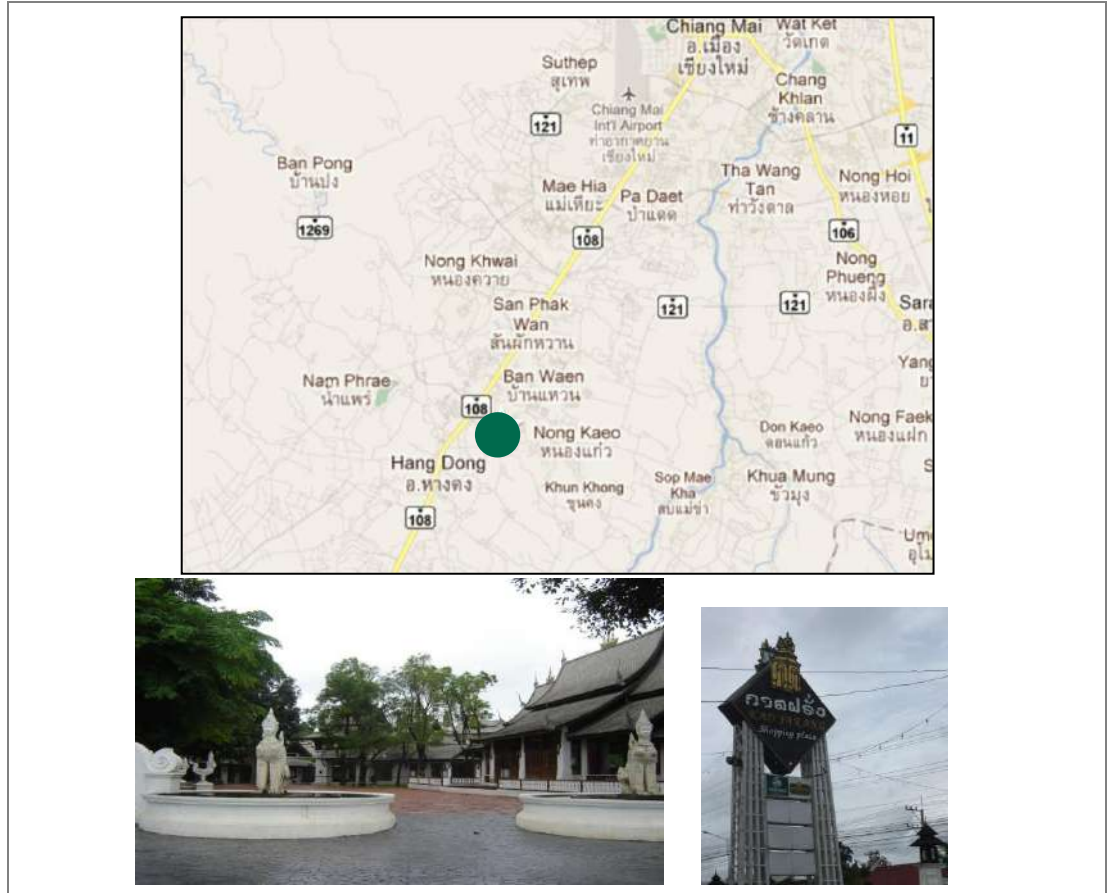
อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์



- เจ้าของโครงการ** บจก. อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์
- พื้นที่ให้เช่า** 16,000 ตารางเมตร
- คำบรรยาย** โครงการตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกในการเดินทางจากจังหวัดเชียงใหม่ไปยังจังหวัดอื่นๆ และเป็นศูนย์กลางการค้าสินค้าตกแต่งบ้าน นอกจากนี้ยังมีธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ เพื่อรายย่อยตั้งอยู่ในโครงการแต่ไม่มีร้านค้าอื่นๆให้บริการ
- อัตราค่าเช่า** ไม่สามารถประเมินได้
- อัตรากาเช่า** ร้อยละ 100

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

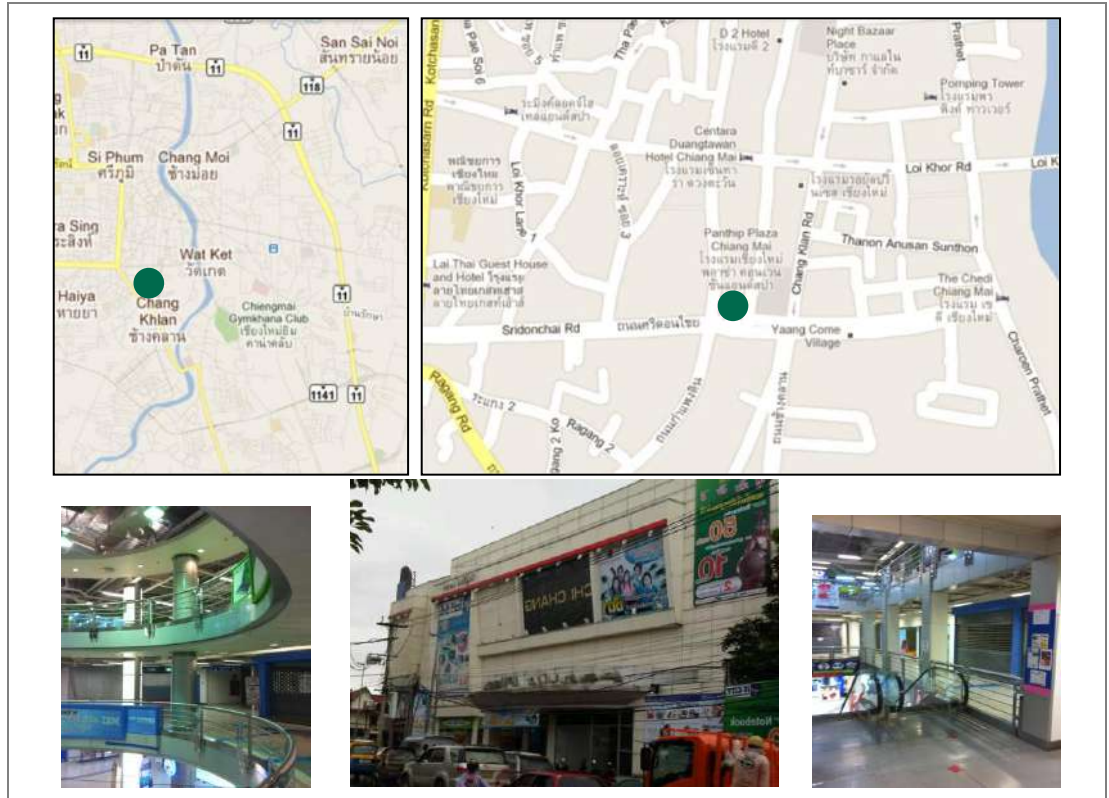
กาดฝรั่ง



เจ้าของโครงการ	บจก. ชารดง กรุ๊ป
พื้นที่ให้เช่า	6,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	กาดฝรั่งเป็นตลาดค้าปลีกแบบอาคารชั้นเดียว ซึ่งออกแบบให้เป็นทรงไทยล้านนา มีผู้เช่าหลักเป็นซูเปอร์มาร์เก็ตท้องถิ่น นอกจากนี้ยังมีร้านค้ารายย่อยขนาดเล็ก ร้านอาหารและศูนย์อาหารเปิดให้บริการ โดยผู้เช่ารายย่อยของโครงการนี้ส่วนใหญ่จะเป็นร้านค้าหัตถกรรมพื้นเมือง อย่างไรก็ตามการเช่ายังอยู่ในระดับต่ำ
ผู้เช่าหลัก	ริมปีง ซูเปอร์มาร์เก็ต
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับร้านค้ารายย่อยอยู่ที่ประมาณ 300 ถึง 350 บาทต่อตารางเมตร
อัตราค่าเช่า	ประมาณร้อยละ 20

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

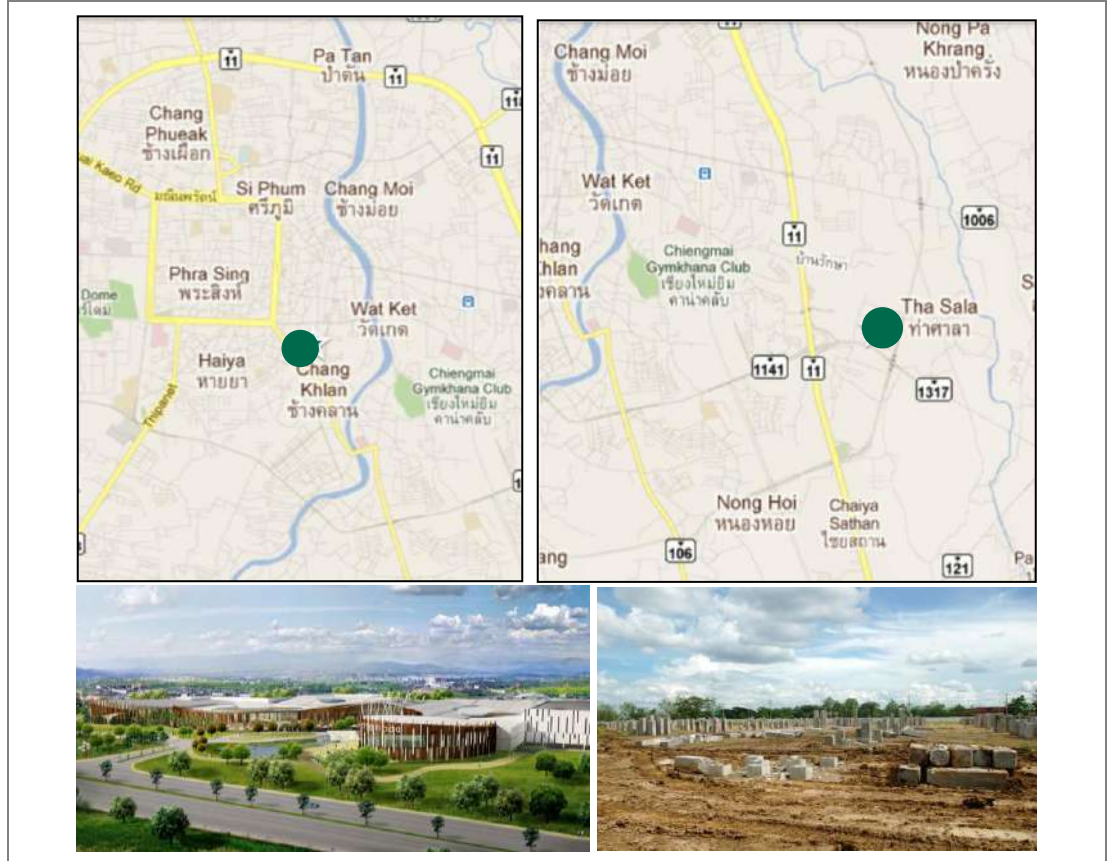
พันธุ์ทิพย์พลาซ่า เชียงใหม่



เจ้าของโครงการ	บจก. ที.ซี.ซี. แลนด์รีเทล
พื้นที่ให้เช่า	30,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	พันธุ์ทิพย์พลาซ่า เชียงใหม่เป็นตลาดค้าปลีกสินค้าไอทีที่มีลักษณะเดียวกันกับพันธุ์ทิพย์พลาซ่า ในกรุงเทพฯ จำหน่ายสินค้าไอทีหลากหลายชนิด อย่างไรก็ตามโครงการแห่งนี้มีพื้นที่ว่างให้เช่า เหลืออยู่จำนวนมาก ซึ่งทางบริษัทฯ เชื่อว่ามีมากถึงร้อยละ 40 ของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด ถึงแม้ว่าจะมีศูนย์อาหารเปิดให้บริการในโครงการ แต่ก็ยังคงไม่ประสบความสำเร็จในการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาใช้บริการ
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับร้านค้ารายย่อยอยู่ที่ประมาณ 200 ถึง 550 บาทต่อตารางเมตร
อัตราค่าเช่า	ประมาณร้อยละ 50

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

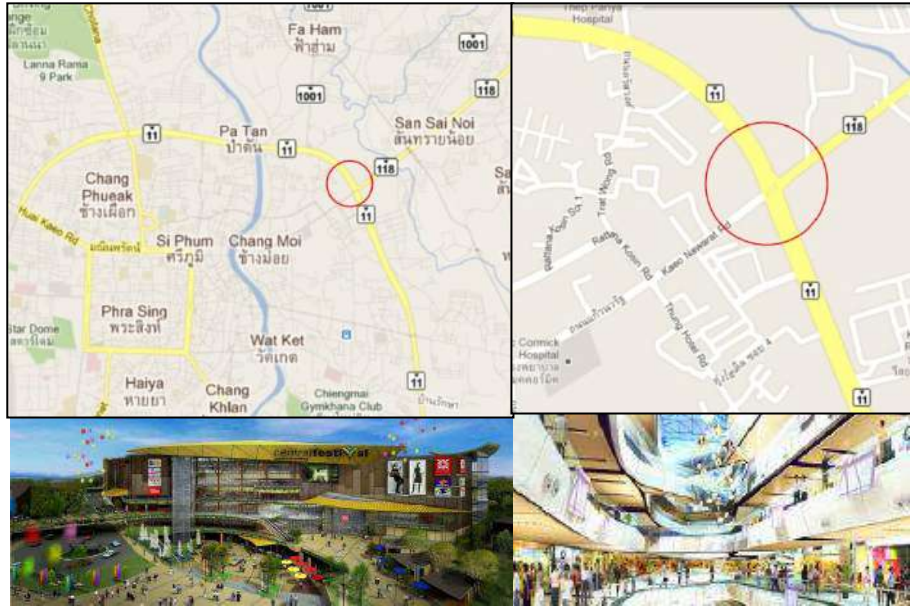
พยอมเมนาตา (อุปทานอนาคต)



เจ้าของโครงการ	บจก. อีซีซี อินเทอร์เน็ตเซ็นทรัล เรียดเอสเตท
พื้นที่ให้เช่า	51,736 ตารางเมตร
คำบรรยาย	พยอมเมนาตาตั้งอยู่ห่างจากสนามบินนานาชาติเชียงใหม่เพียง 15 นาทีโดยทางรถยนต์ เมื่อโครงการแล้วเสร็จจะนับได้ว่าเป็นศูนย์การค้าแบบรีสอร์ตแห่งแรกในภาคเหนือ ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 58 ไร่ (23.2 เอเคอร์) และมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสุทธิทั้งหมด 50,000 ตารางเมตร ทั้งนี้พยอมเมนาตาจะมีกลุ่มผู้เช่าและลูกค้าระดับบนเป็นกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โครงการประกอบไปด้วยส่วนที่เป็นพื้นที่รีสอร์ตกลางแจ้งและส่วนศูนย์การค้าร่วมสมัยในร่ม ซึ่งสิ่งเหล่านี้ล้วนเป็นสิ่งแปลกใหม่สำหรับคนในท้องถิ่น
ผู้เช่าหลัก	ริมปิง ซูเปอร์มาร์เก็ต
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับร้านค้ารายย่อยอยู่ที่ประมาณ 900 ถึง 1,500 บาทต่อตารางเมตร
อัตรากาเช่า	ร้อยละ 30 ของพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมดถูกจองแล้ว (อ้างอิงจากการสนทนาทางโทรศัพท์กับเจ้าของโครงการ)

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคเหนือ

เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ (อุปทานอนาคต)



เจ้าของโครงการ	บมจ. เซ็นทรัลพัฒนา
พื้นที่ให้เช่า	46,500 ตารางเมตร
คำบรรยาย	เซ็นทรัลเฟสติวัล เชียงใหม่ตั้งอยู่บริเวณสี่แยกไฟแดงระหว่างถนนซูเปอร์ไฮเวย์กับถนนเชียงใหม่ – คอยสะเก็ด มีเนื้อที่โครงการประมาณ 70 ไร่ โดยมีพื้นที่ค้าปลีกสำหรับผู้เช่ารายย่อยทั้งหมด 250 ร้านค้าและมีที่จอดรถรองรับได้ทั้งหมด 2,000 คัน บริษัทคาดว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสุทธิประมาณ 46,500 ตารางเมตรและจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2556 อ้างอิงข้อมูลจากเจ้าของโครงการ
ผู้เช่าหลักที่คาดไว้	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต
อัตราค่าเช่า	900 ถึง 1,500 บาทต่อตารางเมตร
อัตรากារเช่า	ไม่มีการทำการประเมิน

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

ภาคใต้ของประเทศไทยตั้งอยู่บนแหลมมลายู ประกอบด้วย 14 จังหวัด ได้แก่ ชุมพร กระบี่ นครศรีธรรมราช นราธิวาส ปัตตานี พังงา พัทลุง ภูเก็ต ระนอง สตูล สงขลา สุราษฎร์ธานี ตรังและยะลา สำนักงานสถิติแห่งชาติได้ทำการประเมิน ณ ปี พ.ศ. 2553 ว่ามีประชากรประมาณ 8.9 ล้านคนอาศัยอยู่ทางตอนใต้ของประเทศ นอกจากนี้แล้วยังพบว่าประชากรในภาคใต้มีรายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนเป็นอันดับที่สามรองจากกรุงเทพฯและภาคกลางอีกด้วย

รายงานฉบับนี้มุ่งเน้นศึกษาภาพรวมของตลาดค้าปลีกในจังหวัดสงขลาและสุราษฎร์ธานี ซึ่งเป็นศูนย์กลางการพัฒนาธุรกิจและสถานที่ท่องเที่ยวที่สำคัญ

จังหวัดสงขลาเป็นจังหวัดที่ใหญ่เป็นอันดับสองของภาคใต้ ตั้งอยู่ทางชายฝั่งทะเลด้านอ่าวไทยและอยู่ใกล้พรมแดนประเทศมาเลเซีย โดยสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติได้เป็นจำนวนมาก ถึงแม้ว่าอำเภอเมืองสงขลาจะเป็นเมืองศูนย์กลางของจังหวัด แต่อย่างไรก็ตามอำเภอหาดใหญ่ นับเป็นเมืองที่ใหญ่ที่สุดของจังหวัดและของภาคใต้ อีกทั้งยังนับเป็นเมืองที่ใหญ่ที่สุดเป็นอันดับสามของประเทศอีกด้วย

อำเภอหาดใหญ่เป็นศูนย์กลางธุรกิจของภาคใต้ มีประชากรทั้งหมดประมาณสี่แสนคน¹⁰ สนามบินนานาชาติที่ตั้งอยู่ในหาดใหญ่ทำให้การคมนาคมระหว่างจังหวัดสงขลาและภาคใต้ไปยังกรุงเทพฯ เชียงใหม่ ภูเก็ต รวมทั้งไปยังต่างประเทศ เช่น สิงคโปร์และมาเลเซียมีความสะดวก จากข้อมูลนำเสนอของสายการบินแอร์เอเชียประเทศไทยพบว่าหาดใหญ่เป็นเส้นทางที่มีคนใช้บริการมากที่สุดและสามารถทำกำไรให้สายการบินได้มากที่สุด ทั้งนี้กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาประเมินจำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในหาดใหญ่มีทั้งหมดประมาณ 1.4 ล้านคนในปี พ.ศ. 2553

จังหวัดสุราษฎร์ธานีเป็นจังหวัดที่ใหญ่ที่สุดในภาคใต้ของประเทศไทย แบ่งเป็น 19 อำเภอ รวมทั้งเกาะในอ่าวไทยที่เป็นที่นิยมในหมู่นักท่องเที่ยว เช่น เกาะสมุย เกาะพะงัน และหมู่เกาะอ่างทอง จังหวัดสุราษฎร์ธานีมีประชากรประมาณหนึ่งล้านคน¹¹ มีอำเภอเมืองสุราษฎร์ธานีเป็นศูนย์กลางและเป็นที่ตั้งของตลาดค้าปลีกที่สำคัญ

นอกจากนี้แล้วจังหวัดสุราษฎร์ธานียังมีสนามบินถึงสองแห่งด้วยกัน ได้แก่ ท่าอากาศยานสุราษฎร์ธานีในอำเภอพุนพิน และท่าอากาศยานนานาชาติสมุยบนเกาะสมุย โดยท่าอากาศยานสุราษฎร์ธานีมีเที่ยวบินระหว่างประเทศให้บริการ แต่เที่ยวบินปกติจะเป็นเที่ยวบินภายในประเทศเป็นส่วนใหญ่ ในขณะที่ท่าอากาศยานนานาชาติสมุยมีทั้งเที่ยวบินภายในประเทศ (เช่น กรุงเทพฯ พัทยา ภูเก็ต) และระหว่างประเทศ (เช่น ฮองกง สิงคโปร์ มาเลเซีย) กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาประเมินว่าจังหวัดสุราษฎร์ธานี (รวมทั้งเกาะสมุย) มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในจังหวัดมากกว่า 1.8 ล้านคนในปี พ.ศ. 2553

ทั้งนี้เมื่อกล่าวถึงอุปสงค์และอุปทานของตลาดค้าปลีก นั้นหมายถึงอุปสงค์และอุปทานของทั้งสองจังหวัด และรายละเอียดข้อมูลในบทนี้จะนำมาจากข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณชนเมื่อเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2554

¹⁰ ที่มา รายงานสถิติรายปีของประเทศไทย ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

¹¹ ที่มา รายงานสถิติรายปีของประเทศไทย ณ ปี พ.ศ. 2553 สำนักงานสถิติแห่งชาติ

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

อุปทาน

ถึงแม้ว่าจะมีการขยายตัวของศูนย์การค้าสมัยใหม่มากขึ้น อาทิเช่น เทสโก้ บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ แม็คโครและเซ็นทรัล แต่ศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการอยู่ส่วนใหญ่แล้วยังคงเป็นศูนย์การค้าแบบดั้งเดิม ตลาดค้าปลีกสมัยใหม่ที่ก่อตั้งอย่างเป็นทางการในภาคใต้ ได้แก่ หาดใหญ่และในอำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี ทั้งนี้สามารถดูรายละเอียดของอุปทานตลาดพื้นที่ค้าปลีกของแต่ละพื้นที่ได้ในลำดับต่อไป

หาดใหญ่ จ. สงขลา

อำเภอหาดใหญ่นับเป็นตลาดพื้นที่ค้าปลีกที่เป็นที่รู้จักโดยทั่วไปในภาคใต้ ตลาดพื้นที่ค้าปลีกแห่งนี้เป็นตลาดแบบผสม เนื่องจากมีทั้งศูนย์การค้าแบบดั้งเดิมและสมัยใหม่ตั้งอยู่ด้วยกัน โดยประกอบไปด้วยศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า ตลาดสดและตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ซึ่งอยู่ในเขตตัวเมืองและรอบๆเมือง (เช่น ถนนลพบุรีราเมศวร์) ศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่สำคัญประกอบด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ลีการ์เด็นส์พลาซ่า และไดอาน่าคอมเพล็กซ์ โดยสามารถดูรายละเอียดของแต่ละโครงการได้จากท้ายบทนี้ นอกจากนี้แล้วยังพบเห็นเทสโก้ โลตัส บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และแม็คโครได้ในอำเภอหาดใหญ่

จากเหตุการณ์น้ำท่วมภาคใต้เมื่อไม่นานมานี้ ทำให้ศูนย์การค้าหลายแห่งต้องทำการปิดปรับปรุงใหม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล (ศูนย์การค้าแห่งนี้ปิดปรับปรุงอยู่ ณ ช่วงเวลาที่เขียนรายงานฉบับนี้) และศูนย์การค้าไดอาน่าคอมเพล็กซ์

เมื่อพิจารณาในด้านของอัตราค่าเช่าพบว่าไม่มีพื้นที่ว่างเหลือให้เช่าสำหรับห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลและลีการ์เด็นส์พลาซ่า ดังนั้นบริษัทจึงไม่สามารถประเมินอัตราค่าเช่าของศูนย์การค้าเหล่านี้ได้ ขณะที่ศูนย์การค้าไดอาน่าคอมเพล็กซ์มีอัตราค่าเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 90 และมีอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 350 ถึง 660 บาทต่อตารางเมตร

สุราษฎร์ธานี

จังหวัดสุราษฎร์ธานีตั้งอยู่ทางตอนใต้ของประเทศไทยนับเป็นจังหวัดที่เจริญมากที่สุดเป็นอันดับสองของภาคใต้ในแง่ของตลาดพื้นที่ค้าปลีก อย่างไรก็ตามก็เกิดภาวะสมูทซึ่งเป็นแหล่งท่องเที่ยวยอดนิยมมีจำนวนศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการอยู่ค่อนข้างจำกัด โดยมีเทสโก้ โลตัสเป็นผู้นำตลาดศูนย์การค้าสมัยใหม่ ดังนั้นอำเภอเมืองสุราษฎร์ธานีจึงเป็นตลาดพื้นที่ค้าปลีกที่เจริญที่สุดในจังหวัด โดยมีทั้งศูนย์การค้าแบบดั้งเดิม ร้านขายของชำและตลาดเปิดให้บริการ

เมื่อพิจารณาในแง่ของอุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกสมัยใหม่ที่มีอยู่พบว่ามีความทันสมัยใหม่ขนาดใหญ่อยู่ 4 แห่งด้วยกัน ได้แก่ แปซิฟิกเซ็นเตอร์ซึ่งตั้งอยู่บนถนนตลาดใหม่ ศูนย์การค้าโคลิเซียมและศูนย์การค้าสหไทยซ้อปปีงคอมเพล็กซ์ ทั้งสองแห่งนี้ตั้งอยู่บนถนนหน้าเมือง และเทสโก้ โลตัส สุราษฎร์ธานี ตั้งอยู่บนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 401 โดยเทสโก้ โลตัสเป็นศูนย์การค้าแห่งใหม่ล่าสุดที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จ มีผู้เช่าหลักเป็นตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่และมีร้านค้ารายย่อย ได้แก่ โฮมโปร โรงภาพยนตร์โคลิเซียม ซินีเพล็กซ์และร้านบูทีส์

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

อุปทานอนาคต

ในแง่ของอุปทานตลาดพื้นที่ค้าปลีกในอนาคตของอำเภอหาดใหญ่ จะเห็นได้ว่าศูนย์การค้าที่เปิดใหม่ส่วนใหญ่จะเป็นในรูปแบบของห้างสรรพสินค้า (ช้อปปิ้งมอลล์) อาทิเช่น บมจ.เซ็นทรัลพัฒนามีแผนที่จะพัฒนาโครงการห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเฟสติวัลหาดใหญ่ ให้เป็นอสังหาริมทรัพย์แบบมิกซ์ยูส เพื่อให้เป็นไปตามรูปแบบแนวคิด “เฟสติวัล” อย่างไรก็ตามข้อมูลของขนาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าและกำหนดวันก่อสร้างแล้วเสร็จยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะชน นอกจากนี้ยังมีศูภกาลัยซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการที่พักอาศัยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ก็มีแผนที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบมิกซ์ยูสซึ่งประกอบไปด้วยศูนย์การค้า 5 ชั้น (ยังไม่ได้ประกาศขนาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าอย่างเป็นทางการ) มีกำหนดแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2556 อีกทั้งยังมีข่าวลือว่าเดอะมอลล์กรุ๊ปมีแผนที่จะพัฒนาห้างสรรพสินค้าในพื้นที่นี้เช่นเดียวกัน อย่างไรก็ตามการพัฒนาค้าปลีกขนาดใหญ่ยังมีอยู่ค่อนข้างจำกัด โดยพบว่ามีเพียงเทสโก้ โลตัสเท่านั้นที่มีแผนการพัฒนาศูนย์การค้าซึ่งจะตั้งอยู่บนถนนเพชรเกษม

ในอนาคตอันใกล้เราคาดว่าจะสามารถเห็นการขยายตัวของอุปทานตลาดพื้นที่ค้าปลีกได้ในจังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยในขณะนี้ บมจ.เซ็นทรัลพัฒนา กำลังก่อสร้างเซ็นทรัลพลาซ่าสุราษฎร์ธานี ซึ่งศูนย์การค้าแห่งนี้จะกลายเป็นห้างสรรพสินค้าที่ใหญ่ที่สุดในจังหวัด ด้วยขนาดพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ามากกว่า 30,000 ตารางเมตร นอกจากนี้สหไทยซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการในท้องถิ่นกำลังพัฒนาศูนย์การค้าสหไทยช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ 2 ที่มีกำหนดจะเปิดในปี พ.ศ. 2555 ซึ่งเป็นศูนย์การค้าโครงการที่สองต่อจากโครงการแรกที่เปิดให้บริการอยู่ในปัจจุบัน จากการสนทนาแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับผู้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าสหไทยทำให้ทราบว่าศูนย์การค้าสหไทยช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ 2 จะมาแทนโครงการแรก

อนึ่ง บจก. คินเดอร์ ฟลีเกอร์ (ประเทศไทย) มีแผนการพัฒนาศูนย์การค้าไอคอนช้อปปิ้งเซ็นเตอร์ ซึ่งจะตั้งอยู่บนถนนหน้าเมือง โดยโครงการจะประกอบด้วยร้านค้าจำหน่ายสินค้าแฟชั่นและไอที

อุปสงค์

โดยทั่วไปเราสามารถประเมินอุปสงค์ของตลาดพื้นที่ค้าปลีกได้จากอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่า ส่วนใหญ่แล้วพื้นที่ให้เช่าในศูนย์การค้าสมัยใหม่ทางภาคใต้จะถูกจับจองจนเต็ม มีเพียงบางโครงการเท่านั้นที่มีพื้นที่เหลือว่างให้เช่า ถึงแม้ว่าไดอาน่าช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ในหาดใหญ่จะมีอัตราค่าเช่าเสนออยู่ที่ 350 ถึง 660 บาทต่อตารางเมตรและแปซิฟิกเซ็นเตอร์มีอัตราค่าเช่าเสนออยู่ที่ 830 ถึง 860 บาทต่อตารางเมตร แต่บริษัทก็ยังไม่สามารถประเมินอัตราค่าเช่าเฉลี่ยได้ เนื่องจากศูนย์การค้าเหล่านี้มีอัตราการเช่าอยู่ในระดับสูงจึงทำให้ไม่มีข้อมูลราคาเช่าที่เกิดขึ้นล่าสุด ยิ่งไปกว่านั้นอัตราค่าเช่าสำหรับโครงการที่เกิดขึ้นในอนาคตยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะชนอย่างเป็นทางการ

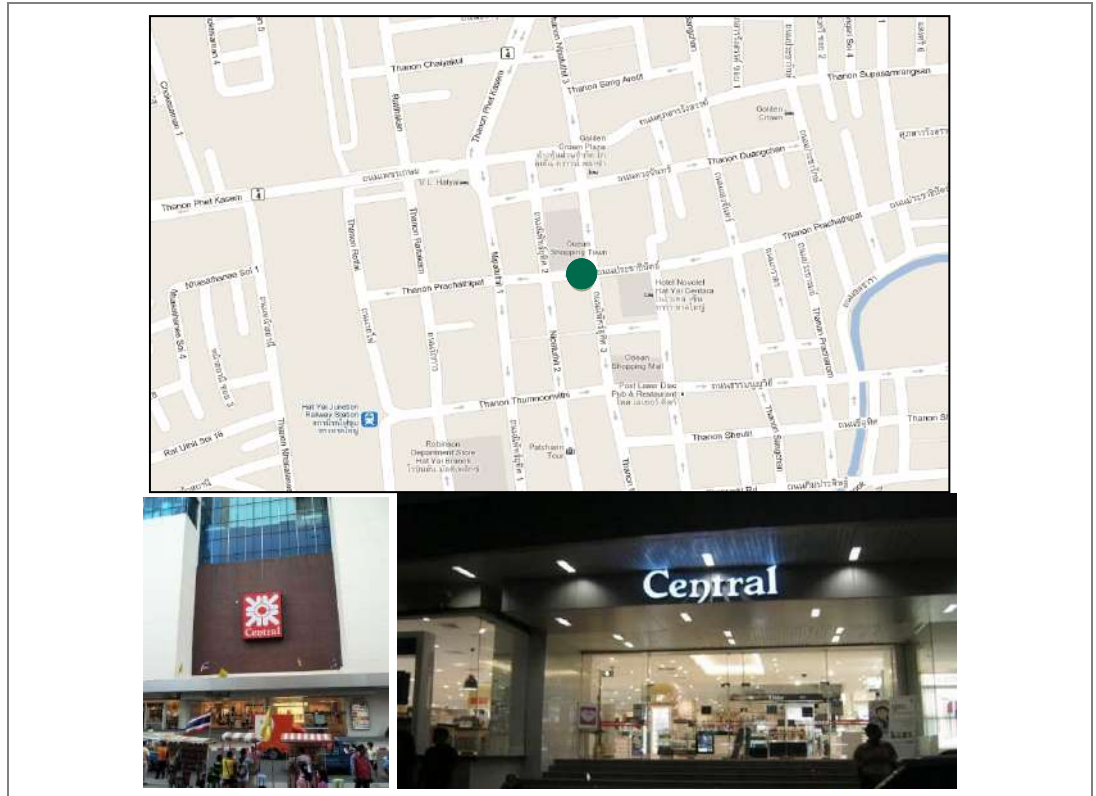
ข้อมูลตลาดค้าปลีก

รายละเอียดดังต่อไปนี้จะกล่าวถึงศูนย์การค้าที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นและศูนย์การค้าสมัยใหม่อื่นๆที่สำคัญ รวมทั้งรายละเอียดของโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

หาดใหญ่

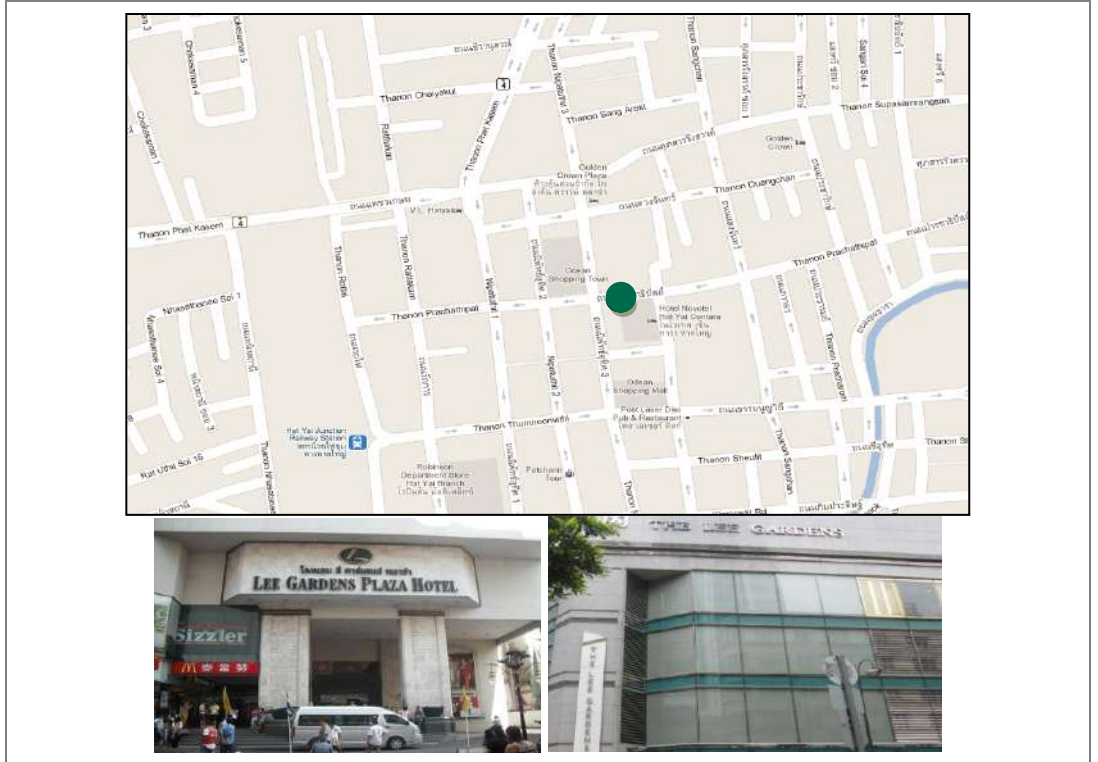
ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลหาดใหญ่ จ.สงขลา



เจ้าของโครงการ	บจก. เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น
พื้นที่ให้เช่า	20,435 ตารางเมตร
คำบรรยาย	ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลหาดใหญ่ตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2537 โครงการตั้งอยู่ใจกลางเมืองหาดใหญ่ตรงข้ามศูนย์การค้าการ์เด็นส์พลาซ่า เป็นอสังหาริมทรัพย์แบบมิกซ์ยูสประกอบด้วยโรงแรม 250 ห้องและพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวม 20,435 ตารางเมตร โดยในส่วนของศูนย์การค้ามีทั้งหมด 6 ชั้น จำหน่ายสินค้าที่พบได้ตามห้างสรรพสินค้าทั่วไป ได้แก่ สินค้าอุปโภคบริโภค เครื่องสำอางค์ และเครื่องแต่งกายสุภาพบุรุษและสตรี อย่างไรก็ตามศูนย์การค้าแห่งนี้อยู่ในระหว่างการปิดปรับปรุงชั่วคราวและคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในสิ้นปี พ.ศ. 2554 บริษัทฯคาดว่าห้างสรรพสินค้าแห่งนี้จะยังคงเป็นห้างสรรพสินค้าที่เป็นที่นิยมมากที่สุดในพื้นที่นี้ต่อไป
ผู้เช่าหลัก	ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต
อัตราค่าเช่า	ไม่สามารถประเมินได้ เนื่องจากไม่มีพื้นที่ว่างเหลือให้เช่า
อัตราการเช่า	ร้อยละ 100

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

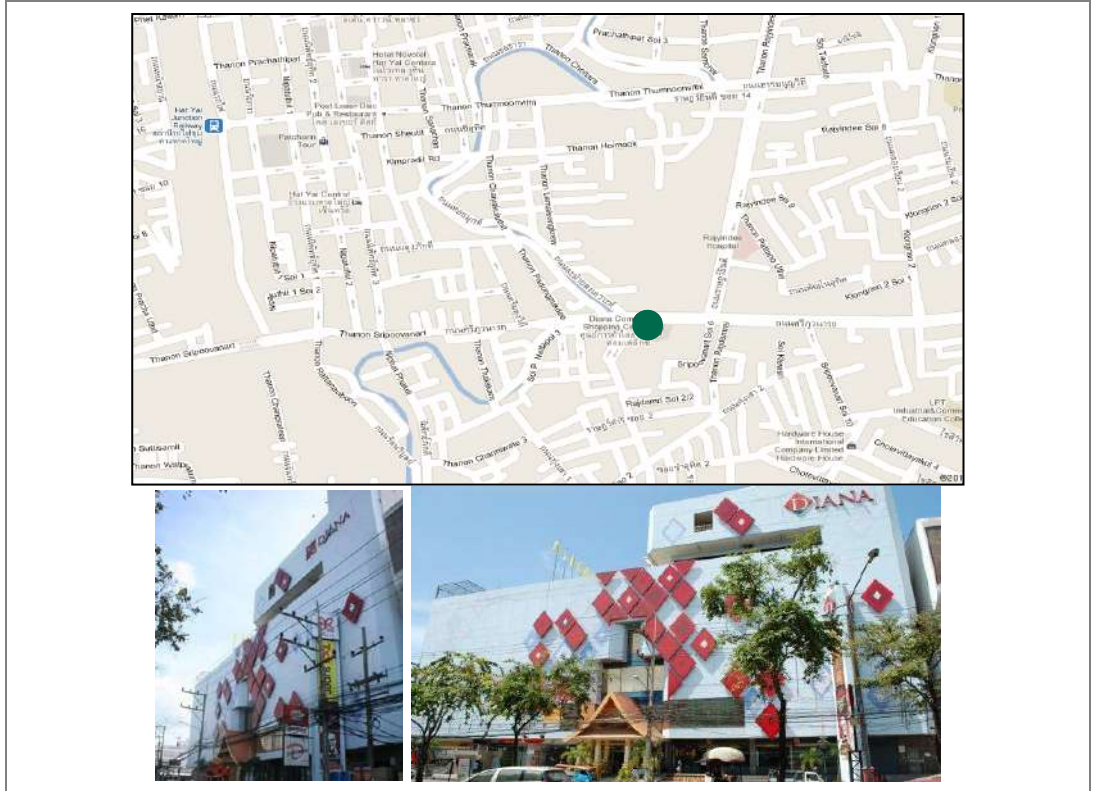
ลิการ์เดินส์พลาซ่า



เจ้าของโครงการ	บจก. ลิการ์เดินส์
พื้นที่ให้เช่า	ประมาณ 10,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	ลิการ์เดินส์พลาซ่าเป็นอสังหาริมทรัพย์แบบมิกซ์ยูสประกอบด้วย โรงแรมและศูนย์การค้า ตั้งอยู่ตรงข้ามห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลหาดใหญ่ มีทั้งหมด 6 ชั้นคิดเป็นพื้นที่ให้เช่ารวม 10,000 ตารางเมตร ศูนย์การค้าแห่งนี้จำหน่ายสินค้าและบริการที่หลากหลาย อาทิเช่น ร้านอาหาร ร้านเสื้อผ้า ร้านหนังสือ และ โรงภาพยนตร์ นอกจากนี้ยังมีพื้นที่ส่วนกลางของศูนย์การค้าจัดไว้ที่ชั้นล่างสุด ซึ่งส่วนใหญ่ใช้เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่การจัดงานอีเว้นท์ ขณะนี้ทางโครงการกำลังดำเนินการขยายพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โดยเพิ่มชั้นใต้ดินขึ้นมาซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในสิ้นปีนี้อย่างไรก็ดีลิการ์เดินส์พลาซ่าถือเป็นหนึ่งในศูนย์การค้าที่ประสบความสำเร็จมากที่สุดในหาดใหญ่ เนื่องจากชื่อเสียงที่สั่งสมมายาวนานและมีทำเลที่ตั้งเอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจ
ผู้เช่าหลัก	โรงภาพยนตร์ โคลิเซียม ซีเนเพล็กซ์ แมค โคนัลด์ และซีซซ์เลอร์
อัตราค่าเช่า	ไม่สามารถประเมินได้ เนื่องจากไม่มีพื้นที่ว่างเหลือให้เช่า
อัตราการเช่า	ร้อยละ 100

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

ศูนย์การค้าไดอาน่าคอมเพล็กซ์



เจ้าของโครงการ	บจก. ไดอาน่าคอมเพล็กซ์ซ้อปิ้งเซ็นเตอร์
พื้นที่ให้เช่า	30,000 ตารางเมตร
คำบรรยาย	ศูนย์การค้าไดอาน่าคอมเพล็กซ์ หรือรู้จักกันในนามไดอาน่าสอง เป็นห้างสรรพสินค้าท้องถิ่นที่ใหญ่ที่สุดในภาคใต้ ตั้งอยู่บนถนนศรีสุวรรณารถ ห่างจากตัวเมืองเพียง 10 นาทีโดยรถยนต์ โครงการเพิ่งเปิดให้บริการอีกครั้งเมื่อไม่นานมานี้ หลังจากปิดปรับปรุงไปเกือบหนึ่งปี นอกจากนี้โครงการยังได้ขยายพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าเพิ่มเติมอีกประมาณ 18,000 ตารางเมตร ซึ่งจะประกอบไปด้วยคลินิกความงามและร้านอาหารอีกหลายร้านด้วยกัน โดยในสวนนี้ยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2555
ผู้เช่าหลัก	ทีเอสโบลิ่ง โรงภาพยนตร์โคลิเซียมและท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับร้านค้าปลีกรายย่อยอยู่ที่ประมาณ 350 ถึง 660 บาทต่อตารางเมตร
อัตราการเช่า	ประมาณร้อยละ 90

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

ศูนย์การค้าสมัยใหม่อื่นๆที่เปิดให้บริการในหาดใหญ่

1 โรบินสันหาดใหญ่

3 บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ หาดใหญ่

5 แม็คโคร หาดใหญ่

2 เทสโก้ โลตัส หาดใหญ่

4 บิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า

ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน หาดใหญ่

ตั้งอยู่บนถนนธรรมานุวัติ อยู่ห่างจากห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลหาดใหญ่เพียงหนึ่งกิโลเมตร โครงการเปิดให้บริการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสุทธิ 9,000 ตารางเมตร

เทสโก้ โลตัส หาดใหญ่

ตั้งอยู่บนถนนกาญจนวนิช ตรงข้ามมหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ ใกล้เคียงกับโรงพยาบาลสงขลานครินทร์

บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ หาดใหญ่

ถึงแม้ว่าห้างสรรพสินค้าแห่งนี้จะไม่ได้ตั้งอยู่ในเขตตัวเมือง แต่ก็ตั้งอยู่บนทำเลที่เหมาะสมบนถนนสายหลัก ซึ่งการคมนาคมไปยังอำเภออื่นๆในจังหวัดค่อนข้างสะดวกรวดเร็ว โครงการนี้เปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2543 และนับได้ว่าเป็นบิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์แห่งแรกที่เปิดให้บริการในหาดใหญ่

บิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า

บิ๊กซี เอ็กซ์ตร้า (อดีตเป็นห้างคาร์ฟูร์หาดใหญ่) เปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2546 ตั้งอยู่บนถนนเพชรเกษม มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประมาณ 8,000 ตารางเมตร

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

แม่โคร หาดใหญ่

ตั้งอยู่บนถนนกาญจนวนิช โครงการเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2537 นับเป็นตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่แห่งแรกในหาดใหญ่ มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสุทธิ 14,000 ตารางเมตร

ธุรกิจค้าปลีกที่จะเปิดให้บริการในอนาคต

เซ็นทรัลเฟสติวัลหาดใหญ่

บมจ. เซ็นทรัลพัฒนากำลังดำเนินการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์แบบมิกซ์ยูส ประกอบด้วยโรงแรมและศูนย์การค้าบนพื้นที่ขนาด 47 ไร่ (18 เอเคอร์) บนถนนกาญจนวนิช ตรงข้ามกับแม่โครหาดใหญ่ โครงการมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสุทธิ 78,500 ตารางเมตร และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2556

เอเชียเนพลสเซ็นเตอร์

บมจ. ศุภาลักษณ์ กำลังดำเนินการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์แบบมิกซ์ยูส มีชื่อว่า เอเชียเนพลสเซ็นเตอร์ ประกอบด้วยคอนโดมิเนียมจำนวน 600 ห้องและศูนย์การค้า 5 ชั้น โครงการตั้งอยู่บนถนนกาญจนวนิชมีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2556 อย่างไรก็ตามยังไม่มีการเปิดเผยข้อมูลโครงการเนื่องจากต้องรอผลการพิจารณาจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก่อน

เดอะมอลล์ หาดใหญ่

มีข่าวลือว่าเดอะมอลล์กรุ๊ปมีแผนจะพัฒนาห้างสรรพสินค้าแห่งใหม่ในหาดใหญ่ ซึ่งจะตั้งอยู่บนถนนสายเอเชียในบริเวณใกล้กับมหาวิทยาลัยหาดใหญ่ อย่างไรก็ตามยังไม่มีการเปิดเผยข้อมูลของโครงการต่อสาธารณะชนอย่างเป็นทางการ

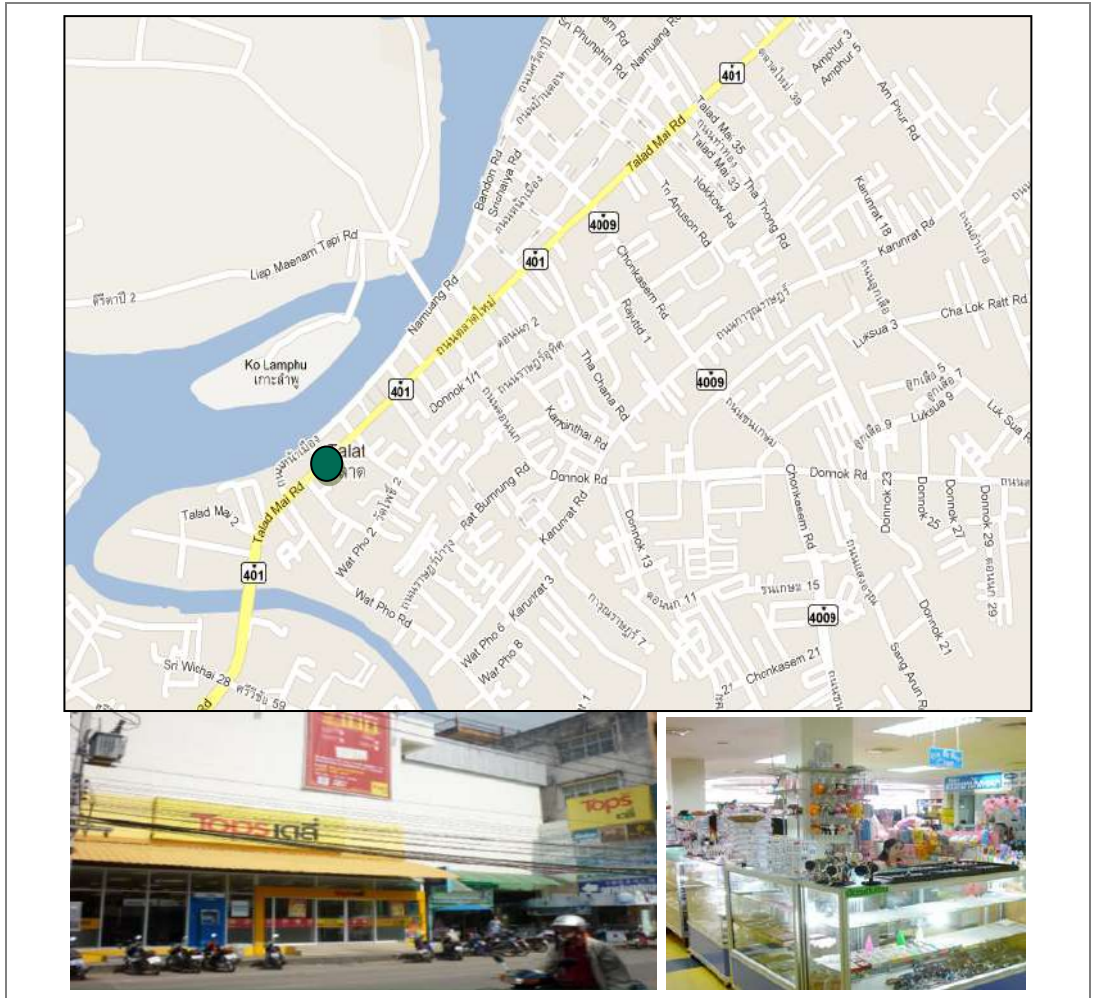
เทสโก้ โลตัส

เทสโก้ โลตัสมีแผนจะพัฒนาเทสโก้ โลตัสในหาดใหญ่เพิ่มอีกแห่ง โดยโครงการจะตั้งอยู่บนถนนเพชรเกษม ทั้งนี้ยังไม่ทราบตำแหน่งและรายละเอียดของโครงการที่แน่ชัด

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

สุราษฎร์ธานี

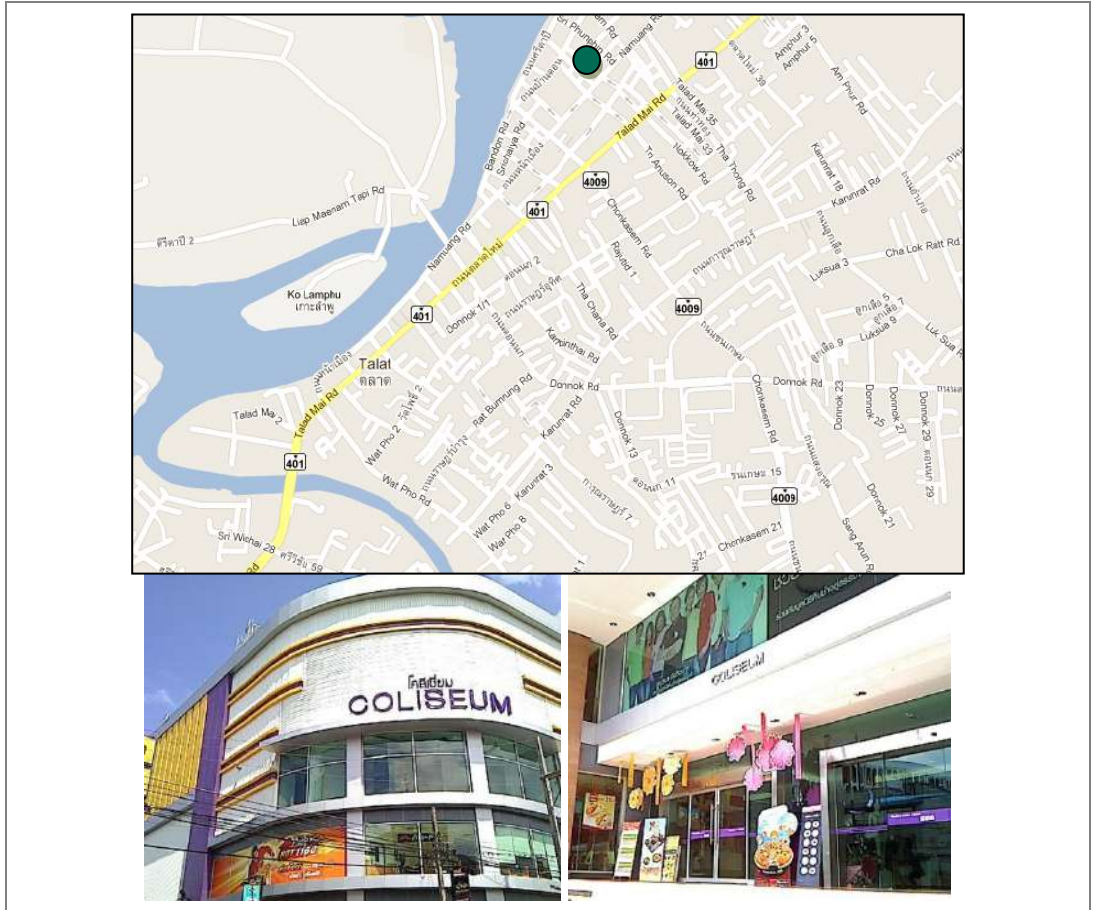
แปซิฟิกเซ็นเตอร์



เจ้าของโครงการ	บจก. ดงฮั่วแปซิฟิก
พื้นที่ให้เช่า	ไม่สามารถระบุได้
คำบรรยาย	แปซิฟิกเซ็นเตอร์เป็นหนึ่งในตลาดค้าปลีกที่เก่าแก่ที่สุดในจังหวัดสุราษฎร์ธานี ตั้งอยู่บนถนนตลาดใหม่ โครงการเป็นอาคารสามชั้นจำหน่ายสินค้าหลากหลายชนิด เช่น สินค้าอุปโภคบริโภค เสื้อผ้าและเครื่องประดับ อาหารการกินและมีบริการห้องคาราโอเกะ
ผู้เช่าหลัก	ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต
อัตราค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับร้านค้ารายย่อยอยู่ที่ประมาณ 830 ถึง 860 บาทต่อตารางเมตร
อัตราค่าเช่า	ไม่สามารถระบุได้

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

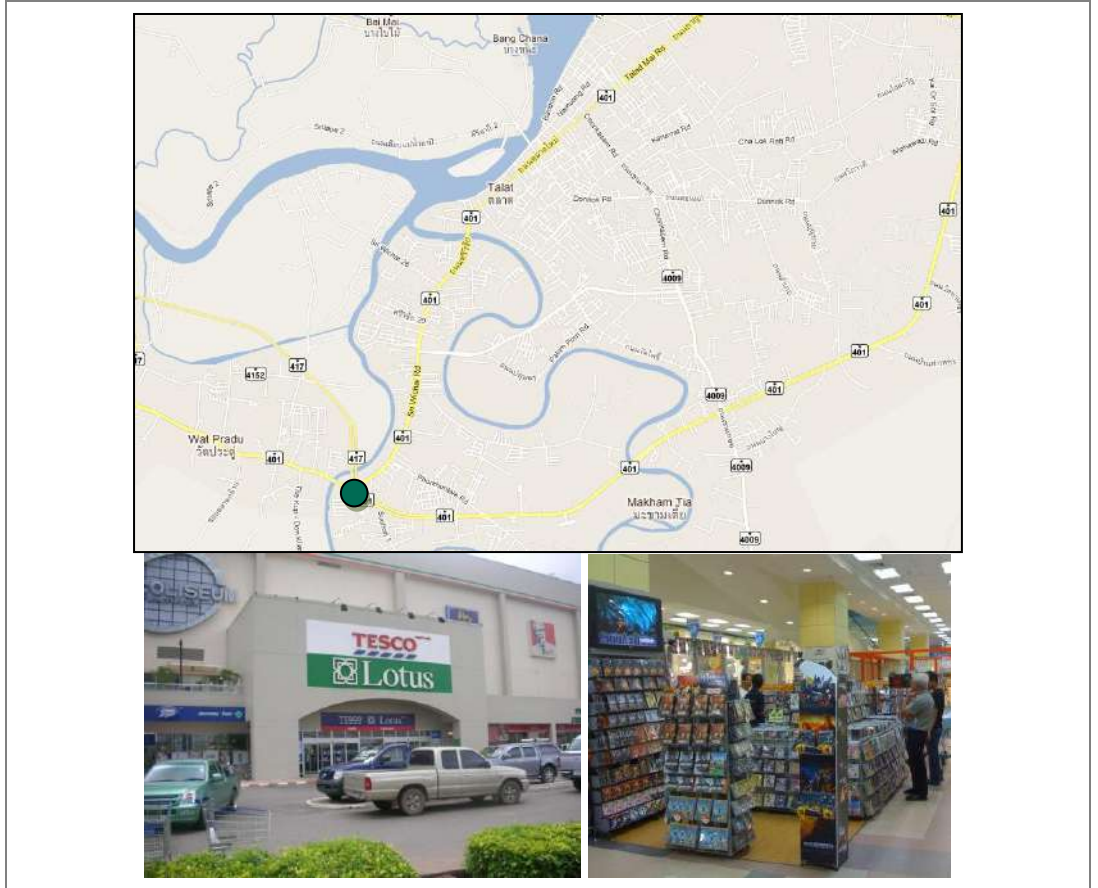
ศูนย์การค้า โคลิเซียม



เจ้าของโครงการ	บจก. สุราษฎร์ ซิตี้
พื้นที่ให้เช่า	ฝ่ายบริหารจัดการโครงการไม่สนับสนุนข้อมูลในส่วนนี้
คำบรรยาย	ศูนย์การค้า โคลิเซียม ตั้งอยู่บนถนนหน้าเมือง ห่างจากศูนย์การค้าสหไทย ช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ 2 เพียง 10 นาที โดยรถยนต์ โครงการประกอบด้วยสองส่วน ส่วนแรกก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ประกอบไปด้วยร้านอาหาร ร้านเสื้อผ้าและเครื่องประดับ และโรงภาพยนตร์ 6 โรง แต่ส่วนที่สองยังอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ทั้งนี้สิ่งที่แตกต่างจากศูนย์การค้าอื่นๆ ในจังหวัด คือ ทางโครงการไม่ได้จัดเตรียมที่จอดรถไว้ให้ลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการ
ผู้เช่าหลัก	โรงภาพยนตร์ โคลิเซียม ซีเนเพล็กซ์ พิชซ่าฮัท และเคเอฟซี
อัตราค่าเช่า	ฝ่ายบริหารจัดการโครงการไม่สนับสนุนข้อมูลในส่วนนี้
อัตรการเช่า	ฝ่ายบริหารจัดการโครงการไม่สนับสนุนข้อมูลในส่วนนี้

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

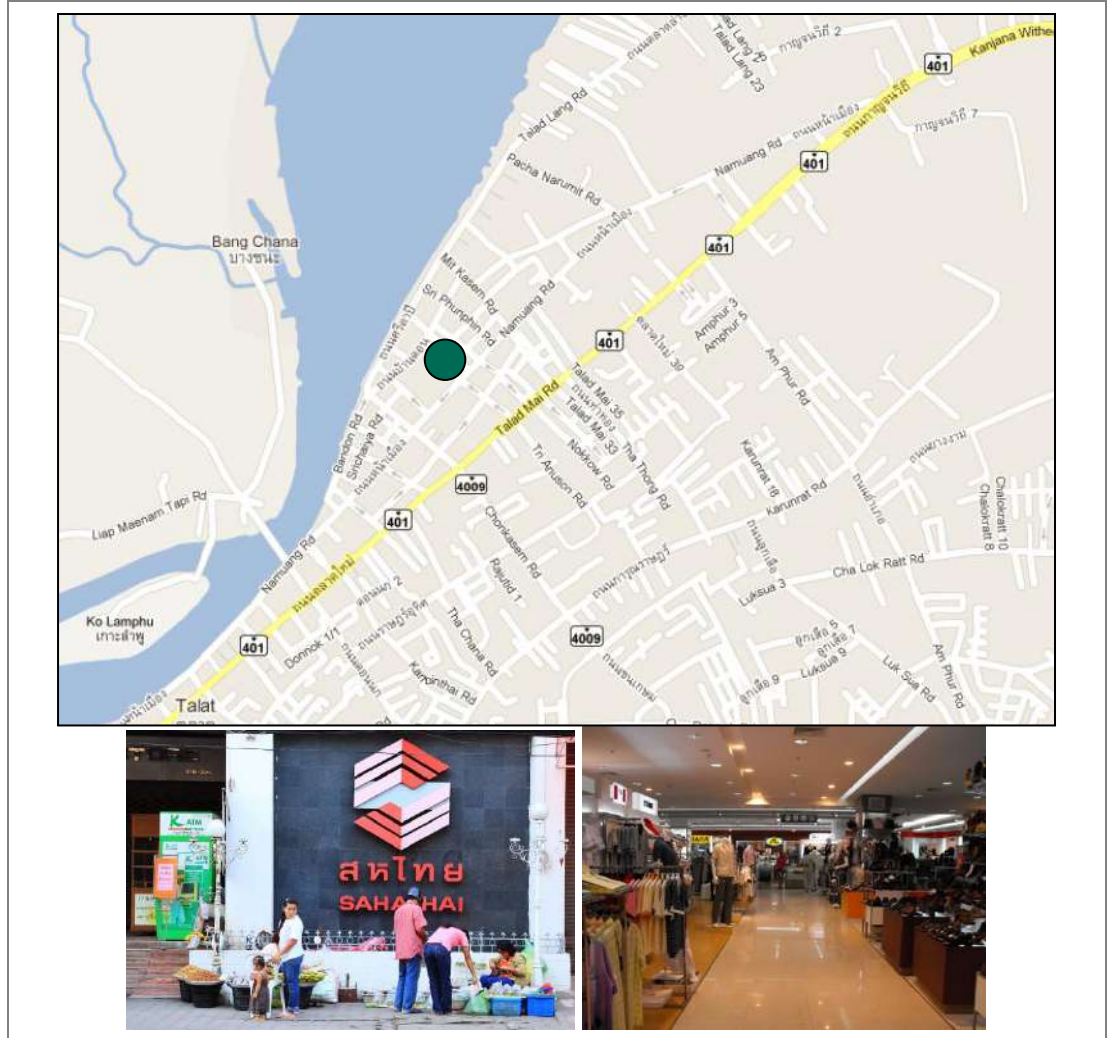
เทสโก้ โลตัส สุราษฎร์ธานี



เจ้าของโครงการ	บจก. เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเท็ม
พื้นที่ให้เช่า	ไม่สามารถระบุได้
คำบรรยาย	เทสโก้ โลตัส สุราษฎร์ธานีเป็นตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ที่ประกอบด้วยพื้นที่ค้าปลีกสำหรับผู้เช่ารายย่อย ตั้งอยู่บนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 401 นอกเหนือจากร้านค้ารายย่อย ศูนย์อาหารฟาสต์ฟู้ด และแผงขายสินค้าแล้ว ศูนย์การค้าแห่งนี้ยังมีโฮมโปร และโรงพยาบาลหลายโรงอีกด้วย
ผู้เช่าหลัก	โฮมโปร โรงพยาบาลโคลิเซียม ซินีเพล็กซ์ ศูนย์อาหารฟาสต์ฟู้ด และร้านนู้ทส์
อัตราค่าเช่า	ไม่สามารถประเมินราคาค่าเช่าได้ เนื่องจากไม่มีพื้นที่ว่างเหลือให้เช่า
อัตรากาเช่า	ร้อยละ 100

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

ศูนย์การค้าสหไทยซ้อปปีંગคอมเพล็กซ์



เจ้าของโครงการ	หจก. สหไทยสรรพสินค้า
พื้นที่ให้เช่า	ไม่สามารถระบุได้
คำบรรยาย	ศูนย์การค้าสหไทยซ้อปปี้งคอมเพล็กซ์เป็นศูนย์การค้าขนาด 7 ชั้น ตั้งอยู่บนถนนหน้าเมือง ส่วนใหญ่ประกอบไปด้วยร้านค้าจำพวกเครื่องสำอางค์และเครื่องแต่งกาย นอกจากนี้ยังมีผู้ค้ารายโอเคะไว้ให้บริการ รวมทั้งมีสำนักงานและโกดังอยู่ที่ชั้นบนสุดของอาคารอีกด้วย
ผู้เช่าหลัก	เสื้อผ้าและเครื่องแต่งกายยี่ห้อลาคอสและลิวายส์
อัตราค่าเช่า	ไม่สามารถประเมินได้ เนื่องจากไม่มีพื้นที่ว่างเหลือให้เช่า
อัตราการเช่า	ร้อยละ 100

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

ศูนย์การค้าสมัยใหม่อื่นๆที่เปิดให้บริการในจังหวัดสุราษฎร์ธานี

1 แปซิฟิกพลาซ่า

2 บิ๊กซี สุราษฎร์ธานี

3 แม็คโคร สุราษฎร์ธานี

4 เซฟ ซูเปอร์มาร์เก็ต

บิ๊กซี สุราษฎร์ธานี

ตั้งอยู่หัวมุมถนนกาญจนาภิเษกและทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 401 (ถนนเลียบเมือง) โครงการเปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2540 โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด 12,000 ตารางเมตร

แม็คโคร สุราษฎร์ธานี

ตั้งอยู่บนถนนชนเกษม ซึ่งเป็นถนนที่เชื่อมต่อระหว่างถนนหน้าเมืองและทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 401 (ถนนเลียบเมือง) เปิดให้บริการในปี พ.ศ. 2529 โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด 3,000 ตารางเมตร

เซฟ ซูเปอร์มาร์เก็ต

เป็นโครงการที่พัฒนาโดยกลุ่มสหไทย ตั้งอยู่บนถนนศรีวิชัย

ภาพรวมตลาดค้าปลีกภาคใต้

ธุรกิจค้าปลีกที่จะเปิดให้บริการในอนาคต

เซ็นทรัลพลาซ่า สุราษฎร์ธานี

บมจ. เซ็นทรัลพัฒนากำลังดำเนินการก่อสร้างโครงการนี้บนเนื้อที่ 52 ไร่ (20.8 เอเคอร์) ตั้งอยู่บนทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 417 โครงการจะประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล (โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด 31,600 ตารางเมตร) ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ร้านบีทูเอส ซูเปอร์สปอร์ต ออฟฟิศดีโป พาวเวอร์บาย และอื่นๆอีกมากมาย โดยมีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จในเดือนมิถุนายน พ.ศ. 2555

สทไทยช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ 2

สทไทยช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์ 2 เป็นการพัฒนาศูนย์การค้าแห่งใหม่เป็นโครงการที่สองต่อจากสทไทยช้อปปิ้งคอมเพล็กซ์โครงการแรก โดยศูนย์การค้าแห่งนี้ได้เริ่มต้นก่อสร้างแล้วและคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2555 บริษัทฯคาดว่าโครงการจะมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าสุทธิประมาณ 40,000 ตารางเมตร

ไอคอนช้อปปิ้งเซ็นเตอร์

ถูกพัฒนาโดยบจก. กิโนเคอร์ ฟลีเกอร์ (ประเทศไทย) ตั้งอยู่บนถนนหน้าเมืองใกล้ศูนย์การค้าโคลิเซียม โครงการมีเนื้อที่ทั้งหมด 5 ไร่ (2 เอเคอร์) และได้ดำเนินการก่อสร้างแล้วตั้งแต่เดือนตุลาคม พ.ศ. 2552 โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในสิ้นปี พ.ศ. 2554

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก

ผู้ให้บริการค้าปลีกรายใหญ่อันดับแรกมีแผนที่จะขยายธุรกิจในอนาคต ในหัวข้อนี้จะกล่าวถึงแผนการขยายธุรกิจของผู้ให้บริการค้าปลีกรายใหญ่ โดยอ้างอิงจากประเภทของธุรกิจค้าปลีก

ข้อมูลเหล่านี้ได้มาจากการสนทนากับผู้ให้บริการค้าปลีกและบทความจากหนังสือพิมพ์

นอกเหนือจากที่ได้อภิปรายไว้ในข้างต้นแล้ว ยังมีโครงการพัฒนาและขยายธุรกิจค้าปลีกอีก 2 แห่ง ที่ไม่ได้จัดอยู่ในประเภทตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ แต่ยังเป็นที่น่าสนใจ ซึ่งโครงการ 2 แห่งนั้นคือ 4DX และ เฟลนิจิต ซิตี

4DX หมายถึง การพัฒนาของโรงภาพยนตร์แบบ 4 มิติ โดยบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ได้ร่วมลงทุนโดยแบ่งสัดส่วนร่วมทุนเป็น 50:50 กับบริษัทที่ประกอบธุรกิจโรงภาพยนตร์จากประเทศเกาหลีใต้ ได้แก่ บริษัท ซีเจ โปรดักชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ ซีเจ กรุ๊ป เพื่อที่จะเปิดให้บริการโรงภาพยนตร์แบบ 4 มิติ แห่งแรกในประเทศไทย

ประเทศไทยจะเป็นประเทศที่ 4 ของโลกที่มีโรงภาพยนตร์แบบ 4 มิติ ต่อจากประเทศเกาหลีใต้ จีน และเม็กซิโก โรงภาพยนตร์แบบ 4 มิติจะเปิดอย่างเป็นทางการที่โรงภาพยนตร์พารากอน ซินีเพล็กซ์ ศูนย์การค้าสยามพารากอน ในช่วงต้นเดือนกรกฎาคม โดยมี บริษัท แอดวานซ์ อินโฟร์ เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) (AIS) เป็นผู้ให้การสนับสนุนอย่างเป็นทางการ ราคาบัตรเข้าชมอยู่ที่ประมาณ 320 ถึง 500 บาท

เฟลนิจิต ซิตี คือ การรวมตัวของ 5 กลุ่มธุรกิจโดยมีจุดมุ่งหมายในการพัฒนาพื้นที่ย่านเฟลนิจิตให้เป็นแหล่งช้อปปิ้งที่ดีที่สุด ที่เรียกว่า “เฟลนิจิต ซิตี” ภายในปี พ.ศ. 2558 โดย 5 กลุ่มธุรกิจนั้นประกอบไปด้วย บริษัท เซ็นทรัลรีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (CRC) ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ยูนิเวนเจอร์ จำกัด (มหาชน) และ สวิสโซเทล นายเลิศ ปาร์ค ซึ่งทั้ง 5 กลุ่มธุรกิจจะมุ่งความสนใจไปยังจุดเด่นของตนเองเพื่อที่จะสร้างโรงแรมระดับลักซ์วรี โครงการที่อยู่อาศัย อาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า โดยจะเริ่มจากสี่แยกเฟลนิจิตไปจนถึงถนนวิฑู ซึ่งเงินลงทุนสำหรับโครงการนี้คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 500 ถึง 1,000 ล้านบาท

ทางกลุ่มธุรกิจเชื่อว่า เฟลนิจิต ซิตี จะมีความแตกต่างจากสี่แยกราชประสงค์ เนื่องจาก เฟลนิจิต ซิตี เป็นการรวมกันระหว่าง ที่อยู่อาศัย และศูนย์การค้าระดับลักซ์วรี ซึ่งผู้ครอบครองจะมีสิทธิ์สมบูรณ์ในกรรมสิทธิ์ ตรงกันข้ามกับสี่แยกราชประสงค์ที่เป็นพื้นที่สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่

บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์

บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ มีแผนที่จะขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่องหลังจากที่ได้เข้าควบรวมกิจการกับคาร์ฟูร์ การปรับเปลี่ยนคาร์ฟูร์ทั้ง 42 สาขา ให้เป็นบิกซี และ บิกซี เอ็กซ์ตรา นั้นได้เสร็จสิ้นแล้ว และงบประมาณอีก 100 ล้านบาท จะถูกนำไปลงทุนเพื่อปรับปรุงสาขาต่างๆ จากที่กล่าวไว้เบื้องต้น บิกซี เอ็กซ์ตรา คือ สาขารูปแบบใหม่ที่กำลังเปิดตัวให้เป็นที่รู้จัก ซึ่งมีจำนวน 10 สาขาในกรุงเทพฯ และ 5 สาขาในต่างจังหวัด

บริษัท บิกซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ได้จัดสรรเงินทุน 2 ถึง 3 พันล้านบาท สำหรับการขยายตลาดพื้นที่ค้าปลีกในปี พ.ศ. 2554 งบประมาณนี้จะถูกจัดสรรเพื่อตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่แห่งใหม่ 2 ถึง 3 แห่ง บิกซี มาร์เก็ต 3 ถึง 4

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก

แห่งและมีมินิบิ๊กซี 40 ถึง 50 แห่ง ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ 2 แห่งใหม่จะมีขนาดตั้งแต่ 4,500 ถึง 12,000 ตารางเมตร ซึ่งแห่งหนึ่งจะถูกพัฒนาขึ้นในจังหวัดตาก ในขณะที่อีกแห่งหนึ่งยังไม่มีแผนเปิดเผยถึงรายละเอียดของสถานที่ เมื่อตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่เหล่านี้สร้างเสร็จ จะทำให้มีบิ๊กซีรวมทั้งสิ้น 117 ถึง 118 สาขาทั่วประเทศ (รวมทั้งสาขาที่อดีตเคยเป็นคาร์ฟูร์) จำนวนมินิบิ๊กซี ซึ่งแต่ละที่มีขนาดพื้นที่ค้าปลีก 160 ตารางเมตร จะเพิ่มขึ้นจาก 58 เป็น 68 สาขาในปลายปี พ.ศ. 2554 ขณะที่ บิ๊กซีมาร์เก็ต จะเพิ่มขึ้น 6 สาขา

เทสโก้ โลตัส

ในช่วงไม่กี่ปีที่ผ่านมา เทสโก้ โลตัส ได้ทำการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง ซึ่งในปัจจุบัน เทสโก้ โลตัส มีสาขามากกว่า 800 สาขาในประเทศไทย การขยายธุรกิจนั้นจะยังคงดำเนินไปอย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยมุ่งเน้นไปยังสาขารูปแบบใหม่ที่มีขนาดเล็กลง เทสโก้ โลตัส เอ็กซ์ตรา สาขาแรกได้เปิดให้บริการไปเมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม พ.ศ. 2554 และสาขาที่สองของเทสโก้ โลตัส เอ็กซ์ตรา มีการคาดการณ์ว่าจะเปิดให้บริการที่จังหวัดขอนแก่นภายในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2554 โดยมีมูลค่า 400 ถึง 500 ล้านบาทโดยประมาณ และคาดว่าสาขาอื่นๆจะถูกปรับเปลี่ยนให้เป็นรูปแบบ “เอ็กซ์ตรา” ในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า ซึ่งคาดว่าจะสามารถขยายสาขาได้ 5 ถึง 6 สาขาต่อปี

เทสโก้ โลตัส ยังมีแผนที่จะเปลี่ยนรูปแบบร้านค้าจากแบบร้านค้าขายปลีกขนาดย่อมเป็นร้านค้าปลีกแบบปกติที่มีสินค้าและบริการที่หลากหลายกว่า

แม็คโคร

บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) ผู้ดำเนินธุรกิจ แม็คโคร ได้ประกาศว่า ทางบริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดสาขาใหม่จำนวน 5 สาขาในปี พ.ศ. 2554 ซึ่งประกอบไปด้วย สาขาราชบุรี สาขาแม่ริม สาขาอยุธยา สาขาลำปาง และอีกหนึ่งสาขาในภาคใต้ (โดยยังไม่มีการเปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับสถานที่) ทำให้ภายในสิ้นปีนี้ แม็คโครจะมีจำนวนสาขาทั้งสิ้น 52 สาขา โดยสาขาราชบุรีนั้นเปิดทำการไปเมื่อเดือนกรกฎาคมและสาขาแม่ริมนั้นเริ่มเปิดทำการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2553 นอกจากนี้ทางบริษัทฯ ได้ทำการลงทุนจำนวน 1,500 ล้านบาท เพื่อเปิดสาขาใหม่จำนวน 4 สาขา ในจังหวัดกาญจนบุรี กำแพงเพชร ลพบุรี และหนองคาย

ห้างสรรพสินค้า

เซ็นทรัล

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ขยายธุรกิจค้าปลีกอย่างต่อเนื่องและคาดว่าจะมีห้างสรรพสินค้า 40 ถึง 50 สาขาภายในระยะเวลาอีก 10 ปีข้างหน้า

ในปี พ.ศ. 2552 เซ็นทรัลพัฒนา เปิดให้บริการ เซ็นทรัล พัทธา บีช (ศูนย์การค้าแห่งที่ 2 ในพัทลุงภายใต้เครือเซ็นทรัลฯ) เซ็นทรัล พลาซ่า อุดรธานี (ด้วยการควบรวมกิจการ) เซ็นทรัล พลาซ่า ชลบุรี (โรบินสัน) และ เซ็นทรัล พลาซ่า ขอนแก่น (โรบินสัน) ทั้งนี้ในปี พ.ศ. 2553 นั้นไม่มีการเปิดสาขาใหม่ อย่างไรก็ตาม ณ ปัจจุบันบริษัทฯ ได้

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก

กลับมาให้ความสนใจกับการขยายธุรกิจ ด้วยการเปิดให้บริการ เซ็นทรัล พลาซ่า เชียงราย ซึ่งมีมูลค่า 2.4 พันล้านบาท ไปเมื่อเดือนมีนาคม ส่วนเซ็นทรัล ลาดพร้าว ซึ่งปิดเพื่อปรับปรุงตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์และ ได้เปิดให้บริการในเดือนกันยายน

บริษัทฯ ได้จัดทำแผนระยะ 5 ปี ซึ่งครอบคลุมตั้งแต่ปัจจุบันจนถึงปี พ.ศ. 2558 เพื่อลงทุน 5 ถึง 6 หมื่นล้านบาท ในการพัฒนาศูนย์การค้าแห่งใหม่จำนวน 10 แห่ง ทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยคาดว่าจะพื้นที่จำนวน 450,000 ตารางเมตร จะสร้างเสร็จในแต่ละปี

ศูนย์การค้าแห่งใหม่ที่จะเปิดบริการในปี พ.ศ. 2554 และ 2555 ประกอบด้วย สาขาพิกุลโลก (โรบินสัน) สาขาพระราม 9 ในกรุงเทพฯ (โรบินสัน) สาขาสุราษฎร์ธานี และ สาขาเชียงใหม่ และในเวลาเดียวกันบริษัทฯ จะทำการปรับปรุงสาขาที่อุดรธานี โดยกรอบเวลาที่คาดการณ์ไว้คือ สาขาพิกุลโลกและสาขาพระราม 9 จะเปิดให้บริการภายในสิ้นเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2554 ในขณะที่สาขาสุราษฎร์ธานีและศูนย์การค้าเซ็นทรัล เฟสดีวัล ในเชียงใหม่มีแผนจะเปิดตัวอย่างเป็นทางการในปี พ.ศ. 2555

เดอะมอลล์

บริษัท เดอะมอลล์ กรุ๊ป จำกัด ให้ความสนใจกับการปรับปรุงมากกว่าการขยายกิจการ บริษัทฯ จะใช้งบประมาณ 140 ล้านบาท ในการปรับโฉม เดอะมอลล์ บางแค โดยจะนำมาพัฒนาลานกีฬาและกิจกรรมในร่มของเด็กมูลค่า 40 ล้านบาท และอาคารใหม่ 5 ชั้น สำหรับจอดรถมากกว่า 1,000 คัน การปรับปรุงคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในสิ้นปี พ.ศ. 2554 บริษัทฯ ยังมีจุดมุ่งหมายที่จะเปลี่ยนการจัดสัดส่วนของผู้เช่าเพื่อให้มีอาหารและเครื่องดื่มและสินค้าแฟชั่นมากขึ้น นอกจากนี้ เดอะมอลล์ กรุ๊ป กำลังดำเนินการพัฒนา ดีเอ็มโพเรียม 2 ฟังตรงข้ามกับ ดีเอ็มโพเรียมในกรุงเทพฯ ซึ่งขณะนี้อยู่ในขั้นตอนการตกแต่ง

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก

ซูเปอร์มาร์เก็ต

โรบินสัน

บริษัท ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน จำกัด (มหาชน) ได้แถลงถึงแผนการขยายธุรกิจ โดยบริษัทฯ คาดการณ์ว่าในปีนี้มีจำนวนห้างสรรพสินค้าโรบินสันทั้งสิ้น 26 แห่ง ในปี พ.ศ. 2554 และ 30 แห่งในปี พ.ศ. 2555 ด้วยการเปิดตัวของสาขาใหม่ในจังหวัดสุพรรณบุรี สุราษฎร์ธานี บริเวณบางนา และบางแคในกรุงเทพฯ บริษัทฯ ยังมีแผนการที่จะลงทุนจำนวน 250 ล้านบาทในปี พ.ศ. 2554 เพื่อที่จะปรับปรุงสาขาที่จังหวัดภูเก็ต เชียงใหม่ อุดรธานี และรังสิตในกรุงเทพฯ

ท็อปส์

บริษัท เซ็นทรัล ฟู๊ด รีเทล จำกัด มีแผนที่จะเพิ่มจำนวนสาขา ท็อปส์ เดลี่ มินิซูเปอร์ เป็น 150 ถึง 160 สาขาในปี พ.ศ. 2554 และเพิ่มอีก 200 สาขาในปีหน้า นอกจากนี้ ท็อปส์ เดลี่ มินิซูเปอร์ ที่มีขนาดพื้นที่เช่า 100 ถึง 200 ตารางเมตร แล้วบริษัทฯ ยังดำเนินธุรกิจซูเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่อีก 3 รูปแบบ ซึ่งได้แก่ ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต ท็อปส์ มาร์เก็ต และ เซ็นทรัล ฟู๊ด ฮอลล์ บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถเพิ่มจำนวนซูเปอร์มาร์เก็ตในรูปแบบทั้งหมดจากปัจจุบันที่มีอยู่แล้ว 203 สาขา เป็นประมาณ 250 สาขาภายในสิ้นปีนี้

ท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต กำลังดำเนินการปรับ โฉมครั้งใหญ่ด้วยรูปลักษณ์ที่ทันสมัยและผลิตภัณฑ์ที่หลากหลายมากขึ้น การปรับปรุงท็อปส์ ซูเปอร์มาร์เก็ต 3 สาขาแรกเริ่มขึ้นเมื่อเดือนมีนาคม และคาดว่าจะครอบคลุมทุกสาขาที่เหลืออีก 50 สาขาภายในระยะเวลา 2 ปี ซึ่งงบประมาณจำนวน 1 พันล้านบาท ได้มีการจัดเตรียมไว้สำหรับงานปรับปรุงรวมทั้งการเปิดซูเปอร์มาร์เก็ตสาขาใหม่ในปี

ฟู๊ดแลนด์

บริษัท ฟู๊ดแลนด์ ซูเปอร์มาร์เก็ต จำกัด ได้เปิดให้บริการสาขาที่ 12 ซึ่งมีพื้นที่เช่าประมาณ 1,200 ตารางเมตร ในเอททองหล่อ ในต้นปีพ.ศ. 2554

บริษัท ฟู๊ดแลนด์ ซูเปอร์มาร์เก็ต จำกัด ได้ประกาศว่าบริษัทฯ จะเข้าสู่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในสองปีถัดไป บริษัทฯ ต้องการที่จะเพิ่มทุนจดทะเบียนประมาณ 1-1.5 พันล้านบาท โดยเงินลงทุนใหม่ส่วนนี้จะถูกจัดสรรคลังสินค้าของบริษัทฯ ซึ่งมีขนาด 10,000 ตร.ม. และ ซูเปอร์มาร์เก็ตซึ่งมีขนาด 3,000 ตร.ม. บนถนนรามอินทรา

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีแผนที่จะลงทุนประมาณ 200 ล้านบาทในซูเปอร์มาร์เก็ตใหม่ที่จะตั้งอยู่บนที่ดินขนาด 6 ไร่บนถนนสุขาภิบาล 1 ในปีพ.ศ. 2555 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีที่ดินอีก 7 ไร่ ในหัวหินและอีก 11 ไร่บนถนนประชาชื่น โดยทั้งสองแห่งนี้จะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าชุมชนภายใน 1 ถึง 2 ปี ซึ่งฟู๊ดแลนด์ซูเปอร์มาร์เก็ตจะเป็นผู้เช่าหลัก โดยศูนย์การค้าชุมชนในหัวหินจะต้องใช้เงินลงทุนมากกว่า 200 ล้านบาท ในขณะที่ศูนย์การค้าชุมชนบนถนนประชาชื่นจะต้องใช้งบประมาณอยู่ที่ 350 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนที่จะพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนเหล่านี้ภายใต้ความร่วมมือกับผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือห้างสรรพสินค้าที่สนใจเข้าร่วมลงทุนกับบริษัทฯ

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก

แมกซ์ แวกู

บริษัท อีออน (ประเทศไทย) เป็นเนอการ แมกซ์ แวกู ซูเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งจะให้เงินลงทุนประมาณ 300 ล้านบาทในการขยายสาขาในปี พ.ศ. 2555

บริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดให้บริการ แมกซ์ แวกู ทั่นใจ มินิซูเปอร์มาร์เก็ตในปี พ.ศ. 2555 ทำให้มีสาขาทั้งสิ้น 40 สาขา แต่ละสาขาจะใช้เงินลงทุน 8 ถึง 10 ล้านบาท โดยแมกซ์ แวกู ทั่นใจสาขาแรกนั้นได้เปิดให้บริการที่ทองหล่อเมื่อปลายปี พ.ศ. 2553 สาขาที่มีพื้นที่เพียง 300 ตารางเมตร ซึ่งง่ายต่อการหาสถานที่ในคอมมิวนิตี มอลล์แห่งใหม่ โดยเฉพาะในบริเวณใจกลางเมือง ปัจจุบันมีสาขาแมกซ์ แวกู ทั่นใจ มินิซูเปอร์มาร์เก็ตทั้งสิ้น 11 สาขาและจะเพิ่มเป็น 20 สาขาภายในสิ้นปีนี้ แมกซ์ แวกู ทั่นใจจะเปิดให้บริการในสถานที่ใกล้กับรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน สาขาของมินิซูเปอร์มาร์เก็ตนั้นคาดว่าจะเพิ่มขึ้นถึงกว่า 100 สาขาในอีก 3 ปีข้างหน้า

ในขณะเดียวกัน บริษัทฯ จะเปิดให้บริการแมกซ์ แวกู ซูเปอร์มาร์เก็ต 2 ถึง 3 สาขาในรูปแบบดั้งเดิม ซึ่งจะทำให้มีสาขาทั้งสิ้นประมาณ 15 ถึง 16 สาขา รูปแบบการดำเนินงาน

ร้านสะดวกซื้อ

เซเว่นอีเลฟเว่น

ด้วยสาขาทั่วประเทศกว่า 5,962 สาขา ณ เดือนมีนาคม พ.ศ. 2554 เซเว่นอีเลฟเว่นยังคงความเป็นผู้นำในตลาดร้านสะดวกซื้อ ซีฟู้ดอลล์ ผู้ดำเนินธุรกิจร้านสะดวกซื้อเซเว่นอีเลฟเว่นในประเทศไทย ได้เปิดให้บริการสาขาเพิ่มกว่า 172 สาขาในไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 ซึ่งนับเป็นตัวเลขการขยายตัวที่สูงที่สุดในบรรดาผู้ให้บริการค้าปลีก ผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในตลาดร้านสะดวกซื้อ ได้แก่ แฟมิลี่มาร์ท เทส โลโก้โลดส์ เอ็กเพรส วิซิป เฟรชมาร์ท เออาร์ที 108 ซ้อป และท็อปส์ เดลี่

ซีฟู้ดอลล์ มีแผนที่จะเพิ่มจำนวนร้านสะดวกซื้อจากปัจจุบันที่มีประมาณ 6,000 ร้าน เป็นมากกว่า 7,000 ร้าน ภายในปี พ.ศ. 2556 และคาดว่าจะมีถึง 6,300 ร้าน ภายในปี พ.ศ. 2554 นอกจากนี้บริษัทยังจะทำการลงทุนอีก 500 ล้านบาท ในโกดังเก็บสินค้าแห่งใหม่แต่ละแห่ง ซึ่งมีจำนวน 2 แห่งทั้งทางภาคเหนือและภาคใต้ของประเทศไทย

แฟมิลี่มาร์ท

แฟมิลี่มาร์ท มีสาขาจำนวน 632 สาขาในประเทศไทย ซึ่งสาขาเหล่านี้เป็นส่วนหนึ่งของสาขาอีก 17,923 ทั่วโลก รวมถึงประเทศสหรัฐอเมริกา ไต้หวัน จีน เกาหลีใต้ และเวียดนาม บริษัทฯ ยังไม่มีการประกาศแผนการขยายกิจการแต่อย่างใด แต่ได้ให้ความเห็นไว้ในหนังสือพิมพ์ว่า บริษัทคาดว่าจะการเติบโตจะอยู่ที่ร้อยละ 10 ถึง 15 ต่อปี

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก

ร้านค้าปลีกสินค้าเฉพาะอย่าง

โฮมโปร

บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ผู้ดำเนินธุรกิจ โฮมโปร มีแผนการที่จะเปิดสาขาใหม่จำนวน 4 ถึง 5 สาขาในต่างจังหวัดในปี พ.ศ. 2554 โดยใช้งบลงทุนสาขาละ 400 ถึง 500 ล้านบาท จุดมุ่งหมายในปี พ.ศ. 2554 ของบริษัทฯ คือการเปิดให้บริการสาขาที่มีขนาดใหญ่กว่า 5,000 ตารางเมตร โดยจังหวัดขอนแก่นรองลงมาเป็นสถานที่สำหรับเปิดสาขาใหม่ ซึ่งรวมถึงจังหวัดละโว้ เชียงใหม่ ร้อยเอ็ด และสุราษฎร์ธานี จำนวน 42 สาขาจะครอบคลุมทั้งเมืองใหญ่และต่างจังหวัดทั่วประเทศ

โฮมเวิร์ค

บริษัท ซีอาร์ซี เพาเวอร์ รีเทล จำกัด ผู้ประกอบธุรกิจ โฮมเวิร์ค และ ไทวัสดุ มีแผนที่จะใช้งบประมาณ 8 พันล้านบาท ในการเพิ่มยอดขายเป็นสองเท่าและขยายสาขาในอีก 2 ถึง 3 ปีข้างหน้า และวางแผนที่จะเพิ่มพื้นที่ค้าปลีกอีก 8,000 ถึง 9,000 ตารางเมตร ในกลุ่มสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในปี พ.ศ. 2554 ด้วยเงินทุน 1,200 ล้านบาท

บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการ ร้านไทวัสดุ ที่บางบัวทองเมื่อเดือนมกราคม พ.ศ. 2553 และสาขาที่ 2 (24,000 ตารางเมตร) เปิดดำเนินการที่สุขาภิบาล 3 ด้วยเงินลงทุน 900 ล้านบาท สาขาที่ 3 ของไทวัสดุเปิดให้บริการใกล้ ร้านอเกีย บนถนน บางนา - ตราด กม.ที่ 8 ไปเมื่อต้นเดือนเมษายน พ.ศ. 2554 ร้านไทวัสดุอีกสาขาจะเปิดให้บริการภายในสิ้นปี พ.ศ. 2554 ที่จังหวัดพิษณุโลก ด้วยเงินทุน 900 ล้านบาท

อินเด็กซ์ ลิฟวิ้งมอลล์

บริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ้งมอลล์ จำกัด ผู้ดำเนินธุรกิจค้าปลีกเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งบ้าน ได้ทำการขยายสาขาเพื่อที่จะพัฒนา ตลาดสินค้าของบริษัทฯ และคาดว่าจะแผนการขยายธุรกิจนี้จะทำให้บริษัทฯ สามารถกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ และสร้างรายได้เพิ่มจากผู้เช่าค้าปลีกแต่ละราย

บริษัทฯ ได้ใช้เงินลงทุนจำนวน 1 พันล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการศูนย์การค้า เดอะ วอล์ค บนถนนราชพฤกษ์ อาคาร 2 ชั้นนี้คาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการในเดือนตุลาคม พ.ศ. 2554 และจะมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวม 22,000 ตารางเมตร โดยพื้นที่จะถูกแบ่งออกเป็นสองส่วนที่เท่ากัน ซึ่งประกอบไปด้วย อินเด็กซ์ ลิฟวิ้งมอลล์ และ ผู้เช่าที่น่าสนใจรายอื่นๆ รวมไปถึง บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ศูนย์การค้าชุมชนนี้คาดว่าจะสามารถทำรายได้ปีละประมาณ 80 ถึง 100 ล้านบาทจากค่าเช่า

บริษัทฯ คาดว่าจะสามารถเปิดสาขาที่ 2 ของศูนย์การค้าชุมชน เดอะ วอล์ค ในพื้นที่รอบนอกของกรุงเทพฯ ในปลายปี พ.ศ. 2554

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก

เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์

นอกจากการเปิดให้บริการของ 4DX ในสยามพารากอนแล้ว เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป ยังมีแผนการเพิ่มจำนวนโรงภาพยนตร์ระบบดิจิตอลและโรงภาพยนตร์ระบบแผ่นฟิล์ม ซึ่งแผนการขยายธุรกิจนี้จะทำให้จำนวนโรงภาพยนตร์ระบบดิจิตอลเพิ่มขึ้นจนถึง 200 โรง ภายในสิ้นปี พ.ศ. 2555 และคาดว่าจะมีจำนวนโรงภาพยนตร์ที่เปิดให้บริการทั้งสิ้น 500 โรง ภายในปลายปี พ.ศ. 2557 โดยที่ร้อยละ 80 จะเป็นโรงภาพยนตร์แบบดิจิตอล

ซูเปอร์สปอร์ต

บริษัท ซี อาร์ ซี สปอร์ต จำกัด ผู้ประกอบธุรกิจ ห้างซูเปอร์สปอร์ต จำกัด ภายใต้อุปกรณ์กีฬา เสื้อผ้ากีฬา มีแผนการที่จะลงทุน 175 ล้านบาท ในการปรับปรุงสาขาซูเปอร์สปอร์ตจำนวน 28 สาขา และเปิดให้บริการ 3 สาขาใหม่ที่เซ็นทรัลพลาซ่า เชียงราย พิชญ์โลก และถนนพระราม 9 ในกรุงเทพฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังจะเปิดให้บริการ ฟิต สปอร์ต 3 แห่งและสเตเดียม 2 แห่ง ซึ่งจะทำให้ภายในสิ้นปีมีสาขาทั้งหมด 85 สาขาภายในสิ้นปีนี้ จากปัจจุบัน 77 สาขา

ฟู๊ดทอล์ค

บริษัท ฟู๊ดทอล์ค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ใช้เงินลงทุนจำนวน 100 ล้านบาท เพื่อที่เปิดให้บริการ ฟู๊ดทอล์ค เซ็นเตอร์ 3 ถึง 4 แห่งในปีนี้ ฟู๊ดทอล์ค เซ็นเตอร์แห่งแรกได้เปิดบริการที่ เดอะ จังคั้ง เมื่อไตรมาสที่ 2 พ.ศ. 2554 ศูนย์อาหารขนาด 400 ตารางเมตร นี้เป็นที่ตั้งของ 9 ร้านอาหาร ทั้งร้านอาหารไทยและร้านอาหารนานาชาติ จำนวนที่นั่ง 140 ที่ โดยร้านอาหารนานาชาติคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 30 ถึง 40 ของพื้นที่ศูนย์อาหาร

ส่วนสาขาที่ 2 จะเปิดให้บริการบนชั้นที่ 3 ของอาคารยูไนเต็ด ทาวเวอร์ บนถนนสีลม ซึ่งมีพื้นที่ทั้งหมด 2,400 ตารางเมตร และที่นั่งจำนวน 800 ที่ นอกจากนี้บริษัทฯ กำลังพิจารณาที่จะเปิดศูนย์อาหารแห่งใหม่ 2 แห่งที่บริเวณรัชดาภิเษก สุขุมวิท หรือ ลำเพ็ง และยังมีแผนที่จะขยายไปยังจังหวัดเชียงใหม่และภูเก็ตในอีก 2 ปีข้างหน้า

คอฟฟี่เวิลด์

บริษัท โกลบอล แพรนไชน์ อากิเท็กซ์ ประเทศ จำกัด (GFA) บริษัทสัญชาติสวีเดน ซึ่งเป็นเจ้าของคอฟฟี่เวิลด์ และร้านอาหารและเครื่องดื่มอื่นๆ มีแผนการที่จะขยายสาขาคอฟฟี่เวิลด์เป็น 2 เท่า จนถึง 200 สาขาในอีก 5 ปีข้างหน้า นอกจากนี้บริษัทจะเพิ่มสาขาร้านกาแฟอีกอย่างน้อย 18 สาขาทั่วประเทศในอีก 10 ถึง 12 เดือนข้างหน้า ซึ่งจะทำให้มีสาขาทั้งหมด 100 สาขาจากเดิม 82 สาขา งบประมาณการลงทุนส่วนใหญ่อยู่กับขนาดของสาขา ซึ่งแตกต่างกันไป ตั้งแต่ 3 ถึง 4.5 ล้านบาทต่อสาขา จีเอฟเอได้บริหารร้านอาหารฟาสต์ฟู๊ด 6 แห่งในประเทศไทย ซึ่งได้แก่ คอฟฟี่เวิลด์ ครีมแอนด์พัลล์แฟคทอรี ฟิชช่าคอร์เนอร์ นิวยอร์กเดอะฟิฟท์อเวนิวเคลี่ เดอะโดนต์เบเกอร์ จูสโซมาเนีย และ โคนิชซ่า

การขยายพื้นที่ของผู้ให้บริการค้าปลีก

บีทูเอส

บริษัท บีทูเอส (ประเทศไทย) จำกัด บริษัทในเครือ เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น (ซีอาร์ซี) มีแผนการที่จะขยายฐานลูกค้าโดยการเปิดให้บริการร้านหนังสือในสถานที่ใหม่ๆ เช่น ศูนย์การค้าชุมชน (คอมมิวนิตี มอลล์) และมหาวิทยาลัย แทนการตั้งอยู่ในห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลเพียงอย่างเดียว โดยบริษัทฯ มีจุดมุ่งหมายที่จะเปิดสาขาใหม่จำนวน 50 สาขา ในระยะเวลา 5 ปี

บริษัทฯ มีแผนที่จะลดขนาดของสาขาใหม่ให้มีพื้นที่ 300 ถึง 400 ตารางเมตร เพื่อให้เหมาะสมกับตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ หรือศูนย์การค้าชุมชน (คอมมิวนิตี มอลล์) เงินลงทุนจำนวน 5 ล้านบาทจะถูกใช้เพื่อพัฒนาสาขาใหม่แต่ละสาขา และบีทูเอสคาดว่าจะมีอย่างน้อย 2 สาขาใหม่ในปลายปี พ.ศ. 2554 ทั้งนี้บีทูเอสได้สำรองงบประมาณอีก 120 ล้านบาท สำหรับสาขาใหม่ 3 สาขาในต่างจังหวัด และอีก 1 สาขาใน เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9 นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีแผนที่จะปรับปรุงสาขาเดิมอีกด้วย

มิสเตอร์โดนัท

บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด ได้วางแผนที่จะเปิดให้บริการมิสเตอร์โดนัทอย่างน้อย 1 สาขาในทุกจังหวัด ภายใน 5 ปี ซึ่งจะทำให้มีสาขาทั้งหมดทั้งสิ้น 350 สาขา ปัจจุบันมีมิสเตอร์โดนัทจำนวน 250 สาขาใน 65 จังหวัด และในอีก 5 ปีข้างหน้า บริษัทฯ จะเปิดมิสเตอร์โดนัท 15 สาขาต่อปี ซึ่งแต่ละสาขาจะใช้เงินลงทุนประมาณ 4 ล้านบาท

ในปี พ.ศ. 2554 บริษัทฯ จะลงทุน 200 ล้านบาท ในการเปิดให้บริการ 20 สาขาและปรับโฉมมิสเตอร์โดนัท 40 สาขา เพื่อฉลองครบรอบ 33 ปีในประเทศไทย และเซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป ได้ทำการปรับโฉมสาขามิสเตอร์โดนัท 70 สาขา ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา ในปี พ.ศ. 2553 บริษัทฯ ได้ลงทุน 120 ล้านบาท เพื่อเปิดสาขาใหม่จำนวน 30 สาขา

พาวเวอร์บาย

บริษัท พาวเวอร์บาย จำกัด เป็นผู้ค้าปลีกเครื่องใช้ไฟฟ้าชั้นนำภายในประเทศ ได้วางแผนการลงทุนมูลค่ามากกว่า 100 ล้านบาท เพื่อเปิดให้บริการ 12 สาขาใหม่ภายในปี พ.ศ. 2554 ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เปิดให้บริการสาขาใหม่ 4 สาขาที่ หัวหิน ไทวัสดุสาขาสุขาภิบาล 3 เซ็นทรัล พลาซ่า เชียงราย และ ไทวัสดุสาขาบางนา เป็นที่เรียบร้อยแล้วในปีนี้ ไทวัสดุสาขา พิษณุโลกเป็นสาขาต่อไปที่จะเปิดให้บริการในไตรมาสที่ 3 ของพ.ศ. 2554 พาวเวอร์บายซึ่งเป็นบริษัทในเครือ เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น ปัจจุบันมี 66 สาขาทั่วประเทศไทย โดย 34 สาขาตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ และอีก 32 สาขาในต่างจังหวัด

บริษัทฯ จะใช้งบประมาณ 50 ล้านบาทเพื่อปรับปรุงสาขาในปี พ.ศ. 2554 พาวเวอร์บายได้ปรับปรุงสาขาเดิมไปแล้ว ซึ่งรวมถึงสาขาที่ สมุทรปราการ สุขสวัสดิ์ ลำลูกกา จันทบุรี และ พิษณุโลกครั้งถัดไป และยังมีแผนที่จะปรับปรุงอีก 10 สาขาในปลายปี พ.ศ. 2554

การขยายพื้นที่ของผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่

ผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ 3 ราย ในธุรกิจการพัฒนาตลาดพื้นที่ค้าปลีกภาคอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ได้แก่ บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (CPN) บริษัท เดอะมอลล์ กรุ๊ป จำกัด และ บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โดย บริษัท เซ็นทรัลพัฒนาและเดอะมอลล์ กรุ๊ป เป็น 2 ผู้นำด้านการพัฒนาธุรกิจค้าปลีกซึ่งมีความเชี่ยวชาญในโครงการศูนย์การค้าในใจกลางเมือง ตัวเมือง และชานเมือง ในขณะที่ สยามฟิวเจอร์ มีความเชี่ยวชาญในโครงการศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมิวนิตีมอลล์

บริษัทรายใหญ่เหล่านี้มีความต้องการขยายธุรกิจค้าปลีกเพื่อรักษาความเป็นผู้นำตลาด ทั้งนี้รายละเอียดของแผนการขยายธุรกิจของผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีกแต่ละรายซึ่งจะครอบคลุมเพียงบางโครงการมีดังต่อไปนี้

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

เซ็นทรัลพัฒนา เป็นผู้พัฒนาตลาดพื้นที่ค้าปลีกภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยและเป็นผู้บริหารสาขาในเครือเซ็นทรัล กรุ๊ป เซ็นทรัลพัฒนาบริหารศูนย์การค้า 3 ประเภทด้วยกัน ซึ่งได้แก่ เซ็นทรัล พลาซ่า (ซึ่งอยู่ในบริเวณตัวเมือง) เซ็นทรัล เฟสติวัล (ตั้งอยู่บริเวณแหล่งท่องเที่ยว) และเซ็นทรัลเวิลด์ ซึ่งเป็นห้างสรรพสินค้าที่มีเอกลักษณ์เด่นเพียงแห่งเดียว ศูนย์การค้าของเซ็นทรัลพัฒนาโดยส่วนมากจะมีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 90 บริษัทสาขาและบริษัทในเครือเซ็นทรัลพัฒนา ประกอบด้วย บิ๊กซี ตลาดค้าปลีกขนาดใหญ่ ร้านค้าปลีกสินค้าเฉพาะอย่าง อาทิ ร้านซูเปอร์สปอร์ต และร้านบีทูเอส และซูเปอร์มาร์เก็ต อาทิ ท็อปส์ซูเปอร์ และท็อปส์มาร์เก็ต

ปัจจุบัน เซ็นทรัลพัฒนา เป็นผู้บริหารห้างสรรพสินค้า 16 แห่งทั่วประเทศ มีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น 3 ล้านตารางเมตร โครงการพัฒนาล่าสุดของบริษัท คือ เซ็นทรัล พลาซ่า ในจังหวัดเชียงรายซึ่งมีมูลค่า 2.4 พันล้านบาท ซึ่งได้เปิดให้บริการไปเมื่อเดือนมีนาคม พ.ศ. 2554

เซ็นทรัลพัฒนา ได้แถลงถึงแผนการที่จะเพิ่มจำนวนห้างสรรพสินค้าจำนวน 40 ถึง 50 แห่งภายในระยะเวลา 10 ปีข้างหน้า

นอกจากนี้ เซ็นทรัลพัฒนา ยังได้จัดทำแผนระยะ 5 ปี (ตั้งแต่ปี พ.ศ.2553 ถึง พ.ศ. 2558) เพื่อลงทุนประมาณ 5 ถึง 6 หมื่นล้านบาท ในการพัฒนาศูนย์การค้า 10 แห่ง ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ

ห้างสรรพสินค้าแห่งใหม่ที่จะเปิดให้บริการในปี พ.ศ.2554 และพ.ศ. 2555 ประกอบด้วย สาขาพิษณุโลก สาขาพระราม 9 ในกรุงเทพฯ และ สาขาเชียงใหม่ และขณะเดียวกันเซ็นทรัลพัฒนา จะยังคงดำเนินการปรับปรุงสาขาเดิมที่มีอยู่ในจังหวัดอุตรธานี

ศูนย์การค้าสาขาในต่างประเทศสาขาแรกของเซ็นทรัลพัฒนา มีกำหนดจะเปิดให้บริการที่เมืองชิงเต่า ประเทศจีนในปี พ.ศ. 2556 ซึ่งจะเป็นการร่วมทุนระหว่าง ซีพีเอ็นและนักลงทุนท้องถิ่นในประเทศจีน โดยเซ็นทรัลพัฒนา จะถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30

การขยายพื้นที่ของผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่

เมื่อเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2554 นี้ เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น (ผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีกที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเซ็นทรัล กรุ๊ป) ได้เข้าซื้อหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ของ ลา รินาสเซนเต้ ซึ่งเป็นผู้พัฒนาห้างสรรพสินค้าหรูในประเทศอิตาลีที่มีอายุ 150 ปี คิดเป็นมูลค่า 11 พันล้านบาท โดย ลา รินาสเซนเต้ ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้า 12 แห่งในประเทศอิตาลี ทั้งนี้ เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น คาดว่าจะสามารถขยายสาขาทั้งในประเทศอิตาลีและประเทศอื่น ๆ ทั่วโลก โดยเฉพาะประเทศในทวีปเอเชีย

บริษัท เดอะมอลล์ กรุ๊ป จำกัด

เดอะมอลล์ กรุ๊ป เป็นผู้พัฒนาห้างสรรพสินค้าที่ใหญ่เป็นอันดับสองในประเทศไทย ที่ดำเนินธุรกิจภายใต้ 3 แบรินด์ ได้แก่ เดอะมอลล์ เอ็มโพเรียม และสยามพารากอน โดยแต่ละแบรินด์จะมีห้างสรรพสินค้าชื่อเดียวกันกับแบรินด์นั้นๆ ซึ่งในอดีต เดอะมอลล์ กรุ๊ป ได้ขายร้านค้าในรูปแบบสัญญาเช่าระยะยาว ซึ่งผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าเช่าครั้งแรกในจำนวนมาก รวมไปถึงค่าเช่ารายเดือนในจำนวนหนึ่งอีกด้วย

เดอะมอลล์ กรุ๊ป ไม่ได้ประกอบธุรกิจในรูปแบบอื่นนอกเหนือจากห้างสรรพสินค้าและซูเปอร์มาร์เก็ตเหมือนเซ็นทรัลพัฒนา ซึ่งจุดแข็งที่สำคัญต่อการแข่งขันของเดอะมอลล์ กรุ๊ป คือ ประสบการณ์ด้านธุรกิจค้าปลีกที่แข็งแกร่ง การสร้างแบรินด์ และเครือข่ายที่มั่นคงกับผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกทุกประเภท

เดอะมอลล์ กรุ๊ป ได้ลงทุนประมาณ 140 ล้านบาทในการปรับโฉมเดอะมอลล์สาขาบางแค ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปลายปี พ.ศ. 2554 บริษัทฯยังมีความตั้งใจที่จะปรับเปลี่ยนการจัดสัดส่วนของผู้เช่าเพื่อให้มีอาหารและเครื่องสำอางและสินค้าแฟชั่นมากขึ้น

นอกจากนี้ เดอะมอลล์ กรุ๊ป ยังลงทุนประมาณ 200 ล้านบาทในการปรับปรุง เดอะมอลล์บางกะปิ ให้มีรูปลักษณ์ที่สวยงามยิ่งขึ้น นอกจากนี้ เดอะมอลล์ กรุ๊ป ยังกำลังดำเนินการพัฒนา ดิเอ็มโพเรียม 2 ซึ่งตั้งอยู่ตรงข้ามกับศูนย์การค้าดิเอ็มโพเรียมในกรุงเทพฯ

เดอะมอลล์ กรุ๊ป คาดว่าจะเปิดให้บริการ โฮมเพอร์ซนัล และ โกรเมท มาร์เก็ต อย่างละ 2 สาขาในแต่ปี ในปี พ.ศ. 2555 โกรเมท มาร์เก็ต จะเปิดให้บริการที่ เดอะ พรอมานาด ซึ่งเป็นศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์พัฒนาโดย แลนด์ แอนด์ เฮาส์ พร็อพเพอร์ตี้ โดยจะตั้งอยู่ติดกับศูนย์การค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ บนถนนรามอินทรา

นอกจากนี้ เดอะมอลล์ กรุ๊ป ยังมีแผนที่จะพัฒนา ดิเอ็มโพเรียม 2 บนถนน สุขุมวิท 35 ตรงข้ามกับศูนย์การค้าเอ็มโพเรียม โครงการจะมีลักษณะเป็นอาคารแบบมิกซ์ยูสที่ประกอบไปด้วย พื้นที่ค้าปลีก สำนักงาน และเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ การก่อสร้างนั้นได้เริ่มแล้วแต่การออกแบบยังไม่เป็นที่สรุป

บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

การขยายพื้นที่ของผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีกรายใหญ่

สยามฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เป็นผู้นำด้านการพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน หรือคอมมิวนิตี มอลล์ ซึ่งบริหารศูนย์การค้ากว่า 30 แห่ง และมีพื้นที่ให้เช่ากว่า 240,000 ตารางเมตร บริษัทฯ มีรูปแบบการดำเนินธุรกิจค้าปลีกที่หลากหลายทั้งพื้นที่ขายและพื้นที่ให้เช่า โดยแตกต่างกันไปในแต่ละพื้นที่

บริษัทฯ ได้จัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ (MJLF) ที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร โครงการเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ รัชโยธิน และ เมเจอร์ซินีเพล็กซ์ รังสิต

สยามฟิวเจอร์ มีข้อได้เปรียบในการแข่งขันเหนือผู้ประกอบการขนาดเล็กในแง่ของ ตำแหน่งที่ตั้งที่เข้าถึงได้สะดวก สาขาจำนวนมากกว่า ประสบการณ์ด้านการบริหาร และความสัมพันธ์ที่มั่นคงกับผู้เช่า อัตราการเช่าโดยเฉลี่ยของห้างสรรพสินค้าที่เปิดให้บริการนั้นส่วนมากอยู่ที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 95

ในอีกไม่กี่ปีข้างหน้า บริษัทฯ ยังมีแผนที่จะขยายธุรกิจศูนย์การค้าชุมชนไปยังจังหวัดเชียงใหม่ ภูเก็ต และขอนแก่น

บริษัท เอสเอฟ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทที่เกิดจากการร่วมทุนระหว่าง สยามฟิวเจอร์ และ อิกานो บริษัทสัญชาติสวีเดน ในการร่วมกันพัฒนาโครงการขนาดใหญ่บนที่ดิน 254 ไร่ (102 เอเคอร์) บนถนนบางนา ตราด กม.ที่ 9 ที่มีชื่อว่า เมกะบางนา โดยเงินลงทุนรวมของโครงการนี้คาดว่าจะอยู่ที่ 1.25 หมื่นล้านบาท และโครงการนี้จะเป็นที่ตั้งของร้านอิกีย สาขาแรกในประเทศไทย และห้างสรรพสินค้าอื่นๆ อาทิ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ และ โฮมโปร ทั้งนี้ร้านอิกีย จะสามารถเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2554 ก่อนการเปิดตัวอย่างเป็นทางการของเมกะบางนา เพียงไม่กี่เดือน

เอสเอฟ ดีเวลลอปเม้นท์ ยังมีแนวโน้มที่จะพัฒนาศูนย์การค้าขนาดใหญ่อีก 2 รูปแบบในบริเวณใกล้เคียงกรุงเทพฯ ภายในระยะเวลา 5 ถึง 10 ปีข้างหน้า เช่นเดียวกับ เอสเอฟ ดีเวลลอปเม้นท์ โดยร้านอิกียนั้นมีแผนที่จะขยายสาขาอีก 2 สาขาในประเทศไทย หากบริษัทฯ สามารถดึงดูดลูกค้าได้มากพอและสร้างรายได้เท่าที่คาดการณ์ไว้

บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)

นอกจากการบริหารโรงแรมและรีสอร์ทแล้ว บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) (MINT) ยังเป็นหนึ่งในตัวแทนจำหน่ายชั้นนำของแบรนด์ต่างประเทศหลายๆแบรนด์ อย่างเช่น เอสปรี เรดเอิร์ธ บอสินี ทิมเบอร์แลนด์ ชาร์ลสแอนดริว บลูม ลานเจ สแมชบ็อกซ์ ทุมี่ สวิลลิ่ง เจ.เอ. เฮ็งเคิลส์ ไทมีไลฟ์ และ เวิร์ดบุ๊กส์ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังบริหารแฟรนไชส์ร้านอาหารที่เป็นที่รู้จักอย่างแพร่หลายในประเทศไทยมากมาย ซึ่งรวมถึง เดอะพิซซาคอมปานี สเวน เซนต์ ซิสเตอร์ แครีควีน เบอร์เกอร์คิง เดอะคอฟฟี่คลับ และไทยเอ็กเพรส

ไมเนอร์ ยังได้ถูกแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนจำหน่าย แก๊ป ในประเทศไทย ซึ่งสาขาแห่งแรกได้เปิดให้บริการที่เซ็นทรัลเวิลด์เมื่อเดือนมีนาคม พ.ศ. 2553 และหลังจากที่ห้างสรรพสินค้าปิดบริการไปเมื่อเดือนเมษายน พ.ศ.2553 แก๊ป ได้กลับมาเปิดให้บริการอีกครั้งในปลายเดือนกันยายน พ.ศ. 2553 นอกจากนี้ยังมีสาขาที่สยามพารากอน และ พาราไดซ์ พาร์ค และจะมีการเปิดสาขาอีกแห่งที่เซ็นทรัล ลาดพร้าวในปี

การขยายพื้นที่ของผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีกรายใหญ่

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน)

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการห้างสรรพสินค้าเอ็มบีเค เซ็นเตอร์ที่มีชื่อเสียง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสนใจกับศูนย์การค้าอื่นๆ โดยการถือหุ้นร้อยละ 30.7 ในบริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด (SPW) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาสยามเซ็นเตอร์ และสยามดิสคัฟเวอรี นอกจากนี้ยังถือหุ้นร้อยละ 50 ในบริษัท พาราไดซ์ พาร์ค จำกัด และบริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด ได้ทำการร่วมทุนกับบริษัท พาราไดซ์ พาร์ค จำกัด เพื่อบริหารศูนย์การค้า พาราไดซ์ พาร์ค บนถนนศรีนครินทร์

เอ็ม บี เค มีแผนการที่จะลงทุนพัฒนาโครงการศูนย์การค้า 3 โครงการในปี พ.ศ. 2554 โดยโครงการแรกคือ เดอะไนน์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าชุมชน (คอมมูนิตี้ มอลล์) บนถนนพระราม 9 ทั้งนี้บางส่วนของโครงการได้เปิดให้บริการแล้ว

โครงการที่สองคือ ศูนย์การค้าชุมชน (คอมมูนิตี้ มอลล์) ตั้งอยู่บนพื้นที่ขนาด 6 ไร่บนถนนรัชดาภิเษกซอย 17 โดยคาดว่าทั้งโครงการจะใช้เงินลงทุนมากกว่า 1 พันล้านบาท ซึ่งจะรวมถึงโครงการคอนโดมิเนียมตลอดจนศูนย์การค้า

โครงการที่สามนั้นอยู่ระหว่างการพิจารณา โดยคาดว่าจะเป็นการร่วมลงทุนในสัดส่วน 50:50 กับบริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด โครงการจะตั้งอยู่บนพื้นที่ขนาด 6 ไร่ ใกล้กับ พาราไดซ์ พาร์ค บนถนนศรีนครินทร์

บริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด

ทีซีซี แลนด์ ซึ่งเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มนายเจริญ สิริวัฒนภักดี ดำเนินธุรกิจ อาคารสำนักงาน สนามกอล์ฟ นิทรรศการ และที่อยู่อาศัย ปัจจุบันทีซีซี แลนด์ มีพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 650,000 ตารางเมตร ภายในศูนย์การค้าพันธุ์ทิพย์พลาซ่า เดอะมาร์เก็ต ดิจิตอลเกตเวย์ที่สยามแสควร์ และตะวันนา

ทีซีซี แลนด์ ยังมุ่งเน้นไปที่ธุรกิจค้าปลีกและบริการ และได้ประกาศว่าจะลงทุน 7 พันล้านบาทเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ภายในปี พ.ศ. 2556 ซึ่งงบประมาณจำนวน 2 พันล้านบาทนั้นคาดว่าจะถูกนำไปลงทุนในโครงการเอเชียทีคบนถนนเจริญกรุง และโครงการดิจิตอลเกตเวย์ที่เอกมัย ส่วนอีก 5 พันล้านบาทจะถูกนำไปลงทุนในธุรกิจโรงแรมของบริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด

บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด

บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด เป็นผู้พัฒนาและบริหารศูนย์การค้า และผู้ดำเนินการสยามเซ็นเตอร์ สยามดิสคัฟเวอรี และศูนย์การค้าพาราไดซ์ พาร์ค บริษัทฯ ยังได้ร่วมลงทุนกับเดอะมอลล์ กรุ๊ป ในการบริหารศูนย์การค้าสยามพารากอนอีกด้วย

เมื่อปีที่แล้ว บริษัทฯ ได้ใช้งบประมาณ 1 พันล้านบาท ในการปรับปรุงศูนย์การค้าสยามดิสคัฟเวอรีครั้งใหญ่ และได้ลงทุนอีก 100 ล้านบาท ในการปรับปรุงศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์เพื่อความสวยงาม แต่กระนั้นทางบริษัทฯ ยังไม่มีการประกาศแผนการขยายกิจการแต่อย่างใด

ภาคผนวก

ภาคผนวก: พื้นที่ค้าปลีกในอนาคต (กรุงเทพฯ)

รายละเอียดของภาคผนวกนี้แสดงให้เห็นถึงการพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกของกรุงเทพฯ ในอีกสองปีข้างหน้า ทั้งนี้รายละเอียดทั้งหมดเป็นข้อมูลที่เผยแพร่โดยเจ้าของโครงการ

พื้นที่ค้าปลีกในอนาคตที่มีกำหนดจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2554

โนเบิล รีมีกซ์



โนเบิล รีมีกซ์ ตั้งอยู่หัวมุมถนนสุขุมวิท ซอย 36 ติดกับรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีทองหล่อ เป็นโครงการการมิกซ์ยูส ประกอบด้วยคอนโดมิเนียม และพื้นที่ค้าปลีก ซึ่งมีพื้นที่ค้าปลีกรวม 3,215 ตารางเมตร โดยโครงการคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554

ปาร์ควินเซอร์



ปาร์ควินเซอร์ เป็นอาคารสำนักงานระดับเกรดเอ ซึ่งตั้งอยู่บริเวณแยกวิฑู-เพลินจิต ติดกับรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีเพลินจิต เป็นโครงการมิกซ์ยูส ประกอบด้วยพื้นที่สำนักงาน โรงแรม และพื้นที่ค้าปลีก โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าร่วม 825 ตารางเมตร คาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554

สาทร สแควร์



สาทร สแควร์ เป็นอาคารสำนักงานระดับเกรดเอ ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสาทร มีพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าร่วมทั้งสิ้น 1,882 ตารางเมตร โดยจะครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมด 2 ชั้น คาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554

ภาคผนวก

เดอะ ปอร์ติโก



เดอะ ปอร์ติโก เป็น โครงการศูนย์การค้าชุมชนหรือ คอมมูนิตี มอลล์ในซอยหลังสวน มีพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าร่วมทั้งหมด 3,119 ตารางเมตร โดยพื้นที่บางส่วนได้เปิดให้บริการแล้ว โดยคาดว่าจะสามารถเปิดพื้นที่ได้ทั้งโครงการในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554

เทอร์มินอล 21



เทอร์มินอล 21 พัฒนาโดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) มีมูลค่าโครงการทั้งหมด 6 พันล้านบาท ตั้งอยู่บนหัวมุมแยกโศก-สุขุมวิท เป็นโครงการแบบมิกซ์ยูส ซึ่งมีทั้ง เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์จำนวน 20 ชั้น และ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า จำนวน 9 ชั้น โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมดประมาณ 40,000 ตารางเมตร บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าแฟชั่น ไอส์แลนด์ จะเป็นผู้บริหารจัดการโครงการนี้ นอกจากนี้แล้วกรุเมตต์ มาร์เก็ต ซึ่งเป็นสาขาที่ 4 ของเดอะมอลล์กรุ๊ป จะเป็นหนึ่งในผู้เช่าหลักบนพื้นที่รวม 1,900 ตารางเมตร โครงการนี้มีกำหนดเปิดตัวอย่างเป็นทางการในวันที่ 11 ตุลาคม พ.ศ. 2554

เซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9



บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) พัฒนาห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัลพลาซ่าบนถนนพระราม 9 ใกล้กับรถไฟฟ้าใต้ดิน สถานี พระราม 9 โครงการประกอบด้วย ศูนย์การค้าขนาด 51,600 ตารางเมตรและห้างสรรพสินค้าโรบินสัน ซึ่งมีพื้นที่รวม 38,000 ตารางเมตร ทำให้มีพื้นที่ค้าปลีกรวมทั้งโครงการอยู่ที่ 89,600 ตารางเมตร โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการในวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2554

ภาคผนวก

ชื่อย่า 19



ชื่อย่า 19 ซึ่งมีมูลค่าโครงการทั้งหมด 1.6 พันล้านบาท บนพื้นที่ 2 ไร่ (3,200 ตารางเมตร) ตั้งอยู่บริเวณหัวถนนเพชรบุรี ซอย 19 (ตรงข้ามศูนย์การค้าแพลทตินั่ม) โครงการนี้เป็นโครงการมิกซ์ยูส ซึ่งมีทั้ง โรงแรม และ พื้นที่ค้าปลีกให้เช่า โดยพื้นที่ค้าปลีกมีขนาด 10,800 ตารางเมตร มีกำหนดก่อสร้างเสร็จในช่วงปลายปี พ.ศ. 2554

อาคารสยามกิตติ์ (จุฬา บล็อก แอล)



อาคารสยามกิตติ์ ตั้งอยู่ในสยามสแควร์ บล็อก แอล ตรงข้ามกับโรงแรมโนโวเทล เป็นโครงการแบบมิกซ์ยูส พัฒนาโดยสำนักงานจัดการทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประกอบไปด้วยโรงแรม และพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าขนาด 9,500 ตารางเมตร ซึ่งบางส่วนของโครงการได้เปิดให้บริการแล้ว และมีแผนจะเปิดบริการทั้งหมดในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554

พาร์ค วิลเลจ



บริษัท เอส.ที. ชรรมพร จำกัด เป็นผู้พัฒนาพาร์ค วิลเลจ ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าชุมชนบนเนื้อที่ 4 ไร่ตั้งอยู่บนถนนพระราม 2 โดยโครงการมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด 5,000 ตารางเมตร โดยโครงการมีกำหนดเปิดตัวปลายปี พ.ศ. 2554

ภาคผนวก

เดอะ วอลล์



บริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์ จำกัด ใช้งบประมาณทั้งหมดหนึ่งพันล้านบาทพัฒนาโครงการคอมมิวนิตี มอลล์แห่งแรก ได้แก่ เดอะ วอลล์ บนถนนราชพฤกษ์ ศูนย์การค้าชุมชนแห่งนี้มี 2 ชั้น คาดว่าจะเปิดให้บริการได้ในวันที่ 3 ธันวาคม พ.ศ.2554 และจะมีการเปิดตัวอย่างเป็นทางการในวันที่ 19 มกราคม พ.ศ.2555 โครงการมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวม 22,000 ตารางเมตร โดยพื้นที่ถูกแบ่งออกเป็นสองส่วนเท่าๆกัน ซึ่งประกอบไปด้วย อินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ และ ผู้เช่าหลักรายอื่นๆซึ่งรวมไปถึง บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ (1,000 ตารางเมตร)

เรน ฮิลล์



กลุ่มบริษัท ออฟ คอมพานี ใช้งบประมาณประมาณ 300 ถึง 400 ล้านบาทเพื่อพัฒนาเรน ฮิลล์ ซึ่งเป็นโครงการที่ประกอบไปด้วยพื้นที่ค้าปลีก และอพาร์ทเมนต์ให้เช่า โดยมีพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมดประมาณ 3,055 ตารางเมตร โครงการนี้ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 2 ไร่ (3,200 ตารางเมตร) ในซอยสุขุมวิท 47 โครงการมีกำหนดเปิดตัวในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554

ภาคผนวก

เฟสดีวิล วอล์ค



เฟสดีวิล วอล์ค พัฒนาโดยบริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่หัวมุมสี่แยกถนนมัยลาภตัดกับถนนเกษตร-นวมินทร์ มีพื้นที่ค้าปลีกให้เข้าร่วมทั้งหมด 7,675 ตารางเมตร โดยบางส่วนของโครงการได้เปิดให้บริการแล้ว และจะมีการเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554

เพียวเพลส (ราชพฤกษ์)



บริษัท เพียวสั้มมากร ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้พัฒนาโครงการเพียวเพลสแห่งที่ 3 บนถนนราชพฤกษ์ ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 10 ไร่ ตรงบริเวณด้านหน้าหมู่บ้านสั้มมากร มีมูลค่าโครงการทั้งหมด 100 ล้านบาท โดยโครงการนี้แผนที่จะเปิดให้บริการวันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554

เอ็ม พาร์ค พระราม 2



แมคโดนัลด์มีแผนที่จะเปิดโครงการเอ็ม พาร์ค แห่งที่ 2 ในโซนพระราม 2 โดยจะตั้งอยู่บนหัวมุมซอยท่าข้าม 2 และถนนพระราม 2 ซึ่งอยู่ติดกับโฮมโปรและบิ๊กซี พระราม 2 แต่จะอยู่ตรงข้ามกับห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลพลาซ่า พระราม 2 โครงการมีพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด 1,075 ตารางเมตร โดยพื้นที่ 300 ตารางเมตรจะเปิดให้บริการเป็นแมคโดนัลด์ ไดรฟ์ ทู ทั้งนี้โครงการมีกำหนดการเปิดตัวในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2554

ภาคผนวก

พื้นที่ค้าปลีกที่มีกำหนดสร้างเสร็จในปี พ.ศ. 2555 และหลังจากนั้นเป็นต้นไป

เกตเวย์ (เอกมัย)



บริษัท ทีซีซี แคปปิตอล แลนด์ จำกัด ได้พัฒนาโครงการเกตเวย์ บนเนื้อที่ 7 ไร่ ในซอยสุขุมวิท 42 โดยห้างสรรพสินค้าแห่งนี้นี้จะมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประมาณ 33,000 ตารางเมตร และมีกำหนดสร้างเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555

วิว



บริษัท โรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้พัฒนาโครงการวิวซึ่งเป็นศูนย์การค้าแห่งแรก ในบริเวณด้านหน้าโครงการคอนโดมิเนียมระดับลักซูรี่ เดอะ ริเวอร์ ด้วยมูลค่าเงินลงทุน 300 ล้านบาท ศูนย์การค้าสไตล์บูติกนี้จะมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวม 3,900 ตารางเมตร รวมทั้งหมด 4 ชั้น โดยโครงการคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการอย่างเป็นทางการในเดือนมกราคม พ.ศ. 2555

ธัญญา ซ้อปปีง พาร์ค



บริษัท ธัญญารูป จำกัด มีแผนพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบครบวงจรบนถนนศรีนครินทร์-พัฒนาการ บนเนื้อที่ 16 ไร่ มีชื่อว่า ธัญญา ซ้อปปีง พาร์ค โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด 20,000 ตารางเมตร คาดว่าจะแล้วเสร็จเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2555

ภาคผนวก

มิลล์ มอลล์



มิลล์ มอลล์ พัฒนาโดยบริษัท ภูเก็ตสแควร์ จำกัด ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 1 ไร่ในซอยสุขุมวิท 20 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ มิลเลนเนียม เรสซิเดนซ์ โดยมีมูลค่าโครงการ 300 ล้านบาท ทั้งนี้จะมีพื้นที่ศูนย์การค้าทั้งหมด 4 ชั้น รวม 6,758 ตารางเมตร ซึ่งแบ่งให้เช่าทั้งหมด 3,100 ตารางเมตร โครงการนี้ได้เริ่มก่อสร้างแล้วตั้งแต่เดือนตุลาคม พ.ศ. 2553 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 1 พ.ศ. 2555

อิน สแควร์



บริษัท เจเจ เซ็นเตอร์ จำกัด ได้พัฒนาโครงการอิน สแควร์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ตรงข้ามกับบองคังการตลาดเพื่อเกษตรกร (อ.ต.ก.) และตลาดนัดจตุจักร โครงการมีทั้งหมด 8 ชั้น โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด 51,129 ตารางเมตร ซึ่งขณะนี้อยู่ในระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จในปลายปีพ.ศ. 2554 และมีกำหนดการเปิดตัวอย่างเป็นทางการในช่วงเดือนเมษายน พ.ศ. 2555

วอเตอร์เกต พาวิลเลียน



บริษัท โอเวอร์ซี คอนสตรัคชั่น จำกัด ได้พัฒนาโครงการวอเตอร์เกต พาวิลเลียน ซึ่งเป็นโครงการค้าปลีกและค้าส่งบนเนื้อที่ 10 ไร่ ตั้งอยู่บนถนนราชปรารภ ตรงข้ามกับอินทราสแควร์ และอยู่ห่างจากแยกประตูน้ำเพียง 150 เมตร โดยมีกำหนดเปิดตัวในช่วงต้นปี พ.ศ. 2555 ทั้งนี้โครงการดังกล่าวเคยเป็นคอนโดมิเนียมและศูนย์การค้าแบบครบวงจรที่สร้างเสร็จแล้วบางส่วน มีชื่อว่า โกลเด้น เกท พลาซ่า แต่ถูกระงับการก่อสร้างไปตั้งแต่ปีพ.ศ. 2540

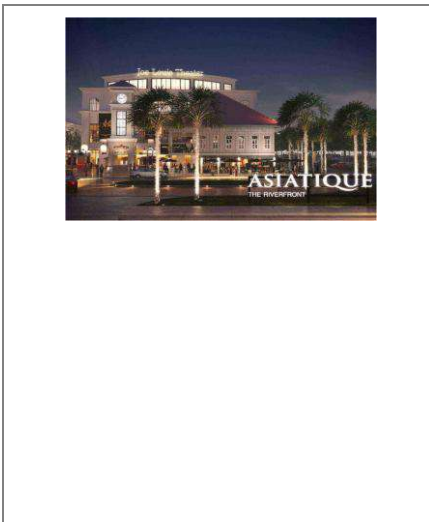
ภาคผนวก

เซ็นทรัล สวนลุม



บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้สิทธิการเช่าที่ดินบริเวณสวนลุม ในที่บাজারเก่า คาดว่าทางเซ็นทรัลฯ จะพัฒนาเป็นห้างสรรพสินค้า ทั้งนี้รายละเอียดอื่น ๆ ยังไม่ได้รับการเปิดเผย

เอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์



เอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์ พัฒนาโดยบริษัท ทีซีซี แลนด์ จำกัด เป็นส่วนหนึ่งของโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่บนเนื้อที่ 72 ไร่ (114,200 ตารางเมตร) ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง (ระหว่างซอยเจริญกรุง 72 และ 76) โดยจะเป็นโครงการแบบผสมผสาน เอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ฟรอนท์จะใช้เนื้อที่ราว 28 ไร่ ในขณะที่ส่วนที่เหลือจะพัฒนาเป็นโรงแรม ที่พักอาศัย และพื้นที่ค้าปลีก ทั้งนี้ ทีซีซี แลนด์ จะเปิดให้บริการเอเชียทีก เดอะ ริเวอร์ ฟรอนท์เฟสแรกในปลายปี พ.ศ. 2554 และมีกำหนดที่จะเปิดให้บริการทั้งหมดอย่างเป็นทางการในเดือนมีนาคมหรือเมษายน พ.ศ. 2555

เลอ ลักซ์ คอนโดมิเนียม



เลอ ลักซ์ คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท บริเวณซอย 71 คาดว่าจะมีการพัฒนาพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 4,520 ตารางเมตร โดยคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างในช่วงต้นปี พ.ศ. 2555 และใช้เวลาก่อสร้างประมาณหนึ่งปีจึงจะแล้วเสร็จ

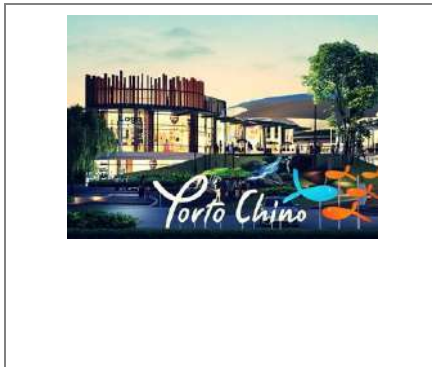
ภาคผนวก

วัน เฟนิคซ์ สแควร์



วัน เฟนิคซ์ สแควร์ ตั้งอยู่บนหัวมุมถนนสุขุมวิทและซอยสุขุมวิท 22 (ระหว่างสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสอโศกและพร้อมพงษ์) โดยเป็นโครงการแบบมิกซ์ยูส ซึ่งประกอบด้วยโรงแรม (ฮอเลียซ์ อินน์) และพื้นที่ค้าปลีก

พอร์ตโต้ ชิโน



บริษัท ดี-แลนด์ กรุ๊ป จำกัด ได้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าชุมชนหรือ คอมมิวนิตี มอลล์ ชื่อว่า พอร์ตโต้ ชิโน ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 15 ไร่ ในบริเวณด้านหน้าหมู่บ้านพอร์ตโต้ วิลล่า บนถนนพระราม 2 โดยมีพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด 17,000 ตารางเมตร ทั้งนี้โครงการจะเปิดให้บริการเฟสแรกในช่วงปลายปีนี้และเฟสที่ 2 ในช่วงเดือนเมษายน พ.ศ. 2555

อินท์ (อินเตอร์เซกต์)



อินท์ (อินเตอร์เซกต์) ตั้งอยู่บนเนื้อที่ 4 ไร่ บนถนนพระราม 3 (ระหว่างซอย 38 และซอย 40) ซึ่งอยู่ห่างจากสถานีบีอาร์ทีวัดดอนเพียง 20 เมตร คาดว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 6,000 ตารางเมตร และคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงต้นปี พ.ศ. 2555

ภาคผนวก

เดอะ โคสต์ วิลเลจ



เดอะ โคสต์ วิลเลจ พัฒนาโดยบริษัท บีเคเค แกรนด์ เอสเตท จำกัด เป็นโครงการศูนย์การค้าชุมชนหรือ คอมมูนิตี มอลล์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ เดอะ โคสต์ คอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนถนน บางนา-ตราด โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมดประมาณ 3,669 ตารางเมตร คาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555

เซ็นทรัล เอ็มบาสซี



เซ็นทรัล เอ็มบาสซี ตั้งอยู่บนที่ดินที่บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ประมวลมาจากสถานทูตอังกฤษ มีกำหนดการแล้วเสร็จในไตรมาสสุดท้ายของปี พ.ศ. 2556 เซ็นทรัล เอ็มบาสซีเป็นโครงการมิกซ์ยูส 37 ชั้นบนเนื้อที่ 9 ไร่ ประกอบด้วยห้างสรรพสินค้า 8 ชั้น และโรงแรมพาร์ค ไฮแอท ซึ่งป็นโรงแรมระดับลักซ์ชูรี่ 30 ชั้น โดยโครงการมีพื้นที่รวมทั้งหมด 144,000 ตารางเมตร แต่ในส่วนของห้างสรรพสินค้าจะมีพื้นที่ค้าปลีกรวม 70,000 ตารางเมตร ซึ่งโครงการจะเชื่อมตรงสู่ห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัล ซิดลมด้วยทางเดินลอยฟ้าระยะทางรวม 400 เมตร

ภาคผนวก

เมกะ บางนา



บริษัท เอสเอฟ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมทุนระหว่าง บริษัท สยามฟิวเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ และบริษัท อีคาโน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทสัญชาติสวีเดน ได้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ (มีพื้นที่ค้าปลีกรวม 188,290 ตารางเมตร) มีชื่อว่า เมกะ บางนา ตั้งอยู่บนถนนบางนา-ตราด กม. 9 (ตรงบริเวณหัวมุมด้านตะวันตกเฉียงใต้ของถนนบางนา-ตราด และถนนวงแหวนรอบนอกฝั่งตะวันออก) โดยมีร้านอิกิเอะ ซึ่งเป็นสาขาแรกในประเทศไทย และผู้เช่ารายใหญ่อื่นๆ เช่น เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ ห้างสรรพสินค้าโรบินสัน และโฮมโปร โดยร้านอิกิเอะมีกำหนดเปิดให้บริการในวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554 ก่อนกำหนดการเปิดตัวของทั้งโครงการซึ่งจะมีขึ้นในปี พ.ศ. 2555

เดอะ พรอมานาด



บริษัท สยาม รีเทล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารศูนย์การค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ ใช้งบประมาณ 1 พันล้านบาทในการพัฒนาศูนย์การค้าแห่งที่ 3 มีชื่อว่า เดอะ พรอมานาด ตั้งอยู่บนถนนรามอินทรา ติดกับห้างสรรพสินค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด 11,500 ตารางเมตร ห้างสรรพสินค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ และ เดอะ พรอมานาดจะเชื่อมกันด้วยทางเดินลอยฟ้า ทั้งนี้โครงการมีกำหนดเปิดตัวในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ไ่ม่ระบุ (1)

ไม่มีภาพประกอบ

บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) ได้มีแผนที่จะพัฒนาที่ดิน 6 ไร่ บนถนนรัชดาภิเษก ซอย 17 ให้เป็นศูนย์การค้าชุมชน และคอนโดมิเนียม โดยจะมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประมาณ 10,000 ตารางเมตร ส่วนรายละเอียดอื่น ๆ ยังไม่มีการเปิดเผย

ภาคผนวก

55 มาร์เก็ต



บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) มีแผนที่จะพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนหรือ คอมมูนิตี มอลล์ อีกหนึ่งแห่ง เป็นการร่วมทุน โดยถือหุ้นเท่ากันร้อยละ 50 กับบริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด (บริษัท เอ็ม บี เค จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันถือหุ้นในบริษัทสยามพิวรรธน์ จำกัด อยู่ร้อยละ 30.72) โดยโครงการจะตั้งอยู่บนพื้นที่ 6 ไร่ ใกล้กับห้างสรรพสินค้าพาราไดส์พาร์ค บนถนนศรีนครินทร์ และจะเริ่มก่อสร้างในปลายปี พ.ศ. 2554

เสนา เฟสต์



บริษัท เสนา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้พัฒนาเสนา เฟสต์ ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าชุมชนหรือ คอมมูนิตี มอลล์ บนถนนเจริญนคร โดยเสนา เฟสต์มีทั้งหมด 4 ชั้น และมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด 9,000 ตารางเมตร คาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2555

ไม่ระบุ (2)



ไอริส กรุ๊ป มีแผนที่จะพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนบนที่ดิน 40 ไร่ในซอยวัชรพล ทั้งนี้ รายละเอียดอื่นๆ ยังไม่มีการเปิดเผย

สยามสแควร์ วัน



สยามสแควร์ วัน เป็นโครงการศูนย์การค้า พัฒนาโดยสำนักงานทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ (Master plan) บนถนนพระราม 1 โดยศูนย์การค้ามีทั้งหมด 7 ชั้น มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประมาณ 35,000 ตารางเมตร และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2556

ภาคผนวก

ศูนย์ อเวนิว



บริษัท อังเปา แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้พัฒนาศูนย์ อเวนิว ซึ่งเป็นโครงการศูนย์การค้าชุมชนหรือ คอมมูนิตี มอลล์ ตั้งอยู่บนถนน พระราม 2 ตรงบริเวณด้านหน้าโครงการทาวน์เฮ้าส์อุตสาหกรรม โดยมีมูลค่าโครงการมากกว่า 250 ล้านบาท คาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555

ไม่ระบุ (3)

ไม่มีภาพประกอบ

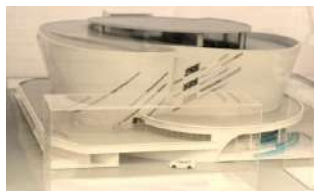
สำนักงานทรัพย์สิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยมีแผนที่จะพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนหรือ คอมมูนิตี มอลล์ และเป็นส่วนหนึ่งของแผนแม่บทการพัฒนาพื้นที่ (Master plan) ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย โครงการตั้งอยู่บนบล็อกร 42 (จุฬาลงกรณ์ ซอย 5) จะประกอบไปด้วย ร้านอาหารชื่อดังจากสวนหลวง

สปอร์ต มอลล์ แอท พาร์ค เอ็กโซ



บริษัท อังเปา แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้พัฒนาโครงการสปอร์ต มอลล์ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของคอนโดมิเนียมพาร์ค เอ็กโซ บนถนนเกษตร-นวมินทร์ (ประเสริฐมุนิกิจ) มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวมทั้งหมด 4,498 ตารางเมตร และคาดว่าจะแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555

บี แกลเลอรี



โบยทกรู๊ปมีแผนจะพัฒนาบี แกลเลอรี ซึ่งเป็นโครงการห้างค้าปลีกแบบโมเดิร์น โดยมีมูลค่าโครงการทั้งหมด 200 ล้านบาท โครงการนี้ตั้งอยู่ในซอยราชปรารภ 1 และมีกำหนดเปิดตัวในช่วงต้นปี พ.ศ. 2555

ภาคผนวก

อีควิน็อกซ์



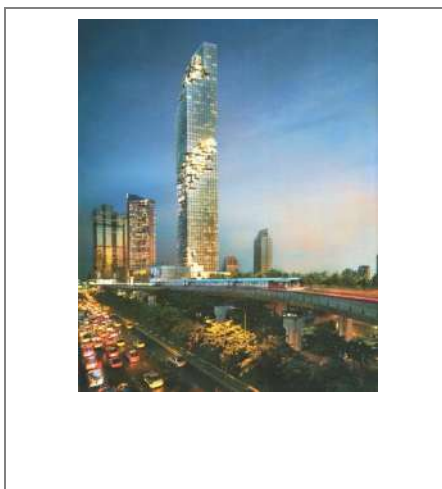
อีควิน็อกซ์ เป็นโครงการมิกซ์ยูส ตั้งอยู่บนถนน พหลโยธิน และ ถนนวิภาวดีรังสิต โดยคาดว่าโครงการจะประกอบด้วยพื้นที่ค้าปลีกประมาณ 1,885 ตารางเมตร และคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 4 พ.ศ. 2556

ดี เอ็มโพเรียม 2



ดี เอ็มโพเรียม 2 ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 35 ตรงข้ามกับห้างสรรพสินค้าเอ็มโพเรียมแห่งแรก โดยจะเป็นการพัฒนาแบบมิกซ์ยูสประกอบไปด้วย พื้นที่ค้าปลีก สำนักงาน และ เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ทั้งนี้โครงการได้เริ่มก่อสร้างแล้ว แต่ยังไม่ได้สรุปแบบอาคารที่แน่นอน ในส่วนของพื้นที่ค้าปลีกคาดว่าจะมีพื้นที่ประมาณ 50,000 ตารางเมตร

มหานคร



มหานคร เป็นโครงการพัฒนาแบบมิกซ์ยูสขนาด 77 ชั้นบนเนื้อที่ 3.6 เอเคอร์ในใจกลางเมือง ภายในโครงการจะมีประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้า 2 ส่วนคือ มหานคร เทอเรส ที่จะมีพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด 10,000 ตารางเมตร ประกอบด้วยระเบียงที่จัดสวนสวยงามสำหรับร้านอาหาร คาเฟ่ และชูปเปอร์มาร์เก็ตที่เปิดให้บริการ 24 ชั่วโมง อีกส่วนหนึ่งคือ มหานคร สแควร์ ซึ่งเป็นพื้นที่กลางแจ้ง เพื่อใช้สำหรับเป็นสถานที่นัดพบในเมือง

ภาคผนวก

ไม่ระบุ (4)

ไม่มีภาพประกอบ

บริษัท ซินสเปซ จำกัด มีแผนที่จะพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนหรือคอมมูนิตี้ มอลล์ แห่งที่สอง (พัฒนาต่อจาก ซินสเปซ 13 ในซอยทองหล่อ 13) มีมูลค่าโครงการทั้งหมดประมาณ 500 ล้านบาท ตั้งอยู่บนพื้นที่ 15 ไร่ ในย่านเอกมัย-รามอินทรา ใกล้กับคริสตัล ดีไซน์ เซ็นเตอร์

ไม่ระบุ (5)

ไม่มีภาพประกอบ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มีแผนที่จะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์บนเนื้อที่ 20 ไร่ บนถนนรัชดาภิเษก ซึ่งจะมาแทนที่คาร์ฟูร์เก่า ที่อยู่ติดกับศูนย์วัฒนธรรมแห่งประเทศไทย โครงการจะมีทั้งหมด 5 ชั้น ประกอบด้วยโซนร้านอาหาร แฟชั่น เอนเตอร์เทนเมนท์ จิวเวลรี่ และเครื่องประดับ

ไม่ระบุ (6)

ไม่มีภาพประกอบ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มีแผนที่จะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์ในบริเวณหน้าคอนโดมิเนียมเมโทร พาร์ค สาทร (กัลปพฤกษ์) ทั้งนี้รายละเอียดอื่น ๆ ยังไม่มีการเปิดเผย

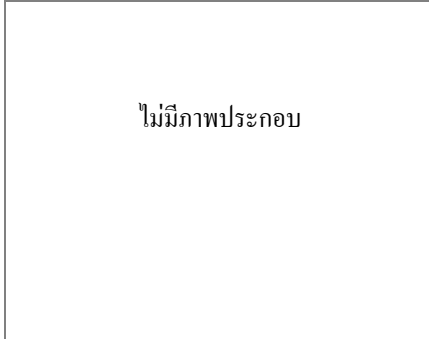
ไม่ระบุ (7)

ไม่มีภาพประกอบ

บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) มีแผนที่จะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าไลฟ์สไตล์บนเนื้อที่กว่า 13 ไร่ ในบริเวณใกล้กับโครงการเพอร์เฟคเพลส สุขุมวิท 77 ทั้งนี้รายละเอียดอื่น ๆ ยังไม่ได้เปิดเผย

ภาคผนวก

เดอะ วอล์ก งามอินทรา



บริษัท อินเด็กซ์ ลิฟวิ่ง มอลล์ จำกัด ได้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าชุมชน หรือคอมมิวนิตี มอลล์เดอะวอล์กแห่งที่ 2 ในย่านรามอินทรา มีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมดประมาณ 14,000 ตารางเมตร โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการได้กลางปี พ.ศ. 2555

เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9



เดอะ ไนน์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 ตั้งอยู่ระหว่างถนนรัชดาภิเษก และถนนพระราม 9 โดยมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าทั้งหมด 6,347 ตารางเมตร และมีกำหนดเปิดตัวในช่วงไตรมาสที่ 3 พ.ศ. 2555

จี-แลนด์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9



จี-แลนด์ ทาวเวอร์ แกรนด์ พระราม 9 เป็นอาคารสำนักงาน โดยโครงการมีพื้นที่ค้าปลีกให้เช่ารวม 13,140 ตารางเมตร และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2556

ภาคผนวก 4

รายงานสรุปการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
โดยบริษัท ซีพี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง AS/pp/11-L049

วันที่ 30 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสโกลด์ 17 สาขา ในประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดิสรวิวัฒน์ ซิสเทม จำกัด หรือ “ผู้ว่าจ้าง” ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสโกลด์ จำนวน 17 สาขา ในประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครอง โดยสมบูรณ์และสิทธิการเช่า บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำข้อมูลที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดิสรวิวัฒน์ ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดิสรวิวัฒน์ ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ทรัพย์สินฯ มีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์และสิทธิการเช่าดังตารางสรุปที่แนบมานี้

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C116062004 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ “จดหมายฯ” ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรุณ แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีกรอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฯฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวข้องกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สินฯ ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวกและความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมีค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

ตารางสรุปมูลค่ากลุ่มทรัพย์สินของเฮลท์โลโก้ โดตี้ส 17 สาขา

เลขที่	รหัส	สาขา	รหัสสาขา	จังหวัด	กรรมสิทธิ์ถือครอง	เนื้อที่ดิน		พื้นที่ก่อสร้าง (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าสุทธิ (ตารางเมตร)	อัตราคิดลด	อัตราผลตอบแทน*	ระยะเวลาการ คาดการณ์ (ปี)	วันที่ทำการสำรวจ สภาพทรัพย์สิน	วันที่ทำการ ประเมินฯ	มูลค่าตลาดเสรี (ล้านบาท)
						ไร่-งาน-วา	ตารางเมตร								
1	C11-606-2004-1	ประชาชื่น	30	กรุงเทพฯ	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	15-0-11.7	24,046.80	34,213.00	12,206.12	9%	8%	10	6 ธ.ค. 54	15 ธ.ค. 54	1,496
2	C11-606-2004-2	ศรีนครินทร์	16	สมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	48-1-74.3	77,497.20	57,374.00	29,474.46	9%	8%	10	6 ธ.ค. 54	15 ธ.ค. 54	3,040
3	C11-606-2004-3	เจริญผล (รวม 1)	49	กรุงเทพฯ	สิทธิการเช่า	12-2-57.07	20,228.28	45,650.96	14,151.18	9.5%	-	22.99	6 ธ.ค. 54	15 ธ.ค. 54	1,026
4	C11-606-2004-4	มทพชัย	2	สมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	20-3-71	33,494.00	22,983.00	8,783.92	10.5%	10.5%	10	1 ธ.ค. 54	15 ธ.ค. 54	583
5	C11-606-2004-5	สิงบุรี	73	ลพบุรี	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	24-2-9	39,236.00	26,048.00	11,169.85	10%	9.5%	10	6 ธ.ค. 54	15 ธ.ค. 54	714
6	C11-606-2004-6	ปรานบุรี	78	ประจวบคีรีขันธ์	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	22-3-58.6	36,634.40	12,272.76	8,441.59	10%	9.5%	10	29 พ.ย. 54	15 ธ.ค. 54	700
7	C11-606-2004-7	พิษณุโลก	6	พิษณุโลก	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ และสิทธิการเช่า	32-1-30.9	51,723.60	22,009.54	16,788.46	9.5%	8.5%	10	2 ธ.ค. 54	15 ธ.ค. 54	1,099
8	C11-606-2004-8	เพชรบูรณ์	72	เพชรบูรณ์	สิทธิการเช่า	43-2-5.4	69,621.60	18,983.59	13,685.76	9%	-	26.15	1 ธ.ค. 54	15 ธ.ค. 54	860
9	C11-606-2004-9	แม่สาย	513	เชียงราย	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	32-3-0	52,400.00	11,255.00	7,695.00	9%	8%	10	29 พ.ย. 54	15 ธ.ค. 54	613
10	C11-606-2004-10	กระเป๋	64	กระบี่	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	30-1-51.8	48,607.20	37,119.50	16,606.97	9%	8%	10	28 พ.ย. 54	15 ธ.ค. 54	1,639
11	C11-606-2004-11	ทุ่งสง	76	นครศรีธรรมราช	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	30-2-85.7	49,142.80	24,974.50	10,562.48	9.5%	8.5%	10	29 พ.ย. 54	15 ธ.ค. 54	879
12	C11-606-2004-12	สมัย	41	สุราษฎร์ธานี	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ และสิทธิการเช่า	47-1-30	75,720.00	25,732.00	20,574.02	9%	8%	การประเมินที่ถือครอง โดยสมบูรณ์ 10 และ สิทธิการเช่า 18.71	2 ธ.ค. 54	15 ธ.ค. 54	1,180
13	C11-606-2004-13	รังสิต คลอง 7	58	ปทุมธานี	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	144-1-71	231,084.00	17,858.97	12,274.19	9.5%	8.5%	10	7 ธ.ค. 54	15 ธ.ค. 54	1,028
14	C11-606-2004-14	ลำลูกกา คลอง 6	56	ปทุมธานี	สิทธิการเช่า	33-1-0	53,200.00	15,904.52	10,974.95	10.5%	-	25.41	7 ธ.ค. 54	15 ธ.ค. 54	500
15	C11-606-2004-15	อมตะนคร	83	ชลบุรี	สิทธิการเช่า	45-1-35.6	72,542.40	32,021.00	23,354.69	9.5%	-	27.84	8 ธ.ค. 54	15 ธ.ค. 54	1,620
16	C11-606-2004-16	ระยอง	74	ระยอง	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	26-0-50.8	41,803.20	11,320.00	7,553.29	9.5%	8.5%	10	12 ธ.ค. 54	15 ธ.ค. 54	544
17	C11-606-2004-17	เสนา	71	อยุธยา	สิทธิการเช่า	24-2-96	39,584	11,281	7,684.24	10.5%	-	26.25	29 ธ.ค. 54	30 ธ.ค. 54	388
มูลค่ารวม														17,909	

หมายเหตุ: ทรัพย์สินฯ ที่ถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์และ ทรัพย์สินฯ ที่ถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์และสิทธิการเช่า (สาขาพิษณุโลก) ได้ใช้ตราผลตอบแทนที่กำหนดไว้ในระยะสิ้นสุดการคาดการณ์เฉพาะส่วนที่มีการถือครองกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์เท่านั้น

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruksaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C116062004-1

วันที่ 29 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสที โลดส์ สาขาประชาชน (30) เลขที่ 829 ถนนประชาราษฎร์ 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร 10800 ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ "ผู้ว่าจ้าง" ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสที โลดส์ สาขาประชาชน (30) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 12,206.12 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน **1,496,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C116062004-1 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ "จดหมายฯ" ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรุณพ แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ยอมรับว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมีได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : **เอสโก้ โลตัส สาขาประชาชื่น (30)**

รายละเอียด

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 16.47 ไร่ (ตามสำเนาเอกสารสิทธิ์ที่ได้ทำการตรวจสอบ ณ สำนักงานที่ดิน) ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดรวม 22 ฉบับ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างว่าบางส่วนของทรัพย์สินฯ จะถูกเวนคืน เพื่อทำการก่อสร้างรถไฟฟ้ามหานคร (เอ็มอาร์ทีเอ) สายสีม่วง จากสำเนาคัดหมายที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างที่ออกโดยการรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย ถึงกรรมการผู้จัดการ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และผังแบบแสดงพื้นที่ที่จะถูกเวนคืน ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2553 ระบุว่าจะมีพื้นที่ดินส่วนที่เวนคืนเท่ากับ 1 ไร่ 1 งาน 74.3 ตารางวา หรือ 2,297.2 ตารางเมตร ดังนั้นบริษัทฯ ได้นำพื้นที่ดินหลังหักพื้นที่ส่วนเวนคืน คิดเป็น 15.03 ไร่ มาพิจารณาในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ใคร่ขอแนะนำให้มีการชี้แจงและยืนยันพื้นที่ดินดังกล่าวนี้ ก่อนที่จะมีการซื้อขายหรือทำธุรกรรมใดใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบใดใดทั้งสิ้นสำหรับความคลาดเคลื่อนของมูลค่าที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากการใช้ข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างดังกล่าว นอกจากนี้ ณ วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ บริษัทฯ ยังพบว่า มีร้านขายสุราของเอสโก้ โลตัสตั้งอยู่ในส่วนของพื้นที่ร้านค้าปลีกชั้นที่ 2 บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ให้นำพื้นที่ส่วนร้านขายสุราของเอสโก้ โลตัสรวมอยู่ในพื้นที่ผู้เช่าหลัก (เอสโก้ โลตัส) บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบใดใดทั้งสิ้นต่อความคลาดเคลื่อนของมูลค่าทรัพย์สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่นี้

ที่ดินของทรัพย์สินนี้ มีรูปร่างหลายเหลี่ยม และมีอาณาเขตด้านหน้าติดถนนริมคลองประปาฝั่งขวา เป็นระยะทางรวมทั้งสิ้นประมาณ 67.5 เมตร มีอาคารหลักเพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกมีขนาดความสูง 2 ชั้นตั้งอยู่บนที่ดินนี้ ที่ดินแปลงนี้ตั้งอยู่ในเขตบางซื่อ

ที่ตั้ง : เลขที่ 829 ถนนประชาชื่น 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพฯ 10800 ประเทศไทย

อายุอาคาร : ประมาณ 10 ปี

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

ประเภทเอกสารสิทธิ์ : โฉนดที่ดิน
เอกสารสิทธิ์เลขที่ : ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 22 ฉบับ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ์	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	เลขที่หน้าสำรวจ	เนื้อที่		
				ไร่	งาน	ตารางวา
โฉนด	26931	859	2080	0	0	25
โฉนด	26932	860	2081	0	0	25
โฉนด	26933	861	2082	0	0	25
โฉนด	26934	862	2083	0	0	25
โฉนด	26935	863	2084	0	0	25
โฉนด	26936	864	2085	0	0	25
โฉนด	26937	865	2086	0	0	25
โฉนด	26938	866	2087	0	0	25
โฉนด	26939	867	2088	0	0	25
โฉนด	26940	868	2089	0	0	25
โฉนด	26941	869	2090	0	0	26
โฉนด	26942	870	2091	0	0	26
โฉนด	26943	871	2092	0	0	26
โฉนด	26944	872	2093	0	0	26
โฉนด	26945	873	2094	0	0	26
โฉนด	26946	6	2095	0	0	26
โฉนด	26947	7	2096	0	0	26
โฉนด	26948	833	2097	0	0	17
โฉนด	26949	832	2098	0	0	17
โฉนด	26950	830	2099	0	0	17
โฉนด	26951	831	2100	0	0	17
โฉนด	155019*	500	14608	15	0	86
รวมพื้นที่ดินตามสำเนาเอกสารสิทธิ์				16	1	86
หัก พื้นที่ที่จะเวนคืน เพื่อทำการก่อสร้างรถไฟฟ้ามหานคร (เอ็มอาร์ทีเอ) สายสีม่วง				1	1	74.3
รวมพื้นที่ดินที่นำมาพิจารณาในการประเมินฯ ในครั้งนี้				15	0	11.7

* จากสำเนาจดหมายที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างที่ออกโดยการรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย ถึงกรรมการผู้จัดการ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และผังแบบแสดงพื้นที่ที่จะถูกเวนคืนซึ่ง ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2553 ระบุว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 155019 จะถูกเวนคืนเพื่อทำการก่อสร้างรถไฟฟ้ามหานคร (เอ็มอาร์ทีเอ) สายสีม่วง จดหมายฉบับดังกล่าวระบุว่าเนื้อที่ส่วนที่เวนคืนเท่ากับ 1 ไร่ 1 งาน 74.3 ตารางวา หรือ 2,297.2 ตารางเมตร อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างว่าการเวนคืนนี้กำลังอยู่ในขั้นตอนการรังวัดที่ดินใหม่ ปัจจุบันพื้นที่ตามสำเนาโฉนดที่ดินฉบับนี้จากการตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครระบุว่าโฉนดที่ดินฉบับนี้ มีเนื้อที่ดินเท่ากับ 15 ไร่ 86 ตารางวา หรือ 24,344 ตารางเมตร ดังนั้นโฉนดเลขที่ 155019 ที่ทำการประเมิน จะเหลือพื้นที่หลังหักพื้นที่เวนคืนแล้ว เท่ากับ 13 ไร่ 3 งาน 11.7 ตารางวา หรือ 22,046.8 ตารางเมตร ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ได้นำเนื้อที่ที่ดินหลังหักพื้นที่เวนคืนมาพิจารณา

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ทราบว่าพื้นที่รวมทั้งหมดของทรัพย์สินฯ ภายหลังจากการรังวัดที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนโดยกรมที่ดินเสร็จสิ้นแล้วอาจมีพื้นที่เปลี่ยนแปลงเล็กน้อย บริษัทฯ จึงใคร่ขอแนะนำให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องและยืนยันพื้นที่ดินดังกล่าวนี้ ก่อนที่จะมีการซื้อขายหรือทำธุรกรรมใดใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ บริษัทฯ จะไม่รับผิดชอบใดใดสำหรับความคลาดเคลื่อนของมูลค่าที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากกรณีดังกล่าว

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

พื้นที่ดิน

- พื้นที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ : 16 ไร่ 1 งาน 86 ตารางวา หรือ 26,344 ตารางเมตร (สำเนาเอกสารสิทธิ์ซึ่งได้ทำการตรวจสอบจากสำนักงานที่ดิน)
- พื้นที่ดินที่นำมาพิจารณาในการประเมินฯ ในครั้งนี้ : 15 ไร่ 11.7 ตารางวา หรือ 24,046.8 ตารางเมตร (พื้นที่หลังหักที่ดินส่วนที่จะเวนคืนเพื่อทำการก่อสร้างรถไฟฟ้ามหานคร (เอ็มอาร์ทีเอ) สายสีม่วง) ตามเอกสารที่การรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย แจ้งแก่กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เมื่อวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2553

กรรมสิทธิ์การถือครอง

: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

เจ้าของกรรมสิทธิ์

: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

จำนวนอาคาร

: อาคารหลัก

พื้นที่ก่อสร้าง

: 34,213 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ

: 12,206.12 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)

ภาระผูกพัน

: ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด

ข้อกำหนดด้านผังเมือง

: พาณิชยกรรม (พ 3)

อัตราคิดลด

: 9.00%

อัตราผลตอบแทน

: 8.00%

ระยะเวลาการคาดการณ์

: 10 ปี

วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน

: วันที่ 6 ธันวาคม 2554

วันที่ทำการประเมิน

: วันที่ 15 ธันวาคม 2554

มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ

: 1,496,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)

ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดย

สมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์

ปัจจุบัน

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

: วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน

ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันบนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่าเนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้

ผู้เช่าหลัก

: เทสโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruksaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C116062004-2

วันที่ 29 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสารใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสโกลด์ สาขาศรีนครินทร์ (16) เลขที่ 9 หมู่ที่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมือง อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ 10270 ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ "ผู้ว่าจ้าง" ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสโกลด์ สาขาศรีนครินทร์ (16) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 29,474.46 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำข้อมูลที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ทรัพย์สินนี้มีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน **3,040,000,000 บาท (สามพันสี่สิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C116062004-2 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ "จดหมายฯ" ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ


(นายอรณพ แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ยอมรับว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมีได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : เทสโก้ โลตัส สาขาศรีนครินทร์ (16)

รายละเอียด : ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯที่ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของถนนศรีนครินทร์ ประกอบด้วยที่ดิน 2 แปลงไม่ติดกัน มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 48 ไร่ 1 งาน 74.3 ตารางวา หรือ 77,497.20 ตารางเมตร



ที่ดินแปลงที่ 1: ที่ดินแปลงนี้มีขนาดเล็กกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับแปลงที่ 2 ซึ่งมีอาณาเขตด้านทิศตะวันตกติดต่อกับถนนศรีนครินทร์เป็นระยะทางรวมทั้งสิ้นประมาณ 55 เมตร ที่ดินแปลงนี้มีรูปร่างคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้าประกอบด้วยโฉนดเลขที่ 96 และเลขที่ดิน 86 มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 1 ไร่ 1 งานหรือ 2,000 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นที่ตั้งของป้ายโฆษณาขนาดใหญ่นอกอาคาร (Pylon sign) และใช้เป็นที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ลักษณะเปิดโล่ง

ที่ดินแปลงที่ 2: ที่ดินแปลงที่ 2 ตั้งอยู่บริเวณด้านหลังของที่ดินแปลงที่ 1 โดยมีถนนสุขาภิบาลคันกลางที่ดินแปลงนี้มีรูปร่างหลายเหลี่ยม ประกอบด้วยโฉนด 2 ฉบับเลขที่ 514 และ 268221 และเลขที่ดิน 27 และ 577 มีพื้นที่รวมกันทั้งสิ้น 47 ไร่ 74.3 ตารางวา หรือ 75,497.20 ตารางเมตร ที่ดินแปลงนี้มีอาณาเขตติดต่อกับถนนสุขาภิบาล เป็นระยะทางประมาณ 220 เมตร กว่าครึ่งของที่ดินแปลงนี้ใช้เป็นที่ตั้งอาคารหลักที่ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้า บริเวณด้านหน้าและด้านข้างของอาคารหลักปัจจุบันใช้เป็นที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ลักษณะเปิดโล่งและมีหลังคาคลุม จากการสำรวจทางกายภาพพบว่าบริเวณทิศใต้ของอาคารหลักจะเป็นสถานที่ตั้งของอาคารเครื่องจักร ซึ่งประกอบด้วยระบบสนับสนุนต่างๆ ของอาคาร เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย ห้องเครื่อง หอผึ่งน้ำเย็น ฯลฯ นอกจากนี้บริเวณพื้นที่ทางด้านทิศตะวันออกมีพื้นที่ขายสินค้าแบบตลาดนัด บริเวณภายนอกอาคาร บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่าพื้นที่ภายนอกอาคารส่วนนี้ได้ทำการปล่อยให้บริษัท ออแกไนเซอร์เช่าเหมาเพื่อให้เช่าต่อแก่รายย่อยภายใต้สัญญาเช่าที่มีระยะเวลา 3 ปี

ที่ตั้ง : เลขที่ 9 หมู่ที่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมือง อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ 10270 ประเทศไทย

อายุอาคาร : อาคารหลัก ประมาณ 12 ปี และส่วนต่อเติมอาคารหลัก ประมาณ 3 ปี

ประเภทเอกสารสิทธิ์ : โฉนดที่ดิน

เอกสารสิทธิ์เลขที่ : 96 514 และ 268221

เลขที่ดิน : 86 578 และ 577

เลขหน้าสำรวจ : 98 324 และ 33663

พื้นที่ดิน : 48 ไร่ 1 งาน 74.3 ตารางวา หรือ 77,497.20 ตารางเมตร

กรรมสิทธิ์การถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

เจ้าของกรรมสิทธิ์ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

จำนวนอาคาร	: อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	: 57,374.00 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 29,474.46 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันการจ้างกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: หมดอายุ (เดิมตั้งอยู่ในบริเวณ พื้นที่สีส้ม)
อัตราคิดลด	: 9%
อัตราผลตอบแทน	: 8%
ระยะเวลาการคาดการณ์	: 10 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	: วันที่ 6 ธันวาคม 2554
วันที่ทำการประเมิน	: วันที่ 15 กรกฎาคม 2554
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดย สมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ ปัจจุบัน	: 3,040,000,000 บาท (สามพันสี่สิบล้านบาทถ้วน)
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	: วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่าฯ เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้
ผู้เช่าหลัก	: เทสโก้ โลตัส รวมถึงที่ศูนย์อาหาร และเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้งานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruksaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C116062004-3

วันที่ 29 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสารใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสโกลด์ สาขาเจริญผล (พระราม 1) (69) เลขที่ 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ "ผู้ว่าจ้าง" ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสโกลด์ สาขาเจริญผล (พระราม 1) (69) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 14,151.18 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 22.99 ปี โดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำข้อมูลสถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 22.99 ปี ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน **1,026,000,000 บาท (หนึ่งพันยี่สิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C116062004-3 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ "จดหมายฯ" ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรรถพร แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่ได้แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯ จะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมีค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : **เทลโก้ โลตัส สาขาเจริญผล (พระราม 1) (69)**

รายละเอียด

: ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ปัจจุบันถือครองภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 2052 เลขที่ดิน 543 มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 12 ไร่ 3 งาน 11.4 ตารางวา หรือ 20,445.60 ตารางเมตร กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ อย่างไรก็ตามจากเอกสารหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน (เอกสารฉบับที่ 1) ที่ได้ทำขึ้นระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2546 และเอกสารบางส่วนของรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 11/2546 เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2546 เวลา 09.00น. ของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เอกสารฉบับที่ 2) พบว่าพื้นที่ดินที่ได้มีการทำสัญญาเช่านี้มีพื้นที่รวม 12 ไร่ 2 งาน 57.07 ตารางวา หรือ 20,228.28 ตารางเมตร และเมื่อเปรียบเทียบกับสำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดินที่จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2544 ระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เอกสารฉบับที่ 3) ซึ่งระบุว่าพื้นที่ดินที่มีการเช่าจะมีพื้นที่ประมาณ 12 ไร่ 3 งาน 3.25 ตารางวา หรือ 20,413.00 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่รวมของเอกสารสิทธิ์จำนวน 6 โฉนด ประกอบด้วยโฉนดเลขที่ 25052 และ 415-419 จากตัวเลขดังกล่าวพบว่า มีส่วนต่างของพื้นที่อยู่ประมาณ 184.72 ตารางเมตร หรือประมาณ 46.18 ตารางวา ดังนั้นการประเมินฯ ครั้งนี้จึงได้ใช้พื้นที่ดินที่ได้รับระบุไว้ในเอกสารฉบับที่ 1 และ 2 เป็นพื้นฐานสำหรับการประเมินฯ ในครั้งนี้

นอกเหนือจากนี้ จากเอกสารทั้ง 3 ฉบับดังกล่าว ยังพบว่ามีความแตกต่างกันในเรื่องของวันเริ่มต้นของสัญญาเช่าที่มีระยะเวลา 30 ปี โดยเอกสารฉบับที่ 1 และ 2 ระบุวันเริ่มต้นของสัญญาไว้ชัดเจน โดยเริ่มวันที่ 12 ธันวาคม 2547 ขณะที่เอกสารฉบับที่ 3 ระบุไม่ชัดเจน ดังนั้นบริษัทฯ ได้ใช้วันเริ่มสัญญาที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับที่ 1 และ 2 เป็นพื้นฐานสำหรับการประเมินฯ ในครั้งนี้

จากบันทึกข้อตกลงที่จัดทำขึ้นระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2544 ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาเช่าที่ดินได้ระบุว่าผู้เช่าตกลงที่จะให้ผู้เช่าเดิมที่อยู่อาศัยบนที่ดินที่อยู่ติดกับที่ดินที่เช่าทางด้านทิศเหนือคิดเป็นพื้นที่ประมาณ 60 ตารางวา รวมทั้งผู้อยู่อาศัยบนที่ดินฝั่งตรงข้ามคลองนางหงส์สามารถใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อเป็นทางเดินสู่ถนนบรรทัดทองได้ โดยไม่เสียค่าตอบแทนใดใด ขณะเดียวกันในระหว่างสัญญาเช่านี้ หากผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมบริเวณทางด้านทิศเหนือนี้ย้ายออกจากที่ดินดังกล่าวได้ ผู้ให้เช่าตกลงจะให้ผู้เช่าเช่าหรือใช้ที่ดินดังกล่าวในฐานะเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินเช่าตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดินจนถึงวันที่สิ้นสุดการเช่าที่ดินลง โดยไม่คิดค่าตอบแทนใดใดจากผู้เช่าอีก ณ วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน ผู้เช่าเดิมทางด้านทิศเหนือบนพื้นที่ 60 ตารางวา นั้นจะเป็นอาคารพาณิชย์ 2 คูหา สูง 3 ชั้น มีผู้ครอบครองอยู่โดยใช้ทางเข้าออกหลักโดยผ่านถนนสาทรณประโยชน์ ซึ่งเป็นถนนเดียวกับที่ทรัพย์สินฯ ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนพระราม 1 ในส่วนผู้อยู่อาศัยบนที่ดินด้านฝั่งตรงข้ามคลองนางหงส์นั้น ปัจจุบันใช้สะพานข้ามคลองเพื่อเดินออกสู่ถนนบรรทัดทอง บริเวณทางเข้าออกดังกล่าว ปัจจุบันมีประตูเปิดปิดอยู่ โดยระยะเวลาเปิด-ปิด ไว้ที่ 06.00น. ถึง 24.00 น. บริษัทฯ ได้นำปัจจัยนี้เข้ามาเป็นองค์ประกอบสำหรับการประเมินฯ ในครั้งนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

รายละเอียด (ต่อ)

นอกจากนี้จากสำเนาหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ได้รับเกี่ยวกับเรื่องการเช่าช่วงว่า ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าและนำที่ดินที่เช่าออกเช่าช่วงได้ตลอดระยะเวลาการเช่า ทั้งนี้เนื้อที่ของที่ดินที่เช่าที่ให้เช่าช่วงนั้นจะต้องไม่เกินร้อยละ 30 ของเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าทั้งหมด อย่างไรก็ตามในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทได้ตั้งสมมติฐานว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินฯ ทั้งหมดจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ตลอดระยะเวลาสิทธิการเช่าคงเหลือ 22.99 ปี โดยปราศจากค่าใช้จ่ายใดใด ในกรณีนี้บริษัทฯ ใครขอให้มีการพิจารณาในรายละเอียดร่วมกับผู้ให้เช่าเกี่ยวกับประเด็นดังกล่าวก่อนที่จะทำการซื้อขาย โอนสิทธิ์ และ/หรือนิติกรรมใดใดต่อทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ในครั้งนี้

ณ วันที่ทำการสำรวจพบว่ามีห้องเก็บของสำหรับผู้เช่าตั้งอยู่บริเวณในพื้นที่จอดรถชั้น 2 บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่าห้องเก็บของเหล่านี้ ผู้ว่าจ้างให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ประโยชน์สำหรับธุรกิจของตน โดยผู้ใช้ประโยชน์ประกอบด้วย ร้านเอ็มแค ร้านสเวนเซนส์ ร้านฟูจิ ร้านเคเอฟซี ร้านอานตี้ แอนล์ ร้านเอสแอนด์พี ร้านเดอะ พิชซ่า คอมปะนี และร้านแคร์คีน โดยผู้ใช้ประโยชน์ห้องเก็บของเหล่านี้ ได้รับอนุญาตให้ใช้โดยปราศจากค่าใช้จ่าย อย่างไรก็ตามค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้นจากการใช้ห้องเก็บของเหล่านี้ ผู้ใช้ประโยชน์จะเป็นผู้ชำระค่าบริการ

ที่ตั้ง	:	เลขที่ 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 ประเทศไทย
อายุอาคาร	:	ประมาณ 7 ปี
ประเภทเอกสารสิทธิ์	:	โฉนดที่ดิน
เอกสารสิทธิ์เลขที่	:	2052 (บางส่วน)
เลขที่ดิน	:	543
เลขหน้าสำรวจ	:	342
พื้นที่ดินตามเอกสารสิทธิ์	:	12 ไร่ 3 งาน 11.4 ตารางวา หรือ 20,445.60 ตารางเมตร
พื้นที่ดินของโครงการ	:	12 ไร่ 2 งาน 57.07 ตารางวา หรือ 20,228.28 ตารางเมตร
กรรมสิทธิ์การถือครอง	:	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีโดยมีระยะเวลาคงเหลือในสิทธิการเช่า 22.99 ปี ณ วันที่ทำการประเมินฯ
เจ้าของกรรมสิทธิ์	:	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินฯ เข้าโดยบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี รายละเอียดของหนังสือสัญญาเช่าที่ดินและเอกสารอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ สรุปได้ดังนี้

เอกสารสิทธิ์โฉนด	เลขที่ 2052		
เอกสาร	หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน (เอกสารฉบับที่ 3)	บางส่วนของรายงานการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 11/2546 ของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เอกสารฉบับที่ 2)	หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน (เอกสารฉบับที่ 1)
เจ้าของกรรมสิทธิ์	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ผู้ให้เช่า	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
ผู้เช่า	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบกิจการธุรกิจค้าส่ง-ปลีกขนาดใหญ่และซูเปอร์เซ็นเตอร์	เพื่อก่อสร้างอาคารในการประกอบกิจการธุรกิจค้าส่ง-ปลีกขนาดใหญ่และซูเปอร์เซ็นเตอร์	-
พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	12-3-3.25	12-2-57.07	12-2-57.08
วันที่ทำสัญญา	21 ธันวาคม 2544	8 ธันวาคม 2546	26 ธันวาคม 2546
วันเริ่มต้นสัญญา	นับแต่วันครบรอบ 1 ปีที่ผู้ให้เช่าส่งมอบที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้เช่า	12 ธันวาคม 2547	12 ธันวาคม 2547
วันสิ้นสุดสัญญา	-	-	11 ธันวาคม 2577
อายุสัญญา (ปี)	30	30	30
ค่าเช่ารวม (บาท)	956,530,382.80	956,530,382.80	956,530,382.80
• ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า (บาท)	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
• ค่าเช่ารายปี (บาท)			
- ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 5	15,000,000.00	15,000,000.00	15,000,000.00 (วันที่ 12 ธ.ค. 2547 - 11 ธ.ค. 2552)
- ปีที่ 6 ถึง ปีที่ 10	17,250,000.00	17,250,000.00	17,250,000.00 (วันที่ 12 ธ.ค. 2552 - 11 ธ.ค. 2557)
- ปีที่ 11 ถึง ปีที่ 15	19,837,500.00	19,837,500.00	19,837,500.00 (วันที่ 12 ธ.ค. 2557 - 11 ธ.ค. 2562)
- ปีที่ 16 ถึง ปีที่ 20	22,813,125.00	22,813,125.00	22,813,125.00 (วันที่ 12 ธ.ค. 2562 - 11 ธ.ค. 2567)
- ปีที่ 21 ถึง ปีที่ 25	26,235,093.75	26,235,093.75	26,235,093.75 (วันที่ 12 ธ.ค. 2567 - 11 ธ.ค. 2572)
- ปีที่ 26 ถึง ปีที่ 30	30,170,357.81	30,170,357.81	30,170,357.81 (วันที่ 12 ธ.ค. 2572 - 11 ธ.ค. 2577)
การต่อสัญญาเช่า	-	-	-
การเช่าช่วง	- อาคาร: ยินยอมให้นำทั้งหมดหรือบางส่วนของพื้นที่อาคารออกเช่าช่วงได้ - ที่ดิน: ยินยอมให้นำที่ดินที่เช่าออกเช่าช่วงได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของที่ดินที่เช่า	-	- อาคาร: ยินยอมให้นำทั้งหมดหรือบางส่วนของพื้นที่อาคารออกเช่าช่วงได้ - ที่ดิน: ยินยอมให้นำที่ดินที่เช่าออกเช่าช่วงได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของที่ดินที่เช่า
การโอนสิทธิการเช่า	มี (กรณีทรัพย์สินเกิดอสังหาริมทรัพย์หรือเหตุสุดวิสัย: แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน)	-	-
กรรมสิทธิ์ของอาคาร	ตกเป็นของผู้ให้เช่าเมื่อมีการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว	-	ตกเป็นของผู้ให้เช่า
การเวนคืน	- กรณีถูกเวนคืนเงินไม่สามารถดำเนินการต่อได้: ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าจะจ่ายชดเชยค่าเสียหายตามสูตรที่ได้กำหนดในหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ข้อที่ 18 - กรณีถูกเวนคืนโดยยังคงสามารถดำเนินการต่อได้: ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาไม่ได้และสัญญาจะมีผลบังคับต่อไปเฉพาะส่วนของที่ดินที่มีได้ถูกเวนคืน และผู้ให้เช่าจะจ่ายชดเชยค่าเสียหายตามสูตรที่ได้กำหนดในหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ข้อที่ 18	-	-

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

จำนวนอาคาร	: อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	: 45,650.96 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 14,151.18 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: ไม่มี
อัตราคิดลด	: 9.5%
ระยะเวลาการคาดการณ์	: 22.99 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	: วันที่ 6 ธันวาคม 2554
วันที่ทำการประเมิน	: วันที่ 15 ธันวาคม 2554
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา คงเหลือ 22.99 ปี ณ สภาพการใช้ ประโยชน์ปัจจุบัน	: 1,026,000,000 บาท (หนึ่งพันยี่สิบล้านบาทถ้วน)
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	: วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินฯ ที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินฯ ได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้
ผู้เช่าหลัก	: เทลโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้งานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruksaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C116062004-4

วันที่ 29 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสเคไอ โกลด์ส สาขาหาชัย (2) เลขที่ 119 หมู่ที่ 7 ถนนเศรษฐกิจ 1 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร 74000 ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ “ผู้ว่าจ้าง” ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสเคไอ โกลด์ส สาขาหาชัย (2) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 8,783.92 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชั้นสถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้ว่าจ้างหรือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน **583,000,000 บาท (ห้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C116062004-4 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ “จดหมายฯ” ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรรถพร แสงประสิทธิ์), MRICS


กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลายหากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฯฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สินฯ ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม้อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมิได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบสำหรับความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน	: เทสโก้ โลตัส สาขามหาชัย (2)
รายละเอียด	: ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 20 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา หรือ 33,484 ตารางเมตร ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดจำนวน 1 ฉบับ
	 <p>ที่ดินมีรูปร่างหลายเหลี่ยม และมีอาณาเขตด้านหน้าติดถนนเศรษฐกิจ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3091) และถนนสาธารณะประโยชน์เป็นระยะทางรวมทั้งสิ้นประมาณ 40 เมตร และ 104 เมตร ตามลำดับ อาคารหลักเพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกมีขนาดความสูง 1 ชั้นตั้งอยู่บนที่ดินนั้นนอกจากอาคารหลักที่ตั้งอยู่บริเวณส่วนกลางของที่ดินแล้วยังมีอาคารจอดรถอีก 1 หลังตั้งอยู่บริเวณด้านทิศเหนือของที่ดิน ขณะที่บริเวณด้านทิศใต้จะเป็นที่ตั้งของอาคารระบบต่างๆ เช่น ถังเก็บน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ห้องเครื่องฯ บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่า ทรัพย์สินฯ ได้มีการเปลี่ยนแปลงเครื่องปรับอากาศภายในอาคารแบบชุดระบายความร้อนด้วยเครื่องผลิตน้ำเย็น ณ กรกฎาคม 2554 บริษัทฯ ได้นำปัจจัยนี้เข้ามาร่วมในการประเมินฯ ครั้งนี้ นอกจากนี้ ณ วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ บริษัทฯ ยังพบว่า มีร้านขายสุราของเทสโก้ โลตัสตั้งอยู่ในส่วนของพื้นที่ร้านค้าปลีกชั้นที่ 1 บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ให้นำพื้นที่ส่วนร้านขายสุราของเทสโก้ โลตัสรวมอยู่ในพื้นที่ผู้เช่าหลัก (เทสโก้ โลตัส) บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบใดใดทั้งสิ้นต่อความคลาดเคลื่อนของมูลค่าทรัพย์สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่นี้ ที่ดินแปลงนี้ตั้งอยู่ในเขตอำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร</p>
ที่ตั้ง	: เลขที่ 119 หมู่ที่ 7 ถนนเศรษฐกิจ 1 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร 74000 ประเทศไทย
อายุอาคาร	: <ul style="list-style-type: none"> • อาคารหลัก ประมาณ 16 ปี • อาคารจอดรถประมาณ 9 ปี
ประเภทเอกสารสิทธิ์	: โฉนดที่ดิน
เอกสารสิทธิ์เลขที่	: 2008
เลขที่ดิน	: 347
เลขหน้าสำรวจ	: 137
พื้นที่ดิน	: 20 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา หรือ 33,484 ตารางเมตร
กรรมสิทธิ์ถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
เจ้าของกรรมสิทธิ์	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
จำนวนอาคาร	: 2 อาคาร คือ อาคารหลัก และอาคารจอดรถ
พื้นที่ก่อสร้าง	: 22,983 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 8,783.92 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: พาณิชยกรรมและประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
อัตราคิดลด	: 10.50%
อัตราผลตอบแทน	: 10.50%
ระยะเวลาการคาดการณ์	: 10 ปี

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน : วันที่ 1 ธันวาคม 2554

วันที่ทำการประเมิน : วันที่ 15 ธันวาคม 2554

มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ : 583,000,000 บาท (ห้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดย
สมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์
ปัจจุบัน

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน

ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่าเนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้

ผู้เช่าหลัก : เทลโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruxsaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C116062004-5

วันที่ 29 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสโกลด์ส สาขาสิงคโปร์ (73) เลขที่ 189 หมู่ที่ 7 ถนนทางหลวงหมายเลข 32 (บางปะอิน-นครสวรรค์) ตำบลบางาง อำเภอกาบัง จังหวัดสิงคโปร์ 15150 ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ "ผู้ว่าจ้าง" ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสโกลด์ส สาขาสิงคโปร์ (73) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 11,169.85 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชั้นสถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน **714,000,000 บาท (เจ็ดร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C116062004-5 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่นำจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ "จดหมายฯ" ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรณพ แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ยอมรับว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมีได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : เทสโก้ โลตัส สาขาสิงห์บุรี (73)

รายละเอียด



ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้นประมาณ 24 ไร่ 2 งาน 9 ตารางวา หรือ 39,236 ตารางเมตร ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดรวม 5 ฉบับ ที่ดินของทรัพย์สินฯแปลงนี้ที่ดินแปลงนี้ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันตกของทางหลวงหมายเลข 32 (บางปะอิน-นครสวรรค์) โดยที่ดินโฉนดเลขที่ 5893 5985 และ 9794 ตั้งอยู่ในตำบลบางงา อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี มีพื้นที่ดินรวมประมาณ 14 ไร่ 2 งาน 7 ตารางวา หรือ 23,228 ตารางเมตร และมีอาณาเขตด้านทิศตะวันออกติดทางหลวงหมายเลข 32 ขณะที่ที่ดินโฉนดเลขที่ 3694 และ 3695 ตั้งอยู่ในตำบลม่วงหมู่ อำเภอบางพูดตรา จังหวัดสิงห์บุรี ประเทศไทย มีพื้นที่รวมประมาณ 10 ไร่ 2 ตารางวา หรือ 16,008 ตารางเมตร

ที่ตั้ง

ที่ดินของทรัพย์สินฯมีรูปร่างเป็นรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนทางหลวงหมายเลข 32 (บางปะอิน-นครสวรรค์) เป็นระยะทางประมาณ 102 เมตร พื้นที่ในเขตจังหวัดลพบุรีจะเป็นที่ตั้งของอาคารหลักที่ใช้เป็นพื้นที่ค้าปลีก พื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคารและพื้นที่จอดรถยนต์ลักษณะเปิดโล่งบริเวณด้านหน้าของอาคารหลัก และพื้นที่ในเขตจังหวัดสิงห์บุรีที่มีอาณาเขตด้านทิศเหนือติดกับถนนการะจ่ายอระยะทางประมาณ 88เมตร จะเป็นที่ตั้งของพื้นที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ลักษณะเปิดโล่ง มีหลังคาคลุม จากการสำรวจทางกายภาพพบว่าพื้นที่บริเวณด้านตะวันตกของอาคารหลักถูกพัฒนาเพื่อใช้เป็นถังน้ำและห้องปั้มน้ำดื่มและปั้มน้ำดับเพลิง

อายุอาคาร

: เลขที่ 189 หมู่ที่ 7 ถนนทางหลวงหมายเลข 32 (บางปะอิน-นครสวรรค์) ตำบลบางงา อำเภอท่าม่วง จังหวัดสิงห์บุรี 15150 ประเทศไทย

ประเภทเอกสารสิทธิ์

: ประมาณ 4 ปี

เอกสารสิทธิ์เลขที่

: โฉนดที่ดิน

: ทรัพย์สินที่ทำการประเมินประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดิน จำนวน 5 ฉบับ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

ประเภทเอกสารสิทธิ์	เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	เลขที่หน้าสำรวจ	เนื้อที่		
				ไร่	งาน	ตารางวา
ก. เขตจังหวัดลพบุรี						
โฉนด	5893	16	445	2	0	74
โฉนด	5985	13	446	10	3	51
โฉนด	9794	15	1297	1	1	82
รวม				14	2	7
ข. เขตจังหวัดสิงห์บุรี						
โฉนด	3694	1	393	4	3	48
โฉนด	3695	2	394	5	0	54
รวม				10	0	2
รวมทั้งหมด				24	2	9

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

กรรมสิทธิ์การถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
เจ้าของกรรมสิทธิ์	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
จำนวนอาคาร	: อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	: 26,048.00 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 11,169.85 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: <ul style="list-style-type: none"> • จังหวัดลพบุรี - ไม่มี • จังหวัดลพบุรี - หมดอายุ (ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม : พื้นที่สีเขียว)
อัตราคิดลด	: 10%
อัตราผลตอบแทน	: 9.5%
ระยะเวลาการคาดการณ์	: 10 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	: วันที่ 6 ธันวาคม 2554
วันที่ทำการประเมิน	: วันที่ 15 ธันวาคม 2554
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: 714,000,000 บาท (เจ็ดร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	: วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่าฯ เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้
ผู้เช่าหลัก	: เทสโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้งานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruksaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C116062004-6

วันที่ 29 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าตราสาร โฉก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ "ผู้ว่าจ้าง" ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตราสารเสรีของโฉก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (มหาชน) สาขาปราณบุรี (78) เลขที่ 706 หมู่ที่ 7 ถนนเพชรเกษม ตำบลเขาน้อย อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 77120 ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท โฉก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ "ผู้ว่าจ้าง" ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตราสารเสรีของโฉก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (มหาชน) สาขาปราณบุรี (78) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 8,441.59 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากบริษัท โฉก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท โฉก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตราสารเสรีของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ทรัพย์สินฯ มีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน **700,000,000 บาท (เจ็ดร้อยล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C116062004-6 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ "จดหมายฯ" ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรุณพ แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ยอมรับว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมีได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : **เทลโก้ โลตัส สาขาปราณบุรี (78)**

รายละเอียด



ทรัพย์สินที่ทำการประเมินซึ่งตั้งอยู่ทางทิศใต้ของถนนเพชรเกษม (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4) ประกอบด้วยที่ดิน 2 แปลงไม่ติดกัน มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 22 ไร่ 3 งาน 58.6 ตารางวา หรือ 36,634.4 ตารางเมตร

ที่ดินแปลงที่ 1: ที่ดินแปลงนี้มีขนาดเล็กกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับแปลงที่ 2 ซึ่งที่มีอาณาเขตด้านทิศเหนือติดต่อกับถนนเพชรเกษม (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4) เป็นระยะทางรวมทั้งสิ้นประมาณ 37 เมตร มีอาณาเขตด้านทิศตะวันออกติดต่อกับทางหลวงชนบท (สายสี่แยกปราณบุรี-ป่อนอก ปช. 1020) เป็นระยะทางรวมทั้งสิ้นประมาณ 134 เมตร นอกจากนี้อาณาเขตด้านทิศใต้ติดกับทางสาธารณประโยชน์เป็นระยะทางประมาณ 112 เมตร ที่ดินแปลงนี้มีรูปร่างหลายเหลี่ยม ประกอบด้วยโฉนดเลขที่ 41993 เลขที่ดิน 650 มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 6 ไร่ 1 งาน 43 ตารางวา หรือ 10,172 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นที่ตั้งของป้ายโฆษณาขนาดใหญ่นอกอาคาร (Pylon sign) และใช้เป็นที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ลักษณะเปิดโล่งมีหลังคาคลุม

ที่ดินแปลงที่ 2: ที่ดินแปลงที่ 2 ตั้งอยู่บริเวณด้านทิศใต้ของที่ดินแปลงที่ 1 โดยมีทางสาธารณประโยชน์คั่นกลาง ที่ดินแปลงนี้มีรูปร่างหลายเหลี่ยม ประกอบด้วยโฉนด 5 ฉบับเลขที่ 704 3356 7311 39200 และ 39604 เลขที่ดิน 621 132 358 617 และ 632 ตามลำดับ มีพื้นที่รวมกันทั้งสิ้น 16 ไร่ 2 งาน 15.6 ตารางวา หรือ 26,462.40 ตารางเมตร ที่ดินแปลงนี้มีอาณาเขตด้านทิศเหนือติดต่อกับทางสาธารณประโยชน์ เป็นระยะทางประมาณ 115 เมตร มีอาณาเขตด้านทิศตะวันออกติดต่อกับทางหลวงชนบท (สายสี่แยกปราณบุรี-ป่อนอก ปช.1020) เป็นระยะทางประมาณ 160 เมตร ที่ดินแปลงนี้ใช้เป็นที่ตั้งอาคารหลักที่ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้า บริเวณด้านทิศตะวันตกของอาคารหลักปัจจุบันใช้เป็นที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ลักษณะเปิดโล่งมีหลังคาคลุม จากการสำรวจทางกายภาพพบว่าบริเวณทิศใต้ของอาคารหลักจะเป็นคลังเก็บสินค้า และสถานที่ตั้งของอาคารเครื่องจักร ซึ่งประกอบด้วยระบบสนับสนุนต่างๆ ของอาคาร เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย ห้องปั๊มน้ำ ฯลฯ ณ วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ บริษัทพบว่า มีร้าน 1 ตำบล 1 ผลิตภัณฑ์ (OTOP) ตั้งอยู่ บริษัทได้รับแจ้งว่า ร้านค้านี้ได้รับอนุญาตให้เปิดให้บริการได้โดยไม่ต้องเสียค่าเช่าพื้นที่

ที่ตั้ง : เลขที่ 706 หมู่ที่ 7 ถนนเพชรเกษม ตำบลเขาน้อย อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ 77120 ประเทศไทย

อายุอาคาร : อาคารหลัก ประมาณ 3 ปี

ประเภทเอกสารสิทธิ์ : โฉนดที่ดิน

เอกสารสิทธิ์เลขที่ : 704 3356 7311 39200 39604 และ 41993

เลขที่ดิน : 621 132 358 617 632 และ 650

เลขหน้าสำรวจ : 12244 1570 2880 11295 11367 และ 12017

พื้นที่ดิน : 22 ไร่ 3 งาน 58.6 ตารางวา หรือ 36,634.4 ตารางเมตร

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

กรรมสิทธิ์การถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
เจ้าของกรรมสิทธิ์	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
จำนวนอาคาร	: อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	: 12,272.76 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 8,441.59 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันการจ้างกับสถาบันการเงินใดได้
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: ไม่มี
อัตราคิดลด	: 10%
อัตราผลตอบแทน	: 9.50%
ระยะเวลาการคาดการณ์	: 10 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	: วันที่ 29 พฤศจิกายน 2554
วันที่ทำการประเมิน	: วันที่ 15 ธันวาคม 2554
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: 700,000,000 บาท (เจ็ดร้อยล้านบาทถ้วน)
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	: วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันบนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้
ผู้เช่าหลัก	: เทสโก้ โลตัส รวมทั้งพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruksaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C116062004-7

วันที่ 29 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสโกลด์ สแควร์ สาขาพิษณุโลก (6) เลขที่ 909 หมู่ที่ 3 ถนนพิษณุโลก-หล่มสัก ตำบลอรัญญิก อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก 65000 ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ “ผู้ว่าจ้าง” ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสโกลด์ สแควร์ สาขาพิษณุโลก (6) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 16,768.46 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันบนข้อสมมติฐานว่า ทรัพย์สินฯ มีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน **1,099,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าสิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C116062004-7 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ “จดหมายฯ” ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรุณพ แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่ได้แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯ จะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคง แข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมีค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : เทสโก้ โลตัส สาขาพิษณุโลก (6)

รายละเอียด : ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 32.33 ไร่ ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภท โฉนดรวม 6 ฉบับ ที่ดินแยกออกเป็น 2 ส่วน ตามกรรมสิทธิ์ถือครองดังนี้



กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ที่ดินของทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์จะมีอาณาเขตด้านหน้าติดถนนพิษณุโลก-หล่มสัก (ทางหลวงหมายเลข 12) โดยที่ดินส่วนนี้มีรูปร่างที่มีหลายเหลี่ยม ประกอบด้วยโฉนด 5 ฉบับ โดยโฉนดทั้ง 5 ฉบับมีพื้นที่รวมกันทั้งสิ้น 31 ไร่ 2 งาน 71.40 ตารางวา หรือ 50,685.60 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นที่ตั้งของอาคารหลักที่ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้า และพื้นที่จอดรถยนต์ บริเวณด้านหน้าและด้านข้างของอาคารปัจจุบันใช้เป็นที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ลักษณะเปิดโล่ง มีหลังคาคลุม บางส่วนของพื้นที่ทางด้านใต้ของอาคารหลักถูกเช่าเพื่อพัฒนาเป็น ศูนย์ค้าปลีก โดยศูนย์นี้มีชื่อว่า The Park จากวันที่ทำการสำรวจทางกายภาพพบว่า ศูนย์ค้าปลีกนี้มีร้านค้าปลีกดำเนินการประมาณ 20 ร้านจากทั้งหมดประมาณ 70 ร้าน ทั้งนี้ยังมีร้านค้าปลีกที่ตั้งอยู่ด้านหน้าของอาคารหลักด้วย ณ วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ บริษัทพบว่า มีร้าน 1 ตำบล 1 ผลิตภัณฑ์ (OTOP) ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 บริษัทได้รับแจ้งว่า ร้านค้านี้ได้รับอนุญาตให้เปิดให้บริการได้โดยไม่ต้องเสียค่าเช่าพื้นที่ นอกจากนี้ ณ วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ บริษัทยังพบว่า มีร้านขายสุราของเทสโก้ โลตัสตั้งอยู่ในส่วนของพื้นที่ร้านค้าปลีกชั้นที่ 1 บริษัทได้รับแจ้งจาก บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ให้นำพื้นที่ส่วนร้านขายสุราของเทสโก้ โลตัสรวมอยู่ในพื้นที่เช่าหลัก (เทสโก้ โลตัส) บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบใดใดทั้งสิ้นต่อความคลาดเคลื่อนของมูลค่าทรัพย์สินที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงพื้นที่นี้

สิทธิการเช่าระยะยาว

ที่ดินแปลงที่สองตั้งอยู่บริเวณด้านทิศตะวันตกของแปลงแรก ที่ดินแปลงนี้ปัจจุบันถือครองภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว ที่ดินมีรูปร่างสี่เหลี่ยมคางหมู ที่มีพื้นที่ตามที่ได้ระบุไว้ด้านหลังโฉนด 2 งาน 59.50 ตารางวา หรือ 1,038.00 ตารางเมตร บริษัท เอก-ชัย ดิส ทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้เช่าที่ดินดังกล่าวจากเจ้าของเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีผลเริ่มตั้งแต่วันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2548 และสัญญาเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 29 ธันวาคม พ.ศ. 2578 ณ วันที่ทำการประเมินฯ สัญญาเช่าดังกล่าวยังเหลือระยะเวลาอีก 24.05 ปี ที่ดินส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เป็นสถานที่จอดรถแบบเปิดโล่งมีหลังคาคลุม ที่ดินรูปสี่เหลี่ยมคางหมูแปลงนี้ไม่มีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะโดยตรง

ที่ตั้ง : เลขที่ 909 หมู่ที่ 3 ถนนพิษณุโลก-หล่มสัก ตำบลอรุณภูมิ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก 65000 ประเทศไทย

อายุอาคาร : ประมาณ 15 ปี

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ประเภทเอกสารสิทธิ์	: โฉนดที่ดิน
เอกสารสิทธิ์เลขที่	
● กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	: 4489 36695 36699 36700 และ 36701
● สิทธิการเช่า	: 140047
เลขที่ดิน	
● กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	: 219 199 197 351 และ 352
● สิทธิการเช่า	: 223
เลขหน้าสำรวจ	
● กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	: 562 6593 6597 6598 และ 6599
● สิทธิการเช่า	: 16204
พื้นที่ดิน	: 32 ไร่ 1 งาน 30.90 ตารางวา หรือ 51,723.60 ตารางเมตร
● กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	: 31 ไร่ 2 งาน 71.40 ตารางวา หรือ 50,685.60 ตารางเมตร
● สิทธิการเช่า	: 2 งาน 59.50 ตารางวา หรือ 1,038 ตารางเมตร
กรรมสิทธิ์ถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ และ สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีโดยมีระยะเวลาคงเหลือในสิทธิการเช่า 24.05 ปี ณ วันที่ทำการประเมินฯ
เจ้าของกรรมสิทธิ์	
● กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	: บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
● สิทธิการเช่า	: นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์

ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ร่วมกับการตรวจสอบที่สำนักงานที่ดิน (สาขาพิษณุโลก) รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ สรุปได้ดังนี้

โฉนดที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 140047				
	สัญญาต้นฉบับ	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 1	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 3	สัญญาเช่า กำหนดเวลา 30ปี
เจ้าของกรรมสิทธิ์	นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์	-	-	-	-
ผู้ให้เช่า	นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์	-	-	-	-
ผู้เช่า	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	-	-	-
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภค และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	-
พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา) โฉนดที่ดินเลขที่ 140047	0-2-59.5	-	-	-	-
วันที่ทำสัญญา	19 เมษายน 2548	18 ตุลาคม 2548	25 พฤศจิกายน 2548	28 ธันวาคม 2548	29 ธันวาคม 2548
วันเริ่มต้นสัญญา	หลังวันจดทะเบียน 1 วัน	-	-	-	30 ธันวาคม 2548
วันสิ้นสุดสัญญา	-	-	-	-	29 ธันวาคม 2578
อายุสัญญา (ปี)	30 ปี	-	-	-	30 ปี
ค่าเช่ารวม (บาท)	7,252,243.06	-	-	-	-
• ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า (บาท)	2,000,000.00	-	-	-	-
• ค่าเช่ารายปี (บาท)	5,252,243.06	-	-	-	-
- ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 5	150,000.00	-	-	-	-
- ปีที่ 6 ถึง ปีที่ 10	138,000.00	-	-	-	-
- ปีที่ 11 ถึง ปีที่ 15	158,700.00	-	-	-	-
- ปีที่ 16 ถึง ปีที่ 20	182,505.00	-	-	-	-
- ปีที่ 21 ถึง ปีที่ 25	209,880.75	-	-	-	-
- ปีที่ 26 ถึง ปีที่ 30	241,362.86	-	-	-	-
การต่อสัญญาเช่า	-	-	-	-	-
การเช่าช่วง	-	-	-	-	-
การโอนสิทธิการเช่า	-	-	-	-	-
เงื่อนไข (เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า)	ผู้เช่ามีหน้าที่หรือถอนสิ่งปลูก สร้าง และอื่นๆ ภายใน 180 วัน หลังจากวันสิ้นสุดสัญญา	-	-	-	-

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

จำนวนอาคาร	: อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	: 22,009.54 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 16,768.46 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: ไม่มี
อัตราคิดลด	: 9.5%
อัตราผลตอบแทน	: 8.5%
ระยะเวลาการคาดการณ์	: 10 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	: วันที่ 2 ธันวาคม 2554
วันที่ทำการประเมิน	: วันที่ 15 ธันวาคม 2554
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ บน ข้อสมมติฐานว่า ทรัพย์สินฯ มี กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: 1,099,000,000 บาท (หนึ่งพันเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	: วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน
ผู้เช่าหลัก	: เทสโก้ โลตัส รวมถึงพื้นที่ศูนย์อาหาร และเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruksaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C116062004-8

วันที่ 29 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสโกลด์ สาขาเพชรบูรณ์ (72) เลขที่ 929 หมู่ที่ 2 ถนนทางหลวงหมายเลข 21 ตำบลสะเดียง อำเภอเมือง จังหวัดเพชรบูรณ์ 67000 ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ “ผู้ว่าจ้าง” ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสโกลด์ สาขาเพชรบูรณ์ (72) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 13,685.76 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 26.15 ปี บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 26.15 ปี ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน **860,000,000 บาท (แปดร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C116062004-8 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ “จดหมายฯ” ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรุณพ แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่ได้แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯ จะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมีค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : **เทสโก้ โลตัส สาขาเพชรบูรณ์ (72)**

รายละเอียด



: ทรัพย์สินที่ทำการประเมินปัจจุบันถือครองภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 4 ฉบับ เลขที่ 102347 2158 14849 4356 มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 43 ไร่ 2 งาน 5.4 ตารางวา หรือ 69,621.6 ตารางเมตร ที่ดินมีอาณาเขตติดทางหลวงหมายเลข 21 เป็นระยะทางประมาณ 100 เมตร ที่ดินแปลงนี้ประกอบด้วยสัญญาเช่าจำนวน 2 ฉบับมีระยะเวลาเริ่มการเช่าที่แตกต่างกัน สัญญาเช่าฉบับแรก (ฉบับวันที่ 22 สิงหาคม 2550) เดิมตั้งอยู่บนพื้นที่บางส่วนของโฉนดเลขที่ 2158 มีการทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปีเริ่มตั้งแต่วันที่ 23 สิงหาคม 2550 และ สิ้นสุดวันที่ 22 สิงหาคม 2580 สัญญาฉบับนี้ได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติมในเวลาต่อมาเป็นการครอบครองเพิ่มเติมพื้นที่ของโฉนดเลขที่ 102347 หลังจากที่ได้มีการแยกออกไปเป็นเลขที่ 102347 และ 2158 ต่อมาบริษัท เอกชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด ได้ทำสัญญาเช่าเพิ่มเติมคือสัญญาเช่าที่สองบนโฉนดเลขที่ 2158 14849 4356 เนื้อที่รวม 13 ไร่ 1 งาน 23 ตารางวา ระยะเวลา 30 ปี โดยเริ่มสัญญาตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2551 และสิ้นสุดวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581 และยังมีการต่อระยะเวลาของสัญญาเช่าครั้งที่ 1 (ฉบับวันที่ 22 สิงหาคม 2550) ออกไปให้สิ้นสุดลงพร้อมระยะเวลาการเช่าของสัญญาฉบับที่สอง (ฉบับวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2551) ซึ่งมีค่าเช่าเพิ่มเติมเป็นค่าตอบแทนจนกว่าการเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

ที่ตั้ง : เลขที่ 929 หมู่ที่ 2 ถนนทางหลวงหมายเลข 21 ตำบลสะเดียง อำเภอเมือง จังหวัดเพชรบูรณ์ 67000 ประเทศไทย

อายุอาคาร : ประมาณ 4 ปี

ประเภทเอกสารสิทธิ์ : โฉนดที่ดิน

เอกสารสิทธิ์เลขที่ : 102347 2158 14849 และ 4356

เลขที่ดิน : 711 246 221 และ 256

เลขหน้าสำรวจ : 14106 868 5438 และ 1810

พื้นที่ดิน : 43 ไร่ 2 งาน 5.4 ตารางวา หรือ 69,621.6 ตารางเมตร

กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปีโดยมีระยะเวลาคงเหลือในสิทธิการเช่า 26.15 ปี ณ วันที่ทำการประเมินฯ

เจ้าของกรรมสิทธิ์ : บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์จากสำนักงานที่ดิน (สาขาเพชรบูรณ์) อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ และพบว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์เอกสารสิทธิ์ดังกล่าวสรุปต่อไปนี้

เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	เลขที่หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์
102347	711	14106	-นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ -นายไชยยศ เพชรบูรณ์
2158	246	868	-นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ -นายไชยยศ เพชรบูรณ์
14849	221	5438	-นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์
4356	256	1810	-นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ -นายไชยยศ เพชรบูรณ์

ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ร่วมกับการตรวจสอบที่สำนักงานที่ดิน (สาขาเพชรบูรณ์) รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ สรุปได้ดังนี้

โฉนดที่ดิน	102347 (เดิมคือบางส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 2158)			2158	14849	4356
สัญญาเช่า	สัญญาฉบับ	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 1	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2	สัญญาฉบับ		
เจ้าของกรรมสิทธิ์	-นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ -นายไชยยศ เพชรบูรณ์	-	-	-นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ -นายไชยยศ เพชรบูรณ์	-นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์	-นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ -นายไชยยศ เพชรบูรณ์
ผู้ให้เช่า	-นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ -นายไชยยศ เพชรบูรณ์	-	-	-นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ -นายไชยยศ เพชรบูรณ์	-นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์	-นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ -นายไชยยศ เพชรบูรณ์
ผู้เช่า	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด			บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด		
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภคและ/หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง	-	-	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภคและ/หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง		
พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	30-0-0 (ตามสำเนาสัญญาเช่าที่ดินที่ได้รับจาก ผู้ว่าจ้าง ระบุว่าโฉนดที่ดินมีพื้นที่ดินทั้งหมด 40 ไร่ 93 ตารางวา โดยผู้เช่าจะขอเช่าบางส่วนโฉนดที่ดินนี้)	30-0-0(แก้ไขพื้นที่ดินเช่าเป็นพื้นที่ดินเต็มโฉนดที่ดินเลขที่ 102347 เนื่องจากภายหลังมีการยกเลิกโฉนด)	-	13-1-23**		
วันที่ทำสัญญา	22 สิงหาคม 2550	7 กันยายน 2550	8 กุมภาพันธ์ 2551	8 กุมภาพันธ์ 2551		
วันเริ่มต้นสัญญา	23 สิงหาคม 2550	23 สิงหาคม 2550	23 สิงหาคม 2580	9 กุมภาพันธ์ 2551		
วันสิ้นสุดสัญญา	22 สิงหาคม 2580	22 สิงหาคม 2580*	8 กุมภาพันธ์ 2581	8 กุมภาพันธ์ 2581		
อายุสัญญา (ปี)	30 ปี	30 ปี	-	30 ปี		
ค่าเช่ารวม (บาท)	78,212,631.58	-	-	79,568,423.37		
• ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า (บาท)	27,894,736.84	-	-	19,163,157.90		
• ค่าเช่ารายปี (บาท)		-	-			
- ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3	1,052,631.58	-	-	1,263,157.89		
- ปีที่ 4 ถึง ปีที่ 6	1,157,894.74	-	-	1,389,473.68		
- ปีที่ 7 ถึง ปีที่ 9	1,273,684.21	-	-	1,528,421.05		
- ปีที่ 10 ถึง ปีที่ 12	1,401,052.63	-	-	1,681,263.15		
- ปีที่ 13 ถึง ปีที่ 15	1,541,052.63	-	-	1,849,494.73		
- ปีที่ 16 ถึง ปีที่ 18	1,694,736.84	-	-	2,034,865.26		
- ปีที่ 19 ถึง ปีที่ 21	1,864,210.53	-	-	2,238,351.78		
- ปีที่ 22 ถึง ปีที่ 24	2,050,526.32	-	-	2,462,292.22		
- ปีที่ 25 ถึง ปีที่ 27	2,255,789.47	-	-	2,708,310.92		
- ปีที่ 28 ถึง ปีที่ 30	2,481,052.63	-	-	2,979,457.80		
• ค่าเช่ารายเดือน (บาท)		-	206,754.38	-		
- ส.ค. 2580-ก.พ. 2581	-	-	-	-		
การต่อสัญญาเช่า	-	-	-	-		
การเช่าช่วง	มี (โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า)	-	-	มี (โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า)		
การโอนสิทธิการเช่า	มี (ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า ยกเว้นบริษัทในเครือของผู้เช่า)	-	-	มี (ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า ยกเว้นบริษัทในเครือของผู้เช่า)		
เงื่อนไข (เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า)	ผู้เช่ามีหน้าที่หรือถอนสิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ ภายใน 120 วัน หลังจากรวันสิ้นสุดสัญญา	-	-	ผู้เช่ามีหน้าที่หรือถอนสิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ ภายใน 120 วัน หลังจากรวันสิ้นสุดสัญญา		

หมายเหตุ: *ผู้เช่าตกลงต่อระยะเวลาเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 22 สิงหาคม 2550 โดยให้ระยะเวลาเช่าสิ้นสุดพร้อมกับระยะเวลาเช่าที่ดินตามสัญญาฉบับที่ 8 กุมภาพันธ์ 2551

**จำนวนเนื้อที่ดินเช่าที่ระบุในโฉนดที่ดินเลขที่ 2158 14849 และ 4356 รวมเท่ากับ 13-2-5.4 ไร่ ซึ่งไม่ตรงกับพื้นที่ดินที่เช่าระบุในสัญญา 13-1-23 ไร่ อย่างไรก็ตามสัญญาเช่าที่ดินได้ระบุว่าหากจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าหลังจากการสอบเขตแตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าระบุในสัญญานี้ไม่เกินร้อยละ 2.5 คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องตามสัญญาเช่านี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

จำนวนอาคาร	:	อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	:	18,983.59 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	:	13,685.76 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	:	ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	:	ไม่มี
อัตราคิดลด	:	9%
อัตราผลตอบแทน	:	-
ระยะเวลาการคาดการณ์	:	26.15 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	:	วันที่ 1 ธันวาคม 2554
วันที่ทำการประเมิน	:	วันที่ 15 ธันวาคม 2554
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา คงเหลือ 26.15 ปี ณ สภาพการใช้ ประโยชน์ปัจจุบัน	:	860,000,000 บาท (แปดร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน
		ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 26.15 ปี อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้
ผู้เช่าหลัก	:	เทสโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร และเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้งานที่ได้อ้างอิงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruksaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C116062004-9

วันที่ 29 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

**จดหมายสรุปมูลค่าหลักทรัพย์ โฉดัส สาขาแม่สาย (513) เลขที่ 156 หมู่ที่ 5 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัด
เชียงราย 57130 ประเทศไทย**

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ "ผู้ว่าจ้าง" ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของโฉดัส
โฉดัส สาขาแม่สาย (513) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 7,695.00 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดย
มีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการ
ตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชั้นสถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ
การประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

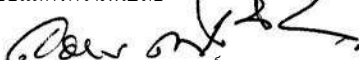
ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ทรัพย์สินฯ มีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่
15 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน **613,000,000 บาท (หกร้อยสิบสามล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับ
สมบูรณ์เลขที่ C116062004-9 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือ
ตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ "จดหมายฯ" ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษา
รายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็น
ด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ
ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้
ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่า
จ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย)
จำกัด

ขอแสดงความนับถือ


(นายอรณพ แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ยอมรับว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมีได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : **เทลโก้ โลตัส สาขาแม่สาย (513)**

รายละเอียด

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินนี้ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 32 ไร่ 3 งาน หรือ 52,400 ตารางเมตรประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดรวม 3 ฉบับ เลขที่ 7464 15988 และ 15989 เลขที่ดิน 372 1401 และ 1402 ตามลำดับ ที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินมีรูปร่างคล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู และมีอาณาเขตด้านหน้าติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 (ถนนพหลโยธิน) เป็นระยะทางรวมทั้งสิ้นประมาณ 124 เมตร มีอาคารหลักชั้นเดียวเพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกตั้งอยู่บนที่ดินนี้ พื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นที่ตั้งของอาคารหลักที่ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้า ณ วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ บริษัทพบว่า มีร้าน 1 ตำบล 1 ผลิตภัณฑ์ (OTOP) ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 บริษัทได้รับแจ้งว่า ร้านค้านี้ได้รับอนุญาตให้เปิดให้บริการได้โดยไม่ต้องเสียค่าเช่าพื้นที่ บริเวณด้านหน้าของอาคารปัจจุบันใช้เป็นที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ลักษณะเปิดโล่ง มีหลังคาคลุม จากการสำรวจทางกายภาพพบว่า พื้นที่บริเวณมุมด้านทิศตะวันออกเฉียงเหนือของแปลงที่ดิน ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ร้านค้าปลีกนอกอาคาร (ร้านทำความสะอาด) บริษัทได้นำพื้นที่เช่าดังกล่าวเข้าร่วมพิจารณาในการประเมินฯ ครั้งนี้ นอกจากนี้บริเวณด้านมุมทิศตะวันตกเฉียงเหนือของที่ดินจะเป็นสถานที่ตั้งของอาคารเครื่องจักร ซึ่งประกอบด้วยระบบสนับสนุนต่างๆ ของอาคาร เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย ห้องเครื่อง ฯลฯ

ณ วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ บริเวณด้านทิศตะวันตกยังมีพื้นที่ดินว่างเปล่า ที่ยังไม่มีการพัฒนา มีหญ้าขึ้นรก ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ระบุว่าบริเวณนี้มีเนื้อที่รวมประมาณ 5 ไร่ หรือ ประมาณ 8,000 ตารางเมตร

ที่ตั้ง : เลขที่ 156 หมู่ที่ 5 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 1 ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย 57130 ประเทศไทย

อายุอาคาร : อาคารหลัก ประมาณ 6 ปี และส่วนต่อเติม (พื้นที่ร้านค้าปลีก) ประมาณ 3 ปี

ประเภทเอกสารสิทธิ์ : โฉนดที่ดิน

เอกสารสิทธิ์เลขที่ : 7464 15988 และ 15989

เลขที่ดิน : 372 1401 และ 1402

เลขหน้าสำรวจ : 364 1172 และ 1173

พื้นที่ดิน : 32 ไร่ 3 งาน หรือ 52,400 ตารางเมตร

กรรมสิทธิ์ถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

เจ้าของกรรมสิทธิ์ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

จำนวนอาคาร	: อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	: 11,255.00 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 7,695.00 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดได้
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: ไม่มี
อัตราคิดลด	: 9%
อัตราผลตอบแทน	: 8%
ระยะเวลาการคาดการณ์	: 10 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	: วันที่ 29 พฤศจิกายน 2554
วันที่ทำการประเมิน	: วันที่ 15 ธันวาคม 2554
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดย สมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ ปัจจุบัน	: 613,000,000 บาท (หกร้อยสิบสามล้านบาทถ้วน)
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	: วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่าฯ เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้
ผู้เช่าหลัก	: เทสโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruksaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C116062004-10

วันที่ 29 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสโกลด์สต็อก สาขากระบี่ (64) เลขที่ 191 หมู่ที่ 12 ถนนเพชรเกษม ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่ 81000 ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ "ผู้ว่าจ้าง" ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสโกลด์สต็อก สาขากระบี่ (64) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 16,606.97 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชั้นสถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

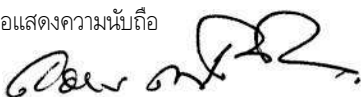
ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใ้ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน **1,639,000,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C116062004-10 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ "จดหมายฯ" ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรรถพร แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ยอมรับว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงถึงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมีได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน	: เทสโก้ โลตัส สาขากระบี่ (64)
รายละเอียด	: <p>ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้นประมาณ 30.38 ไร่ ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดรวม 8 ฉบับ ที่ดินของทรัพย์สินฯ แปลงนี้ตั้งอยู่บริเวณตั้งอยู่ระหว่างหลักกิโลเมตรที่ 970 และ 971 บนถนนเพชรเกษม ในตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่ 81000 ประเทศไทย</p> <p>ที่ดินของทรัพย์สินฯ มีรูปร่างคล้ายรูปหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนเพชรเกษม เป็นระยะทางประมาณ 130 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินฯ มีอาคารหลักสูง 2 ชั้นที่ใช้ประโยชน์เพื่อการค้าปลีก และอาคารเครื่องจักรกล 1 หลังตั้งอยู่ โดยอาคารเครื่องจักรกลตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันออกเฉียงเหนือของอาคารหลัก จากการสำรวจร่วมกับข้อมูลที่ได้รับจากผู้ให้เช่าทรัพย์สินฯ พบว่าบางส่วนของบริเวณพื้นที่ जोดตรเปิดโล่งมีหลังคาหลุมด้านหน้าอาคารหลักได้มีการปล่อยเช่าให้กับร้านทำความสะอาดรถยนต์ ภายใต้ชื่อ ร้านบี-คิว นอกจากนี้ยังพบว่าบางส่วนของพื้นที่ जोดตรเปิดโล่งได้ถูกปล่อยเช่าให้กับร้านทำความสะอาดรถยนต์ภายใต้ชื่อ ร้านโพลีเคมี บริษัทฯ ได้นำผู้เช่าดังกล่าวเข้าร่วมพิจารณาในการประเมินฯ ครั้งนี้ อีกทั้ง บริษัทฯ พบว่า มีร้าน 1 ตำบล 1 ผลิตภัณฑ์ (OTOP) ตั้งอยู่บริเวณชั้น 1 ซึ่งบริษัทฯ ได้รับแจ้งว่า ร้านค้านี้ได้รับอนุญาตให้เปิดให้บริการได้โดยไม่ต้องเสียค่าเช่าพื้นที่</p>
ที่ตั้ง	: เลขที่ 191 หมู่ที่ 12 ถนนเพชรเกษม ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่ 81000 ประเทศไทย
อายุอาคาร	: ประมาณ 4 ปี
ประเภทเอกสารสิทธิ์	: โฉนดที่ดิน
เอกสารสิทธิ์เลขที่	: 4185 และ 21202-08
เลขที่ดิน	: 567 560 559 558 556 557 555 และ 554
เลขหน้าสำรวจ	: 452 และ 1367-73
พื้นที่ดินของโครงการ	: 30 ไร่ 1 งาน 51.8 ตารางวา หรือ 48,607.20 ตารางเมตร
กรรมสิทธิ์ถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
เจ้าของกรรมสิทธิ์	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
จำนวนอาคาร	: อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	: 37,119.50 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 16,606.97 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: ไม่มี
อัตราคิดลด	: 9.0%
อัตราผลตอบแทน	: 8.0%
ระยะเวลาการคาดการณ์	: 10 ปี

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน : วันที่ 28 พฤศจิกายน 2554

วันที่ทำการประเมิน : วันที่ 15 ธันวาคม 2554

มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ : 1,639,000,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)
ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดย
สมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์
ปัจจุบัน

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน

ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้

ผู้เช่าหลัก : เทลโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร และเมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruksaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C116062004-11

วันที่ 29 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสโกลด์ สาขาทุ่งสง (76) เลขที่ 144 หมู่ที่ 2 ถนนทางหลวงหมายเลข 41 ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัด นครศรีธรรมราช 80110 ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ "ผู้ว่าจ้าง" ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสโกลด์ สาขาทุ่งสง (76) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 10,562.48 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชั้นสถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับ การประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

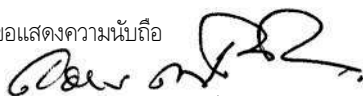
ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ทรัพย์สินฯ มีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน **879,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C116062004-11 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ "จดหมายฯ" ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรุณพ แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ยอมรับว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมีได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : เทลโก้ โลตัส สาขาทุ่งสง (76)

รายละเอียด



: ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้นประมาณ 30.71 ไร่ ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดรวม 10 ฉบับ ที่ดินของทรัพย์สินฯ แปลงนี้ที่ดินแปลงนี้ตั้งอยู่บนถนนทางหลวงหมายเลข 41 ในตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช 80110 ประเทศไทย

ที่ดินของทรัพย์สินฯ มีรูปร่างคล้ายรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดถนนทางหลวงหมายเลข 41 และทางสาธารณประโยชน์ เป็นระยะทางประมาณ 142 และ 93 เมตรตามลำดับ ปัจจุบันทรัพย์สินฯ มีอาคารหลักสูง 2 ชั้นที่ใช้ประโยชน์เพื่อการค้าปลีก และอาคารเครื่องจักรกล 1 หลังตั้งอยู่โดยอาคารเครื่องจักรกลตั้งอยู่บริเวณด้านหลังของอาคารหลัก และบริเวณด้านหลังของอาคารเครื่องจักรกลปัจจุบันเป็นที่ดินว่างเปล่ามีหญ้าขึ้นรก จากการสำรวจร่วมกับข้อมูลที่ได้รับจากผู้นำที่ทรัพย์สินฯ พบว่าบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 30911 และ 30912 ซึ่งตั้งอยู่บริเวณด้านข้างของที่จอดรถแบบเปิดโล่ง และด้านหน้าของอาคารหลักได้ให้เช่าแก่ร้านทำความสะอาด ภายใต้ชื่อ “เรคาร์ เอ็กซ์เพรส” บริษัทฯ ได้นำผู้เช่าดังกล่าวเข้าร่วมพิจารณาในการประเมินฯ ครั้งนี้ อีกทั้ง ณ วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ บริษัทฯ พบว่าบริเวณที่จอดรถแบบเปิดโล่งด้านหน้าอาคารหลัก บางส่วนมีการปล่อยเช่าแก่ผู้เช่าเพื่อใช้เป็นตลาดนัด บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่าสำหรับการเช่าบริเวณนี้ได้รวมไว้ในส่วนของรายได้จากร้านค้าชั่วคราวแล้ว

ที่ตั้ง : เลขที่ 144 หมู่ที่ 2 ถนนทางหลวงหมายเลข 41 ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช 80110 ประเทศไทย

อายุอาคาร : ประมาณ 3 ปี

ประเภทเอกสารสิทธิ์ : โฉนดที่ดิน

เอกสารสิทธิ์เลขที่ : 6394 10998 13318-23 และ 30911-12

เลขที่ดิน : 25 26 501 503 502 506 505 504 97 และ 98

เลขหน้าสำรวจ : 1 20 34-39 และ 1760-61

พื้นที่ดิน : 30 ไร่ 2 งาน 85.7 ตารางวา หรือ 49,142.80 ตารางเมตร

กรรมสิทธิ์การถือครอง : กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

เจ้าของกรรมสิทธิ์ : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

จำนวนอาคาร	: อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	: 24,974.50 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 10,562.48 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: ไม่มี
อัตราคิดลด	: 9.50%
อัตราผลตอบแทน	: 8.50%
ระยะเวลาการคาดการณ์	: 10 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	: วันที่ 29 พฤศจิกายน 2554
วันที่ทำการประเมิน	: วันที่ 15 ธันวาคม 2554
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดย สมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ ปัจจุบัน	: 879,000,000 บาท (แปดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	: วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่าฯ เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้
ผู้เช่าหลัก	: เทสโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruksaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C116062004-12

วันที่ 29 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสโกลด์ สาขาสมุย (41) เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ถนนรอบเกาะ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะ สมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84320 ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ “ผู้ว่าจ้าง” ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสโกลด์ สาขาสมุย (41) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 20,574.02 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์และสิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 18.71 ปี บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำผู้สถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์และสิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 18.71 ปี ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน **1,180,000,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C116062004-12 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ “จดหมายฯ” ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรรถพร แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่ได้แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯ จะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคง แข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมีค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด

ทรัพย์สิน : **เทสโก้ โลตัส สาขาสมุย (41)**

รายละเอียด



: ทรัพย์สินประกอบด้วยที่ดิน 2 แปลงไม่ต่อเนื่องกัน กรรมสิทธิ์การถือครองประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์และสิทธิการเช่าระยะยาว จากการตรวจสอบระวางที่ดินสำนักงานที่ดินสาขาเกาะสมุย พบว่าที่ดินทั้ง 2 แปลงถูกแยกออกจากกันโดยทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งปัจจุบันทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าวถูกใช้ประโยชน์โดยทรัพย์สินที่ทำการประเมิน โดยใช้เป็นเส้นทางถนนภายในโครงการและที่จอดรถ การใช้ประโยชน์ดังกล่าวนี้บริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบได้และไม่สามารถสำรวจถึงขอบเขตของทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าวระหว่างการสำรวจสภาพทรัพย์สินบริษัทฯ ใคร่ขอแนะนำให้มีการตรวจสอบอย่างเป็นทางการโดยหน่วยงานราชการและบุคคลที่เกี่ยวข้องในประเด็นนี้ ก่อนที่จะทำการซื้อขายหรือจดทะเบียนทำนิติกรรมใดใด จากการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินร่วมกับข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง บางส่วนของร้านค้าปลีกและพื้นที่ในส่วนห้างเทสโก้ โลตัส นั้นปลูกสร้างอยู่บนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ซึ่งมีพื้นที่ดินรวม 22 ไร่ 1 งาน 52 ตารางวา หรือ 35,808 ตารางเมตร ในส่วนอาคารที่ใช้ประโยชน์โดยไฮเปอร์ โรงภาพยนตร์ เมเจอร์ซีเนเพล็กซ์ ลานโบว์ลิ่งเมเจอร์โบว์ และบางส่วนของร้านค้าปลีกนั้นจะปลูกสร้างอยู่บนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์การถือครองที่เป็นสิทธิการเช่าระยะยาว ซึ่งมีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 24 ไร่ 3 งาน 78 ตารางวา หรือ 39,912 ตารางเมตร

กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

ทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์นี้เป็นที่ดินที่ตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าซึ่งติดถนนรอบเกาะ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4169) ที่ดินแปลงนี้ถูกแบ่งออกเป็น 2 แปลง โดยทางสาธารณประโยชน์ซึ่งปัจจุบันไม่มีสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์ ที่ดินแปลงเล็กจะอยู่ทางด้านทิศตะวันออกของทางสาธารณะนี้ มีด้านหน้าติดถนนรอบเกาะ เป็นระยะทางประมาณ 138 เมตร อาณาเขตด้านทิศเหนือของที่ดินแปลงเล็กนี้จะติดกับทางสาธารณประโยชน์เป็นระยะทางประมาณ 50 เมตร ที่ดินแปลงเล็กนี้จะประกอบด้วยเอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดจำนวน 4 ฉบับ มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 4 ไร่ 12 ตารางวา หรือ 6,448 ตารางเมตร ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้ส่วนใหญ่จะพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ อย่างไรก็ตามจากการสำรวจพบว่า มีอาคารชั้นเดียวปลูกสร้างอยู่บนที่ดินแปลงนี้จำนวน 4 อาคาร อาคารเหล่านี้ปัจจุบันมีการครอบครองและใช้ประโยชน์เป็นธุรกิจค้าปลีกและธุรกิจความงาม เอกสารเกี่ยวกับใบอนุญาตก่อสร้างและใบอนุญาตการเข้าใช้อาคารของอาคารเหล่านี้ บริษัทฯ ไม่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ดังนั้น บริษัทฯ จึงตั้งข้อสมมติฐานว่าอาคารเหล่านี้ปลูกสร้างถูกต้องตามกฎหมายและได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้เข้าใช้ประโยชน์ในอาคารเหล่านี้ได้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบใดใดทั้งสิ้นต่อความคลาดเคลื่อนของมูลค่าทรัพย์สิน หากข้อสมมติฐานดังกล่าวมีการเปลี่ยนแปลงหลังจากมีการตรวจสอบตามที่บริษัทฯ ได้เสนอแนะแล้ว

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

รายละเอียด (ต่อ) : ที่ดินแปลงใหญ่ที่ตั้งอยู่ด้านทิศตะวันตกของทางสาธารณประโยชน์นั้น ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดที่ดินจำนวน 4 ฉบับ มีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 18 ไร่ 1 งาน 40 ตารางวา หรือ 29,360 ตารางเมตร อาคารของห้างเทสโก้ โลตัส ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินแปลงนี้ อาณาเขตด้านทิศเหนือของที่ดินจะติดกับถนนส่วนบุคคล ซึ่งเป็นถนนคอนกรีตขนาด 2 ช่องทางจราจร เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เป็นถนนคือ นายการุณ บรมธนรัตน์ จากการสำรวจพบว่าผู้ครอบครองที่ดินตั้งอยู่บริเวณทางด้านทิศเหนือของอาคารจำนวน 3 ผู้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่าผู้ครอบครองเหล่านี้ ผู้ว่าจ้างให้ผู้เช่าพื้นที่ใช้ประโยชน์สำหรับธุรกิจของตน โดยผู้ใช้ประโยชน์ประกอบด้วย ร้านเอ็มเค ร้านสเวนเซนส์ และร้านแคเอฟซี ณ วันที่ทำการสำรวจ โดยผู้ใช้ประโยชน์ผู้ครอบครองเหล่านี้ ได้รับอนุญาตให้ใช้โดยปราศจากค่าใช้จ่าย อย่างไรก็ตามค่าไฟฟ้าที่เกิดขึ้นจากการใช้ผู้ครอบครองเหล่านี้ ผู้ใช้ประโยชน์จะเป็นผู้ชำระค่าบริการ

สิทธิการเช่าระยะยาว

ที่ดินที่ถือครองภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาวจะตั้งอยู่บริเวณทิศตะวันตกของแปลงที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ และอยู่บริเวณด้านหลังของอาคารห้างเทสโก้ โลตัส ที่ดินแปลงนี้ประกอบด้วยเอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดจำนวน 7 ฉบับ มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 24 ไร่ 3 งาน 78 ตารางวา หรือ 39,912 ตารางเมตร ที่ดินมีอาณาเขตติดถนนส่วนบุคคลที่นายการุณ บรมธนรัตน์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เป็นระยะทางประมาณ 164 เมตร จากการสำรวจพบว่าอาคารที่ครอบครองและใช้ประโยชน์โดยโฮมโปร โรงพยาบาลเมเจอร์ซีทีเพล็กซ์ ลานโบว์ลิงเมเจอร์โบว์ และร้านค้าปลีกบางส่วน จะปลูกสร้างอยู่บนที่ดินแปลงนี้ ที่ดินแปลงนี้จะประกอบด้วยสัญญาเช่าจำนวน 6 ฉบับ ที่มีระยะเวลาการเช่าแตกต่างกัน สำหรับโฉนดเลขที่ 23103 และ 27509-12 นั้น จะมีการทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยเริ่มเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม พ.ศ. 2548 และจะสิ้นสุดในวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2578 ปัจจุบันมีร้านค้าความสะอาดตั้งอยู่บนที่ดินที่อยู่ในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งบริษัทฯ ได้รวมไว้ในในการประเมินฯ ครั้งนี้ สำหรับสัญญาเช่าของโฉนดเลขที่ 34113 และ 34114 นั้น ได้จัดทำขึ้นสำหรับระยะเวลา 25 ปี โดยเริ่มในวันที่ 30 สิงหาคม พ.ศ. 2548 และจะหมดอายุสัญญาในวันที่ 29 สิงหาคม พ.ศ. 2573 ซึ่งโฉนดทั้ง 2 ฉบับนี้เช่าเพื่อทำการก่อสร้างอาคารที่เป็นสถานที่ตั้งของโฮมโปร โรงพยาบาลเมเจอร์ซีทีเพล็กซ์ ลานโบว์ลิงเมเจอร์โบว์ และร้านค้าปลีกบางส่วน และบางส่วนของทั้ง 2 โฉนดนี้ ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ จากการสำรวจพบว่าผู้ครอบครองที่ดินตั้งอยู่บริเวณด้านทิศเหนือของอาคารนี้ ซึ่งใช้ประโยชน์โดยร้านอาหารฟูจิ ซึ่งเงื่อนไขการใช้ประโยชน์ผู้ครอบครองดังกล่าวจะเหมือนกับผู้ครอบครองทั้ง 4 ผู้ ที่กล่าวเบื้องต้น นอกจากนี้ยังมีที่ดินขนาดใหญ่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงนี้ ใช้ประโยชน์เป็นที่เก็บสินค้าของ โฮมโปร ซึ่งการใช้ประโยชน์ดังกล่าว โฮมโปรไม่เสียค่าใช้จ่ายใด บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่าโครงสร้างและระบบต่างๆ ภายในอาคารทั้ง 2 หลัง นั้นแยกจากกันและเปิดดำเนินการได้โดยอิสระ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ไม่สามารถตรวจสอบได้ถึงอาณาเขตและการเชื่อมต่อระหว่างอาคารของทั้ง 2 อาคาร และผู้ให้เช่าไม่สามารถที่จะนำซีดี ดั้งนั้น อาณาเขตของทั้ง 2 อาคารที่ใช้ในการประเมินฯ ครั้งนี้ จึงเป็นเพียงการคาดการณ์เบื้องต้นเท่านั้น โดยใช้พื้นฐานจากเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้างร่วมกับการสำรวจภาคสนาม

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ					
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 1/7 หมู่ที่ 6 ถนนรอบเกาะ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี 84320 ประเทศไทย			
อายุอาคาร	:	อาคารหลัก ประมาณ 9 ปี และส่วนต่อขยาย (อาคารโฮมโปร เมเจอร์ซีเนีเพล็กซ์ และเมเจอร์บีวี) ประมาณ 3 ปี			
ประเภทเอกสารสิทธิ์	:	โฉนดที่ดิน			
เอกสารสิทธิ์เลขที่	:	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ : 19421-22 19425-26 และ 19499-502 สิทธิการเช่า : 23103 27509-12 และ 34113-14 			
เลขที่ดิน	:	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ : 29 30 26 31 24 25 27 และ 28 สิทธิการเช่า : 10 33-36 53 และ 54 			
เลขหน้าสำรวจ	:	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ : 3368-69 3365 3370 3329-30 และ 3366-67 สิทธิการเช่า : 4220 6505-08 และ 7876-77 			
พื้นที่ดิน	:	47 ไร่ 1 งาน 30 ตารางวา หรือ 75,720 ตารางเมตร			
	:	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ : 22 ไร่ 1 งาน 52 ตารางวา หรือ 35,808 ตารางเมตร สิทธิการเช่า : 24 ไร่ 3 งาน 78 ตารางวา หรือ 39,912 ตารางเมตร 			
กรรมสิทธิ์การถือครอง	:	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ และ สิทธิการเช่าระยะเวลา 25 และ 30 ปีโดยมีระยะเวลาคงเหลือในสิทธิการเช่า 18.71 และ 23.71 ปีตามลำดับ ณ วันที่ทำการประเมินฯ			
เจ้าของกรรมสิทธิ์	:	<ul style="list-style-type: none"> กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ : บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด สิทธิการเช่า : บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์จากสำนักงานที่ดิน (สาขาเกาะสมุย) อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานีและพบว่ามีเอกสารสิทธิ์หลายฉบับที่มีเจ้าของกรรมสิทธิ์จำนวนมากดังตารางสรุปต่อไปนี้ 			
		เลขที่โฉนด	เลขที่ดิน	เลขที่หน้าสำรวจ	เจ้าของกรรมสิทธิ์
		23103	10	4220	-นายการุณ บรมชนรัตน์
		27509	33	6505	-นางสาว ดวงฤดี บรมชนรัตน์ -นาง จุรี บรมชนรัตน์ -นายการุณ บรมชนรัตน์
		27510	34	6506	-นางสาว เมตตา บรมชนรัตน์ -นาง จุรี บรมชนรัตน์ -นายการุณ บรมชนรัตน์
		27511	35	6507	-นาย วีชรพงษ์ บรมชนรัตน์ -นาง จุรี บรมชนรัตน์ -นายการุณ บรมชนรัตน์
		27512	36	6508	-นาย คณิต บรมชนรัตน์ -นาง จุรี บรมชนรัตน์ -นายการุณ บรมชนรัตน์
		34113	53	7876	-นาง ซอบจิตต์ คิวะเดซาเทพ -นาย จักรกฤษณ์ คิวะเดซาเทพ
		34114	54	7877	-นาง ซอบจิตต์ คิวะเดซาเทพ -นาย ฤทธิรงค์ คิวะเดซาเทพ

ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ร่วมกับการตรวจสอบที่สำนักงานที่ดิน (สาขาเกาะสมุย) รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ สรุปได้ดังนี้

โฉนดที่ดิน	23103		27509	27510	27511	27512
สัญญาเช่า	สัญญาต้นฉบับ	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 1	สัญญาต้นฉบับ	สัญญาต้นฉบับ	สัญญาต้นฉบับ	สัญญาต้นฉบับ
เจ้าของกรรมสิทธิ์	นายการุณ บรมชนรัตน์	-	- นางสาวดวงฤดี บรมชนรัตน์ - นางจรี บรมชนรัตน์ - นายการุณ บรมชนรัตน์	- นางสาวเมตตา บรมชนรัตน์ - นางจรี บรมชนรัตน์ - นายการุณ บรมชนรัตน์	- นายวัชรพงษ์ บรมชนรัตน์ - นางจรี บรมชนรัตน์ - นายการุณ บรมชนรัตน์	- นายคณิต บรมชนรัตน์ - นางจรี บรมชนรัตน์ - นายการุณ บรมชนรัตน์
ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมชนรัตน์	-	คณะบุคคลการุณ จรี และ ดวงฤดี	คณะบุคคลการุณ จรีและ เมตตา	คณะบุคคลการุณ จรีและ วัชรพงษ์	คณะบุคคลการุณ จรี และคณิต
ผู้เช่า	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริ บิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริ บิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบกิจการค้า ปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค- บริโภคและ/หรือกิจการ อื่นที่เกี่ยวข้อง	-	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภค และ/หรือกิจการอื่นที่ เกี่ยวข้อง	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภค และ/หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภค และ/หรือกิจการอื่นที่ เกี่ยวข้อง	เพื่อประกอบกิจการค้า ปลีก ค้าส่ง สินค้า อุปโภค-บริโภคและ/หรือ กิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง
พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	14-2-61.3	0-2-7.4	3-2-13.6	3-2-13.4	3-2-13.4	3-2-13.5
วันที่ทำสัญญา	13 พฤษภาคม 2548	29 สิงหาคม 2548	29 สิงหาคม 2548	29 สิงหาคม 2548	29 สิงหาคม 2548	29 สิงหาคม 2548
วันเริ่มต้นสัญญา	30 สิงหาคม 2548	-	30 สิงหาคม 2548	30 สิงหาคม 2548	30 สิงหาคม 2548	30 สิงหาคม 2548
วันสิ้นสุดสัญญา	29 สิงหาคม 2578	-	29 สิงหาคม 2578	29 สิงหาคม 2578	29 สิงหาคม 2578	29 สิงหาคม 2578
อายุสัญญา (ปี)	30 ปี	-	30 ปี	30 ปี	30 ปี	30 ปี
ค่าเช่ารวม (บาท)	73,768,692.19	14,753,738.45	14,753,738.45	14,753,738.45	14,753,738.45	14,753,738.45
• ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า (บาท)	30,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00	6,000,000.00
• ค่าเช่ารายปี (บาท)						
- ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 5	1,000,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
- ปีที่ 6 ถึง ปีที่ 10	1,150,000.00	230,000.00	230,000.00	230,000.00	230,000.00	230,000.00
- ปีที่ 11 ถึง ปีที่ 15	1,322,500.00	264,500.00	264,500.00	264,500.00	264,500.00	264,500.00
- ปีที่ 16 ถึง ปีที่ 20	1,520,875.00	304,175.00	304,175.00	304,175.00	304,175.00	304,175.00
- ปีที่ 21 ถึง ปีที่ 25	1,749,006.25	349,801.25	349,801.25	349,801.25	349,801.25	349,801.25
- ปีที่ 26 ถึง ปีที่ 30	2,011,357.19	402,271.44	402,271.44	402,271.44	402,271.44	402,271.44
การต่อสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-
การเช่าช่วง	มี	-	มี	มี	มี	มี
การโอนสิทธิการเช่า	มี	-	มี	มี	มี	มี
เงื่อนไข (เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า)	ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่ง ปลูกสร้าง และอื่นๆ ภายใน 120 วัน หลังจาก วันสิ้นสุดสัญญา	-	ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูก สร้าง และอื่นๆ ภายใน 120 วัน หลังจากวันสิ้นสุดสัญญา	ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูก สร้าง และอื่นๆ ภายใน 120 วัน หลังจากวันสิ้นสุดสัญญา	ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูก สร้าง และอื่นๆ ภายใน 120 วัน หลังจากวันสิ้นสุด สัญญา	ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่ง ปลูกสร้าง และอื่นๆ ภายใน 120 วัน หลังจากวันสิ้นสุด สัญญา
อื่นๆ	ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ เช่า พนักงานของผู้เช่า ลูกจ้างและแขกของผู้เช่าใช้ ถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็น กรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าโดย ไม่คิดค่าตอบแทนใดใด	-	ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่า พนักงานของผู้เช่า ลูกจ้างและ แขกของผู้เช่าใช้ถนนส่วน บุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ ผู้ให้เช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทน ใดใด	ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้เช่า พนักงานของผู้เช่า ลูกจ้างและ แขกของผู้เช่าใช้ถนนส่วน บุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของ ผู้ให้เช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทน ใดใด	ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ เช่า พนักงานของผู้เช่า ลูกจ้างและแขกของผู้เช่าใช้ ถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็น กรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าโดย ไม่คิดค่าตอบแทนใดใด	ผู้ให้เช่าตกลงยินยอมให้ ผู้เช่า พนักงานของผู้เช่า ลูกจ้างและแขกของผู้เช่า ใช้ถนนส่วนบุคคลซึ่ง เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้ เช่าโดยไม่คิด ค่าตอบแทนใดใด

เอกสารสิทธิ์	น.ส.3ก. เลขที่ 5526		
สัญญาเช่า	สัญญาต้นฉบับ	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 1	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2
เจ้าของกรรมสิทธิ์	- นาย ฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ - นาง ขอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ - นาย จักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ	-	<ul style="list-style-type: none"> โฉนดที่ดินเลขที่ 34113: <ul style="list-style-type: none"> - นาง ขอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ - นาย จักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ โฉนดที่ดินเลขที่ 34114: <ul style="list-style-type: none"> - นาง ขอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ - นาย ฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ
ผู้ให้เช่า	คณะบุคคล นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ นางขอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ และนาย จักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ	-	คณะบุคคล ขอบจิตต์ จักรกฤษณ์ และคณะบุคคล ขอบจิตต์ ฤทธิรงค์
ผู้เช่า	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	-
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้า อุปโภค-บริโภคและ/หรือกิจการอื่นที่ เกี่ยวข้อง	-	-
พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	10-0-91	-	โฉนดที่ดินเลขที่ 34113: 5-0-58.4 โฉนดที่ดินเลขที่ 34114: 5-0-58.3
วันที่ทำสัญญา	29 สิงหาคม 2548	27 ธันวาคม 2548	3 พฤศจิกายน 2549
วันเริ่มต้นสัญญา	30 สิงหาคม 2548	-	-
วันสิ้นสุดสัญญา	29 สิงหาคม 2573	-	-
อายุสัญญา (ปี)	25 ปี	-	-
ค่าเช่ารวม (บาท)	45,000,000.00	-	-
<ul style="list-style-type: none"> • ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า (บาท) • ค่าเช่ารายปี (บาท) 	30,000,000.00	-	-
			โฉนดเลขที่ 34113
			โฉนดเลขที่ 34114
-ปี 1 (29 สิงหาคม 2549)	2,142,857.00	-	1,071,428.5 (ชำระภายใน 15 ธันวาคม 2549)
-ปี 2 (29 สิงหาคม 2550)	2,142,857.00	-	1,071,428.50
-ปี 3 (29 สิงหาคม 2551)	2,142,857.00	-	1,071,428.50
-ปี 4 (29 สิงหาคม 2552)	2,142,857.00	-	1,071,428.50
-ปี 5 (29 สิงหาคม 2553)	2,142,857.00	-	1,071,428.50
-ปี 6 (29 สิงหาคม 2554)	2,142,857.00	-	1,071,428.50
-ปี 7 (29 สิงหาคม 2555)	2,142,858.00	-	1,071,428.50
การต่อสัญญาเช่า	-	-	-
การเช่าช่วง	มี	-	-
การโอนสิทธิการเช่า	มี	-	-
เงื่อนไข (เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า)	ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และ อื่นๆ ภายใน 120 วัน หลังจากวันสิ้นสุด สัญญา	-	-
อื่นๆ	-	ผู้ให้เช่ายินยอมเลื่อนวันที่ทำการ แบ่งแยกโฉนดเป็น วันที่ 28 พฤษภาคม 2549	-

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

จำนวนอาคาร	: อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	: 25,732 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 20,574.02 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: ประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง) และที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)
อัตราคิดลด	: 9.0%
อัตราผลตอบแทน	: 8.0%
ระยะเวลาการคาดการณ์	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์: 10 ปี สิทธิการเช่า: 18.71 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	: วันที่ 2 ธันวาคม 2554
วันที่ทำการประเมิน	: วันที่ 15 ธันวาคม 2554
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ภายใต กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์และสิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 18.71 ปี ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: 1,180,000,000 บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	: วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์และสิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 18.71 ปี อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้
ผู้เช่าหลัก	: เทสโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruxsaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C116062004-13

วันที่ 29 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าหลักทรัพย์ โฉดิส สาขาโรงสี คลอง 7 (58) เลขที่ 41/2 หมู่ที่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี 12110 ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ “ผู้ว่าจ้าง” ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของหลักทรัพย์ โฉดิส สาขาโรงสี คลอง 7 (58) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 12,274.19 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำข้อมูลที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ทรัพย์สินนี้มีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน **1,028,000,000 บาท (หนึ่งพันยี่สิบแปดล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C116062004-13 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่นำจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ “จดหมายฯ” ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรรถพร แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ยอมรับว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมีได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : **เทสโก้ โลตัส สาขารังสิต คลอง 7 (58)**

รายละเอียด



ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ตั้งอยู่ทางด้านทิศเหนือของถนนรังสิต-นครนายก (ทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 305) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 25 ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดรวม 2 ฉบับมีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 144 ไร่ 1 งาน 71 ตารางวา หรือ 231,084 ตารางเมตร มีรูปร่างเป็นสี่เหลี่ยมด้านขนาน และมีอาณาเขตทางทิศใต้ติดต่อกับถนนรังสิต-นครนายก เป็นระยะทางรวมทั้งสิ้นประมาณ 140 เมตร การใช้ประโยชน์ที่ดินของทรัพย์สินฯ แบ่งได้เป็นสองส่วน ได้แก่ ส่วนที่พัฒนาแล้ว และ ส่วนที่ยังไม่พัฒนา จากข้อมูลที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ณ วันที่ 18 สิงหาคม 2554 พื้นที่ดินของทรัพย์สินฯ ทั้งหมดคือ 144.01 ไร่ หรือ 230,416 ตารางเมตร ซึ่งมีขนาดพื้นที่น้อยกว่าที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดิน 167 ตารางวา หรือ 668 ตารางเมตร ในการประเมินในครั้งนี้บริษัทฯ ได้อ้างอิงพื้นที่ดินรวมทั้งระบุไว้ในโฉนดที่ดินเป็นหลัก สำหรับพื้นที่ดินของส่วนที่พัฒนาแล้วที่นำมาใช้ในการประเมินฯ ครั้งนี้มาจากข้อมูลสัดส่วนการแบ่งใช้พื้นที่ส่วนพัฒนาแล้วและส่วนยังไม่พัฒนาที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง

พื้นที่ดินที่นำมาใช้ในการประเมินฯ ครั้งนี้ จำแนกตามการใช้ประโยชน์ของที่ดินสรุปได้ดังนี้

พื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น	144 ไร่ 1 งาน 71 ตารางวา หรือ 231,084 ตารางเมตร
พื้นที่ดินส่วนที่พัฒนาแล้ว	39 ไร่ 1 งาน 37.5 ตารางวา หรือ 62,949.97 ตารางเมตร
พื้นที่ดินส่วนที่ยังไม่พัฒนา	105 ไร่ 0 งาน 33.5 ตารางวา หรือ 168,134.03 ตารางเมตร

พื้นที่ดินส่วนที่พัฒนาแล้ว

พื้นที่ส่วนนี้ถูกพัฒนาเป็นเทสโก้ โลตัส คือ พื้นที่บริเวณทิศใต้ของเอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดทั้ง 2 ฉบับซึ่งมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น 39.34 ไร่ หรือ 62,949.97 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนนี้ตั้งอยู่บนบางส่วนของเอกสารสิทธิ์เลขที่ 234 และ 64465 เลขที่ดิน 344 และ 345ตามลำดับ ที่ดินของส่วนที่พัฒนาแล้วนี้ มีรูปร่างเป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้า และมีอาณาเขตทางทิศใต้ติดต่อกับถนนรังสิตนครนายก เป็นระยะทางรวมทั้งสิ้นประมาณ 140 เมตร

ที่ตั้ง

: เลขที่ 41/2 หมู่ที่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี 12110 ประเทศไทย

อายุอาคาร

: ประมาณ 4 ปี

ประเภทเอกสารสิทธิ์

: โฉนดที่ดิน

เอกสารสิทธิ์เลขที่

: 234 และ 64465

เลขที่ดิน

: 344 และ 345

เลขหน้าสำรวจ

: 234 และ 64465

พื้นที่ดิน

: 144 ไร่ 1 งาน 71 ตารางวา หรือ 231,084 ตารางเมตร

กรรมสิทธิ์ถือครอง

: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

เจ้าของกรรมสิทธิ์

: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

จำนวนอาคาร

: อาคารหลัก

พื้นที่ก่อสร้าง

: 17,858.97 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)

พื้นที่ให้เช่าสุทธิ

: 12,274.19 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพันการจ้างงานกับสถาบันการเงินใดใด

ข้อกำหนดด้านผังเมือง : ที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย

อัตราคิดลด : 9.50%

อัตราผลตอบแทน : 8.50%

ระยะเวลาการคาดการณ์ : 10 ปี

วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน : วันที่ 7 ธันวาคม 2554

วันที่ทำการประเมิน : วันที่ 15 ธันวาคม 2554

มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ : 1,028,000,000 บาท (หนึ่งพันยี่สิบแปดล้านบาทถ้วน)

ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดย
สมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์
ปัจจุบัน

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน

ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันบนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าการใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้

ผู้เข้าหลัก : เทสโก้ โลตัส รวมถึงพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruksaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C116062004-14

วันที่ 29 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสโก โกลด์ สาขาาลูกลกา คลอง 6 (56) เลขที่ 75 หมู่ที่ 5 ถนนาลูกลกา ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150 ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด หรือ "ผู้ว่าจ้าง" ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสโก โกลด์ สาขาาลูกลกา คลอง 6 (56) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 10,974.95 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 25.41 ปี โดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 25.41 ปี ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน **500,000,000 บาท (ห้าร้อยล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C116062004-14 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ "จดหมายฯ" ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรรถพร แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่ได้แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯ จะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมีค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน	:	เทสโก้ โลตัส สาขาลำลูกกา คลอง 6 (56)
รายละเอียด	:	ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ปัจจุบันถือครองภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว ประกอบด้วยโฉนดจำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 128806 (บางส่วน) เลขที่ดิน 2200 มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 33 ไร่ 1 งาน หรือ 53,200 ตารางเมตร บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้เช่าที่ดินดังกล่าวจากเจ้าของเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีผลเริ่มตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2550 และสัญญาเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 14 พฤษภาคม 2580 ณ วันที่ทำการประเมินฯ สัญญาเช่าดังกล่าวยังเหลือระยะเวลาอีก 25.41 ปี ที่ดินส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งของอาคารหลักที่ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้า และสถานที่จอดรถแบบเปิดโล่งมีหลังคาคลุม
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 75 หมู่ที่ 5 ถนนลำลูกกา ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี 12150 ประเทศไทย
อายุอาคาร	:	ประมาณ 5 ปี
ประเภทเอกสารสิทธิ์	:	โฉนดที่ดิน
เอกสารสิทธิ์เลขที่	:	128806 (บางส่วน)
เลขที่ดิน	:	2200
เลขหน้าสำรวจ	:	11621
พื้นที่ดิน	:	33 ไร่ 1 งาน หรือ 53,200 ตารางเมตร
กรรมสิทธิ์การถือครอง	:	สิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปีโดยมีระยะเวลาคงเหลือในสิทธิการเช่า 25.41 ปี ณ วันที่ทำการประเมินฯ
เจ้าของกรรมสิทธิ์	:	บริษัท ทรัพย์สินนำชัยพัฒนา จำกัด

ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินฯ เข้าโดยบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ สรุปได้ดังนี้

โฉนดที่ดิน	พื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดิน เลขที่ 128806	
สัญญาเช่าที่ดิน	สัญญาฉบับ	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 1
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	-
ผู้ให้เช่า	บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	-
ผู้เช่า	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง	-
พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)		
โฉนดที่ดินเลขที่ 128806 (บางส่วน)	33-1-0	-
วันที่ทำสัญญา	15 พฤษภาคม 2549	-
วันเริ่มต้นสัญญา	15 พฤษภาคม 2550 (หลังวันจดทะเบียนการเช่า 1 ปี)	-
วันสิ้นสุดสัญญา	14 พฤษภาคม 2580	-
อายุสัญญา (ปี)	30 ปี	-
ค่าเช่ารวม (บาท)	131,718,411.00	-
• ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า (บาท)	60,000,000.00	-
• ค่าเช่ารายปี (บาท)		
- ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3	1,500,000.00	-
- ปีที่ 4 ถึง ปีที่ 6	1,650,000.00	-
- ปีที่ 7 ถึง ปีที่ 9	1,815,000.00	-
- ปีที่ 10 ถึง ปีที่ 12	1,996,500.00	-
- ปีที่ 13 ถึง ปีที่ 15	2,196,150.00	-
- ปีที่ 16 ถึง ปีที่ 18	2,415,765.00	-
- ปีที่ 19 ถึง ปีที่ 21	2,657,342.00	-
- ปีที่ 22 ถึง ปีที่ 24	2,923,076.00	-
- ปีที่ 25 ถึง ปีที่ 27	3,215,383.00	-
- ปีที่ 28 ถึง ปีที่ 30	3,536,922.00	-
การต่อสัญญาเช่า	มี	-
การเช่าช่วง	มี	-
การโอนสิทธิการเช่า	มี	-
เงื่อนไข (เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า)	ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ ภายใน 120 วัน หลังจากวันสิ้นสุดสัญญา	-

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

จำนวนอาคาร	: อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	: 15,904.52 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 10,974.95 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: ไม่มี
อัตราคิดลด	: 10.50%
อัตราผลตอบแทน	: -
ระยะเวลาการคาดการณ์	: 25.41 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	: วันที่ 7 ธันวาคม 2554
วันที่ทำการประเมิน	: วันที่ 15 ธันวาคม 2554
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 25.41 ปี ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: 500,000,000 บาท (ห้าร้อยล้านบาทถ้วน)
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	: วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน
	<p>ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 25.41 ปี อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินฯ ที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินฯ ได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้</p>
ผู้เช่าหลัก	: เทลโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruksaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C116062002-15

วันที่ 19 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสทีไอ โกลด์ สาขาอมตะนคร (83) เลขที่ 700/75 หมู่ที่ 5 ถนนบางนา-ตราด ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี 20000 ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ “ผู้ว่าจ้าง” ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสทีไอ โกลด์ สาขาอมตะนคร (83) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 23,354.69 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 27.84 ปี บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำข้อมูลที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 27.84 ปี ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน **1,620,000,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C116062004-15 โดยได้ทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ “จดหมายฯ” ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรุณพ แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ยอมรับว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่ได้แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯ จะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมีค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : **เทสโก้ โลตัส สาขาอมตะนคร (83)**

รายละเอียด

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ปัจจุบันถือครองภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว ประกอบด้วยโฉนดจำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 156531 เลขที่ดิน 1855 มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 45 ไร่ 1 งาน 35.60 ตารางวา หรือ 72,542.40 ตารางเมตร บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้เช่าที่ดินดังกล่าวจากเจ้าของเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีผลเริ่มตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2552 และสัญญาเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 20 ตุลาคม 2582 ณ วันที่ทำการประเมินฯ สัญญาเช่าดังกล่าวยังเหลือระยะเวลาอีก 27.84 ปี นอกจากนี้จากการตรวจสอบจากสำนักงานที่ดิน (สาขาชลบุรี) พบว่าเนื้อที่ดินที่ระบุในเอกสารสิทธิ์เลขที่ 156531 ไม่ตรงกับเนื้อที่ดินที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ดินเท่ากับ 45 ไร่ 2 งาน 95 ตารางวา อย่างไรก็ตามในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ยึดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ ที่ดินส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เป็นเป็นที่ตั้งของอาคารหลักที่ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้าและสถานที่จอดรถแบบเปิดโล่งมีหลังคาคลุม ณ วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สินพบว่า มีร้าน 1 ตำบล 1 ผลิตภัณฑ์ (OTOP) ตั้งอยู่บริเวณชั้น 2 บริษัทฯ ได้รับแจ้งว่า ร้านค้านี้ได้รับอนุญาตให้เปิดบริการได้โดยไม่ต้องเสียค่าเช่าพื้นที่ นอกจากนี้จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินพบว่า บริเวณด้านทิศเหนือของอาคารหลักจะเป็นสถานที่ตั้งของอาคารเครื่องจักร ซึ่งประกอบด้วยระบบสนับสนุนต่างๆ ของอาคาร เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย ห้องเครื่อง รวมทั้งหอผึ่งน้ำเย็น ฯลฯ

ที่ตั้ง : เลขที่ 700/75 หมู่ที่ 5 ถนนบางนา-ตราด ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี 20000 ประเทศไทย

อายุอาคาร : ประมาณ 2 ปี

ประเภทเอกสารสิทธิ์ : โฉนดที่ดิน

เอกสารสิทธิ์เลขที่ : 156531

เลขที่ดิน : 1855

เลขหน้าสำรวจ : 6023

พื้นที่ดิน : 45 ไร่ 1 งาน 35.60 ตารางวา หรือ 72,542.40 ตารางเมตร

กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปีโดยมีระยะเวลาคงเหลือในสิทธิการเช่า 27.84 ปี ณ วันที่ทำการประเมินฯ

เจ้าของกรรมสิทธิ์ : บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินฯ เข้าโดยบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ สรุปได้ดังนี้

สัญญาเช่าที่ดิน	สัญญาต้นฉบับ	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 1
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	-
ผู้ให้เช่า	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	-
ผู้เช่า	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภค และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง	-
โฉนดที่ดินเลขที่	บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 31078 56383 และ 139262	-
พื้นที่ดินรวม (ไร่-งาน-ตารางวา)	45-2-95	-
● บางส่วนโฉนดที่ดิน เลขที่ 31078	6-1-20	-
● บางส่วนโฉนดที่ดิน เลขที่ 56383	39-0-16	-
● บางส่วนโฉนดที่ดิน เลขที่ 139262	0-1-59	-
วันที่ทำสัญญา	26 มกราคม 2552	18 ธันวาคม 2552
วันเริ่มต้นสัญญา	หลังจากวันจดทะเบียนการเช่า 1 ปี หรือวันที่ผู้เช่าเริ่มเปิดดำเนินกิจการของผู้เช่าในที่ดินการเช่า แล้วแต่วันใดจะมาถึงก่อน	21 ตุลาคม 2552
วันสิ้นสุดสัญญา	-	20 ตุลาคม 2582
อายุสัญญา (ปี)	30 ปี	30 ปี
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้ารวม ณ วันที่จดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน (บาท)	112,125,397.26	-
● บางส่วนโฉนดที่ดิน เลขที่ 31078	15,352,238.27	-
● บางส่วนโฉนดที่ดิน เลขที่ 56383	95,804,505.86	-
● บางส่วนโฉนดที่ดิน เลขที่ 139262	968,653.13	-
การต่อสัญญาเช่า	-	-
การเช่าช่วง	ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของพื้นที่เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า เพื่อประกอบกิจการประเภทการบำรุงรักษาจำหน่ายอุปกรณ์เกี่ยวกับรถยนต์ ปัมพ์น้ำมันจำหน่ายสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ของชุมชน จำหน่ายสินค้าหรือผลิตภัณฑ์เกษตรกรรม	-
การโอนสิทธิการเช่า	มี	-
เงื่อนไข (เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า)	ผู้เช่ามีหน้าที่หรือถอนสิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ ภายใน 90 วัน หลังจากวันสิ้นสุดสัญญา	-
หมายเหตุ	จำนวนเนื้อที่ดินเช่าที่ระบุในโฉนดที่ดินเลขที่ 156531 เท่ากับ 45-1-35.6 ไร่ ซึ่งไม่ตรงกับพื้นที่ดินที่เช่าระบุในสัญญา 45-2-95 ไร่ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินได้ระบุว่า หากจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าหลังจากการรังวัดสอบเขต แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ระบุในสัญญานี้ไม่เกิน ร้อยละ 2.5 คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องตามสัญญาเช่านี้	-

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

จำนวนอาคาร	:	อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	:	32,021.00 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	:	23,354.69 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	:	ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	:	ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง)
อัตราคิดลด	:	9.5%
อัตราผลตอบแทน	:	-
ระยะเวลาการคาดการณ์	:	27.84 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	:	วันที่ 8 ธันวาคม 2554
วันที่ทำการประเมิน	:	วันที่ 15 ธันวาคม 2554
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาดังกล่าว คงเหลือ 27.84 ปี ณ สภาพการใช้ ประโยชน์ปัจจุบัน	:	1,620,000,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน
		ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาดังกล่าวคงเหลือ 27.84 ปี อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่าฯ เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้
ผู้เช่าหลัก	:	เทลโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร และเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruksaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C116062004-16

วันที่ 29 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสารใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเทสโก้ โลตัส สาขาระนอง (74) เลขที่ 25/15 หมู่ที่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางรีน อำเภอเมืองระนอง จังหวัดระนอง 85000 ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ "ผู้ว่าจ้าง" ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเทสโก้ โลตัส สาขาระนอง (74) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 7,553.29 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชั้นสถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ 15 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน **544,000,000 บาท (ห้าร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C116062004-16 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ "จดหมายฯ" ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรรณพ แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเป็นเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีกรอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สินฯ ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯ จะไม่รับผิดชอบต่อส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวกและความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างอิงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมีค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน	: เทสโก้ โลตัส สาขาระนอง (74)
รายละเอียด	: ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 26 ไร่ 50.8 ตารางวา หรือ 41,803.2 ตารางเมตร ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดจำนวน 1 ฉบับ
	: ที่ดินของทรัพย์สินฯ มีรูปร่างหลายเหลี่ยม มีหน้ากว้างติดถนนเพชรเกษม (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4) เป็นระยะทางประมาณ 108 เมตร ปัจจุบันทรัพย์สินฯ มีอาคารหลักสูง 1 ชั้นเพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกตั้งอยู่บนที่ดินนี้ พื้นที่ครึ่งหนึ่งจะเป็นที่ตั้งของอาคารหลักที่ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้า และอีกครึ่งหนึ่งบริเวณด้านหน้าและด้านข้างของอาคารปัจจุบันใช้เป็นที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ลักษณะเปิดโล่ง มีหลังคาคลุมจากการสำรวจทางกายภาพพบว่าบริเวณทิศตะวันตกเฉียงใต้ของอาคารหลักจะเป็นคลังเก็บสินค้า สถานที่ตั้งของอาคารเครื่องจักรอยู่บริเวณทิศตะวันตกเฉียงเหนือของที่ดิน เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย ห้องปั๊มน้ำ และระบบสนับสนุนต่างๆ ของอาคารห้องเครื่องอยู่ทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือในอาคารหลัก
ที่ตั้ง	: เลขที่ 25/15 หมู่ที่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางรีน อำเภอเมืองระนอง จังหวัดระนอง 85000 ประเทศไทย
อายุอาคาร	: ประมาณ 3 ปี
ประเภทเอกสารสิทธิ์	: โฉนดที่ดิน
เอกสารสิทธิ์เลขที่	: 2847
เลขที่ดิน	: 508
เลขหน้าสำรวจ	: 1074
พื้นที่ที่ดิน	: 26 ไร่ 50.8 ตารางวา หรือ 41,803.2 ตารางเมตร
กรรมสิทธิ์ถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
เจ้าของกรรมสิทธิ์	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
จำนวนอาคาร	: อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	: 11,320.00 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 7,553.29 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: พาณิชยกรรมและประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก
อัตราคิดลด	: 9.50%
อัตราผลตอบแทน	: 8.50%
ระยะเวลาการคาดการณ์	: 10ปี

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน : วันที่ 12 ธันวาคม 2554

วันที่ทำการประเมิน : วันที่ 15 ธันวาคม 2554

มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ : 544,000,000 บาท (ห้าร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดย
สมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์
ปัจจุบัน

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน

ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้

ผู้เช่าหลัก : เทลโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruksaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ลับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C116062004-17

วันที่ 30 ธันวาคม 2554

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสโก โกลด์ สาขาเสนา (71) เลขที่ 49 หมู่ที่ 1 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3263 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13110 ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ “ผู้ว่าจ้าง” ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสโก โกลด์ สาขาเสนา (71) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 7,684.24 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 26.25 ปี บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชั้นสถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 26.25 ปี ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2554 เป็นจำนวนเงิน **388,000,000 บาท (สามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C116062004-17 โดยได้ทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่นำจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ “จดหมายฯ” ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ



(นายอรณพ แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเป็นเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่ได้แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สินฯ ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯ จะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวกและความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมิได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : เทสโก้ โลตัส สาขาเสนา (71)

รายละเอียด



: ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ปัจจุบันถือครองภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว ประกอบด้วยโฉนดที่ดินจำนวน 3 ฉบับ เลขที่ 590 591 และ 21577 เลขที่ดิน 77/237 1 และ 81 มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 24 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา หรือ 39,584 ตารางเมตร บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้เช่าที่ดินดังกล่าวจากเจ้าของเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีผลเริ่มตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2551 และสัญญาเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 3 เมษายน 2581 ณ วันที่ทำการประเมินฯ สัญญาเช่าดังกล่าวยังเหลือระยะเวลาอีก 26.25 ปี พื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นที่ตั้งของอาคารหลักที่ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้า บริเวณด้านหน้าของอาคารปัจจุบันใช้เป็นห้องจัดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ลักษณะเปิดโล่ง มีหลังคาคลุม นอกเหนือจากนี้จากสำรวจสภาพทรัพย์สินพบว่า บริเวณด้านทิศเหนือของที่ดินจะเป็นสถานที่ตั้งของอาคารเครื่องจักร ซึ่งประกอบด้วยระบบสนับสนุนต่างๆ ของอาคาร เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย ห้องเครื่อง บ่อเก็บน้ำดี รวมทั้งห้องฝั่งน้ำเย็น ฯลฯ

ที่ตั้ง

: เลขที่ 49 หมู่ที่ 1 ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 3263 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา 13110 ประเทศไทย

อายุอาคาร

: ประมาณ 3 ปี

ประเภทเอกสารสิทธิ์

: โฉนดที่ดิน

เอกสารสิทธิ์เลขที่

: 590 591 และ 25177

เลขที่ดิน

: 77/237 1 และ 20

เลขหน้าสำรวจ

: 209 210 และ 1480

พื้นที่ดิน

: 24 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา หรือ 39,584 ตารางเมตร

กรรมสิทธิ์การถือครอง

: สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปีโดยมีระยะเวลาคงเหลือในสิทธิการเช่า 26.25 ปี ณ วันที่ทำการประเมินฯ

เจ้าของกรรมสิทธิ์

: บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์ดังกล่าว จากสำนักงานที่ดิน (สาขาเสนา) อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินปัจจุบันของโฉนดที่ดินทั้ง 3 ฉบับ มีรายละเอียดดังนี้

โฉนดที่ดินเลขที่ 590	โฉนดที่ดินเลขที่ 591	โฉนดที่ดินเลขที่ 25177
นางสุวิสัย กิตติเรืองทอง	1. นางบุญรอด สงวนทรัพย์ 2. นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ 3. นางสาวจรี สิทธิภูมิ 4. นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ 5. นายโอภาส สิทธิภูมิ 6. นางนพมาศ กำเหนิดคุณ 7. นายวิภาค สิทธิภูมิ	นางสุวิสัย กิตติเรืองทอง

ตามเอกสารที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ที่ดินที่ตั้งทรัพย์สินฯ เข้าโดยบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นระยะเวลา 30 ปี รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ สรุปได้ดังนี้

โฉนดที่ดิน	591			
	สัญญาเช่าที่ดิน	สัญญาต้นฉบับ	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 1	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2
เจ้าของกรรมสิทธิ์	นางบุญรอด สงวนทรัพย์ นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ นางสาวจุรี สิทธิภูมิ นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ นายโอภาส สิทธิภูมิ นางนพมาส กำเหนิดคุณ นายวิภาค สิทธิภูมิ	-	-	-
ผู้ให้เช่า	นางบุญรอด สงวนทรัพย์ นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ นางสาวจุรี สิทธิภูมิ นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ นายโอภาส สิทธิภูมิ นางนพมาส กำเหนิดคุณ นายวิภาค สิทธิภูมิ	-	-	-
ผู้เช่า	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	-	-
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง	-	-	-
พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	6-2-92 (ตามสำเนาสัญญาเช่าที่ดินที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง ระบุว่าโฉนดที่ดินนี้มีพื้นที่ดินทั้งหมด 10 ไร่ 2 งาน 92 ตารางวา โดยผู้เช่าจะขอเช่าบางส่วนของโฉนดที่ดินนี้)	6-3-71 (แก้ไขพื้นที่ดินเช่าเป็นพื้นที่ดินเต็มโฉนดที่ดินเลขที่ 591 เนื่องจากภายหลังมีการแบ่งแยกโฉนดออกไปแล้ว)	-	-
วันที่ทำสัญญา	20 กรกฎาคม 2550	6 ธันวาคม 2550	10 เมษายน 2552	
วันเริ่มต้นสัญญา	หลังวันจดทะเบียน 1 ปี หรือวันที่ผู้เช่าเปิดดำเนินการในที่ดินที่เช่า แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน	-	4 เมษายน 2551	
วันสิ้นสุดสัญญา	-	-	3 เมษายน 2581	
อายุสัญญา (ปี)	30 ปี	-	-	-
ค่าเช่ารวม (บาท)	8,000,000	-	-	-
• ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า (บาท)	8,000,000	-	-	-
• ค่าเช่ารายปี (บาท)	-	-	-	-
การต่อสัญญาเช่า	-	-	-	-
การเช่าช่วง	มี (โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า)	-	-	-
การโอนสิทธิการเช่า	มี (ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า ยกเว้นบริษัทในเครือของผู้เช่า)	-	-	-
เงื่อนไข (เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า)	ผู้เช่ามีหน้าที่หรือถอนสิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ ภายใน 180 วัน หลังจากวันสิ้นสุดสัญญา	-	-	-

โฉนดที่ดิน	25177 และ 590		
สัญญาเช่าที่ดิน	สัญญาต้นฉบับ	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 1	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2
เจ้าของกรรมสิทธิ์	นางสุวิไล กิตติเรืองทอง	-	-
ผู้ให้เช่า	นางสุวิไล กิตติเรืองทอง	-	-
ผู้เช่า	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	-
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภค และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง	-	-
พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา) ● โฉนดที่ดินเลขที่ 25177 ● โฉนดที่ดินเลขที่ 590	19-3-44 8-2-28 11-1-16 (บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 590)	17-3-25 8-2-55 9-0-70 (แก้ไขพื้นที่ดินเช่าเป็นพื้นที่ดิน เต็มโฉนดที่ดินเลขที่ 590 เนื่องจากภายหลังมีการแบ่งแยก โฉนดออกไปแล้ว)	-
วันที่ทำสัญญา	20 กรกฎาคม 2550	6 ธันวาคม 2550	10 เมษายน 2552
วันเริ่มต้นสัญญา	หลังวันจดทะเบียน 1 ปี หรือวันที่ผู้เช่าเปิดดำเนิน กิจการในที่ดินที่เช่า	-	4 เมษายน 2551
วันสิ้นสุดสัญญา	-	-	3 เมษายน 2581
อายุสัญญา (ปี)	30 ปี	-	-
ค่าเช่ารวม (บาท)	37,643,805.00	35,165,682.14	-
● ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า (บาท)	22,822,000.00	20,822,000.00	-
● ค่าเช่ารายปี (บาท)			
- ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3	310,000.00	300,000.00	-
- ปีที่ 4 ถึง ปีที่ 6	341,000.00	330,000.00	-
- ปีที่ 7 ถึง ปีที่ 9	375,100.00	363,000.00	-
- ปีที่ 10 ถึง ปีที่ 12	412,610.00	399,300.00	-
- ปีที่ 13 ถึง ปีที่ 15	453,871.00	439,230.00	-
- ปีที่ 16 ถึง ปีที่ 18	499,258.00	483,153.00	-
- ปีที่ 19 ถึง ปีที่ 21	549,184.00	531,468.30	-
- ปีที่ 22 ถึง ปีที่ 24	604,102.00	584,615.13	-
- ปีที่ 25 ถึง ปีที่ 27	664,513.00	643,076.64	-
- ปีที่ 28 ถึง ปีที่ 30	730,964.00	707,384.31	-
การต่อสัญญาเช่า	-	-	-
การเช่าช่วง	มี (โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า)	-	-
การโอนสิทธิการเช่า	มี (ต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า ยกเว้นบริษัทในเครือของผู้เช่า) โดยไม่มีภาระ ค่าใช้จ่ายในการโอนสิทธิในสัญญาเช่านี้	-	-
เงื่อนไข (เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า)	ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ ภายใน 180 วัน หลังจากวันสิ้นสุดสัญญา	-	-

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

จำนวนอาคาร	:	อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	:	11,281.00 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	:	7,684.24 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	:	ไม่มีภาระผูกพันการจ้างกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	:	ไม่มี
อัตราคิดลด	:	10.5%
อัตราผลตอบแทน	:	-
ระยะเวลาการคาดการณ์	:	26.25 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	:	วันที่ 29 ธันวาคม 2554
วันที่ทำการประเมิน	:	วันที่ 30 ธันวาคม 2554
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาดังกล่าว คงเหลือ 26.25 ปี ณ สภาพการใช้ ประโยชน์ปัจจุบัน	:	388,000,000 บาท (สามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน

ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาดังกล่าว 26.25 ปี อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่าเนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้

ผู้เข้าหลัก : เทสโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

ภาคผนวก 5

รายงานสรุปการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

เลขที่ 15 ชั้น 5 อาคาร 15 เซ็นเตอร์พอยท์
151-15 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร กรุงเทพฯ 10140
โทรศัพท์ : +66 (0) 2643 2800
โทรสาร : +66 (0) 2643 2901
Website : www.15advisory.com

J21/54205 และ J21/54225

วันที่ 26 ธันวาคม 2554

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิงเพาเวอร์ ชั้น เอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต จำนวน 17 สาขา" โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) และมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าดังนี้

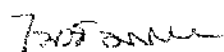
สาขา	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
พระราม 1 (เจริญผล)	1,005,000,000 บาท (หนึ่งพันห้าสิบล้านบาทถ้วน)
กระบี่	1,476,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
ปรางบุรี	714,000,000 บาท (เจ็ดร้อยสิบล้านบาทถ้วน)
แม่สาย	564,000,000 บาท (ห้าร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
สมุย	1,318,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)
มหาชัย	788,000,000 บาท (เจ็ดร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
ทุ่งสง	866,000,000 บาท (แปดร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

สาขา	มูลค่าทรัพย์สิน (บาท)
ศรีนครินทร์	2,930,000,000 บาท (สองพันเก้าร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)
เพชรบูรณ์	682,000,000 บาท (หกร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
สิงห์บุรี (ท่าม่วง)	729,000,000 บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
ประชาชื่น	1,471,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
พิษณุโลก	1,077,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
รังสิตคลอง 7	1,053,000,000 บาท (หนึ่งพันห้าสิบล้านบาทถ้วน)
ลำลูกกาคลอง 6	516,000,000 บาท (ห้าร้อยสิบล้านบาทถ้วน)
อมตะนคร	1,475,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
ระนอง	567,000,000 บาท (ห้าร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)
เสนา	380,000,000 บาท (สามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
 กระทำการแทนในนาม
 บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด


 นายไพรัช มณฑาพันธุ์, MRICS
 กรรมการผู้อำนวยการ

15 Engineering & Survey (Public)
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21/54205 (1/16)

วันที่ 26 ธันวาคม 2554

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิงเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุนฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

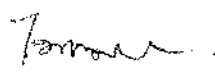
ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เอสโก้ โดตี้ส ไฮเบอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1" ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์ เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สิน ดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 1,005,000,000 บาท (หนึ่งพันห้าสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจง ในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด


นายไพรัช มณฑาทันย์, MRICS
กรรมการผู้จัดการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อดำเนินวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1 โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) โดยมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 12-2-57.07 ไร่ (5,057.07 ตารางวา)• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพระราม 1 มีพื้นที่อาคารทั้งหมด ประมาณ 45,650.34 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 831 ตั้งอยู่ติดถนนพระราม 1 และถนนบรรทัดทอง แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
ทางเข้า-ออก	: - ถนนพระราม 1 เป็นถนนสาธารณะประโยชน์ โดยมีที่ดินส่วนบุคคลคันระหว่างทรัพย์สินทางด้านทิศใต้กับถนนพระราม 1 โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 415 เลขที่ดิน 602 มีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน คือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งปัจจุบันมีสภาพเป็นทางเดินเท้าบริเวณด้านหน้าทรัพย์สิน กว้างประมาณ 5 เมตร และบางส่วนมีสภาพเป็นถนนพระราม 1 ช่วงบริเวณแยกเจริญผล - ถนนบรรทัดทอง ช่วงบริเวณติดกับทรัพย์สินทางด้านทิศตะวันตก เป็นถนนส่วนบุคคล โดยโฉนดที่ดินเลขที่ 419 เลขที่ดิน 606 มีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน คือ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนลาดยาง ขนาด 4 ช่องจราจร เขตทางกว้างประมาณ 20 เมตร พร้อมทางเดินเท้า แต่จากการตรวจสอบปรากฏว่าถนนบรรทัดทองมีการใช้โดยเปิดเผยมาเป็นระยะเวลาเกิน 10 ปีแล้ว และได้รับการดูแลรักษาปรับปรุงจากกรุงเทพมหานคร
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 2052

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

หมายเหตุ :

ตามหนังสือสัญญาเช่าที่ดิน ณ วันที่ 21 ธันวาคม 2544 มีส่วนหนึ่งในสัญญาระบุว่า เมื่ออาคารก่อสร้างแล้วเสร็จผู้เช่า (บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)ตกลงให้อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า (สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) โดยผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องจ่ายค่าตอบแทนใดๆ

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : ที่ดินบางส่วนและอาคารติดสัญญาเช่าระยะยาวให้กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน) : ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือสิทธิ์ผู้เช่า (Leasehold)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 2052 บางส่วน)

ผู้ให้เช่า : สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

พื้นที่เช่า : 12-2-57.07 ไร่ (5,057.07 ตารางวา)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 12 ธันวาคม 2547

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 11 ธันวาคม 2577

ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1-5	15,000,000.00
6-10	17,250,000.00
11-15	19,837,500.00
16-20	22,813,125.00
21-25	26,235,093.75
26-30	30,170,357.81

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา	:	ประมาณ 23 ปี
ราคาประเมินที่ดินราชการ	:	ตารางวาละ 225,000 บาท (รวม 1,150,065,000 บาท)
ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	<p>ข้อกำหนดของผังเมือง</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง) ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ● อัตราส่วนพื้นที่อาคารต่อพื้นที่ดิน (FAR) : ไม่เกิน 7:1 ● อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) : ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	:	สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชยกรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต
วันที่ประเมินมูลค่า	:	9 ธันวาคม 2554
วิธีการประเมิน	:	ทางบริษัท ประเมินและสรุปมูลค่าโดยใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่คำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ซึ่งพิจารณาตามความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้
ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน*	:	23 ปี
อัตราส่วนลด (Discount Rate)	:	11%
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	:	1,005,000,000 บาท (หนึ่งพันห้าล้านบาทถ้วน)

*ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน (Holding Period) คือ ระยะเวลาในการประมาณการ ตามการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)

15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21/54205 (2/16)

วันที่ 26 ธันวาคม 2554

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม.จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทลโก้ โลดิส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขากระบี่" ถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อตั้งงบราคาประมูลตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อให้ใช้สำหรับวัตถุประสงค์ สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการ ประเมินมูลค่าในครั้ง ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 1,476,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยเจ็ดสิบลหม ล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงใน รายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

นายไพรัช มนธาทันธุ์, MRICS
กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทลโก้ โลดส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขากระบี่
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทลโก้ โลดส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขากระบี่ โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">● ที่ดิน จำนวน 8 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 30-1-51.8 ไร่ (12,151.8 ตารางวา)● อาคารภายในโครงการ เทลโก้ โลดส์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขากระบี่ มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 37,120.27 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: ตั้งอยู่เลขที่ 191 หมู่ 12 ตัดถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 970 - 971 ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมืองกระบี่ จังหวัดกระบี่
ทางเข้า-ออก	: ถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดิน จำนวน 8 โฉนด (ดูรายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดินหน้า 13 ประกอบ)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินที่ดินราชการ	: ดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 14 ประกอบ
ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่นอกเขตผังเมืองรวมจังหวัดกระบี่
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต
วันที่ประเมินมูลค่า	: 9 ธันวาคม 2554

วิธีการประเมิน	:	ทางบริษัท ประเมินและสรุปมูลค่าโดยใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่คำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ซึ่งพิจารณาตามความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้
ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน*	:	10 ปี
อัตราส่วนลด (Discount Rate)	:	10%
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	:	7%
มูลค่าตลาด (Market Value)	:	1,476,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

*ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน (Holding Period) คือ ระยะเวลาในการประมาณการ ตามการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)

15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21/54205 (3/16)

วันที่ 26 ธันวาคม 2554

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเวิ้งสี่สาทร ชั้น เอ็ม, ซี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุนฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาปรากฏบุรี" ถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) ตำบลเขาน้อย อำเภอปรากฏบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 714,000,000 บาท (เจ็ดร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำกรแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำกรแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

นายไพรัช มณฑาทันธุ์, MRICS
กรรมการผู้ดำเนินการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาปราณบุรี
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อให้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาปราณบุรี โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• ที่ดิน จำนวน 6 ไร่ เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 22-3-58.6 ไร่ (9,158.6 ตารางวา)• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาปราณบุรี มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 12,273.76 ตารางเมตร
	หมายเหตุ : <ul style="list-style-type: none">- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตามสภาพทางกายภาพ ที่ดินถูกแบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยทางสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) และจากสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันของทรัพย์สิน ทรัพย์สินเป็นที่ตั้งของโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาปราณบุรี โดยที่ดินส่วนที่ 1 มีการใช้ประโยชน์เป็นที่จอดรถ และที่ดินส่วนที่ 2 มีการใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งอาคาร เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาปราณบุรี และใช้เป็นที่จอดรถบางส่วน อย่างไรก็ตามการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ ทางบริษัทฯ พิจารณาประเมินมูลค่า โดยที่ดินส่วนที่ 1 และที่ดินส่วนที่ 2 มีการใช้ประโยชน์ต่อเนื่องกัน- ทางสาธารณประโยชน์ (ไม่มีชื่อ) คั่นกลางระหว่างที่ดินส่วนที่ 1 และที่ดินส่วนที่ 2 ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนคอนกรีตขนาด 2 ช่องจราจร มีเขตทางกว้างโดยวัดจากระวางที่ดิน ประมาณ 10 เมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 706 หมู่ 7 ตั้งอยู่ติดถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) ตำบลเขาน้อย อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
ทางเข้า-ออก	: ถนนสายสี่แยกปราณบุรี-ปอนอก (ปช. 1020) และถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) เป็นถนนสาธารณประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ

เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 704, 3356, 7311, 39200, 39604 และ 41993
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินที่ดินราชการ	: คู่มือละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 15 ประกอบ
ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณนอกเขตผังเมืองรวมจังหวัด ประจวบคีรีขันธ์
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต
วันที่ประเมินมูลค่า	: 9 ธันวาคม 2554
วิธีการประเมิน	: ทางบริษัทฯ ประเมินและสรุปมูลค่าโดยใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่คำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ซึ่งพิจารณาตามความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้
ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน*	: 10 ปี
อัตราส่วนลด (Discount Rate)	: 10%
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	: 7%
มูลค่าตลาด (Market Value)	: 714,000,000 บาท (เจ็ดร้อยสิบสี่ล้านบาทถ้วน)

*ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน (Holding Period) คือ ระยะเวลาในการประมาณการ ตามการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

เลขที่ 15 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงวิภาวดี
รังสิต เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10210
โทรศัพท์ : 02-024-1000-1000
โทรสาร : 02-024-1000
Website : www.15advisory.com

J21:54205 (4/16)

วันที่ 26 ธันวาคม 2554

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร ชั้น เอ็ม. จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

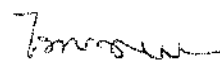
ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลตัส ไอเปอร์มาร์เก็ต สาขาแม่สาย" ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 564,000,000 บาท (ห้าร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



นายไพรัช มณฑาทันธุ์, MRICS
กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาแม่สาย
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาแม่สาย โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• ที่ดิน จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 32-3-00.0 ไร่ (13,100 ตารางวา)• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาแม่สาย มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 11,255.75 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 156 หมู่ 5 ตั้งอยู่ติดถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย
ทางเข้า-ออก	: ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 7464, 15988 และ 15989
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินที่ดินราชการ	: ดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 14 ประกอบ
ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่นอกเขตผังเมืองรวมจังหวัดเชียงราย
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า	: 9 ธันวาคม 2554
วิธีการประเมิน	: ทางบริษัท ประเมินและสรุปมูลค่าโดยใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่คำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ซึ่งพิจารณาตามความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้
ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน*	: 10 ปี
อัตราส่วนลด (Discount Rate)	: 10%
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	: 7%
มูลค่าตลาด (Market Value)	: 564,000,000 บาท (ห้าร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

*ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน (Holding Period) คือ ระยะเวลาในการประมาณการ ตามการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited
Chartered Accountants
15/11/2015
15 Business Advisory Limited
15 Business Advisory Limited
15 Business Advisory Limited

J21/54205 (5/16)

วันที่ 26 ธันวาคม 2554

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินบางส่วนเป็นกรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold) และบางส่วนเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุทร" ถนนสายรอบเกาะ (ทางหลวงหมายเลข 4169) ตำบลป้อมศูต อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 1,318,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

นายไพรัช มณฑาทันธุ์, MRICS

กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">● ที่ดิน กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) จำนวน 8 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 22-1-52.0 ไร่ (8,952 ตารางวา) และสัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 7 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 24-3-78.0 ไร่ (9,978 ตารางวา) โดยมีเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่ารวมทั้งหมดประมาณ 47-1-30.0 ไร่ (18,930 ตารางวา) ซึ่งมีสัดส่วนการถือครองที่ดินแบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ประมาณ 47% และแบบสิทธิการเช่า (Leasehold) ประมาณ 53%● อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสมุย มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 25,732.84 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 1/7 หมู่ 6 ตั้งอยู่ติดถนนสายรอบเกาะ (ทางหลวงหมายเลข 4169) ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ทางเข้า-ออก	: ถนนสายรอบเกาะ (ทางหลวงหมายเลข 4169) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: - กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ได้แก่ โฉนดที่ดิน จำนวน 8 โฉนด - กรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold) ได้แก่ โฉนดที่ดิน จำนวน 7 โฉนด (ดูรายละเอียดเอกสารสิทธิ์หน้า 14 - 18 ประกอบ)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: (ดูรายละเอียดผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินหน้า 14 - 18 ประกอบ)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน

- : - โฉนดที่ดินเลขที่ 19421, 19422, 19425, 19426 และ 19499-19502
ไม่มีภาระผูกพัน
- โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114
ติดสัญญาเช่า 25 ปี ให้กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
- โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509-27512
ติดสัญญาเช่า 30 ปี ให้กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินปัจจุบัน (โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 และ 34114)

- ผู้ให้เช่า : ดูรายละเอียดผู้ให้เช่าหน้า 14-18 ประกอบ
 - ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 - อายุสัญญาเช่า : 25 ปี
 - วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548
 - วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2573
 - ระยะเวลาคงเหลือตาม : ประมาณ 18 ปี 9 เดือน
- สัญญาเช่า

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดินปัจจุบัน (โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 และ 27509-27512)

- ผู้ให้เช่า : ดูรายละเอียดผู้ให้เช่าหน้า 14-18 ประกอบ
 - ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
 - อายุสัญญาเช่า : 30 ปี
 - วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 30 สิงหาคม 2548
 - วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 สิงหาคม 2578
 - ระยะเวลาคงเหลือตาม : ประมาณ 23 ปี 9 เดือน
- สัญญาเช่า

สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน)

- : - โฉนดที่ดินเลขที่ 19421, 19422, 19425, 19426 และ 19499-19502
ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 23103, 27509-27512 และ 34113-34114 ถือกรรมสิทธิ์
ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

ราคาประเมินที่ดินราชการ

- : ดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 19 ประกอบ

ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมชุมชนเกาะสมุย ประเภทพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก 3.3 (พื้นที่สีแดง) และประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย 1.5 (พื้นที่สีเหลือง)
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชยกรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต
วันที่ประเมินมูลค่า	: 9 ธันวาคม 2554
วิธีการประเมิน	: ทางบริษัท ประเมินและสรุปมูลค่าโดยใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่คำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ซึ่งพิจารณาตามความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้
ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน*	: 18 ปี 9 เดือน
อัตราส่วนลด (Discount Rate)	: 11%
มูลค่าตลาด (Market Value)	: 1,318,000,000 บาท (หนึ่งพันสามร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)

*ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน (Holding Period) คือ ระยะเวลาในการประมาณการ ตามการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

เลขที่ 15 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงสามยุค เขตวิภาวดี กรุงเทพมหานคร 10600
โทรศัพท์ : 02-020-2661-2662
โทรสาร : 02-020-2661-2663
Website : www.15ba.com

J21/54205 (6/16)

วันที่ 26 ธันวาคม 2554

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวิเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลตัส ไทเปออร์นาร์เก็ต สาขาหน้าชัย" ถนนนครปฐมกิจ 1 (ทางหลวงหมายเลข 3091) ตำบลท่าทราย อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 781,000,000 บาท (เจ็ดร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

นายโพธิ์ มณฑาพันธุ์, MRICS
กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขามหาชัย
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขามหาชัย โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">● ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 20-3-71.0 ไร่ (8,371 ตารางวา)● อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขามหาชัย มีพื้นที่อาคารประมาณ 11,336.45 ตารางเมตร อาคารจอดรถยนต์ 2 ชั้น ประมาณ 11,646.00 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: ตั้งอยู่เลขที่ 119 หมู่ 7 ถนนเศรษฐกิจ 1 (ทางหลวงหมายเลข 3091) ตำบลท่าทราย อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
ทางเข้า-ออก	: ถนนเศรษฐกิจ 1 (ทางหลวงหมายเลข 3091) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 2008 (โฉนดที่ดินเลขที่ 2008 ได้มีการรวมจากโฉนดที่ดินเลขที่ 8273,8274,32476,32477,32478,32479,40027 และ 40028 ตำบลท่าทราย อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร รวมทั้งหมด 8 โฉนด)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินที่ดินราชการ	: ตารางวาละ 20,000 บาท (รวม 167,420,000 บาท)
ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (พื้นที่สีแดง) ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรสาคร

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต และเป็นอาคารจอดรถยนต์ 2 ชั้น
วันที่ประเมินมูลค่า	: 9 ธันวาคม 2554
วิธีการประเมิน	: ทางบริษัท ประเมินและสรุปมูลค่าโดยใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่คำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ซึ่งพิจารณาตามความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้
ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน*	: 10 ปี
อัตราส่วนลด (Discount Rate)	: 10%
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	: 7%
มูลค่าตลาด (Market Value)	: 788,000,000 บาท (เจ็ดร้อยแปดสิบบแปดล้านบาทถ้วน)

*ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน (Holding Period) คือ ระยะเวลาในการประมาณการ ตามการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)

15 (Business and Property Division)

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21/54295 (7/16)

วันที่ 26 ธันวาคม 2554

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฝ้าสาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทลโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง" ถนนสาย ชุมพร-พัทลุง (ทางหลวงหมายเลข 41) ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อให้สำหรับ วัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 866,000,000 บาท (แปดร้อยหกสิบล้าน บาทถ้วน)

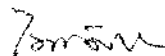
หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจง ในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



นายไพรัช มณฑาพันธุ์, MRICS

กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• ที่ดิน จำนวน 10 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 30-2-85.7 ไร่ (12,285.7 ตารางวา)• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาทุ่งสง มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 24,974.55 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: ตั้งอยู่เลขที่ 144 หมู่ 2 ตัดถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทางหลวงหมายเลข 41) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 237 ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช
ทางเข้า-ออก	: ถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทางหลวงหมายเลข 41) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดิน จำนวน 10 โฉนด (ดูรายละเอียดเอกสารสิทธิ์ที่ดินหน้า 13 ประกอบ)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินที่ดินราชการ	: ดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 14 ประกอบ
ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่นอกเขตผังเมืองรวมจังหวัดนครศรีธรรมราช

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต
วันที่ประเมินมูลค่า	: 9 ธันวาคม 2554
วิธีการประเมิน	: ทางบริษัท ประเมินและสรุปมูลค่าโดยใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่คำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ซึ่งพิจารณาตามความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้
ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน*	: 10 ปี
อัตราส่วนลด (Discount Rate)	: 10%
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	: 7%
มูลค่าตลาด (Market Value)	: 866,000,000 บาท (แปดร้อยหกสิบล้านบาทถ้วน)

*ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน (Holding Period) คือ ระยะเวลาในการประมาณการ ตามการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)

15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21/54205 (8/16)

วันที่ 26 ธันวาคม 2554

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิงเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

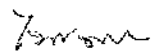
ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้ขอหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลตัส 'ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์" ถนนศรีนครินทร์ (ทางหลวงหมายเลข 3344) ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อให้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 2,930,000,000 บาท (สองพันเก้าร้อยสามสิบล้าน บาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



นายไพรัช รัตนพันธ์, MRICS
กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• ที่ดิน จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 48-1-74.3 ไร่ (19,374.3 ตารางวา)• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศรีนครินทร์ พื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 57,374.25 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 9 หมู่ 6 ตั้งอยู่ติดถนนศรีนครินทร์ (ทางหลวงหมายเลข 3344) ตำบลบางเมือง อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ทางเข้า-ออก	: ถนนศรีนครินทร์ (ทางหลวงหมายเลข 3344) และถนนสุขาภิบาล เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 96, 514 และ 268221
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินที่ดินราชการ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 96 ตารางวาละ 55,000 บาท โฉนดที่ดินเลขที่ 514 ตารางวาละ 15,000 บาท โฉนดที่ดินเลขที่ 268221 ตารางวาละ 14,000 บาท (รวม 304,252,000 บาท)

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรปราการ ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่น ปานกลาง 2.2 (พื้นที่สีส้ม)
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต
วันที่ประเมินมูลค่า	: 9 ธันวาคม 2554
วิธีการประเมิน	: ทางบริษัท ประเมินและสรุปมูลค่าโดยใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่คำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ซึ่งพิจารณาตามความสามารถของทรัพย์สินที่ ก่อให้เกิดรายได้
ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน*	: 10 ปี
อัตราส่วนลด (Discount Rate)	: 10%
อัตราผลตอบแทนจากการ ลงทุน (Capitalization Rate)	: 7%
มูลค่าตลาด (Market Value)	: 2,930,000,000 บาท (สองพันเก้าร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)

*ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน (Holding Period) คือ ระยะเวลาในการประมาณการ ตามการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของ
รายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)

15 บริษัทอสังหาริมทรัพย์ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21/54205 (9/16)

วันที่ 26 ธันวาคม 2554

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิงเพาเวอร์ ชั้น เอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอช-ซีบี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทลโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์" ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทางหลวงหมายเลข 21) ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 682,000,000 บาท (หกร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

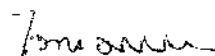
หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เวียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



นายไพรัช มณฑาพันธุ์, MRICS

กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์ โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 4 ไร่ เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวมประมาณ 43-2-5.4 ไร่ (17,405.4 ตารางวา)• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเพชรบูรณ์ มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 18,984 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 929 หมู่ 2 ตั้งอยู่ติดถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทางหลวงหมายเลข 21) ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์
ทางเข้า-ออก	: ถนนสระบุรี-หล่มสัก (ทางหลวงหมายเลข 21) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356, 14849 และ 102347
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: 1. นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ 2. นายไชยยศ เพชรบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ดิดสัญญาเช่าระยะยาวให้กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน)	: ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 102347)

- ผู้ให้เช่า : นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์
ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
สิทธิการครอบครอง (เช่าไปไต่ส) : สิทธิกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
อายุสัญญาเช่า : 30 ปี
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 23 สิงหาคม 2550
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 22 สิงหาคม 2580
ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 25 ปี 9 เดือน

ค่าเช่าตามสัญญา

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 3	1,052,631.58
4 - 6	1,157,894.74
7 - 9	1,273,684.21
10 - 12	1,401,052.63
13 - 15	1,541,052.63
16 - 18	1,694,736.84
19 - 21	1,864,210.53
22 - 24	2,050,526.32
25 - 27	2,255,789.47
28 - 30	2,481,052.63

หมายเหตุ

- : จากการตรวจสอบรายละเอียดในสัญญาเช่าที่ดิน พบว่า ในกรณีมีสัญญาเช่าที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 102347 ฉบับลงวันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2550 สิ้นสุดระยะเวลาเช่าลงวันที่ 21 สิงหาคม พ.ศ. 2580 ผู้ให้เช่า และผู้เช่าตกลงต่อระยะเวลาเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าฉบับนี้ออกไป โดยตกลงให้ระยะเวลาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดลง พร้อมกับระยะเวลาเช่าที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่ 2158, 4356 และ 14849 คือ วันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2581 และตลอดระยะเวลาเช่าต่อระยะเวลาเช่าดังกล่าว ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าที่ดินดังกล่าวให้แก่ ผู้ให้เช่าเพิ่มเติมในอัตรา เดือนละ 206,754.38 บาท โดยคำนวณตามระยะเวลาที่ได้ต่อออกไป จนกว่าการต่อระยะเวลาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดลง ทั้งนี้ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าเพิ่มเติมดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าภายในวันที่ 6 กันยายน พ.ศ. 2580 โดยทางบริษัทฯ พิจารณาชำระค่าเช่าเพิ่มเติมดังกล่าว ตั้งแต่วันที่ 22 สิงหาคม พ.ศ. 2580 ถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2581 เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 1,364,578 บาท จึงทำให้สัญญาเช่ามีอายุสัญญาคงเหลือ 26 ปี 2 เดือน

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 2158, 4356 และ 14849)

ผู้ให้เช่า : โฉนดที่ดินเลขที่ 2158 และ 4356 ได้แก่
1. นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์
2. นายไชยยศ เพชรบูรณ์
โฉนดที่ดินเลขที่ 14849 ได้แก่
นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

สิทธิการครอบครอง (เช่าที่ดิน) : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 9 กุมภาพันธ์ 2551

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 8 กุมภาพันธ์ 2581

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 26 ปี 2 เดือน

ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 3	1,263,158.00
4 - 6	1,384,474.00
7 - 9	1,528,421.00
10 - 12	1,681,263.00
13 - 15	1,849,389.00
16 - 18	2,034,328.00
19 - 21	2,237,761.00
22 - 24	2,461,537.00
25 - 27	2,707,691.00
28 - 30	2,978,460.00

ราคาประเมินที่ดินราชการ : ดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 17 ประกอบ

ข้อกำหนดทางผังเมือง และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่นอกเขตผังเมืองรวมจังหวัดเพชรบูรณ์

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า	: 9 ธันวาคม 2554
วิธีการประเมิน	: ทางบริษัท ประเมินและสรุปมูลค่าโดยใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่คำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ซึ่งพิจารณาตามความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้
ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน*	: 26 ปี 2 เดือน
อัตราส่วนลด (Discount Rate)	: 11%
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	: 682,000,000 บาท (หกร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

*ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน (Holding Period) คือ ระยะเวลาในการประมาณการ ตามการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

15 Business Advisory Limited
15 Business Advisory Limited
15 Business Advisory Limited
15 Business Advisory Limited
15 Business Advisory Limited

J21/54205 (10/16)

วันที่ 26 ธันวาคม 2554

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม.จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

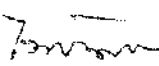
ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลตัส โฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสิงห์บุรี" ถนนสายบางปะอิน-นครสวรรค์ (ทางหลวงหมายเลข 32) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 85 ตำบลบางงา อำเภอท่าม่วง จังหวัด สิงห์บุรี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการ ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 729,000,000 บาท (เจ็ดร้อยยี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เขียนชี้แจง ในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด


นายไพรัช มณฑาทันท์, MRICS
กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสิงห์บุรี (ทำวุ้น)
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสิงห์บุรี โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• ที่ดิน จำนวน 5 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ ประมาณ 24-2-09.0 ไร่ (9,809 ตารางวา)• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาสิงห์บุรี มีพื้นที่อาคารทั้งหมด ประมาณ 26,048.66 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: ตั้งอยู่เลขที่ 189 หมู่ 7 ตัดถนนบางปะอิน-นครสวรรค์ (ทางหลวงหมายเลข 32) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 85 ตำบลบางงา อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี
ทางเข้า-ออก	: ถนนบางปะอิน-นครสวรรค์ (ทางหลวงหมายเลข 32) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: - โฉนดที่ดินเลขที่ 5893, 5985 และ 9794 ตั้งอยู่ตำบลบางงา อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี - โฉนดที่ดินเลขที่ 3694 และ 3695 ตั้งอยู่ตำบลม่วงหมู่ อำเภอบางพุดตรา จังหวัดสิงห์บุรี
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินที่ดินราชการ	: ดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 14 -15 ประกอบ

- ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง :
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าบางส่วน ตั้งอยู่นอกเขตผังเมืองรวมจังหวัดลพบุรี และทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าบางส่วน ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชุมชน 1.3 (พื้นที่สีชมพู) ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสิงห์บุรี (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2554)
 - ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าบางส่วน ตั้งอยู่นอกเขตผังเมืองรวมจังหวัดลพบุรี และทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าบางส่วน ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม 5.6 (พื้นที่สีเขียว) ตามประกาศผังเมืองรวมสิงห์บุรี

หมายเหตุ : ผังเมืองรวมเมืองสิงห์บุรีเดิมได้หมดอายุแล้ว เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2545 ส่วนร่างผังเมืองใหม่อยู่ในขั้นตอนกรมผังเมืองจัดทำร่างที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจแล้ว

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า : 9 ธันวาคม 2554

วิธีการประเมิน : ทางบริษัทฯ ประเมินและสรุปมูลค่าโดยใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่คำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ซึ่งพิจารณาตามความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้

ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน* : 10 ปี

อัตราส่วนลด (Discount Rate) : 10%

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) : 7%

มูลค่าตลาด (Market Value) : 729,000,000 บาท
(เจ็ดร้อยยี่สิบเก้าล้านบาทถ้วน)

*ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน (Holding Period) คือระยะเวลาในการประมาณการ ตามการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)

15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21754205 (11/16)

วันที่ 26 ธันวาคม 2554

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิงเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลคัส "โอเปอริ่งมาร์เก็ต สาขาประชาชื่น" ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 1,471,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

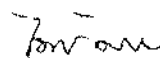
หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานผลการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำกรแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำกรแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



นายไพรัช มณฑาทันธุ์, MRICS

กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

- ประเภทของทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาประชาชื่น
- ชื่อลูกค้า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
- วัตถุประสงค์ : เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อให้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
- รายละเอียดของทรัพย์สิน : ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาประชาชื่น โดยมีรายละเอียดดังนี้
- ที่ดิน จำนวน 22 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 16-1-86.0 ไร่ (6,586 ตารางวา)
 - อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาประชาชื่น มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 34,212.54 ตารางเมตร

หมายเหตุ :

โฉนดที่ดินเลขที่ 155019 เลขที่ดิน 500 ตั้งอยู่ตำบลบางซื่อ อำเภอบางซื่อ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ถูกเวนคืนที่ดินบางส่วน ตามที่ได้ประกาศใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่อำเภอบางบัวทอง อำเภอบางใหญ่ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี และเขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2552 เพื่อก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) เลขที่ รฟม.(รง.ค.) 009/158 ลงวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2553 เนื้อที่ประมาณ 1-1-74.3 ไร่ (574.3 ตารางวา) และสิ่งปลูกสร้างลักษณะตึก 2 ชั้น (อ.60), ป้ายโฆษณาโครงเหล็ก (อ.60), รั้วคอนกรีต (อ.60), ถนนคอนกรีต (อ.60), ส่วนบูรณะปรับปรุง (อ.60), ELEC & COMMU SYSTEM SANID FIRE PRO SYSTEM, AIR CoN & VENTI SYSTEM, เฝ้าสังกะสี (อ.61), เฝ้าจอตลอด (อ.61/1), เฝ้าจอตลอด (อ.61/2) และฝ้าจอตลอด (อ.61.3) เลขที่ 829 คงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าประมาณ 15-0-11.7 ไร่ (6,011.7 ตารางวา) อย่างไรก็ตาม เนื้อที่ดินดังกล่าวทางบริษัทฯ ได้รับข้อมูลจากโครงการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ในกรณีที่มีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินจากทางสำนักงานที่ดิน เนื้อที่ดังกล่าวอาจจะมีการเปลี่ยนแปลง

- ทำเลที่ตั้ง : เลขที่ 829 ตั้งอยู่ติดถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร

ทางเข้า-ออก	: ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 และซอยประชาชื่น 2 ซึ่งเชื่อมต่อกันสู่ถนนประชาชื่น โดยทั้งหมดเป็นเป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 26931-26951 และ 155019
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สัมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินที่ดินราชการ	: ดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 14 ประกอบ
ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ข้อกำหนดของผังเมือง <ul style="list-style-type: none"> ● ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีแดง) ตามประกาศผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ● อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน (FAR) : ไม่เกิน 7:1 ● อัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร (OSR) : ไม่น้อยกว่าร้อยละ 4.5
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต
วันที่ประเมินมูลค่า	: 9 ธันวาคม 2554
วิธีการประเมิน	: ทางบริษัท ประเมินและสรุปมูลค่าโดยใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่คำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ซึ่งพิจารณาตามความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้
ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน*	: 10 ปี
อัตราส่วนลด (Discount Rate)	: 10%

อัตราผลตอบแทนจากการ : 7%

ลงทุน (Capitalization Rate)

มูลค่าตลาด : 1,471,000,000 บาท

(Market Value) (หนึ่งพันสี่ร้อยเจ็ดสิบเอ็ดล้านบาทถ้วน)

ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน (Holding Period) คือ ระยะเวลาในการประมาณการ ตามการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน
ของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)

15 Business Advisory จำกัด

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21/54205 (12/16)

วันที่ 26 ธันวาคม 2554

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สารสิน ชั้น เอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งนพรัตน์ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินบางส่วนเป็นกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) และบางส่วนเป็นสิทธิการเช่า (Leasehold) พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลตัส โสมปอรัมมาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก" ถนนพิษณุโลก-หล่มสัก (ทางหลวงหมายเลข 12) ตำบลศรีบุญเรือง อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อให้สำหรับวัตถุประสงค์

บริษัทฯ 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 1,077,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

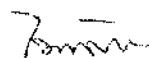
หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



นายไพรัช มนต์หาปณี, MRICS

กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• ที่ดิน จำนวน 5 โฉนด เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 31-2-71.4 ไร่ (12,671.4 ตารางวา) และสัญญาเช่าที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 0-2-59.5 ไร่ (259.5 ตารางวา) โดยมีเนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าทั้งหมดประมาณ 32-1-30.9 ไร่ (12,930.9 ตารางวา) ซึ่งมีสัดส่วนการถือครองที่ดิน แบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) ประมาณ 98% และแบบสิทธิการเช่า (Leasehold) ประมาณ 2%• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาพิษณุโลก มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 22,010.54 ตารางเมตร และพื้นที่ภายนอกอาคารประมาณ 1,330 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 909 หมู่ 10 ตั้งอยู่ติดถนนพิษณุโลก-หล่มสัก (ทางหลวงหมายเลข12) ตำบลอรุณภูมิ อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก
ทางเข้า-ออก	: ถนนพิษณุโลก-หล่มสัก (ทางหลวงหมายเลข12) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 4489, 36695, 36699, 36700, 36701 และ 140047
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: - โฉนดที่ดินเลขที่ 4489, 36695, 36699, 36700 และ 36701 ผู้ถือกรรมสิทธิ์คือ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด - โฉนดที่ดินเลขที่ 140047 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: - โฉนดที่ดินเลขที่ 4489, 36695, 36699, 36700 และ 36701 ไม่มีภาระผูกพัน - โฉนดที่ดินเลขที่ 140047 ติดสัญญาเช่าระยะยาวให้กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

- สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน) : - โฉนดที่ดินเลขที่ 4489, 36695, 36699, 36700 และ 36701 ถือกรรมสิทธิ์
สมบูรณ์ (Freehold)
- โฉนดที่ดินเลขที่ 140047 ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 140047)

- ผู้ให้เช่า : นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์
- ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
- อายุสัญญาเช่า : 30 ปี
- วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 30 ธันวาคม 2548
- วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 29 ธันวาคม 2578

ค่าเช่าตามสัญญา

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 5	120,000.00
6 - 10	138,000.00
11 - 15	158,700.00
16 - 20	182,505.00
21 - 25	209,880.75
26 - 30	241,362.86

- ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 24 ปี 1 เดือน
- ราคาประเมินที่ดินราชการ : ดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 14 ประกอบ
- ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ประเภทอุตสาหกรรมเฉพาะกิจ (พื้นที่สีม่วงอ่อน) ตามประกาศผังเมืองรวม
เมืองพิษณุโลก
- การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้
เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต
- วันที่ประเมินมูลค่า : 9 ธันวาคม 2554
- วิธีการประเมิน : ทางบริษัท ประเมินและสรุปมูลค่าโดยใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income
Approach) ที่คำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ
(Discounted Cash Flow) ซึ่งพิจารณาตามความสามารถของทรัพย์สินที่
ก่อให้เกิดรายได้
- ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน* : 24 ปี 1 เดือน
- อัตราส่วนลด
(Discount Rate) : 10%

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน : 7%
(Capitalization Rate)

มูลค่าตลาด : 1,077,000,000 บาท
(Market Value) (หนึ่งพันเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน (Holding Period) คือ ระยะเวลาในการประมาณการ ตามการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน
ของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)

15 Business Advisory (Private)

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21/54205 (13/16)

วันที่ 26 ธันวาคม 2554

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิงเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม.จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7" ถนนรังสิต-นครนายก (ทางหลวงหมายเลข 305) ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อให้สามารถปฏิบัติตามวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 1,054,000,000 บาท (หนึ่งพันห้าสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เวียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

นายไพรัช มนทาพันธุ์, MRICS
กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต คลอง 7
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต คลอง 7 โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">● ที่ดิน จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 144-1-71.0 ไร่ (57,771 ตารางวา)● อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิตคลอง 7 มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 17,859.36 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: ตั้งอยู่เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ตัดถนนรังสิต-นครนายก (ทางหลวงหมายเลข 305) บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 17-18 ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ทางเข้า-ออก	: ถนนรังสิต-นครนายก (ทางหลวงหมายเลข 305) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 234 และ 64465
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินที่ดินราชการ	: ดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 14 ประกอบ
ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง) ตามประกาศผังเมืองรวมเมืองธัญบุรี-หนองเสือ-คลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

หมายเหตุ : ณ วันที่ทำการสำรวจ พบว่า บริเวณพื้นที่โดยรอบของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประสบกับปัญหาอุทกภัย แต่จากการตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในครั้งนี้ ไม่ได้รับผลกระทบจากปัญหาอุทกภัย

วันที่ประเมินมูลค่า : 9 ธันวาคม 2554

วิธีการประเมิน : ทางบริษัท ประเมินและสรุปมูลค่าโดยใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่คำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ซึ่งพิจารณาตามความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้

ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน* : 10 ปี

อัตราส่วนลด (Discount Rate) : 10%

อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) : 7%

มูลค่าตลาด (Market Value) : 1,053,000,000 บาท
(หนึ่งพันห้าสิบล้านบาทถ้วน)

*ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน (Holding Period) คือ ระยะเวลาในการประมาณการ ตามการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21/54205 (14/16)

วันที่ 26 ธันวาคม 2554

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

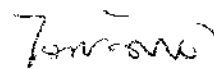
ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาลำลูกกาคลอง 6" ถนนลำลูกกา (ทางหลวงหมายเลข 3312) ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 516,000,000 บาท (ห้าร้อยสิบหกล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจง ในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



นายไพฑูย์ มณฑาทันธุ์, MRICS
กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา ลำลูกกา คลอง 6
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สิน ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา ลำลูกกา คลอง 6 โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) โดยมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 33-1-00.0 ไร่ (13,300 ตารางวา)• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา บ้านฟ้า มีพื้นที่อาคารทั้งหมด ประมาณ 15,904.52 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 75 หมู่ 5 ตั้งอยู่ติดถนนลำลูกกา (ทางหลวงหมายเลข 3312) ตำบล บึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
ทางเข้า-ออก	: ถนนลำลูกกา (ทางหลวงหมายเลข 3312) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 128806
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ที่ดินบางส่วนติดสัญญาเช่าระยะยาวให้กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน)	: ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)
สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า)	: ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold)
รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 128806)	
ผู้ให้เช่า	: บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด
ผู้เช่า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
อายุสัญญาเช่า	: 30 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 15 พฤษภาคม 2550

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 14 พฤษภาคม 2580

ค่าเช่าตามสัญญา :

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 3	1,500,000
4-6	1,650,000
7-9	1,815,000
10-12	1,996,500
13-15	2,196,150
16-18	2,415,765
19-21	2,657,342
22-24	2,923,076
25-27	3,215,383
28-30	3,536,922

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 25 ปี 5 เดือน

ราคาประเมินที่ดินราชการ : ตกสำรวจ

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่นอกเขตผังเมืองรวมจังหวัดปทุมธานี

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก
ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

หมายเหตุ : ณ วันที่ทำการสำรวจ พบว่าบริเวณพื้นที่โดยรอบของ
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประสบกับปัญหาอุทกภัย แต่จากการตรวจสอบ
ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าในครั้งนี้ พบว่า ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยเพียง
บางส่วน ซึ่งส่วนที่ได้รับผลกระทบ คือ บริเวณลานจอดรถยนต์ด้านหน้า
อาคาร และบริเวณลานคอนกรีตด้านข้างอาคาร โดยอาคารไม่ได้รับ
ผลกระทบใดๆ

วันที่ประเมินมูลค่า : 9 ธันวาคม 2554

วิธีการประเมิน : ทางบริษัทฯ ประเมินและสรุปมูลค่าโดยใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income
Approach) ที่คำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ
(Discounted Cash Flow) ซึ่งพิจารณาตามความสามารถของทรัพย์สินที่
ก่อให้เกิดรายได้

ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน* : 25 ปี 5 เดือน

อัตราส่วนลด : 11%
(Discount Rate)

มูลค่าสิทธิการเช่า : 516,000,000 บาท
(Leasehold Value) (ห้าร้อยสิบหกล้านบาทถ้วน)

*ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน (Holding Period) คือ ระยะเวลาในการประมาณการ ตามการคำนวณมูลค่าปัจจุบัน
ของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)

15 ปีแห่งความสำเร็จ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21/54205 (15/16)

วันที่ 26 ธันวาคม 2554

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

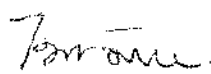
ตามที่ทางบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทลโก้ โลคัล ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร" ถนนบางนา-ตราด (ทางหลวงหมายเลข 34) ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 1,475,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เวียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด


นายไพรัช มณฑาทันธุ์, MRICS
กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 1 ไร่ (บางส่วน) โดยมีเนื้อที่ที่ดินที่เช่าตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 46-1-35.6 ไร่ (18,135.6 ตารางวา)• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาอมตะนคร มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 32,021.30 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ตั้งอยู่ติดถนนบางนา-ตราด (ทางหลวงหมายเลข 34) ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
ทางเข้า-ออก	: ถนนบางนา-ตราด (ทางหลวงหมายเลข 34) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์	: โฉนดที่ดินเลขที่ 156531
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ที่ดินบางส่วนติดสัญญาเช่าระยะยาวให้กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน)	: ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)
สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า)	: ถือสิทธิ์ผู้เช่า (Leasehold)
รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 156531)	
ผู้ให้เช่า	: บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ผู้เช่า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

- พื้นที่เช่า : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
- อายุสัญญาเช่า : 30 ปี
- วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 21 ตุลาคม 2552
- วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 20 ตุลาคม 2582
- ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 27 ปี 10 เดือน
- ค่าเช่าตามสัญญา : - สัญญาเช่าโฉนดที่ดินเลขที่ 31078 ค่าเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญาเช่าทั้งสิ้น เป็นจำนวนเงิน 15,352,238.27 บาท

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 30	ไม่มี

- สัญญาเช่าโฉนดที่ดินเลขที่ 56383 ค่าเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญาเช่าทั้งสิ้น เป็นจำนวนเงิน 95,804,505.86 บาท

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 30	ไม่มี

- สัญญาเช่าโฉนดที่ดินเลขที่ 139262 ค่าเช่าที่ดินตลอดอายุสัญญาเช่าทั้งสิ้นเป็นจำนวนเงิน 986,653.13 บาท

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 30	ไม่มี

- เนื้อที่ดินรวมตามสัญญาเช่า : 45-1-35.6 ไร่ (18,135.6 ตารางวา)

หมายเหตุ :

- จากการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ พบว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 20680, 31078, 51657, 56383, 59916, 63845 และ 139262 ได้ทำการรวมโฉนดที่ดิน เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 20680 เลขที่ดิน 282 หน้าสำรวจ 243 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2552
- โฉนดที่ดินเลขที่ 56383 (เอกสารสิทธิ์ตามสัญญาเช่าที่ดิน) ปัจจุบันได้มีการแบ่งแยกในนามจากโฉนดที่ดินเลขที่ 20680 (ครอบการเช่า) เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 156531
- โฉนดที่ดินเลขที่ 156531 ได้มีการแบ่งแยกจากโฉนดที่ดินเลขที่ 20680 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2553 ทำให้พื้นที่ดินที่บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ทำการเช่ามีพื้นที่เปลี่ยนไป ดังนั้น ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาประเมินมูลค่าที่ดินตามการรังวัดใหม่ที่ประมาณ 45-1-35.6 ไร่ (18,135.6 ตารางวา)

ราคาประเมินที่ดินราชการ	:	ดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 15 ประกอบ
ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	:	ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทพาณิชยกรรม (พื้นที่สีเหลือง) ตามประกาศผังเมืองรวมเมืองชลบุรี
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	:	สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชยกรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต
วันที่ประเมินมูลค่า	:	9 ธันวาคม 2554
วิธีการประเมิน	:	ทางบริษัท ประเมินและสรุปมูลค่าโดยใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่คำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ซึ่งพิจารณาตามความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้
ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน*	:	27 ปี 10 เดือน
อัตราส่วนลด (Discount Rate)	:	11%
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	:	1,475,000,000 บาท (หนึ่งพันสี่ร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
*ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน (Holding Period) คือ ระยะเวลาในการประมาณการ ตามการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)		

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21/54205 (16/16)

วันที่ 26 ธันวาคม 2554

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิงพาร์ค สยาม ชั้น เอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุนฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทลโก้ ไรต์ส ไสเปอริมารีเกิต สาขาระนอง" ถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) ตำบลบางรีน ตำบลเมืองระนอง จังหวัดระนอง โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 567,000,000 บาท (ห้าร้อยหกสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

นายไพรัช มณฑาทันธุ์, MRICS
กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาระนอง
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาระนอง โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">● ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 26-0-50.8 ไร่ (10,450.8 ตารางวา)● อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาระนอง มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 11,320.30 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 25/15 หมู่ 1 ตั้งอยู่ติดถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) ตำบลบางวัน อำเภอเมืองระนอง จังหวัดระนอง
ทางเข้า-ออก	: ถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 2847
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินที่ดินราชการ	: ดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 12 ประกอบ
ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณนอกเขตผังเมืองรวมจังหวัดระนอง
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า	: 9 ธันวาคม 2554
วิธีการประเมิน	: ทางบริษัท ประเมินและสรุปมูลค่าโดยใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่คำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow) ซึ่งพิจารณาตามความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้
ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน*	: 10 ปี
อัตราส่วนลด (Discount Rate)	: 10%
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate)	: 7%
มูลค่าตลาด (Market Value)	: 567,000,000 บาท (ห้าร้อยหกสิบเจ็ดล้านบาทถ้วน)

*ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน (Holding Period) คือ ระยะเวลาในการประมาณการ ตามการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)

15 บริษัทเอเอส ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
บริษัท **16** ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

J21/64225

วันที่ 10 มกราคม 2555

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิวเฮ้าส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุนฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

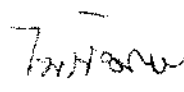
ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา" ถนนสาย ตยอยุธยา-เสนา (ทางหลวงหมายเลข 3263) ตำบลบางนมโค อำเภอสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 มีมูลค่าเท่ากับ 380,000,000 บาท (สามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เวียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด


นายไพรัช มณฑาทันธุ์, MRICS
กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา โดยมีรายละเอียดดังนี้ <ul style="list-style-type: none">• สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 3 โฉนด โดยมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวมประมาณ 24-2-96.0 ไร่ (9,896 ตารางวา)• อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาเสนา มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 11,280.50 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 49 หมู่ 1 ตั้งอยู่ติดถนนสายอยุธยา-เสนา (ทางหลวงหมายเลข 3263) ตำบลบางนมโค อำเภอสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ทางเข้า-ออก	: ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทางหลวงหมายเลข 3263) และถนนคันกั้นน้ำสายเสนา-บางไทร เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์	: โฉนดที่ดินเลขที่ 25177, 590 และ 591
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: - โฉนดที่ดินเลขที่ 25177 และ 590 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ นางสาวลิขัย กิตติเรืองทอง - โฉนดที่ดินเลขที่ 591 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้แก่ <ol style="list-style-type: none">1. นางบุญรอด สงวนทรัพย์2. นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ3. นางสาวจวีร์ สิทธิภูมิ4. นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ5. นายโสภาส สิทธิภูมิ6. นางนพมาศ กำเหนิดคุณ7. นายวิภาค สิทธิภูมิ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ภาระผูกพันที่จดทะเบียน : ติดสัญญาเช่าระยะยาวให้กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด

สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน) : ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือสิทธิ์ผู้เช่า (Leasehold)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 25177 และ 590)

ผู้ให้เช่า : นางสาววิมลย์ กิตติเรืองทอง

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเต็ม จำกัด

พื้นที่เช่า : ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 4 เมษายน 2551

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 3 เมษายน 2581

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 26 ปี 4 เดือน

ค่าเช่าตามสัญญา

ปี	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 3	300,000.00
4 - 6	330,000.00
7 - 9	363,000.00
10 - 12	399,300.00
13 - 15	439,230.00
16 - 18	483,153.00
19 - 21	531,468.30
22 - 24	584,615.13
25 - 27	643,076.64
28 - 30	707,384.31

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 591)

ผู้ให้เช่า : 1. นางบุญรอด สงวนทรัพย์
2. นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ
3. นางสาวจรี สิทธิภูมิ
4. นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ
5. นายโอภาส สิทธิภูมิ
6. นางนพมาศ กำเหนิดคุณ
7. นายวิภาค สิทธิภูมิ

ผู้เช่า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
สิทธิการครอบครอง (เทสโก้ โลตัส)	: ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิการเช่า (Leasehold Interest)
อายุสัญญาเช่า	: 30 ปี
วันเริ่มต้นสัญญาเช่า	: 4 เมษายน 2551
วันสิ้นสุดสัญญาเช่า	: 3 เมษายน 2581
ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา	: ประมาณ 26 ปี 4 เดือน
ค่าเช่าตามสัญญา	: ไม่มีค่าเช่ารายปี (เนื่องจากได้มีกรรขำระค่าเช่าล่วงหน้า เป็นจำนวนเงิน 8,000,000 บาท ณ วันที่จดทะเบียนการเช่าที่ดินแล้ว)
ราคาประเมินที่ดินราชการ	: ดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 16 ประกอบ
ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่นอกเขตผังเมืองรวมเมืองเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน	: สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต หมายเหตุ : ณ วันที่ทำการสำรวจ พบว่า บริเวณพื้นที่โดยรอบของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าประสบกับปัญหาอุทกภัย แต่จากการตรวจสอบทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ในครั้งนี้ ไม่ได้รับผลกระทบจากปัญหาอุทกภัย
วันที่ประเมินมูลค่า	: 9 ธันวาคม 2554
วิธีการประเมิน	: ทางบริษัท ประเมินและสรุปมูลค่าโดยใช้ วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ที่คำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cashflow) ซึ่งพิจารณาตามความสามารถของทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้
ระยะเวลาการถือครองทรัพย์สิน*	: 26 ปี 4 เดือน
อัตราส่วนลด (Discount Rate)	: 11%
มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value)	: 380,000,000 บาท (สามร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)

*ระยะเวลาถือครองทรัพย์สิน (Holding Period) คือ ระยะเวลาในการประมาณการ ตามการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายรับกระแสเงินสดสุทธิ (Discounted Cash Flow)

ภาคผนวก 6

ประสบการณ์การทำงานของคุณลูกค้าในขณะทำงานของ
บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

นายสมพงษ์ รุ่งนิริติศัย

นายสมพงษ์ รุ่งนิริติศัย ดำรงตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการฝ่ายอสังหาริมทรัพย์ของเทสโก้ โลดส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้ร่วมงานกับเทสโก้ โลดส์ มาเป็นเวลา 22 ปี ปัจจุบันได้รับมอบหมายให้ดูแลงานด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งรวมถึงการวิจัยทำเลพื้นที่ การจัดหาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ นายสมพงษ์ยังดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการมูลนิธิ "Tesco for Thais" ด้วย

ในช่วงสิบปีแรกที่ร่วมงานกับเทสโก้ โลดส์ นายสมพงษ์มีบทบาทในฐานะผู้บริหารระดับสูงหลายตำแหน่ง รวมถึงตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายการขายและผู้อำนวยการฝ่ายธุรกิจการค้า ทั้งยังเป็นผู้บุกเบิกริเริ่มการค้าปลีกในรูปแบบใหม่ของประเทศ โลดส์เพื่อรองรับธุรกิจค้าปลีกในประเทศซึ่งมีหลากหลายรูปแบบ เช่น ธุรกิจค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต (Supermarket) ธุรกิจค้าปลีกประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket) และธุรกิจค้าปลีกประเภทร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) เป็นต้น ในช่วง 12 ปีต่อมา นายสมพงษ์มีบทบาทเพิ่มขึ้นโดยได้ดูแลรับผิดชอบงานด้านการตลาด และได้รับแต่งตั้งเป็นผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์ด้านการตลาด ควบคู่กับการดูแลด้านการจัดและตกแต่งพื้นที่วางขายสินค้า โดยมีบทบาทสำคัญในการกำหนดขั้นตอนวิธีการพัฒนารูปแบบของการจัดร้านค้าเพื่อการวางขายสินค้า ปัจจุบันนายสมพงษ์เป็นผู้บริหารที่มีหน้าที่รับผิดชอบควบคุมดูแลพนักงานกว่า 300 คนในฝ่ายอสังหาริมทรัพย์

นายสมพงษ์สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

นายวรพจน์ เตชอัศกรกุล

นายวรพจน์ เตชอัศกรกุล เป็นผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ของเทสโก้ โลดส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเคยดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการใหญ่อาวุโสของบริษัท แคปปิตอล แอดไวเซอร์ ซีเอวีเอส (ประเทศไทย) จำกัด โดยรับผิดชอบสายงานด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ก่อนที่จะเข้ามาร่วมงานกับเทสโก้ โลดส์

นายวรพจน์มีประสบการณ์กว่า 15 ปี ในธุรกิจด้านการจัดการ การขาย การจัดหาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สำหรับสถาบันการเงิน บริษัทจัดการทรัพย์สินและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งที่มีนโยบายลงทุนในทรัพย์สินเชิงพาณิชย์ โรงแรม และที่พักอาศัย

นายวรพจน์เริ่มต้นการทำงานกับบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (Jones Lang LaSalle) และธนาคารสแตนดาร์ด ชาร์เตอร์ด ภายหลังจากนั้นได้ทำงานให้กับบริษัท แคปปิตอล แอดไวเซอร์ ซีเอวีเอส (ประเทศไทย) จำกัด ตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ และได้รับการเลื่อนตำแหน่งเป็นรองกรรมการผู้จัดการใหญ่อาวุโส ในสายงานด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นายวรพจน์มีความรู้ความสามารถด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่างกว้างขวาง และมีประสบการณ์ทั้งในด้านการจัดการและการพิจารณารายงานการตรวจสอบสถานะทรัพย์สินในโครงการจัดซื้อจัดหาทรัพย์สิน (due diligence of asset acquisition) การวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการควบคุมดูแลงานด้าน

การบัญชี ทั้งในระดับของบริษัทที่เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจ ตลอดจนทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานการจัดการที่เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สิน เป็นต้น

นายวรพจน์สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านบริหารธุรกิจจากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจจากมหาวิทยาลัยเมอร์เซอร์ (Mercer University) ประเทศสหรัฐอเมริกา และปริญญาโทด้านอสังหาริมทรัพย์จากมหาวิทยาลัยนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา

นางพัทธนันท์ ดาซิลวา

นางพัทธนันท์ ดาซิลวา เป็นผู้จัดการฝ่ายการเงินของเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความเชี่ยวชาญด้านการบริหารทางการเงินด้วยประสบการณ์ทำงานในสายงานดังกล่าวมากกว่า 14 ปี

นางพัทธนันท์ ได้ร่วมทำงานกับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มาเป็นเวลา 6 ปี ซึ่งในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา มีหน้าที่รับผิดชอบเป็นหัวหน้าฝ่ายการเงินของฝ่ายศูนย์การค้าและสื่อโฆษณาของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่ตั้งในประเทศไทย โดยนอกเหนือจากการกำหนดนโยบายการควบคุมภายในและกรอบโครงสร้างการควบคุมของฝ่ายศูนย์การค้าและสื่อประชาสัมพันธ์แล้ว นางพัทธนันท์ยังมีบทบาทในการวางกลยุทธ์ทางการเงินเกี่ยวกับรายได้รวมทั้งหมดของศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงการกำหนดกำไรเป้าหมาย ควบคุมค่าใช้จ่าย กำหนดงบประมาณ การประมาณการ วางแผน และการบริหารความเสี่ยง

ในช่วงก่อนที่นางพัทธนันท์ได้เข้ามาร่วมงานกับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด นางพัทธนันท์ทำงานด้านการเงินสำหรับกลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่ (Corporate Banking) โดยมีบทบาทการทำงานที่เพิ่มขึ้นตามลำดับ ก่อนที่จะมาทำงานด้านที่ปรึกษา ซึ่งนางพัทธนันท์ได้ให้บริการเป็นที่ปรึกษาด้านการเงินเชิงลึกแก่องค์กรต่าง ๆ เป็นจำนวนมาก

นางพัทธนันท์สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านเศรษฐศาสตร์จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจจากมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

นางสาวธีรา ธีระนิทัศน์

นางสาวธีรา ธีระนิทัศน์ เป็นผู้จัดการฝ่ายจัดการทรัพย์สินของเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีประสบการณ์กว่า 20 ปี ทั้งในธุรกิจพัฒนาทรัพย์สินและธุรกิจจัดการห้างสรรพสินค้า

นางสาวธีรามีประสบการณ์กว้างขวางครอบคลุมงานหลายด้าน อาทิเช่น การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การพัฒนาแนวความคิด การวางแผนและกลยุทธ์ด้านการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การศึกษาการจัดทำแบบแปลนแผนผังของชั้นต่าง ๆ ในอาคาร (floor plan) และการวางแผนจัดโครงสร้างความปลอดภัยของผู้เช่า การวางแผนการตลาด และการจัดการด้านการปฏิบัติการส่วนกลางสำหรับห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ ขนาดกลางและขนาดย่อม ผลงานที่โดดเด่นเป็นที่รู้จัก ได้แก่ การพัฒนาโครงการเซ็นทรัล ซิตี้ พระราม 2 โครงการเซ็นทรัล ซิตี้ บางนา โครงการเซ็นทรัล งามอินทรา (ซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับรางวัล Infrastructure Cleaning and Green Concept จากกรุงเทพมหานคร) รวมถึงการพัฒนาแผนการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าทุกรายเพื่อลดต้นทุนการดำเนินงาน

และการจัดทำโครงการ ISO 900 ให้กับห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ลาดพร้าว ซึ่งเป็นห้างสรรพสินค้าที่มีรายได้สูงสุดในบรรดาห้างสรรพสินค้าทั้งหมดของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

นางสาววีราสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านการตลาดจากมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ และปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจสำหรับผู้บริหารจากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

นายโยธิน ทวีกุลวัฒน์

นายโยธิน ทวีกุลวัฒน์ เป็นผู้อำนวยการฝ่ายการบริหารพื้นที่เช่าและสื่อโฆษณาของเทสโก้ โลดส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยทำงานกับเทสโก้ โลดส์ มาเป็นเวลา 18 ปี และมีประสบการณ์ด้านการจัดการศูนย์การค้ามากกว่าสิบปี รวมถึงประสบการณ์ด้านการก่อตั้งและพัฒนา "ซูเปอร์เซ็นเตอร์" ควบคู่กับศูนย์การค้าครบวงจรแห่งแรกในประเทศไทย นอกจากนี้ ยังมีประสบการณ์หลายปีในธุรกิจด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์จากการที่เคยดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบในการวางกลยุทธ์เกี่ยวกับทำเลที่ตั้งให้กับเทสโก้ โลดส์ เพื่อดำเนินการจัดสร้างซูเปอร์มาร์เก็ตแห่งแรกในประเทศไทยของเทสโก้ โลดส์ นอกจากนี้ นายโยธินยังได้เข้าไปมีบทบาทในการร่วมสร้างความสำเร็จให้กับโครงการพัฒนาซูเปอร์มาร์เก็ตของเทสโก้ โลดส์ ใน 40 ทำเลที่ตั้งตามกลยุทธ์ภายในระยะเวลาสองปี

เมื่อไม่นานมานี้ นายโยธินได้มีบทบาทการทำงานเพิ่มขึ้นโดยดำรงตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการฝ่ายบริหารพื้นที่เช่าของเทสโก้ ประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน ซึ่งมีสำนักงานสาขาอยู่ที่เมืองกวางโจว โดยรับหน้าที่ในการพัฒนาหลายศูนย์การค้าในภูมิภาคใต้ ของประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน รวมถึงศูนย์การค้าชุมชนอีกหลายแห่งที่มีพื้นที่เฉลี่ยกว่า 40,000 ตารางเมตร รวมถึงรับหน้าที่เป็นตัวแทนประสานงานกับ JLL, Colliers และ CBRE เป็นต้น และปัจจุบันนี้ ได้กลับมาทำงานในประเทศไทย โดยปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบริหารพื้นที่เช่าและสื่อโฆษณาของเทสโก้ โลดส์

นายโยธินสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านการตลาดจากมหาวิทยาลัยอีสต์ซัมซัน และปริญญาโทด้านธุรกิจระหว่างประเทศจาก American Graduate School of International Management รัฐอริโซนา ประเทศสหรัฐอเมริกา

นายรอสส์ แคมป์เบล

นายรอสส์ แคมป์เบล เป็นผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอาคารและสินทรัพย์ของเทสโก้ โลดส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นายแคมป์เบลมีประสบการณ์มากกว่า 19 ปี ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านต่าง ๆ รวมถึงธุรกิจด้านที่พักอาศัย ธุรกิจการพัฒนาด้านการค้าและอุตสาหกรรม

นายแคมป์เบลเป็นสมาชิกคนสำคัญของคณะทำงานหลักของเทสโก้ (Tesco) มาเป็นเวลา 8 ปี และในขณะนี้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้จัดการด้านการบริการเกี่ยวกับทรัพย์สินของเทสโก้ โลดส์ ประเทศไทย ก่อนหน้านี้นายแคมป์เบลดำรงตำแหน่งในฐานะหัวหน้าแผนกพัฒนาให้กับเทสโก้ ในประเทศอังกฤษ ซึ่งรวมถึงการพัฒนาพื้นที่พักอาศัยและสำนักงาน โครงการเกี่ยวกับคลังเก็บสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า และ Express Programme ตลอดจนจนโครงการที่ตรวจสอบดูแลด้านสุขภาพ และความปลอดภัยสำหรับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ผลงานหลักของนายแคมป์เบลรวมถึง

การเปิดตัวโครงการ organic convenience growth ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศอังกฤษ และโครงการเปิดตัวคลังเก็บสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าของกลุ่มเทสโก้ รวมถึงการก่อสร้างศูนย์กระจายสินค้าและห้องเย็นสำหรับเก็บสินค้าอีก 2 ห้องที่ใหญ่ที่สุดในยุโรป

นายแคมป์เบลยังได้ให้ความช่วยเหลือในการพัฒนาศูนย์การค้าแห่งแรกที่สำคัญด้านสิ่งแวดล้อมของกลุ่มเทสโก้ ในเมืองวิก สกอตแลนด์ ในปี 2549 โดยศูนย์การค้าดังกล่าวเป็นศูนย์การค้าแรกในประเทศอังกฤษที่ใช้โครงไม้แทนการใช้โครงเหล็ก นอกจากนี้ยังมีส่วนในการพัฒนาออกแบบพิมพ์เขียวแรกของศูนย์การค้าที่ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อม (the first blueprint environmental store) ซึ่งตั้งอยู่ที่ซีแทมฮิลล์ เมืองแมนเชสเตอร์ โดยศูนย์การค้าดังกล่าวสามารถลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนได้ประมาณร้อยละ 50 ทั้งนี้ ศูนย์การค้าดังกล่าวยังเป็นเพียงศูนย์การค้าต้นแบบของศูนย์การค้าของเทสโก้สำหรับรูปแบบในการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมในประเทศอังกฤษ

นายแคมป์เบลสำเร็จการศึกษาในระดับปริญญาตรีด้านวิศวกรรมและการจัดการอาคาร (เกียรตินิยม) และปริญญาโทด้านการจัดการ

**ใบแทรกแก้ไขเพิ่มเติมข้อความในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท**

	ข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในหนังสือชี้ชวนฯ	แก้ไขเป็น
สารบัญ	1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม.....Error! 2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท และราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ.....Error! 3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม.....Error! 4. นโยบายการลงทุน.....Error! 4.1 ภาพรวมของกองทุนรวม.....Error! 4.2 การลงทุนครั้งแรก.....Error!	1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม.....7 2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท และราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ.....7 3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม.....8 4. นโยบายการลงทุน.....11 4.1 ภาพรวมของกองทุนรวม.....11 4.2 การลงทุนครั้งแรก.....11
ข้อ 2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ หน้า 7	<p>ไม่น้อยกว่า 15,930,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นห้าพันเก้าร้อยสามสิบล้านบาท) โดยจำนวนเงินทุนของโครงการจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งจะอยู่ในช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้น ซึ่งบริษัทจัดการ เอสโก โลดส์ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) จะเป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายสุดท้ายร่วมกันและคาดว่าจะประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ("ราคาเสนอขายสุดท้าย")</p> <p><u>ทั้งนี้ ช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น จะกำหนดในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ โดยราคาเสนอขายเบื้องต้นขั้นต่ำจะไม่น้อยกว่า 9 บาท ต่อหน่วย ("ช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น")</u></p>	<p>17,080,500,000 บาท – 18,408,000,000 บาท โดยจำนวนเงินทุนของโครงการจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งจะอยู่ในช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้น ซึ่งบริษัทจัดการ เอสโก โลดส์ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) จะเป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายสุดท้ายร่วมกันและคาดว่าจะประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ("ราคาเสนอขายสุดท้าย")</p>
ข้อ 2.5(1) จำนวนเงินทุนที่เสนอขาย หน้า 8	<p>ไม่น้อยกว่า 15,930,000,000 บาท (หนึ่งหมื่นห้าพันเก้าร้อยสามสิบล้านบาท) โดยจำนวนเงินทุนของโครงการจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย</p>	<p>17,080,500,000 บาท – 18,408,000,000 บาท โดยจำนวนเงินทุนของโครงการจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย</p>
ข้อ 2.5(3) ช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้น หน้า 8	<p><u>ช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้นจะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ โดยราคาเสนอขายเบื้องต้นขั้นต่ำจะไม่น้อยกว่า 9 บาท ต่อหน่วย</u></p>	<p>9.65 บาท – 10.40 บาท</p>

	ข้อมูลปรากฏอยู่ในหนังสือชี้ชวนฯ	แก้ไขเป็น
ข้อ 2.5(4) ราคาของซื้อหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ⁽¹⁾ หน้า 8	ราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น	10.40 บาท
4.2.1 ตารางแสดงข้อมูลสรุป ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ชื่อตารางคอลัมน์ขวาสุด และราคาที่กองทุนรวมจะลงทุนหน้า 17 – 19	ราคาที่กองทุนรวมจะลงทุน (ล้านบาท)	ช่วงราคาที่กองทุนรวมจะลงทุน (บาท)
(1) ศรีนครินทร์ (10) ระนอง (2) กระบี่ (11) สมุย (3) ประชาชื่น (12) พิษณุโลก (4) รังสิต คลอง 7 (13) อมตะนคร (5) ท่งสง (14) เพชรบูรณ์ (6) สิงห์บุรี (15) ลำลูกกา คลอง 6 (7) ปราณบุรี (16) เสนา (8) มหาชัย (17) พระราม 1 (9) แม่สาย	(1) ไม่เกิน 3,223 (10) ไม่เกิน 598 (2) ไม่เกิน 1,623 (11) ไม่เกิน 1,298 (3) ไม่เกิน 1,618 (12) ไม่เกิน 1,184 (4) ไม่เกิน 1,130 (13) ไม่เกิน 1,622 (5) ไม่เกิน 952 (14) ไม่เกิน 750 (6) ไม่เกิน 785 (15) ไม่เกิน 550 (7) ไม่เกิน 770 (16) ไม่เกิน 418 (8) ไม่เกิน 641 (17) ไม่เกิน 1,105 ล้านบาท (9) ไม่เกิน 620	(1) 2,790,964,000 - 3,031,505,000 (10) 518,186,000 - 562,846,000 (2) 1,405,960,000 - 1,527,134,000 (11) 1,124,006,000 - 1,220,879,000 (3) 1,401,197,000 - 1,521,960,000 (12) 1,025,893,000 - 1,114,311,000 (4) 979,219,000 - 1,063,613,000 (13) 1,405,007,000 - 1,526,099,000 (5) 824,906,000 - 896,001,000 (14) 649,637,000 - 705,627,000 (6) 680,119,000 - 738,735,000 (15) 476,274,000 - 517,322,000 (7) 666,783,000 - 724,250,000 (16) 361,968,000 - 393,164,000 (8) 555,335,000 - 603,197,000 (17) 957,310,000 - 1,039,817,000 (9) 537,237,000 - 583,539,000 บาท
หมายเหตุ (5) หน้า 19	ราคาเข้าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาที่ดีที่สุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ 10 โปรดพิจารณาช่วงราคาในการเข้าลงทุนของอสังหาริมทรัพย์ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ	ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะอยู่ภายในช่วงราคาในการเข้าลงทุน และจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555

	ข้อมูลปรากฏอยู่ในหนังสือชี้ชวนฯ	แก้ไขเป็น
4.2.1 ตารางแสดงข้อมูลสรุป ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ข้อมูลสำหรับปีที่สัญญาเช่าที่ดินครบกำหนด (พ.ศ.) ของอสังหาริมทรัพย์สมัย คอลัมน์ตรงกลาง หน้า 18	2573	2573 และ 2578
ข้อ 4.13 รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน หน้า 152	เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน: รวม เท่ากับ 0.68	เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน: รวม เท่ากับ 0.67
ข้อ 4.13 รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน หน้า 153	ในกรณีที่กองทุนรวมคืนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 95 ถึงร้อยละ 100 อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปีจะคิดเป็นร้อยละ 6.33 ถึงร้อยละ 6.66 ตามลำดับ	ในกรณีที่กองทุนรวมคืนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 95 ถึงร้อยละ 100 อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปีจะคิดเป็นร้อยละ 6.33 ถึงร้อยละ 6.66 ตามลำดับ ตามลำดับ ทั้งนี้ หากราคาเสนอขายสุดท้ายเท่ากับราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้นที่ 10.40 บาท อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปีจะคิดเป็นร้อยละ 6.18 ถึงร้อยละ 6.50 ตามลำดับ
ข้อ 22.2.1 การกำหนดราคาขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน (สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป) หน้า 184	ราคาเสนอขายสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป เป็นช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้นซึ่งจะระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญโดยผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น ในกรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้าย ¹ มีราคาต่ำกว่าราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการคืนเงินส่วนต่างค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย ตามรายละเอียดในข้อ 22.5	ราคาเสนอขายสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคา 10.40 บาท ต่อหน่วย ซึ่งเป็นราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น ในกรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้าย ¹ มีราคาต่ำกว่า 10.40 บาท ต่อหน่วย บริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการคืนเงินส่วนต่างค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย ตามรายละเอียดในข้อ 22.5
ข้อ 22.2.2 หน้า 184 และ ข้อ 23.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน หน้า 194 เพิ่มข้อความดังต่อไปนี้ เป็น (3)		(3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังต่อไปนี้ (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้น

	ข้อมูลปรากฏอยู่ในหนังสือชี้ชวนฯ	แก้ไขเป็น
		<p>ตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ</p> <p>(ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน ให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)</p>
<p>ข้อ 22.2.2 หน้า 184 และข้อ 23.1 หน้า 195 แก้ไข (3) เป็น (4)</p>	<p>(3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ตามลำดับ</p> <p>(ก) ผู้จองซื้อพิเศษ</p> <p>(ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว</p> <p>(ค) ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) หรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย</p> <p>ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (3)(ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (3)(ก) และ (ข) ด้วย</p>	<p>(4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ตามลำดับ</p> <p>(ก) ผู้จองซื้อพิเศษ</p> <p>(ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว</p> <p>(ค) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย</p> <p>ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ด้วย</p>

	ข้อมูลที่ปรากฏอยู่ในหนังสือชี้ชวนฯ	แก้ไขเป็น
ข้อ 22.2.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป (2) หน้า 185	(2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในวันจองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยจะต้องชำระที่ราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น โดยจะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้ พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่าง ๆ ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน	(2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในวันจองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยจะต้องชำระที่ราคา 10.40 บาท ต่อหน่วย โดยจะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้ พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่าง ๆ ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน
ข้อ 22.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน (2) หน้า 189	(2) คืนเงินส่วนต่างระหว่างราคาเสนอขายสุดท้ายกับราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น ในกรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่าราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ	(2) คืนเงินส่วนต่างระหว่างราคาเสนอขายสุดท้ายกับราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น ในกรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้ายต่ำกว่า 10.40 บาท ต่อหน่วย โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ
ข้อ 22.7 วัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรก หน้า 192	ตารางด้านล่างนี้แสดงรายละเอียดของวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรก ตามแผนงานและประมาณการรายจ่ายปัจจุบันของกองทุนรวม โดยคาดว่ากองทุนรวมจะได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรกนี้ ประมาณ 18,000 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนจำนวน 1,770,000,000 หน่วย โดยราคาเสนอขายสุดท้าย จะเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้น (ที่จะได้ระบุในหนังสือชี้ชวนสรุปข้อมูลสำคัญ) ...	ตารางด้านล่างนี้แสดงรายละเอียดของวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรก ตามแผนงานและประมาณการรายจ่ายปัจจุบันของกองทุนรวม โดยคาดว่ากองทุนรวมจะได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรกนี้ 17,080,500,000 บาท - 18,408,000,000 บาท ซึ่งเป็นเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนจำนวน 1,770,000,000 หน่วย โดยราคาเสนอขายสุดท้าย จะเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้น ที่ 9.65 บาท – 10.40 บาท ...
ข้อ 22.7 ตารางแสดงวัตถุประสงค์การใช้เงิน หน้า 193	ประมาณการค่าตอบแทนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ⁽²⁾ และค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ⁽³⁾ ที่ 17,315 ล้านบาท	ประมาณการค่าตอบแทนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ⁽²⁾ และค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ⁽³⁾ ที่ 16,437.5 – 17,765 ล้านบาท
	รวมทั้งสิ้น 17,957 ล้านบาท	รวมทั้งสิ้น 17,085.5 – 18,408 ล้านบาท
หมายเหตุ (2) ของตารางในข้อ 22.7 หน้า 193	ราคาเข้าลงทุนเบื้องต้นคิดตามราคาที่ต่ำสุดของราคาประเมินที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย ทั้งนี้ ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ซึ่งราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะไม่สูงกว่าราคาที่ต่ำสุดของราคาประเมินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เกินกว่าร้อยละ	ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะอยู่ภายในช่วงราคาในการเข้าลงทุน และจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555