

รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
เกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เป็นทรัสต์เพื่อการ
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา
ฟิวเจอร์ซิตี

Lotus's

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์
รีเทล โกรท

จัดทำโดย
บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด



7 พฤษภาคม 2567

สารบัญ

คำนิยาม..... 3

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ (DISCLAIMERS).....7

ที่มาของการเข้าทำรายการฯ..... 9

บทสรุปผู้บริหาร (EXECUTIVE SUMMARY)..... 12

1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ..... 23

1.1. ลักษณะของรายการ..... 23

1.2. วัตถุประสงค์ของรายการ และวันที่คาดว่าจะเกิดรายการ..... 42

1.3. สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์..... 43

1.4. สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของ LPF และ AXTRART และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว..... 63

1.5. รายละเอียดทรัพย์สินและภาวะ ข้อมูลการลงทุน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ของกองทุนรวม LPF 80

1.6. ข้อมูลสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรทเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้..... 84

1.7. ผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART 95

1.8. แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณ (CONVERSION TIMELINE)..... 96

1.9. ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวม LPF 98

1.10. ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์..... 99

1.11. ข้อมูลของผู้ชำระบัญชี..... 100

1.12. รายการสัญญาเพื่อดำเนินการเปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์..... 102

1.13. ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF..... 103

1.14. ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับอัตราการสับเปลี่ยน..... 103

2. ข้อมูลโดยสรุปของกองทุนรวม LPF 104

3. ความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการฯ..... 105

3.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการฯ..... 105

3.2. อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (SWAP RATIO)..... 106

3.3. ผลกระทบต่อกำไรขาดทุนจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม..... 106

3.4. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ..... 107

3.5. การวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหุ้นลงทุน..... 115

3.6. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ..... 131

3.7. ความเหมาะสมของการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์..... 132

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ..... 135

คำนิยาม

คำเต็ม	คำนิยาม
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท	: กองทุนรวม หรือ LPF หรือ กองทุนรวม LPF
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ซิตี	: กองทรัสต์ หรือ กองทรัสต์ AXTRART
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	: บริษัทจัดการ หรือ KTAM หรือ ทรัสต์
ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชัน จำกัด สาขากรุงเทพฯ	: ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือ HSBC
บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด	: บริษัทฯ หรือ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์
บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	: ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือ เอก-ชัย
บริษัท ดิสคัฟเวอรี แมเนจเม้นท์ จำกัด	: ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ หรือ IFA หรือ DM
บริษัท แชนด์เลอร์ เอ็มเอชเอ็ม จำกัด	: ที่ปรึกษากฎหมาย หรือ สำนักงานกฎหมาย หรือ CMHM
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	: ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระรายที่ 1 หรือ 15BC
บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด	: ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระรายที่ 2 หรือ SIMS
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	: ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ SET
สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	: สำนักงาน ก.ล.ต. หรือ SEC
บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด	: TSD
คณะกรรมการกำกับตลาดทุน	: คณะกรรมการ ก.ล.ต.
การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท (LPF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ซิตี (AXTRART)	: การเข้าทำรายการฯ หรือ การแปลงสภาพ
สิทธิประโยชน์ทางภาษีในการแปลงสภาพตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567	: สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ
กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567	: กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมฯ
สิทธิประโยชน์ทางภาษีในการแปลงสภาพตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	: พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 763)
ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AXTRART ได้แก่ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF รวมถึงสิทธิ หน้าที่ และความผูกพันตาม	: ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม

คำเต็ม	คำนิยาม
<p>สัญญาที่กองทุนรวม LPF มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม LPF แต่จะไม่รวมรายการดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กักไว้เพื่อการชำระหนี้ 2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม LPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น 3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม LPF และชำระบัญชี 4) คดีพิพาทของกองทุนรวม LPF ทุกคดีที่มีอยู่ ณ วันที่ดำเนินการแปลงสภาพ ซึ่งกองทุนรวมเป็นคู่ความที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่ง ณ วันที่ 21 มีนาคม 2567 มีอยู่ที่กองทุนรวม LPF ทั้งหมด 11 คดี ซึ่งคดีพิพาทดังกล่าวมีผลกระทบในด้านลบต่อกองทุนรวม LPF รวมไม่เกินกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม LPF ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และไม่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม LPF อย่างมีนัยสำคัญ 	
<p>วันโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม LPF ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นภายในไตรมาส 4 ในปี 2567 โดยระยะเวลาดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับกรณีผลบังคับใช้ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p>	: วันโอนทรัพย์สินและภาวะ
<p>อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF จะได้รับ (Swap Ratio) คือ 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1 หน่วยทรัสต์</p>	: อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์
<p>สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซัตร์รา ฟิวเจอร์ซิตี (AXTRART)</p>	: สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์
<p>สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท</p>	: สรุปร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาวะ
<p>สรุปสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินงาน (Operating Lease Agreement) ระหว่างกองทุนรวม LPF ในฐานะผู้ให้เช่า และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (“เอก-ชัย”) ในฐานะผู้เช่า (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม และจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง) สำหรับแต่ละโครงการทั้งหมด 23 โครงการ</p>	: สรุปสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินงาน
<p>สรุปสัญญาบริการ (Service Agreement) ระหว่างกองทุนรวม ในฐานะผู้ให้บริการ และเอก-ชัย ในฐานะผู้รับบริการ (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) สำหรับแต่ละโครงการทั้งหมด 23 โครงการ (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม)</p>	: สรุปสัญญาบริการ
<p>สรุปสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Agreement) ระหว่างกองทุนรวม ในฐานะผู้ว่าจ้าง และเอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม)</p>	: สรุปสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์
<p>สรุปสัญญาตกลงกระทำการ (Mutual Undertaking Agreement) ระหว่าง กองทุนรวม LPF และ เอก-ชัย ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม)</p>	: สรุปสัญญาตกลงกระทำการ
<p>สัญญาให้สินเชื่อ ระหว่าง กองทุนรวม LPF และ ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 14 ธันวาคม 2565</p>	: สรุปสัญญาให้สินเชื่อ
<p>ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)</p>	: CIMBT

คำเต็ม	คำนิยาม
แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทุนทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวม	: แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวน
ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่อง การแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม)	: ประกาศที่ทจ. 34/2559
ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ฉบับประมวล)	: ประกาศที่ทจ. 49/2555
พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม	: พ.ร.บ. ทรัสต์
พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม	: พ.ร.บ. หลักทรัพย์
ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทุนทรัสต์ (Initial Assets) ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์โดยการเข้าผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทุนทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพโดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทุนทรัสต์	: ทรัพย์สินเริ่มต้น
มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value)	: TAV
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value)	: NAV
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	: DCF
ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)	: WACC
อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (Internal Rate of Return)	: IRR
เงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน	: DPU
อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี	: MLR

IMAPDM081/2024

วันที่ 7 พฤษภาคม 2567

เรื่อง: รายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ซิตี

เรียน: ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

เอกสารแนบ:

- 1) ข้อมูลโดยสรุปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท

อ้างอิง:

- 1) แจ้งกำหนดการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ซิตี เผยแพร่โดยกองทุนรวม LPF ณ วันที่ 9 เมษายน 2567
- 2) หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท ครั้งที่ 1/2567
- 3) สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรทและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ซิตี และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว เผยแพร่โดยกองทุนรวม LPF ณ วันที่ 9 เมษายน 2567
- 4) แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) เผยแพร่โดยกองทุนรวม LPF ณ วันที่ 9 เมษายน 2567
- 5) ผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะได้รับจากการแปลงสภาพ เผยแพร่โดยกองทุนรวม LPF ณ วันที่ 9 เมษายน 2567
- 6) สารสนเทศการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เผยแพร่โดยกองทุนรวม LPF ณ วันที่ 9 เมษายน 2567
- 7) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี 2565 (แบบ 56-1) และรายงานประจำปีของกองทุนรวม LPF รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566
- 8) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562 – 2566 และงบการเงินระหว่างกาลที่สอบทานแล้วสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2566 โดยผู้สอบบัญชีที่ได้รับอนุญาตของกองทุนรวม LPF
- 9) สรุปร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ
- 10) เอกสารและสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสัมภาษณ์เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

ขอบเขตและข้อจำกัดความรับผิดชอบ (Disclaimers)

1. ผลการศึกษาของ บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “IFA” หรือ “DM”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากกองทุนรวม LPF และข้อมูลที่กองทุนรวม LPF ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ หรือเปิดเผยในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.” หรือ “SEC”) (www.sec.or.th) เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ” หรือ “SET”) (www.set.or.th) และข้อมูลที่ประกาศต่อสาธารณะผ่านช่องทางอื่นๆ ของกองทุนรวม LPF รวมทั้งข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวม LPF
2. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถรับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท (LPF) เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ซิตี (AXTRART) (“การเข้าทำรายการฯ” หรือ “การแปลงสภาพ”) ในครั้งนี้
3. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลเอกสารที่ได้รับเป็นข้อมูลที่ถูกต้อง สมบูรณ์ และการให้ความเห็นนี้เป็นการพิจารณาและให้ความเห็นภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
4. ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าสัญญาทางธุรกิจต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทุนรวมที่กำกับคู่สัญญาที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับ มีความถูกต้องทางกฎหมาย มีผลบังคับใช้และผูกพันตามสัญญา และไม่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไข ยกเลิก เพิกถอน หรือบิดเบือนใดๆ ทั้งนี้ หากข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ
5. เนื่องจากรายงานฉบับนี้ถูกเผยแพร่สู่สาธารณะในระหว่างที่เกิดสงครามและข้อพิพาทระหว่างรัสเซียและยูเครน โดยผลของสงครามทำให้ระบบเศรษฐกิจของประเทศ รวมทั้งราคาน้ำมัน ราคาก๊าซธรรมชาติและค่าไฟฟ้า มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ ปัจจุบันสถานการณ์ดังกล่าวยังคงมีความไม่แน่นอนและอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตลอดเวลา ซึ่งอาจส่งผลอย่างมีนัยสำคัญต่อต้นทุนการให้บริการ ค่าใช้จ่ายต่างๆ และความสามารถในการหารายได้ของทรัพย์สินของกองทุนรวม LPF ในอนาคต
6. รายงานฉบับนี้ไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อชี้แนะการพิจารณาตัดสินใจใดๆ เกี่ยวกับการดำเนินการของธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม LPF หรือบริษัทอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือไม่ได้มีวัตถุประสงค์ในการชักชวนให้ซื้อหรือขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF หรือบริษัทอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานฉบับนี้ แต่อย่างใด
7. ในการจัดทำรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระขอรับรองว่าได้ทำหน้าที่ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ดังที่ได้กล่าวมาข้างต้นตามมาตรฐานวิชาชีพและได้ให้เหตุผลบนพื้นฐานของข้อมูลและการวิเคราะห์อย่างเที่ยงธรรม โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF เป็นสำคัญ อย่างไรก็ตาม ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากกองทุนรวม LPF รวมถึงจากการสัมภาษณ์ผู้จัดการกองทุนรวม และผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นข้อมูลที่ถูกต้องและเป็นความจริงในขณะเวลาที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจัดทำรายงานความเห็นฉบับนี้ ดังนั้น หากข้อมูลดังกล่าวข้างต้นไม่ถูกต้อง และ/หรือ ไม่เป็นจริง และ/หรือ ไม่

ครบถ้วน และ/หรือ มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการให้ความเห็นในครั้งนี้ ด้วยเหตุนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงไม่อาจยืนยันถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อกองทุนรวม LPF และผู้ถือหน่วยลงทุนในอนาคตจากปัจจัยดังกล่าวได้ อีกทั้งความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความเห็นแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ต่อการเข้าทำรายการฯ เท่านั้น โดยการตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติสำหรับการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF เป็นสำคัญ ซึ่งผู้ถือหน่วยลงทุนควรจะศึกษาข้อมูลและพิจารณาเหตุผล ข้อดี ข้อด้อย ปัจจัยความเสี่ยง ข้อจำกัด และความเห็นในประเด็นพิจารณาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนในครั้งนี้ด้วยความรอบคอบระมัดระวังก่อนลงมติ เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม ทั้งนี้ การให้ความเห็นนี้มีได้เป็นการรับรองผลสำเร็จของการเข้าทำรายการต่างๆ รวมถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ต้องรับผิดชอบต่อผลกระทบใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าว ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม

8. การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลสัญญาเช่าพื้นที่ระหว่างผู้เช่ารายย่อยกับกองทุนรวมทั้งหมดทุกสัญญา พร้อมทั้งค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ในอนาคต ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้เพียงแต่ตรวจสอบสัญญาเช่าเพียงส่วนหนึ่งเท่านั้น อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าข้างต้นทั้งหมด เช่น สรุปอัตราค่าเช่าและค่าบริการระยะเวลาเช่า เป็นต้น และ ได้รับสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ในอนาคต และข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่สามารถใช้อ้างอิงในการทำสมมติฐานทางการเงินได้ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินจากการอ้างอิงสมมติฐานและข้อมูลทางการเงินดังกล่าวได้ที่ได้รับจากกองทุนรวมเป็นหลัก ดังนั้น หากข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารกองทรัสต์ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับจากกองทุนรวมมีความแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไปจากข้อมูลที่ปรึกษาทางการเงินได้รับ จะส่งผลให้ผลตอบแทนที่วิเคราะห์โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำความเห็นต้นฉบับเป็นภาษาไทยและได้ทำการแปลเป็นภาษาอังกฤษเพื่อความเข้าใจของผู้ถือหน่วยลงทุนต่างชาติ ทั้งนี้ หากมีข้อความในฉบับภาษาอังกฤษที่ไม่ตรงกับข้อความในต้นฉบับภาษาไทย ให้ยึดถือต้นฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ที่มาของการเข้าทำรายการฯ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท (“กองทุนรวม” หรือ “กองทุนรวม LPF”) มีความประสงค์จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ AXTRART”) ตามหลักเกณฑ์ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 34/2559 เรื่องการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 34/2559”) เนื่องจากเล็งเห็นถึงประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กล่าวคือ ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งกองทุนรวมมีเกณฑ์จำกัดการกู้ยืมเงินโดยคิดเป็นสัดส่วนหนี้สินต่อทุนในระดับที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยเป็นการเปิดโอกาสให้กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ภายหลังการแปลงสภาพ และหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว โดยมีรายละเอียดปรากฏตามที่ปรากฏในจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ประกอบกับการที่มีมาตรการสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการแปลงสภาพตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 763)”) รวมทั้งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 (“กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมฯ”) (พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 763) และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมฯ รวมเรียกว่า “สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ กองทุนรวม LPF จะต้องแปลงสภาพ (ซึ่งหมายความรวมถึงการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้กองทรัสต์ AXTRART โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ การเลิกกองทุนรวมและสืบเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมถืออยู่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567)

อย่างไรก็ดี หากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เข้ารายการใดที่อาจไม่ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายกำหนดค่าธรรมเนียมฯ บางรายการ กองทุนรวม LPF จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย รายละเอียดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม

LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ มีรายละเอียดปรากฏตามจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงพิจารณาเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 14.00 น. เป็นต้นไป ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ (Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok) เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2566
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART แผนการแปลงสภาพการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ AXTRART
- วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART
- วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ วาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มี การนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF พิจารณาต่อไป

ทั้งนี้ วาระที่ 7 จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ทั้งหมดแล้ว อย่างไรก็ตาม การลงมติในวาระที่ 7 นี้ไม่ได้เป็นเงื่อนไขในการเข้าทำรายการวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ดังนั้น หากวาระที่ 7 นี้ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การไม่ได้รับอนุมัติดังกล่าวจะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 แต่อย่างใด

อนึ่ง หากการแปลงสภาพ (ซึ่งหมายความว่ารวมถึงการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ การเลิกกองทุนรวมและสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมถืออยู่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม) ไม่สำเร็จภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567) ให้ถือว่า การอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนวาระที่ 2 - 7 ถือเป็นอันยกเลิกทุกวาระ

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงกำหนดให้วันที่ 23 เมษายน 2567 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 (Record Date)

ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของบริษัทจัดการจึงได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งจะจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาและอนุมัติต่อไป นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AXTRART สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ขั้นตอนการดำเนินการและระยะเวลาการดำเนินการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ รวมถึงการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชี ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ ค่าใช้จ่ายการเลิกกองทุนรวม LPF และการชำระบัญชีที่จะเรียกเก็บจากกองทุนรวม LPF รวมทั้งข้อมูลของผู้ชำระบัญชี ข้อมูลผู้จัดการกองทรัสต์ และข้อมูลทรัสต์ ไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งจะจัดส่งให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อประกอบการพิจารณาและอนุมัติต่อไป

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)

ตามที่ KTAM ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวม ของกองทุนรวม LPF ได้มีการแจ้งกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 และวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิในการเข้าประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ ในวันที่ 23 เมษายน 2567 นั้น สามารถสรุปรายละเอียดที่สำคัญได้ดังต่อไปนี้

การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทุนทรัสต์ AXTRART ซึ่งจะเป็กองทุนทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพโดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทุนทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทุนทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ โดยมีประเด็นที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะต้องพิจารณาดังนี้

1. การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทุนทรัสต์ AXTRART แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ AXTRART
2. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพเป็นกองทุนทรัสต์
3. การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
4. การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทุนทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AXTRART
5. การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์ดีของกองทุนทรัสต์ AXTRART
6. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงพิจารณาเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 14.00 น. เป็นต้นไป ณ ห้องสุวิภาลัย ชั้น 11 โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ (Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok) เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนประจำปี 2566
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทุนทรัสต์ AXTRART แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ AXTRART
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทุนทรัสต์ AXTRART
- วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์ดีของกองทุนทรัสต์ AXTRART
- วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ วาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มี การนำเสนอวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF พิจารณาต่อไป

ทั้งนี้ วาระที่ 7 จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ทั้งหมดแล้ว อย่างไรก็ตาม การลงมติในวาระที่ 7 นี้ไม่ได้เป็นเงื่อนไขในการเข้าทำรายการวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ดังนั้น หากวาระที่ 7 นี้ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การไม่ได้รับอนุมัติดังกล่าวจะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 แต่อย่างใด

ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ กองทุนรวม LPF จะต้องแปลงสภาพ (ซึ่งหมายความรวมถึงการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่ทรัสต์ AXTRART โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ การเลิกกองทุนรวมและสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมที่กองทุนรวมถืออยู่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567)

อนึ่ง หากการแปลงสภาพ (ซึ่งหมายความรวมถึงการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทุนรวม AXTRART โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ การเลิกกองทุนรวมและสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทุนรวมที่กองทุนรวมถืออยู่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม) ไม่สำเร็จภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567) ให้ถือว่าการอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนวาระที่ 2 - 7 ถือเป็นอันยกเลิกทุกวาระ

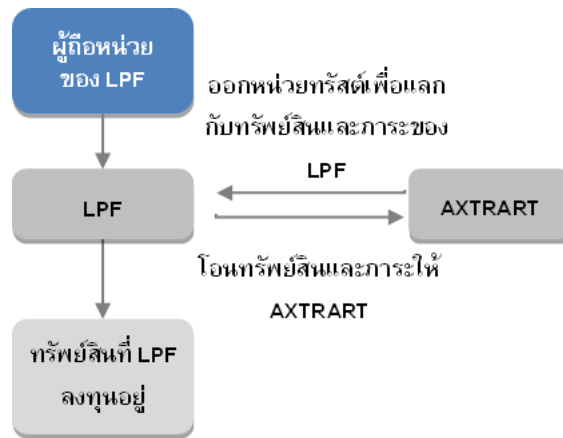
ในการนี้ บริษัทจัดการจึงกำหนดให้วันที่ 23 เมษายน 2567 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 (Record Date)

ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของบริษัทจัดการจึงได้มีมติอนุมัติการแต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทุนรวม AXTRART เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งจะจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาและอนุมัติต่อไป นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง อาทิ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ที่จะโอนให้แก่กองทุนรวม AXTRART สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ขั้นตอนการดำเนินการและระยะเวลาการดำเนินการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพ รวมถึงการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชี ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ ค่าใช้จ่ายการเลิกกองทุนรวม LPF และการชำระบัญชีที่จะเรียกเก็บจากกองทุนรวม LPF รวมทั้งข้อมูลของผู้ชำระบัญชี ข้อมูลผู้จัดการกองทุนรวม และข้อมูลทรัสต์ ไว้ในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งจะจัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อประกอบการพิจารณาและอนุมัติต่อไป

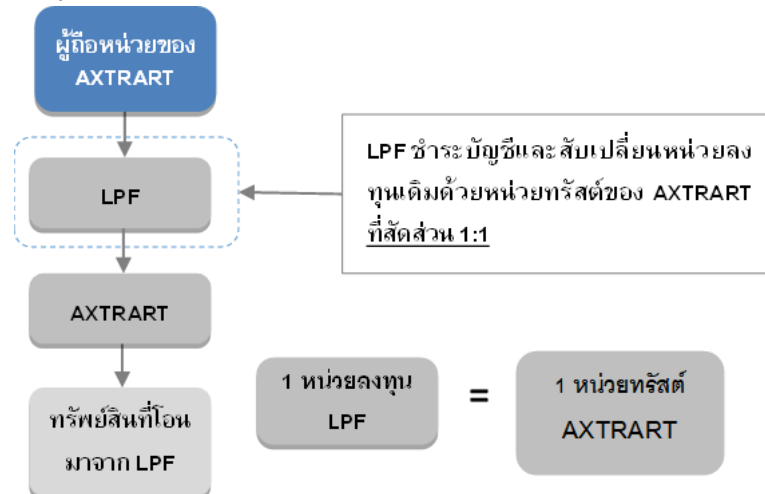
เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเข้าใจลักษณะการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าว สามารถสรุปแผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพได้ดังนี้

แผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART

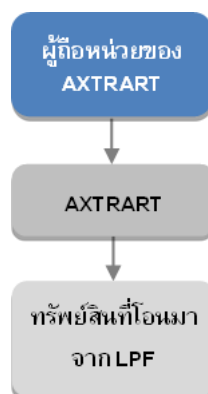
การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART



การชำระบัญชีกองทุนรวม LPF



โครงสร้างของกองทรัสต์ AXTRART เมื่อแปลงสภาพแล้วเสร็จ



ผู้ถือหุ้นของ AXTRART หมายถึง ผู้ถือหุ้นเดิมของ LPF ที่มีชื่อปรากฏในวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ LPF กับหน่วยทรัสต์ของ AXTRART

หมายเหตุ: ข้อมูลเบื้องต้นมีวัตถุประสงค์ในการใช้สำหรับการประกอบการอธิบายเท่านั้น

โดยอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม LPF จะโอนให้แก่กองทรัสต์มีทั้งหมด 23 โครงการ โดยแบ่งออกเป็นดังต่อไปนี้

- (1) โครงการที่กองทุนรวม LPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ได้แก่
- 1) โครงการศรีนครินทร์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 9 หมู่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินรวม 48 ไร่ 1 งาน 74.3 ตารางวา หรือ 77,497.20 ตารางเมตร
 - 2) โครงการกระบี่ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 191 หมู่ 12 ถนนเพชรเกษม ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่ มีเนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 1 งาน 51.8 ตารางวา หรือ 48,607.20 ตารางเมตร
 - 3) โครงการประชาชื่น ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 829 ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินรวม 14 ไร่ 3 งาน 93.40 ตารางวา หรือ 23,973.60 ตารางเมตร
 - 4) โครงการรังสิต คลอง 7 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 144 ไร่ 1 งาน 71 ตารางวา หรือ 231,084 ตารางเมตร
 - 5) โครงการทุ่งสง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 144 หมู่ 2 ถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช มีเนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 2 งาน 85.7 ตารางวา หรือ 49,142.80 ตารางเมตร
 - 6) โครงการสิงห์บุรี ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 189 หมู่ 7 ถนนสายบางปะอิน-นครสวรรค์ (ทล. 32) ตำบลบางगा อำเภอท่าม่วง จังหวัดลพบุรี มีเนื้อที่ดินรวม 24 ไร่ 2 งาน 9 ตารางวา หรือ 39,236 ตารางเมตร
 - 7) โครงการปราณบุรี ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 706 หมู่ 7 ถนนเพชรเกษม ตำบลเขาน้อย อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีเนื้อที่ดินรวม 22 ไร่ 3 งาน 58.6 ตารางวา หรือ 36,634.40 ตารางเมตร
 - 8) โครงการมหาชัย ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 119 หมู่ 7 ถนนเศรษฐกิจ 1 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร มีเนื้อที่ดินรวม 20 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา หรือ 33,484 ตารางเมตร
 - 9) โครงการแม่สาย ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 156 หมู่ 5 ถนนพหลโยธิน ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย มีเนื้อที่ดินรวม 32 ไร่ 3 งาน หรือ 52,400 ตารางเมตร
 - 10) โครงการระนอง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 25/15 หมู่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางวัน อำเภอเมือง จังหวัดระนอง มีเนื้อที่ดินรวม 26 ไร่ 50.8 ตารางวา หรือ 41,803.20 ตารางเมตร
 - 11) โครงการภูเก็ต ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัชฎา อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ดินรวม 44 ไร่ 2 งาน หรือ 71,200 ตารางเมตร
 - 12) โครงการศาลายา ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 99/14 หมู่ 1 ถนนบรมราชชนนี ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม มีเนื้อที่รวม 38 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา หรือ 62,396 ตารางเมตร
 - 13) โครงการนครศรีธรรมราช ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 15 ถนนพัฒนาการ-คูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช มีเนื้อที่ดินรวม 26 ไร่ 0 งาน 33.6 ตารางวา หรือ 41,734.40 ตารางเมตร
 - 14) โครงการนวนคร ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่รวม 31 ไร่ 0 งาน 5 ตารางวา หรือ 49,620 ตารางเมตร
- (2) โครงการที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน และอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน ได้แก่
- 15) โครงการสมุย ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 1/7 หมู่ 6 ถนนทวิราษฎร์ภักดี ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย

- จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีเนื้อที่ดินรวม 47 ไร่ 1 งาน 30 ตารางวา หรือ 75,720 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนกลุ่มแรก มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 10 ปี 9 เดือน จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2578 และ สิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนกลุ่มที่สอง มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 5 ปี 9 เดือน จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2573
- 16) โครงการพิษณุโลก ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 909 หมู่ 10 ถนนมิตรภาพ ตำบลรัษฎา อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก มีเนื้อที่ดินรวม 32 ไร่ 1 งาน 30.9 ตารางวา หรือ 51,723.60 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 11 ปี 1 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2578
- (3) โครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิในการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ได้แก่
- 17) โครงการอมตะนคร ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ถนนเทพรัตน ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี มีเนื้อที่ดินรวม 45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา หรือ 72,542.40 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 14 ปี 10 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2582
- 18) โครงการเพชรบูรณ์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 929 หมู่ 2 ถนนสระบุรี-หล่มสัก ตำบลสะเดียง อำเภอเมือง จังหวัดเพชรบูรณ์ มีเนื้อที่ดินรวม 43 ไร่ 2 งาน 5.4 ตารางวา หรือ 69,621.60 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดินกลุ่มแรก มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 12 ปี 8 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 22 สิงหาคม 2580 และ สิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนกลุ่มที่สอง มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 13 ปี 2 เดือน จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581
- 19) โครงการลำลูกกา คลอง 6 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 75 หมู่ 5 ถนนลำลูกกา ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 33 ไร่ 1 งาน หรือ 53,200 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 12 ปี 5 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2580
- 20) โครงการเสนา ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 49 หมู่ 1 ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล. 3263) ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีเนื้อที่ดินรวม 24 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา หรือ 39,584 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 13 ปี 4 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่

- คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 3 เมษายน 2581
- 21) โครงการรังสิต-นครนายก ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงยี่โถ อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 33 ไร่ 2 งาน หรือ 53,600 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 10 ปี 9 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 6 กันยายน 2578
- 22) โครงการบางปู ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 2502 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินรวม 55 ไร่ 80 ตารางวา หรือ 88,320 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 12 ปี 11 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580
- (4) โครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร ได้แก่
- 23) โครงการพระราม 1 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินรวม 12 ไร่ 3 งาน 3.25 ตารางวา หรือ 20,413 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 10 ปี (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2577

นอกจากการโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART แล้วกองทุนรวม LPF จะทำการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม LPF เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ AXTRART โดยการเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ระหว่างกองทุนรวม LPF และกองทรัสต์ AXTRART และสัญญาต่าง ๆ และข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART มีรายละเอียดปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AXTRART ได้แก่ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ที่กล่าวมาข้างต้น รวมถึงสิทธิ หน้าที่ และความผูกพันตามสัญญาที่กองทุนรวม LPF มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF แต่จะไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม LPF ซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ การเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม LPF การซื้อช้อกองทุนรวม LPF ออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัพย์สิน
- (4) คดีพิพาทของกองทุนรวม LPF ทุกคดีที่มีอยู่ ณ วันที่ดำเนินการแปลงสภาพ ซึ่งกองทุนรวมเป็นคู่ความที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่ง ณ วันที่ 21 มีนาคม 2567 มีอยู่ที่กองทุนรวม LPF ทั้งหมด 11 คดี ซึ่งคดีพิพาทดังกล่าวมีผลกระทบในด้านลบต่อกองทุนรวม LPF รวมไม่เกินกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม LPF ณ วัน

สิ้นปีบัญชีล่าสุด และไม่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม LPF อย่างมีนัยสำคัญ

โดยรายละเอียดทรัพย์สินและภาวะ ข้อมูลการลงทุน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุน ของกองทุนรวม LPF ปรากฏในข้อ 1.5

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงพิจารณาอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF จะได้รับ (Swap Ratio) คือ 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ซึ่งปัจจุบันกองทุนรวม LPF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 2,337,282,928 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม LPF จะมีจำนวน 2,337,282,928 หน่วย โดยในการดำเนินการเพื่อสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนดังกล่าว จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 และที่ออกเสียงคัดค้านกับการแปลงสภาพ

ตามที่กองทุนรวม LPF ได้แต่งตั้ง DM ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทุนรวม LPF ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ในการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ รวมถึงการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง ถึงความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการฯ ผ่านการวิเคราะห์ผลกระทบ ข้อดี ข้อด้อย และปัจจัยเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ ตลอดจนความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ โดยสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการฯ

- 1) กองทรัสต์ AXTRART จะไม่มีข้อจำกัดในการขยายการลงทุนเพิ่มเติม ทำให้สามารถเพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจ เพื่อรับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นได้
- 2) เพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- 3) ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี
- 4) แนวทางการกำกับดูแลที่เข้มงวดมากขึ้น
- 5) สัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม LPF เข้าทำกับบุคคลอื่นยังมีผลบังคับใช้อยู่

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการฯ

- 1) กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายบางรายการเพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการฯ
- 2) ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต และ/หรือ การปรับโครงสร้างเงินทุน
- 3) การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Share Dilution) หากผู้ถือหน่วยอนุมัติการเพิ่มทุน เพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ

- 1) ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจากการขยายการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต
- 3) ความเสี่ยงจากกองทุนรวมไม่ได้รับความยินยอมในการแปลงสภาพเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นผู้ให้เงินกู้ยืมแก่กองทุนรวม
- 4) ความเสี่ยงจากกองทุนรวมอาจไม่สามารถโอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งรวมถึงกองทรัสต์ได้ เนื่องจากมีสัญญาหลายฉบับไม่มีข้อกำหนดในการโอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่บุคคลภายนอก หรือ ในสัญญาไม่มีข้อกำหนดว่าคู่สัญญาจะโอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่บุคคลภายนอกไม่ได้
- 5) ความเสี่ยงในกรณีที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ของการเข้าทำรายการฯ ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถเข้าทำรายการฯ ได้
- 6) ความเสี่ยงจากรายการสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญาภายหลังการแปลงสภาพในอนาคต
- 7) ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอาจมีกำไรต่อหน่วยและอัตราผลตอบแทนลดลงภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์จากภาวะค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่แตกต่างจากเดิม

การวิเคราะห์ความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในครั้งนี้มีความเหมาะสมเนื่องจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะไม่ได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect จากการแปลงสภาพในครั้งนี้

อย่างไรก็ดี จากการแปลงสภาพ ผู้ถือหุ้นมีโอกาสที่จะได้รับผลกระทบจากอัตราผลตอบแทนที่ลดลงเนื่องจากค่าธรรมเนียมในการดำเนินงานของกองทรัสต์สูงกว่ากองทุนรวม โดยหากกองทรัสต์จ่ายอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่ำกว่าร้อยละ 92.50 จะทำให้อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ในกรณีที่ 1 มีโอกาสสูงกว่ากรณีที่ 2 และ กรณีที่ 3

ตารางสรุปอัตราผลตอบแทนจากการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

กรณี	IRR (ร้อยละ) ^{1/2}	ผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สิน (บาท/หน่วย) ^{1/}
กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ	6.56% – 7.17% ^{3/}	30.61 – 33.28 ^{3/}
กรณีที่ 2: แปลงสภาพ แต่ไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหาร (ไม่อนุมัติวาระที่ 7)	6.30% – 7.19%	29.66 – 33.29
กรณีที่ 3: แปลงสภาพ และแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหาร (อนุมัติวาระที่ 7)	6.31% - 7.19%	29.70 - 33.32

หมายเหตุ:

1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ IRR และ DPU ภายใต้สมมติฐานว่าการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2567 ทั้งนี้ ผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สิน คำนวณจาก การรวมค่าการณ DPU ในอนาคตตลอดอายุทรัพย์สิน (เนื่อง ผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สินดังกล่าว ยังไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบในส่วนของมูลค่าเงินตามเวลา (Time Value of Money))

2/ IRR คำนวณภายใต้สมมติฐานที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมีต้นทุนหน่วยลงทุน 13.21 บาท อ้างอิงตามราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 3 เดือน จนถึงวันที่ 5 เมษายน 2567 (ช่วงระหว่างวันที่ 8 มกราคม 2567 – 5 เมษายน 2567) ซึ่งเป็นหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท จัดการอนุมัติการเข้าทำรายการฯ (ที่มา: SET)

3/ คำนวณอัตราผลตอบแทนภายใต้อัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 เท่านั้น

4/ อัตราผลตอบแทนในทุกกรณีคำนวณภายใต้สมมติฐานว่าธุรกิจของกองทุนรวมยังคงดำเนินต่อเนื่องไป (Going concern basis) และมี Terminal Value

ความเหมาะสมของการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ AXTRART แล้ว กองทรัสต์ AXTRART สามารถที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้โดยการเพิ่มทุน หรือโดยการกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตาม ฐานของค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันคำนวณมาจากฐานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF ดังนั้น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงฐานของค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นการคำนวณมาจากฐานมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART จะทำให้สะท้อนถึงมูลค่าการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AXTRART และจะทำให้ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอใหม่นี้มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรมแก่คู่สัญญา

ด้วยเหตุนี้ จึงเสนอให้แก้ไขค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้การแก้ไขนี้มีผลเมื่อมีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ AXTRART แล้ว ดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปัจจุบัน)	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แก้ไข)
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF	<p>สำหรับปี 2567 – 2568</p> <p>ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ AXTRART</p> <p>สำหรับปี 2569 เป็นต้นไป</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มากกว่าหรือเท่ากับ 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.271 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์น้อยกว่า 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART แต่จะไม่เกิน 90.00 ล้านบาทต่อปี <p>มูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว คำนวณจาก มูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหาร หากรด้วยมูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้งหมด คูณด้วยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่เรียกเก็บของกองทรัสต์หรือกองทุนรวมอื่นๆ กับ อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เอก-ชัย เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่

AXTRART จะต้องชำระให้ เอก-ชัย นั้น อาจมีความแตกต่างจากค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ บ้าง แต่ไม่ได้มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ และยังคงอยู่ในช่วงอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ ชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ AXTRART จะชำระให้ เอก-ชัย ยังเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกันกับที่กองทุนรวม LPF ได้ชำระให้แก่เอก-ชัย อยู่ ณ ปัจจุบัน และการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ การกำหนดค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์นั้น มีพื้นฐานการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมที่สอดคล้องกับหน้าที่รับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะทำให้กองทรัสต์จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้ ประกอบกับ เอก-ชัย เป็นผู้บริหารโครงการโลตัสทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุนอยู่ ณ ปัจจุบัน จึงมีความชำนาญและประสบการณ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้เป็นอย่างดี ซึ่งจะทำให้ภายหลังจากกองทุนรวมได้แปลงสภาพเสร็จสิ้น เอก-ชัย จะสามารถทำงานร่วมกับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องและราบรื่น โดย เอก-ชัย จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อสร้างประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป **ด้วยเหตุผลดังกล่าวที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ AXTRART จะชำระให้ เอก – ชัย ภายหลังจากการแปลงสภาพนั้นมีความเหมาะสม**

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ

ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ยังมิได้ถูกจัดทำขึ้นอย่างสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทุนรวมได้มีการจัดทำสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่าการดำเนินการดังกล่าวจะสอดคล้องกับที่ได้สรุปไว้ ทั้งนี้ อาจมีรายละเอียดเพิ่มเติมในบางประเด็น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ จากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่างๆ ที่ได้รับจากผู้จัดการกองทุนรวมเท่านั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม หากเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนให้แก่กองทรัสต์ช่วยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีสภาพเป็นไปตามที่ตกลงก่อนการเข้าทำรายการฯ รวมทั้งเป็นไปตามเงื่อนไขปกติซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์** เช่น กำหนดให้กองทุนรวมต้องโอนทรัพย์สิน รวมถึงสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน พร้อมทั้งส่งมอบสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ให้ครบถ้วน เป็นต้น

ขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น กำหนดให้การแปลงสภาพของกองทุนรวม และการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้องกับวาระดังกล่าว ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ดังนั้น จากการวิเคราะห์ข้อดี ข้อด้อย และปัจจัยเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ ตลอดจนความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ในครั้ง นี้ มีความเหมาะสม แม้ว่าในอนาคตผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งจะกลายมาเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลตอบแทนลดลงเนื่องจากค่าธรรมเนียมในการดำเนินงานของกองทรัสต์นั้นสูงกว่ากองทุนรวม แต่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุนน่าจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อกองทุนรวมแปลง**

สภาพเป็นกองทรัสต์แล้วเสร็จ กองทรัสต์จะมีความยืดหยุ่นในด้านการจัดหาแหล่งเงินทุนไม่ว่าจะเป็นการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การเพิ่มทุนสำหรับกองทรัสต์ เพื่อให้ในการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อให้เป็นแหล่งแหล่งเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และ/หรือ เพื่อให้ซ่อมบำรุงบำรุงรักษา และซ่อมแซมทรัพย์สิน รวมถึงปรับปรุงทรัพย์สินเพื่อเพิ่มศักยภาพในการเติบโต ซึ่งทำให้อาจมีภาวะในการสำรองเงินสดที่ลดลง และสามารถเพิ่มโอกาสในการจ่ายเงินปันผลจากส่วนแบ่งกำไรที่สูงขึ้นได้ รวมถึงกองทรัสต์จะสามารถเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพเพิ่มเติมได้ อีกทั้ง หากกองทุนรวมสามารถแปลงสภาพแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพซึ่งจะสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายได้ประมาณ 1,340.36 ล้านบาท

นอกจากนี้ ในการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ AXTRART จะต้องชำระให้เอก-ชัย นั้นจะไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ในอนาคต โดยการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปเพื่อความสอดคล้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ที่มีการใช้เงินกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งจะช่วยสร้างแรงจูงใจในการบริหารทรัพย์สินที่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งเอก-ชัย มีความชำนาญและประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เป็นอย่างดี ทำให้ภายหลังจากการแปลงสภาพเสร็จสิ้น เอก-ชัย จะสามารถทำงานร่วมกับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องและราบรื่นเพื่อสร้างประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเปลี่ยนแปลงนั้นมีความเหมาะสมด้วยเช่นกัน ดังนั้น ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นผู้ถือหน่วยลงทุนควรลงมติอนุมัติทุกวาระที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ครั้งนี้

1. **ลักษณะและรายละเอียดของรายการ**

1.1. **ลักษณะของรายการ**

1.1.1. การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART ซึ่งจะเป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพโดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์

1) **การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART**

บริษัทจัดการขอเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพและการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART โดยในการนี้ บริษัทจัดการคาดว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART จะแล้วเสร็จภายในปี 2567 เพื่อให้กองทุนรวม LPF และผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ โดยการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศ ทจ. 34/2559 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศ ทจ. 49/2555”) รวมทั้งประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

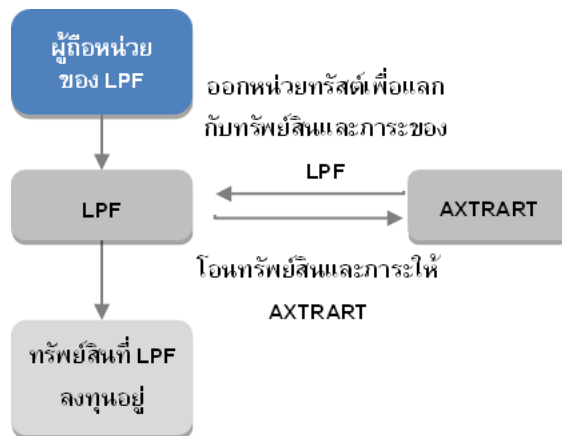
ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART จะกระทำได้เมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF มีมติอนุมัติให้มีการแปลงสภาพ และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนแล้ว บริษัท แอ็กซีต ร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์ AXTRART แล้วเสร็จ (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” หรือ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์จะแต่งตั้งบุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์ ได้แก่บริษัทจัดการจะเข้าเป็นทรัสต์ดีของกองทรัสต์ AXTRART (“ทรัสต์ดี”) ตามรายละเอียดที่จะกล่าวต่อไปในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

1.1) **แผนการแปลงสภาพของกองทุนรวม**

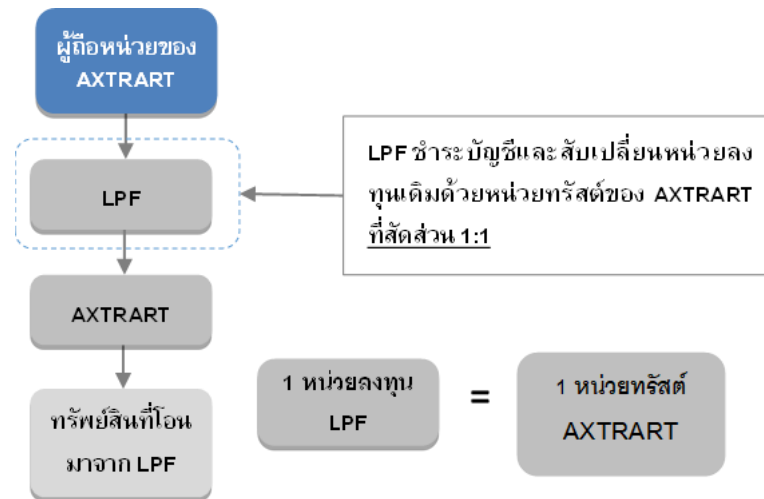
บริษัทจัดการขอแสดงแผนภาพเพื่อประกอบการชี้แจงแผนและขั้นตอนการแปลงสภาพกองทุนรวม ดังนี้

แผนภาพประกอบการอธิบายการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART

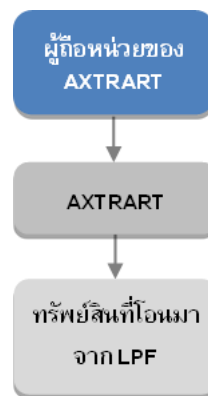
การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART



การชำระบัญชีกองทุนรวม LPF



โครงสร้างของกองทรัสต์ AXTRART เมื่อแปลงสภาพแล้วเสร็จ



ผู้ถือหุ้นของ AXTRART หมายถึง ผู้ถือหุ้นเดิมของ LPF ที่มีชื่อปรากฏในวันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของ LPF กับหน่วยทรัสต์ของ AXTRART
 หมายเหตุ: ข้อมูลเบื้องต้นมีวัตถุประสงค์ในการใช้สำหรับการประกอบการอธิบายเท่านั้น

I การขออนุมัติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF และสำนักงาน ก.ล.ต.

การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART จะกระทำได้โดยการที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF มีมติอนุมัติให้มีการแปลงสภาพ รวมถึงเรื่องอื่นใดที่ประกาศ ทจ. 34/2559 รวมถึงกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกำหนด และเมื่อได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว

บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด จะเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อมีการก่อตั้งกองทรัสต์ AXTRART แล้วเสร็จ โดยบริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ AXTRART เพื่อการแปลงสภาพเพื่อแลกกับทรัพย์สิน หนี้สิน และความรับผิดชอบของกองทุนรวม LPF (“ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF”) ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

II การก่อตั้งกองทรัสต์ AXTRART

กองทรัสต์ AXTRART จะก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสมบูรณ์เมื่อบริษัทฯ ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่บริษัทจัดการ ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่า บริษัทจัดการจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ AXTRART ได้มาซึ่งทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวม LPF จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ AXTRART

ทั้งนี้ รายละเอียดสรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมและกองทรัสต์ และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้วปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

III การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART

เมื่อก่อตั้งกองทรัสต์ AXTRART แล้วเสร็จ บริษัทจัดการต้องดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพที่ได้รับอนุมัติ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF โดยบริษัทจัดการจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่ กองทรัสต์ AXTRART เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ AXTRART ทั้งหมด ซึ่ง ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ประกอบไปด้วยสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาที่กองทุนรวม LPF เป็นคู่สัญญาใน ปัจจุบัน รวมทั้งอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวม LPF ได้ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน มีทั้งหมด 23 โครงการ โดยแบ่งออกเป็น ดังต่อไปนี้

- (1) โครงการที่กองทุนรวม LPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ได้แก่
 - 1) โครงการศรีนครินทร์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 9 หมู่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินรวม 48 ไร่ 1 งาน 74.3 ตารางวา หรือ 77,497.20 ตารางเมตร
 - 2) โครงการกระบี่ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 191 หมู่ 12 ถนนเพชรเกษม ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่ มีเนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 1 งาน 51.8 ตารางวา หรือ 48,607.20 ตารางเมตร
 - 3) โครงการประชาชื่น ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 829 ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินรวม 14 ไร่ 3 งาน 93.40 ตารางวา หรือ 23,973.60 ตารางเมตร
 - 4) โครงการรังสิต คลอง 7 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 144 ไร่ 1 งาน 71 ตารางวา หรือ 231,084 ตารางเมตร
 - 5) โครงการทุ่งสง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 144 หมู่ 2 ถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช มีเนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 2 งาน 85.7 ตารางวา หรือ 49,142.80 ตารางเมตร
 - 6) โครงการสิงห์บุรี ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 189 หมู่ 7 ถนนสายบางปะอิน-นครสวรรค์ (ทล. 32) ตำบลบางงา อำเภอบางบาล จังหวัดลพบุรี มีเนื้อที่ดินรวม 24 ไร่ 2 งาน 9 ตารางวา หรือ 39,236 ตารางเมตร
 - 7) โครงการปราณบุรี ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 706 หมู่ 7 ถนนเพชรเกษม ตำบลเขาน้อย อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีเนื้อที่ดินรวม 22 ไร่ 3 งาน 58.6 ตารางวา หรือ 36,634.40 ตารางเมตร
 - 8) โครงการมหาชัย ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 119 หมู่ 7 ถนนเศรษฐกิจ 1 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร มีเนื้อที่ดินรวม 20 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา หรือ 33,484 ตารางเมตร
 - 9) โครงการแม่สาย ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 156 หมู่ 5 ถนนพหลโยธิน ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย มีเนื้อที่ดินรวม 32 ไร่ 3 งาน หรือ 52,400 ตารางเมตร
 - 10) โครงการระนอง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 25/15 หมู่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางวัน อำเภอเมือง จังหวัด

- ระนอง มีเนื้อที่ดินรวม 26 ไร่ 50.8 ตารางวา หรือ 41,803.20 ตารางเมตร
- 11) โครงการภูเก็ต ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัชฎา อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ดินรวม 44 ไร่ 2 งาน หรือ 71,200 ตารางเมตร
 - 12) โครงการศาลายา ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 99/14 หมู่ 1 ถนนบรมราชชนนี ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม มีเนื้อที่รวม 38 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา หรือ 62,396 ตารางเมตร
 - 13) โครงการนครศรีธรรมราช ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 15 ถนนพัฒนาการ-คูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช มีเนื้อที่ดินรวม 26 ไร่ 0 งาน 33.6 ตารางวา หรือ 41,734.40 ตารางเมตร
 - 14) โครงการนวนคร ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่รวม 31 ไร่ 0 งาน 5 ตารางวา หรือ 49,620 ตารางเมตร
- (2) โครงการที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน และอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน ได้แก่
- 15) โครงการสมุย ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 1/7 หมู่ 6 ถนนทิวราษฎร์ภักดี ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีเนื้อที่ดินรวม 47 ไร่ 1 งาน 30 ตารางวา หรือ 75,720 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนกลุ่มแรก มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 10 ปี 9 เดือน จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2578 และ สิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนกลุ่มที่สอง มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 5 ปี 9 เดือน จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2573
 - 16) โครงการพิษณุโลก ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 909 หมู่ 10 ถนนมิตรภาพ ตำบลรัษฎา อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก มีเนื้อที่ดินรวม 32 ไร่ 1 งาน 30.9 ตารางวา หรือ 51,723.60 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 11 ปี 1 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2578
- (3) โครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิในการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ได้แก่
- 17) โครงการอมตะนคร ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ถนนเทพรัตน ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี มีเนื้อที่ดินรวม 45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา หรือ 72,542.40 ตารางเมตรโดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 14 ปี 10 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2582
 - 18) โครงการเพชรบูรณ์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 929 หมู่ 2 ถนนสระบุรี-หล่มสัก ตำบลสะเดียง อำเภอเมือง จังหวัดเพชรบูรณ์ มีเนื้อที่ดินรวม 43 ไร่ 2 งาน 5.4 ตารางวา หรือ 69,621.60 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดินกลุ่มแรก มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 12 ปี 8 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567)

- จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 22 สิงหาคม 2580 และ สิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนกลุ่มที่สอง มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 13 ปี 2 เดือน จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581
- 19) โครงการลำลูกกา คลอง 6 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 75 หมู่ 5 ถนนลำลูกกา ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 33 ไร่ 1 งาน หรือ 53,200 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 12 ปี 5 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2580
- 20) โครงการเสนา ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 49 หมู่ 1 ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล. 3263) ตำบลบางนมโค อำเภอสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีเนื้อที่ดินรวม 24 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา หรือ 39,584 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 13 ปี 4 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 3 เมษายน 2581
- 21) โครงการรังสิต-นครนายก ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 33 ไร่ 2 งาน หรือ 53,600 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 10 ปี 9 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 6 กันยายน 2578
- 22) โครงการบางปู ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 2502 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินรวม 55 ไร่ 80 ตารางวา หรือ 88,320 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 12 ปี 11 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580
- (4) โครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร ได้แก่
- 23) โครงการพระราม 1 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินรวม 12 ไร่ 3 งาน 3.25 ตารางวา หรือ 20,413 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 10 ปี (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2577

นอกจากการโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART แล้วกองทุนรวม LPF จะทำการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม LPF เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ AXTRART โดยการเข้าทำสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม ระหว่างกองทุนรวม LPF และกองทรัสต์ AXTRART และสัญญาต่าง ๆ และข้อมูลโดยสรุปเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการ

ดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART มีรายละเอียดปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ ทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม LPF ที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ AXTRART ได้แก่ทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม LPF ที่กล่าวมาข้างต้น รวมถึงสิทธิ หน้าที่ และความผูกพันตามสัญญาที่กองทุนรวม LPF มีอยู่ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม LPF แต่จะไม่รวมรายการดังต่อไปนี้

- (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้
- (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม LPF ซึ่งยังมิได้ชำระให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ การเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม LPF การซื้อชื้อกองทุนรวม LPF ออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัพย์สิน
- (4) คดีพิพาทของกองทุนรวม LPF ทุกคดีที่มีอยู่ ณ วันที่ดำเนินการแปลงสภาพ ซึ่งกองทุนรวมเป็นคู่ความที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่ง ณ วันที่ 21 มีนาคม 2567 มีอยู่ที่กองทุนรวม LPF ทั้งหมด 11 คดี ซึ่งคดีพิพาทดังกล่าวมีผลกระทบในด้านลบต่อกองทุนรวม LPF รวมไม่เกินกว่าร้อยละ 5 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม LPF ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด และไม่กระทบต่อการลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม LPF อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ รายละเอียดทรัพย์สินและภาวะ ข้อมูลการลงทุน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุน ของกองทุนรวม LPF ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

IV การออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART เพื่อแลกกับการรับโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม LPF

การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART เป็นการโอนทรัพย์สินและภาวะให้แก่กองทรัสต์ AXTRART และ กองทรัสต์ AXTRART ออกหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม LPF เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยน เมื่อกองทุนรวม LPF ได้รับหน่วยทรัสต์แล้ว จะเลิกกองทุนรวม เพื่อนำหน่วยทรัสต์ที่ได้รับมาสับเปลี่ยนกับหน่วยลงทุน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ซึ่งที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิ จะกลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ที่รับโอนทรัพย์สินและภาวะทั้งหมดมาจากกองทุนรวม LPF

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงพิจารณาอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF จะได้รับ (Swap Ratio) คือ 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ซึ่งปัจจุบันกองทุนรวม LPF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 2,337,282,928 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม LPF จะมีจำนวน 2,337,282,928 หน่วย โดยในการดำเนินการเพื่อสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนดังกล่าว จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF จากผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าประชุมในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 และที่ออกเสียงคัดค้านกับการแปลงสภาพ

V การเลิกกองทุนรวม LPF การชำระบัญชี และการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์

หลังจากการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART เสร็จสิ้นแล้ว (ภายหลังจากแปลงสภาพ) บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วย (ถ้ามี) และ/หรือ อาจดำเนินการจ่ายเงินเฉลี่ยคืนทุน

จากการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม LPF และบริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวม LPF และชำระบัญชี โดยจะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามที่จะเสนอในวาระที่ 4

โดยในขั้นตอนการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (ซึ่งบริษัทจัดการจะได้กำหนดและประกาศต่อไป) (ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนเป็นหน่วยทรัสต์จะกลายเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART หลังจากได้รับการแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART จากผู้ชำระบัญชี แต่อาจไม่ได้เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ได้เข้าร่วมประชุมเพื่ออนุมัติการแปลงสภาพ) โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิได้รับการแบ่งหน่วยทรัสต์ อาจได้รับผลกระทบจากการแปลงสภาพ โดยรายละเอียดของผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

VI การเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมและการจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เมื่อบริษัทจัดการดำเนินการเลิกกองทุนรวมและผู้ชำระบัญชีแบ่งหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้วเสร็จ บริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนให้แล้วเสร็จภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) โดยมีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

1.2) ระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพกองทุนรวม และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวมจะมีรายละเอียดของระยะเวลาการดำเนินการตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการคาดว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF จะเกิดขึ้นภายในไตรมาส 4 ในปี 2567 โดยระยะเวลาดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับผลบังคับใช้ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

อย่างไรก็ดี หากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่ารายการใดที่อาจไม่ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมฯ บางรายการ กองทุนรวม LPF จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย รายละเอียดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ มีรายละเอียดปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

1.3) ค่าใช้จ่ายการแปลงสภาพ

ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ ค่าใช้จ่ายการเลิกกองทุนรวม LPF และการชำระบัญชีที่จะเรียกเก็บจากกองทุนรวม LPF ปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ในการนี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนนอกจากนี้ บริษัทจัดการได้แนบรายงานงบกำไรขาดทุนและการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามสถานการณ์ สมมติ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 ตามที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน มาเพื่อพิจารณา

บริษัทจัดการจึงเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AXTRART เป็นหน่วยทรัสต์ รวมถึงมอบอำนาจให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง รวมถึงพิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART การปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์ AXTRART เป็นหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการกำหนดเวลาและเงื่อนไขในการแปลงสภาพ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART ซึ่งรวมถึงการโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม LPF และการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวม LPF เป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบัน ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART และ/หรือ สัญญาและ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

2) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 บริษัทจัดการเห็นควรให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART โดยการแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ AXTRART, ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม LPF, การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม, การชำระบัญชีของกองทุนรวมและวิธีการเฉลี่ยเงิน และ/หรือ หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART คืนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART ทั้งนี้ การแก้ไขโครงการจัดการกองทุนรวมสำหรับกรณีดังกล่าวมีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART โดยการแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ AXTRART

แก้ไขเพิ่มเติมการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART โดยการแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพทั้งหมดของกองทรัสต์ AXTRART เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
-ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	<p>ข้อ 40.5 การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน คำว่า "ทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม" หมายถึง ทรัพย์สิน หนี้สินและความรับผิดชอบของกองทุนรวม โดยไม่รวมถึงรายการที่กั้นไว้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กั้นไว้เพื่อการชำระหนี้ (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่มารับเงินนั้น หรือไม่ยื่นเช็คแก่ธนาคารเพื่อให้ใช้เงินตามเช็คที่ได้รับจากการดำเนินการดังกล่าว (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพการเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชีของกองทุนรวม การซื้อชื้อกองทุนรวมออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัพย์สิน (4) คดีพิพาทของกองทุนรวมทุกคดีที่มีอยู่ ณ วันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมไปยังทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งกองทุนรวมเป็นคู่ความที่ยังไม่สิ้นสุด

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม LPF

ให้แก้ไขเพิ่มเติมรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม LPF ที่เกี่ยวเนื่องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF ให้เป็นกองทรัสต์ AXTRART

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
ข้อ 28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม -ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	<p>ข้อ 28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม</p> <p>ข้อ 28.2 (11) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม การเลิกกองทุนรวมและการชำระบัญชีของกองทุนรวม การซื้อชื้อกองทุนรวมออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัพย์สิน</p>

การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

ให้แก้ไขเพิ่มเติมเหตุแห่งการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
ข้อ 35 การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม -ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	ข้อ 35 การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม ข้อ 35.7 เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงิน และ/หรือวิธีการกระจายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

แก้ไขเพิ่มเติมวิธีการชำระบัญชีของกองทุนรวม LPF กรณีการเลิกกองทุนรวมจากการแปลงสภาพโดยการที่กองทุนรวม LPF จะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART (ที่กองทุนรวม LPF ได้มาจากการแปลงสภาพ) ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน LPF ทั้งนี้ ตามอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART

เดิม	แก้ไข/เพิ่มเติม เป็น
ข้อ 36 การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม -ไม่มีข้อความที่เกี่ยวข้อง-	ข้อ 36 การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและหรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวมสำหรับกรณีการเลิกกองทุนรวมจากการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยการที่กองทุนรวมจะคืนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อปรากฏในทะเบียน ผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการ สับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ ตามที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ

บริษัทจัดการเห็นควรเสนอให้ผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติให้บริษัทจัดการสามารถดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนรวมตามที่เสนอทุกประการ และอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการ เป็นผู้มียอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวม ตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวม และการปฏิบัติตามแผนการแปลงสภาพ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับการแก้ไขเพิ่มเติมถ้อยคำหรือข้อความในโครงการจัดการกองทุนรวม ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ

- ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อบรรลุการดังกล่าว
- (2) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

3) การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 เมื่อกองทุนรวม LPF ได้โอนทรัพย์สินและภาระของ กองทุนรวม LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART เพื่อแลกเปลี่ยนกับการรับโอนหน่วยทรัสต์ของทรัสต์ AXTRART แล้ว บริษัทจัดการ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม LPF จะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม LPF โดยจะแจ้งการเลิกกองทุนรวม LPF ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม LPF ตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนการเลิกกองทุนรวม LPF เป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
- (2) ผู้ชำระบัญชีจะแบ่งหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ที่กองทุนรวม LPF ได้มาจากการแปลงสภาพกองทุนรวม ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ที่มีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ตามที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบ ให้แล้วเสร็จโดยไม่ชักช้า โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนด้วย
 - (ก) เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับ
 - (ข) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ หรือเอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (Fact Sheet) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- (3) ผู้ชำระบัญชีจะทำการชำระบัญชีของกองทุนรวม LPF ให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับจากวันเลิกกองทุนรวม LPF เว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง
- (4) ผู้ชำระบัญชี และ/หรือบริษัทจัดการจะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF จากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (5) ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ LPF เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (6) ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวม LPF ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งจัดส่งรายงานผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 30 วันแต่วันที่ชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ รายละเอียดของระยะเวลาในการดำเนินการแปลงสภาพเป็นไปตามแผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) รายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

อนึ่ง ในการชำระบัญชีของกองทุนรวม LPF บริษัท แอดไวซ์เซอ บาย พราวด์ จำกัด โดยนางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6977 และ/หรือ นางสาววิจิตา สุจิตรานุช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7408 จะทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชี โดยจะมีค่าธรรมเนียมในการดำเนินการดังกล่าวในอัตราไม่เกิน 2,550,000 บาท ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษี และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการชำระบัญชีซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการซื้อชื้อกองทุนรวมออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายในการวางทรัพย์ ค่าใช้จ่ายทางด้านกฎหมาย ค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างการชำระบัญชี ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้ชำระบัญชี เป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจึงเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้ง บริษัท แอดไวซ์เซอ บาย พราวด์ จำกัด โดยนางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6977 และ/หรือ นางสาววิจิตา สุจิตรานุช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7408 เป็นผู้ชำระบัญชี รวมถึงมอบหมายให้บริษัทจัดการ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อประโยชน์ในการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และดำเนินการชำระบัญชี และติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใดๆ เพื่อการดังกล่าว
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือแก้ไขสัญญา ข้อตกลง หรือข้อผูกพัน เพื่อการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวข้องเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าว ประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

4) การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 บริษัทจัดการขอเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART แทนบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันเป็นบริษัทจัดการ ของกองทุนรวม LPF และภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติในวาระที่ 6 แล้วบริษัทจัดการจะเข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART โดยข้อมูลเกี่ยวกับผู้จัดการกองทรัสต์เป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ในการนี้ รวมถึงพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแต่งตั้งให้บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการแต่งตั้งให้บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART และ/หรือ สัญญา และ/หรือ

- เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

5) การแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART

สืบเนื่องจากวาระที่ 2 บริษัทจัดการขอเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อพิจารณาอนุมัติการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ แทนธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ ซึ่งปัจจุบันเป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม LPF ในกรณีนี้ รวมถึงพิจารณาอนุมัติการมอบอำนาจให้บริษัทจัดการเป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่เป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการแต่งตั้งให้บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เข้าเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART เป็นบริษัทมหาชนจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 200,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 20,000,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 10 บาท และมี บริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ KTAM เป็นจำนวนร้อยละ 99.99 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

สรุปข้อมูลสำคัญของทรัสต์มีดังต่อไปนี้

ทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000373
โทรศัพท์	0-2686-6100
Website	https://www.ktam.co.th
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท

ทุนชำระแล้ว	200,000,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	20,000,000 หุ้น
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการกองทุนรวม จัดการกองทุนส่วนบุคคล และกิจการอื่นที่ได้รับจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ถือร้อยละ 99.99
รายชื่อกรรมการ	1. นางชวินดา หาญรัตนกุล 2. นายสุรพล โอภาสเสถียร 3. นายอนามัย ดำเนตร 4. นายธีรลักษณ์ แสงสนิท 5. นายประพัทธ์พงศ์ วีระমন
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางชวินดา หาญรัตนกุล นายธีรลักษณ์ แสงสนิท นายประพัทธ์พงศ์ วีระমন กรรมการสองในสามคนนี้ ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2566

ที่มา : กองทุนรวม

รายชื่อผู้ถือหุ้นของทรัสต์มีดังต่อไปนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	19,999,986	99.99
2. นางสาวกิตติพร สีนุประภา	1	0.00
3. นายเอกชัย คูสว่างศรี	1	0.00
4. นายกันตภณ ปัญจประการ	1	0.00
5. นางสาวรุ่งลาวัลย์ สวัสดิ์ภิรมย์	1	0.00
6. นายศุภสิทธิ์ จาวโกนันท	1	0.00
7. นางสาวสุจิตราพร พากเพียร	1	0.00
8. นายสุรธีร์ ชุ่มมนัส	1	0.00
9. นางญาณิน ตันติมลพันธ์	1	0.00
10. นางสาวจงกล ทองมีประเสริฐ	1	0.00
11. นางสาวอันธิกา หนูนาง	1	0.00
12. นางปุ่นวดี รัตนไชยยันต์	1	0.00
13. นางสาวกนกวรรณ ธรรมแสง	1	0.00
14. นายภูมิพัฒน์ ภูมิไชยอนันต์	1	0.00
15. นางสาวณัชชา จำรูญจันทร์	1	0.00
รวม	20,000,000	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2566

ที่มา : กองทุนรวม

6) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในปัจจุบัน บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (“เอก-ชัย”) ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ

กองทุนรวม LPF ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ระหว่างกองทุนรวม LPF และเอก-ชัย (“สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน”) ดังนั้น หากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติอนุมัติเรื่องการแปลงสภาพและเรื่องที่สืบเนื่องในข้อ 1) ถึง 5) ที่ผ่านมา กองทุนรวม LPF จะดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันในแก่กองทรัสต์ AXTRART โดยมีเงื่อนไขและข้อกำหนดทั้งหมดคงเดิม เว้นแต่ฐานของค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่จะเสนอขอแก้ไขในข้อ 6 นี้จะได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหน่วยลงทุนให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง

ทั้งนี้ การขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ AXTRART แล้ว กองทรัสต์ AXTRART สามารถที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้โดยการเพิ่มทุน หรือโดยการกู้ยืมเงิน ใดๆก็ได้ ฐานของค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันคำนวณมาจากฐานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF ดังนั้น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงฐานของค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นการคำนวณมาจากฐานมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART จะทำให้สะท้อนถึงมูลค่าการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AXTRART และจะทำให้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอใหม่นี้มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรมแก่คู่สัญญา

ด้วยเหตุนี้ จึงเสนอให้แก้ไขค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้การแก้ไขนี้มีผลเมื่อมีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ AXTRART แล้ว ดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปัจจุบัน)	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แก้ไข)
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF	<p>สำหรับปี 2567 – 2568</p> <p>ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ AXTRART</p> <p>สำหรับปี 2569 เป็นต้นไป</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มากกว่าหรือเท่ากับ 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.271 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์น้อยกว่า 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART แต่จะไม่เกิน 90.00 ล้านบาทต่อปี <p>มูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว คำนวณจาก มูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหาร หากรด้วยมูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้งหมด คูณด้วยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p>

โดยการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็น การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดของการ ทำรายการมีดังนี้

วันที่ทำรายการ	ภายหลังจากที่ได้รับมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF และได้มีการแปลงสภาพ จากกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART ซึ่ง บริษัท แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด จะเข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ภายหลังจากการแปลงสภาพดังกล่าว								
คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทรัสต์	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใน AXTRARM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ กองทรัสต์ AXTRART คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ รวมถึงเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AXTRART								
ลักษณะส่วนได้เสียของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์	เอก-ชัย มีส่วนได้เสียโดยเป็นผู้ถือหุ้นใน AXTRARM ซึ่งเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายหนึ่งของกองทรัสต์ AXTRART								
ลักษณะทั่วไปของรายการ	<p>แก้ไขอัตราและฐานการคำนวณค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)</p> <table border="1" data-bbox="496 898 1398 2029"> <thead> <tr> <th data-bbox="496 898 762 1016">รายการ</th> <th data-bbox="762 898 1029 1016">ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (ปัจจุบัน)</th> <th data-bbox="1029 898 1398 1016">ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (แก้ไข)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="496 1016 762 2029">ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์</td> <td data-bbox="762 1016 1029 2029">ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ ในอัตรา ไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF</td> <td data-bbox="1029 1016 1398 2029"> <p>สำหรับปี 2567 – 2568</p> <p>ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ AXTRART</p> <p>สำหรับปี 2569 เป็นต้นไป</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์มากกว่าหรือเท่ากับ 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.271 ต่อปี ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์น้อยกว่า 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART แต่จะไม่ เกิน 90.00 ล้านบาทต่อปี </td> </tr> </tbody> </table>			รายการ	ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (ปัจจุบัน)	ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (แก้ไข)	ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ ในอัตรา ไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF	<p>สำหรับปี 2567 – 2568</p> <p>ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ AXTRART</p> <p>สำหรับปี 2569 เป็นต้นไป</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์มากกว่าหรือเท่ากับ 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.271 ต่อปี ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์น้อยกว่า 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART แต่จะไม่ เกิน 90.00 ล้านบาทต่อปี
รายการ	ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (ปัจจุบัน)	ค่าธรรมเนียมผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ (แก้ไข)							
ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ ในอัตรา ไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF	<p>สำหรับปี 2567 – 2568</p> <p>ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ AXTRART</p> <p>สำหรับปี 2569 เป็นต้นไป</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์มากกว่าหรือเท่ากับ 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.271 ต่อปี ของมูลค่า ทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์น้อยกว่า 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART แต่จะไม่ เกิน 90.00 ล้านบาทต่อปี 							

			มูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว คำนวณจาก มูลค่าตามราคาบัญชีของ ทรัพย์สินหลักที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริหาร หาดด้วยมูลค่าตามราคาบัญชี ของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้งหมด คูณด้วยมูลค่าทรัพย์สินรวมของ กองทรัสต์
	ค่าธรรมเนียมการเก็บค่า เช่าและค่าบริการในนาม ของกองทุนรวมฯ	ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่า และค่าบริการในนามของ กองทุนรวมฯ ในอัตราไม่เกิน ร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิ จากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue)	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
	ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อ สร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee)	ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อ สร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่ เกินร้อยละ 2.35 ของกำไร สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
	ค่าคอมมิชชั่นจากการ จัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการ จัดการผู้เช่า	ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหา ผู้เช่าและการบริหารจัดการ ผู้เช่าทุกประเภทของกองทุน รวมฯ เมื่อมีการทำสัญญา เช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมี การต่อสัญญา โดยคำนวณ จากอัตราค่าเช่ารายเดือน ของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เท่าของยอดค่า เช่ารายเดือน	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
	ค่าธรรมเนียมการควบคุม งาน (overseeing works) ในการลงทุนหรือการรื้อ ถอน	ค่าธรรมเนียมการควบคุม งาน (overseeing works) ในการลงทุนหรือการรื้อ ถอน ในอัตราร้อยละ 2 ของ ค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือ ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (แล้วแต่กรณี)	ไม่มีการเปลี่ยนแปลง
ขนาดของรายการ	เมื่อคำนวณขนาดรายการการแก้ไขสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฯ ทั้งในส่วนค่าธรรมเนียมการ บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้มีการแก้ไข รวมถึงค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่ไม่ได้รับการแก้ไข (ได้แก่ ค่าธรรมเนียม การเก็บค่าเช่าและค่าบริการ ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ค่า คอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่า ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing		

	works)) รายการข้างต้นจะมีมูลค่าสูงสุดประมาณ 5,242 ล้านบาท เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีมูลค่าเกินกว่า 20 ล้านบาท
เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน	ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ กำหนดจาก NAV ไม่สอดคล้องกับการบริหารจัดการและมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ เนื่องจากเพดานการกู้ยืมเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กำหนดไว้ที่ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม หรือไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมสำหรับกองทรัสต์ที่อันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) (แล้วแต่กรณี)
ประโยชน์ที่กองทรัสต์คาดว่าจะได้รับ	เพื่อให้โครงสร้างค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความสอดคล้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ที่มีการใช้เงินกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนในการเข้าลงทุนในทรัพย์สิน
การขออนุมัติทำรายการ	รายการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีมูลค่าตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป และ/หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ดังนั้น รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน การนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดดังกล่าว จะไม่นับรวมคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติ โดยรายละเอียดผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่มีการขอมติเป็นไปตามที่ระบุในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
ความเห็นของคณะกรรมการ AXTRARM ซึ่ง จะ เข้า เป็น ผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ	คณะกรรมการ AXTRARM (โดยไม่รวมกรรมการที่มีส่วนได้เสียซึ่งไม่ได้เข้าร่วมพิจารณาในวาระการประชุมที่มีส่วนได้เสีย) เห็นว่าการแก้ไขค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นการคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (Total Asset Value : TAV) นั้น สอดคล้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินและมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และจะทำให้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอใหม่นี้มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรมแก่คู่สัญญา
ความเห็นของกรรมการอิสระ และ/หรือ กรรมการของ AXTRARM ที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการ AXTRARM	ไม่มี

หมายเหตุ : สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสิ้นสุดลงในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2585

ในการนี้ ได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติที่เกี่ยวข้อง โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรากฏตามหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

จึงเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมอบหมายให้ ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นผู้มีอำนาจในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ดำเนินการตามที่จำเป็นและเกี่ยวข้อง เพื่อประโยชน์ในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน ให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือ ตามคำสั่งหรือคำแนะนำของสำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ ตลาด

- หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (2) เจรจา จัดทำ ลงนาม ส่งมอบ และ/หรือ แก้ไขสัญญาหรือข้อผูกพัน เพื่อการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียม บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน และ/หรือ สัญญา และ/หรือ เอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งดำเนินการติดต่อกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หน่วยงานราชการหรือองค์กรของรัฐ หรือบุคคลใด ๆ เพื่อการดังกล่าว เป็นต้น
- (3) ดำเนินการอื่นใดอันจำเป็นหรือเกี่ยวเนื่องกับการดังกล่าวข้างต้นทุกประการเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ รวมถึงการแต่งตั้ง และ/หรือ ถอดถอนผู้รับมอบอำนาจช่วงในการดำเนินการดังกล่าวตาม (1) และ/หรือ (2) ข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวประสบผลสำเร็จ

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงพิจารณาเห็นสมควรให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 ในวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 ตั้งแต่เวลา 14.00 น. เป็นต้นไป ณ ห้องสุรศักดิ์ 1 ชั้น 11 โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ (Eastin Grand Hotel Sathorn Bangkok) เพื่อพิจารณาเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระการประชุมดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 รับทราบรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหน่วยลงทุนประจำปี 2566
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทุนทรัสต์ AXTRART แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทุนทรัสต์ AXTRART
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม
- วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และการแต่งตั้งผู้ชำระบัญชี
- วาระที่ 5 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้บริษัทจัดการเข้าเป็นผู้จัดการกองทุนทรัสต์ AXTRART
- วาระที่ 6 พิจารณานุมัติการแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ผู้ดูแลผลประโยชน์เข้าเป็นทรัสต์ของกองทุนทรัสต์ AXTRART
- วาระที่ 7 พิจารณานุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
- วาระที่ 8 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ทั้งนี้ วาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ที่จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องและเป็นเงื่อนไขของกันและกัน หากเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ให้ถือว่าวาระที่ได้รับการอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ไปก่อนหน้านั้นได้ถูกยกเลิกและจะไม่มีการนำเสนอมวาระอื่นดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF พิจารณาต่อไป

ทั้งนี้ วาระที่ 7 จะนำเสนอเพื่อขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนก็ต่อเมื่อที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ทั้งหมดแล้ว อย่างไรก็ตาม การลงมติในวาระที่ 7 นี้ไม่ได้เป็นเงื่อนไขในการเข้าทำรายการวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 ดังนั้น หากวาระที่ 7 นี้ไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน การไม่ได้รับอนุมัติดังกล่าวจะไม่กระทบกับการอนุมัติในวาระที่ 2 ถึงวาระที่ 6 แต่อย่างใด

อนึ่ง หากการแปลงสภาพ (ซึ่งหมายความรวมถึงการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ การเลิกกองทุนรวมและสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมถืออยู่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม) ไม่สำเร็จภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567) ให้ถือว่าการอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนวาระที่ 2 - 7 ถือเป็นอันยกเลิกทูลวาระ

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงกำหนดให้วันที่ 23 เมษายน 2567 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 (Record Date)

1.2. วัตถุประสงค์ของรายการ และวันที่คาดว่าจะเกิดรายการ

บริษัทจัดการในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมมีความประสงค์จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART แล้วเสร็จตามหลักเกณฑ์ใน ประกาศ ทจ. 34/2559 เนื่องจากเล็งเห็นถึงประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กล่าวคือ ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน รวมทั้งกองทุนรวมมีเกณฑ์จำกัดการกู้ยืมเงินโดยคิดเป็นสัดส่วนหนี้สินต่อทุนในระดับที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยเป็นการเปิดโอกาสให้กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ภายหลังการแปลงสภาพ และหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมสรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตร้า พิวเจอร์ ซิตี้ และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว โดยมีรายละเอียดปรากฏตามที่ปรากฏในจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ประกอบกับการที่มีมาตรการสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการแปลงสภาพตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 763)”) รวมทั้งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 (“กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมฯ”) (พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 763) และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมฯ รวมเรียกว่า “สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ กองทุนรวม LPF จะต้องแปลงสภาพ (ซึ่งหมายความรวมถึงการโอนทรัพย์สินและภาวะของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ การเลิกกองทุนรวมและสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมถืออยู่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567) อย่างไรก็ดี หากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดที่

เกี่ยวข้องกับผู้ที่เช่ารายการใดที่อาจไม่ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมฯ บางรายการ กองทุนรวม LPF จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย รายละเอียดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ มีรายละเอียดปรากฏตามจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงกำหนดให้วันที่ 23 เมษายน 2567 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ที่มีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 (Record Date)

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้อนุญาตให้ผู้จัดการกองทรัสต์ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพแล้ว ผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ก็จะเข้าทำสัญญาที่กำหนดให้กองทุนรวม LPF โอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF และรับค่าตอบแทนเป็นหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART และบริษัทจัดการจะกำหนดวันโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ซึ่งคาดว่าจะเกิดขึ้นภายในไตรมาส 4 ในปี 2567 โดยระยะเวลาดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับกรณีผลบังคับใช้ของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.

1.3. สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์เทรดร้า พิวเจอร์ซิตี (AXTRART) (“สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์”)

หัวข้อ	รายละเอียด
คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท แอ็กซ์เทรดร้า พิวเจอร์ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” และ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“ทรัสต์”)
ลักษณะของกองทรัสต์และกลไกการบริหาร	<ul style="list-style-type: none"> เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (“พ.ร.บ.ทรัสต์”) ที่แปลงมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท (Lotus's Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund) (“กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์”) โดยกองทรัสต์ก่อตั้งขึ้นด้วยผลของสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสมบูรณ์เมื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์ด้วยการเข้าทำสัญญาที่มีข้อผูกพันว่าผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ โดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ กองทรัสต์นี้ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล โดยเป็นกองทรัสต์ที่อยู่ในชื่อและอำนาจจัดการของทรัสต์ การจัดการกองทรัสต์จะกระทำโดยทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามสัญญานี้ โดยมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ปรากฏในรายการเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ ในการนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ และทรัสต์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ให้เป็นไปตามสัญญาและตามกฎหมาย ตลอดจนการเก็บรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่ไม่ใช่ทรัพย์สินหลัก การจัดการลงทุนในทรัพย์สินอื่นดังกล่าวจะดำเนินการโดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์มอบหมาย โดยจะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ และสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต่างฝ่ายต่างจะปฏิบัติหน้าที่ในฐานะที่เป็นผู้ที่มีวิชาชีพซึ่งได้รับความไว้วางใจด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยรวมและเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผย เพื่อประโยชน์ในการเสนอขายหน่วยทรัสต์แก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์
<p>ชื่อ อายุ ประเภท และ วัตถุประสงค์ของ กองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ชื่อของกองทรัสต์ คือ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซัตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ ใช้ชื่อภาษาอังกฤษว่า Axtra Future City Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (AXTRART) กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นโดยไม่มีกำหนดอายุของกองทรัสต์และเป็นกองทรัสต์ประเภทไม่ได้ให้สิทธิแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ในการขายคืนหรือไถ่ถอนหน่วยทรัสต์ กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการออกหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> เพื่อเสนอขายแก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ เพื่อเสนอขายต่อประชาชน และนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”)
<p>ทรัพย์สินที่จะให้ เป็น กองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ทรัพย์สินเริ่มต้นของกองทรัสต์ (Initial Assets) ได้แก่ สัญญาระหว่างผู้ก่อตั้งทรัสต์กับทรัสต์ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ก่อสิทธิในทางทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์โดยการเข้าผูกพันว่าจะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ได้มาซึ่งทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพโดยแลกกับการที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ (“ทรัพย์สินเริ่มต้น”) กองทรัสต์อาจจะลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจใช้เงินสดคงเหลือในกองทรัสต์ เงินประกันการเช่า และ/หรือ เงินที่ได้จากการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก เงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมทั้งเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวด้วย ทั้งนี้ การใช้เงินสดคงเหลือในกองทรัสต์ เงินประกันการเช่า เงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม รวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืมและข้อกำหนดเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการผู้จัดการกองทรัสต์ มติที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และกองทรัสต์ต้องมีระบบการบริหารจัดการเงินประกันการเช่าให้มีพร้อมเมื่อผู้เช่าพื้นที่ใช้สิทธิเรียกคืนเงินประกันการเช่าดังกล่าว ทรัพย์สินที่จะให้ เป็นกองทรัสต์ยังรวมถึงทรัพย์สินอื่นที่กองทรัสต์จะได้มาเพิ่มเติมตามข้อตกลงและเงื่อนไขแห่งสัญญานี้ ตลอดจนหลักเกณฑ์และประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงคณะกรรมการกำกับตลาดทุน (“คณะกรรมการ ก.ล.ต.”) หรือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ที่เกี่ยวข้อง
<p>การเพิ่มทุนของกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> กองทรัสต์อาจเพิ่มทุนโดยออกหน่วยทรัสต์ใหม่เพื่อเสนอขายเป็นการทั่วไปต่อผู้ลงทุน หรือเพื่อเสนอขายต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ หรือเพื่อเสนอขายเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย หรือเพื่อเสนอขายแก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ โดยให้เป็นไปตามมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และ ข้อกำหนดในสัญญานี้ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มทุนของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะการจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติอนุมัติให้เพิ่มทุน และดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและให้เป็นไปตามพ.ร.บ.ทรัสต์ พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (“พ.ร.บ.หลักทรัพย์”) ประกาศ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง และมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> • การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้ออกเป็นหน่วยเต็ม กองทรัสต์จะออกหน่วยทรัสต์ที่เป็นเศษมิได้ ในการออกหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้จองซื้อตามจำนวนเงินค่าจองซื้อนั้น ให้ผู้จองซื้อได้รับหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเต็มเท่านั้น • การออกหน่วยทรัสต์เพื่อเพิ่มทุนของกองทรัสต์ให้กำหนดระยะเวลาเฉพาะวันทำการเท่านั้น เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์จะกำหนดเป็นประการอื่นใด โดยได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ก่อน • ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการตามที่สมควรเพื่อให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ในแต่ละคราวสามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 45 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในแต่ละคราวนั้น เว้นแต่การเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการแปลงสภาพ ให้เป็นไปตามตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
<p>เหตุในการเพิ่มทุนและกระบวนการเพิ่มทุน</p>	<ul style="list-style-type: none"> • เหตุในการเพิ่มทุน ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> (1) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) หรือลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม (2) เพื่อปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรืออสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (3) เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (4) เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (5) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง (6) เพื่อเหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด (7) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ (8) เพื่อเหตุอื่นใดที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เพิ่มทุนของกองทรัสต์ได้โดยไม่ต้องสอดคล้องกับสัญญา และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (9) เพื่อเหตุอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควรและจำเป็นต้องให้มีการเพิ่มทุน ซึ่งต้องไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย หรือกฎระเบียบของสำนักงาน ก.ล.ต. • การเพิ่มทุนของกองทรัสต์จะกระทำได้ต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว • การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ จะต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่อนุมัติการเพิ่มทุน ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นไปตามหลักเกณฑ์เพิ่มเติม ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) การเพิ่มทุนโดยเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์บางราย ต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์ร่วมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงคัดค้านการเพิ่มทุน (2) ในกรณีที่เป็นการขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่แสดงไว้อย่างชัดเจนว่าการจัดสรรหน่วยทรัสต์ใหม่จากการเพิ่ม

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทุนจะเป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การเพิ่มทุนต้องกระทำแล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่เป็นการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม ได้ผ่านกระบวนการเกี่ยวกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ตามที่กำหนดในสัญญา และหากเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามที่กำหนดในสัญญา • ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ • ในกรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผัน ข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือ กระบวนการเพิ่มทุน เป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น โดยถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว หากข้อกำหนด เงื่อนไข และ/หรือ กระบวนการเพิ่มทุนดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทางลบในสาระสำคัญแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์
<p>การลดทุนชำระแล้ว</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป</p>
<p>เหตุในการลดทุนชำระแล้วและกระบวนการลดทุนชำระแล้ว</p>	<ul style="list-style-type: none"> • เหตุในการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้เฉพาะในกรณีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) เป็นการลดทุนชำระแล้วตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (2) กองทรัสต์มีสภาพคล่องส่วนเกินที่เหลืออยู่ภายหลังจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการตัดจำหน่ายสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ต้องปรากฏข้อเท็จจริงด้วยว่ากองทรัสต์ไม่มีกำไรสะสมเหลืออยู่แล้ว (3) กองทรัสต์มีการเพิ่มทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่ปรากฏเหตุขัดข้องในภายหลัง ทำให้ไม่สามารถได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว (4) กองทรัสต์มีรายการค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสดและไม่มีเหตุต้องนำไปใช้ในการคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ (5) กรณีอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้ลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ได้ (6) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด • การลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์จะกระทำต่อเมื่อไม่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. ทรัสต์ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ กฎ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว • ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติอนุมัติให้ลดทุนชำระแล้วด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน ทั้งนี้ กระบวนการลดทุนชำระแล้วสำหรับเหตุในการลดทุนชำระแล้วบางกรณี สามารถกระทำได้โดยไม่ต้องได้รับมติผู้ถือหุ้นทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร ผู้จัดการกองทรัสต์อาจดำเนินการขอมติอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ให้ลดทุนชำระแล้ว โดยดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามวิธีการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ระบุไว้ในสัญญานี้ • ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการลดทุนชำระแล้วด้วยวิธีการลดมูลค่าหน่วยทรัสต์ให้ต่ำกว่าเท่านั้น • ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) โดยคำนวณมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ใช้ในการลดทุนชำระแล้วจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนต้องไม่ได้มาจากเงินกำไรของกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> • กระบวนการลดทุนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด รวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดในอนาคตที่เกี่ยวข้องด้วย
ผู้ถือหน่วยทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> • การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของตัวการตัวแทนระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์กับทรัสต์ และมีได้ก่อให้เกิดนิติสัมพันธ์ในลักษณะของการเป็นหุ้นส่วนหรือลักษณะอื่นใด ระหว่างทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ และในระหว่างผู้ถือหน่วยทรัสต์ด้วยกัน • การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์มิได้ทำให้บุคคลดังกล่าวมีความรับผิดชอบในกรณีที่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่เพียงพอต่อการชำระหนี้ให้แก่ทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์ โดยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ และเจ้าหน้าที่ของกองทรัสต์จะบังคับชำระหนี้ได้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์เท่านั้น • ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิเรียกให้กองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่เกินไปกว่าเงินกำไร หลังหักค่าสำรองต่าง ๆ ตามที่กฎหมายอนุญาตให้กองทรัสต์หักได้ ซึ่งรวมถึงกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Gain) จากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมทั้งการปรับปรุงด้วยรายการอื่นตามแนวทางของสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์ รายการเงินสำรองเพื่อการชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และมีสิทธิเรียกให้คืนเงินทุนได้ไม่เกินไปกว่าจำนวนทุนของกองทรัสต์ที่ปรับปรุงด้วยส่วนเกินหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ • ไม่ว่าในกรณีใด ๆ มิให้ตีความสัญญาฉบับนี้ในทางที่ก่อให้เกิดผลขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามสัญญาฉบับนี้ • การเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีกรรมสิทธิ์และสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้โอนทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของกองทรัสต์คืนจากบุคคลภายนอก ในกรณีที่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือ พ.ร.บ. ทรัสต์ อันเป็นผลให้ทรัพย์สินในกองทรัสต์ถูกจำหน่ายจ่ายโอนไปยังบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ พ.ร.บ. ทรัสต์ กำหนด • ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์ในการชำระเงินอื่นใดเพิ่มเติมให้แก่กองทรัสต์หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าหน่วยทรัสต์ครบถ้วนแล้ว และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีความรับผิดชอบใดเพิ่มเติมอีกสำหรับหน่วยทรัสต์ที่ถืออยู่นั้น • ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนซักถาม และแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ของทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องและสัญญาฉบับนี้กำหนดไว้หรือไม่ อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่มีสิทธิเข้าแทรกแซงการดำเนินงานตามปกติ (Day-to-day Operations) ที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาฉบับนี้ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ ซึ่งเรื่องดังกล่าวให้อธิเป็นอำนาจและดุลพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์แล้วแต่กรณี • ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ • ผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ซึ่งทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาฉบับนี้หรือแก้ไขวิธีการจัดการ เมื่อได้รับมติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อเลิกกองทรัสต์หรือลดทุน โดยในกรณีของการเลิกกองทรัสต์นั้น ทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญาสำหรับกรณีการลดทุนชำระแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในสัญญา • ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิที่จะโอนหน่วยทรัสต์ได้ แต่ทั้งนี้ จะต้องเป็นไปตามเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในสัญญา • ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์สามารถนำหน่วยทรัสต์ไปจำหน่ายได้ตามกฎหมายตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด • ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทรัสต์ ตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญา และจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย และประกาศ หลักเกณฑ์หรือข้อบังคับ ของสำนักงาน ก.ล.ต. และคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระของทรัสต์ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนด
<p>การโอนหน่วยทรัสต์</p>	<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถโอนหน่วยทรัสต์ได้ เว้นแต่จะเข้าข่ายเป็นกรณีที่ถูกจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์ โดยวิธีการโอนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญา</p> <p><u>ข้อจำกัดการโอนหน่วยทรัสต์</u></p> <p>หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่ออกตามสัญญานี้สามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง หรือ (2) การโอนหน่วยทรัสต์นั้นเป็นเหตุให้สัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของบุคคลใด ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว (ถ้ามีการถือหน่วยทรัสต์) ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. และประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
<p>การลงทุนของกองทรัสต์</p>	<p>การลงทุนของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ตลอดจนประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป นโยบายการลงทุนมีดังต่อไปนี้</p> <p><u>การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์โดยตรง</u></p> <p>กองทรัสต์มีนโยบายการลงทุนในทรัพย์สินหลักประเภทอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นเป็นส่วนควบหรือเครื่องอุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยมุ่งเน้นการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้างสรรพสินค้า คาเฟ่-คัสตัม ศูนย์การค้า และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่มีคุณภาพสูงและตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพ โดยมีหลักเกณฑ์ในการลงทุนดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) กองทรัสต์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออก น.ส. 3 ก. (ข) เป็นการได้มาซึ่งสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่มีการออกตราสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส. 3 ก. <p>ทั้งนี้ เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <ol style="list-style-type: none"> (2) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนและได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม (3) การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนนั้นต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใด ๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p> <p>(4) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์คิดเป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายรวมทั้งจำนวนเงินกู้ยืม (ถ้ามี) ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจลงทุนในโครงการที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จได้ โดยมูลค่าของเงินลงทุนที่จะทำให้ได้มาและใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จเพื่อนำไปจัดหาประโยชน์ ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ภายหลังการเสนอขายหน่วยทรัสต์) และต้องแสดงได้ว่าจะมีเงินทุนหมุนเวียนเพียงพอเพื่อการพัฒนาดังกล่าว โดยไม่กระทบกับความอยู่รอดของกองทรัสต์ด้วย</p> <p>(5) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนต้องผ่านการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน เป็นเวลาไม่เกินกว่า 6 เดือนก่อนวันยื่นคำขออนุญาต โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอย่างน้อย 2 ราย ที่ผู้จัดการกองทรัสต์และที่ปรึกษาทางการเงินที่ร่วมจัดทำคำขออนุญาต (ถ้ามี) พิจารณามีความเหมาะสมและสามารถประเมินมูลค่าทรัพย์สินให้สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงได้อย่างน่าเชื่อถือเพียงพอ และมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.</p> <p>(ข) ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่มีปรากฏบัญชีชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น - เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล - เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) <p>ทั้งนี้ หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประเมินมูลค่าตามข้อนี้ไม่ใช่บังคับกับกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แปลงสภาพ และอสังหาริมทรัพย์นั้นผ่านการประเมินมูลค่าโดยชอบตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพแล้ว</p> <p>(6) อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้มาต้องมียุทธศาสตร์ร่วมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนเงินที่จะได้จากกระดุมทุนผ่านการเสนอขายหน่วยทรัสต์น้อยกว่ามูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ประสงค์จะลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีแหล่งเงินทุนอื่นเพียงพอที่จะทำได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(7) ในกรณีที่กองทรัสต์จะลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคารหรือโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงหรือการเยียวยาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์อันเนื่องมาจากการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือเช่าอาคารหรือโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามีได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบ</p> <p>(8) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมนิยมทางค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ด้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำรงสัดส่วนการลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณโดยทางตรง ให้ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี เว้นแต่รอบระยะเวลาบัญชีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุของกองทรัสต์</p> <p><u>การลงทุนในทรัพย์สินหลักและอุปกรณโดยทางอ้อม</u></p> <p>กองทรัสต์อาจลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อม ตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 49/2555 และประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้</p> <p>(1) เป็นการลงทุนอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้</p> <p>(ก) ลงทุนผ่านบริษัทที่จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการดำเนินการในลักษณะเดียวกันกับกองทรัสต์ไม่ว่าบริษัทเดียวหรือหลายบริษัท โดยการถือหุ้นหรือตราสารหนี้ที่ออกโดยบริษัทดังกล่าว หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทดังกล่าวต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตาม (3) หรือ</p> <p>(ข) ลงทุนในทรัสต์อื่น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนตามข้อ (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (4)</p> <p>(2) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องแสดงได้ว่ามีกลไกการกำกับดูแลที่จะทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถดูแลและควบคุมให้บริษัทตามข้อ (1)(ก) ผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือทรัสต์อื่นที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามข้อ (1)(ข) ดำเนินการให้เป็นไปในการทำงานเดียวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้สำหรับกองทรัสต์ที่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยตรง โดยต้องมีกลไกการกำกับดูแลอย่างน้อยตามที่กำหนดข้อ (5) และข้อ (6) แล้วแต่กรณี แต่ทั้งนี้ ในกรณีของหลักเกณฑ์เกี่ยวกับอัตราส่วนการกู้ยืมเงินตามสัญญานี้ ให้พิจารณาเฉพาะในชั้นของกองทรัสต์เท่านั้น</p> <p>(3) บริษัทที่กองทรัสต์มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมตามข้อ (1) ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์เป็นเจ้าของ (wholly-owned subsidiary)</p> <p>(ข) ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่าหรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องเป็นบริษัทที่เข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) บริษัทที่มีกองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น 2) บริษัทที่มีกองทรัสต์หรือบริษัทตาม 1) เป็นผู้ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น 3) บริษัทที่ถูกถือหุ้นต่อไปเป็นทอด ๆ ไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น โดยเริ่มจากการถือหุ้นของ 1) หรือ 2) <p>การถือหุ้นในบริษัทตามวรรคหนึ่งไม่ว่าในชั้นใด ต้องมีสิทธิออกเสียงไม่น้อยกว่าจำนวนที่กฎหมายของประเทศที่บริษัทนั้นจัดตั้งขึ้นได้กำหนดไว้สำหรับการผ่านมติที่มีนัยสำคัญ โดยการถือหุ้นในชั้นสุดท้ายเมื่อคำนวณโดยวิธีตามสัดส่วน (pro rata basis) แล้ว ต้องมีจำนวนหุ้นที่กองทรัสต์ถือไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทในชั้นสุดท้าย</p> <p>(ค) เป็นบริษัทที่กองทรัสต์ไม่สามารถถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวได้ถึงสัดส่วนตาม (3)(ก) หรือ (3)(ข) เนื่องจากมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่น โดยกองทรัสต์หรือบริษัทตาม (3)(ก) หรือ (3)(ข) ต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าจำนวนชั้นสูงที่สามารถถือได้ตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 40</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น และแสดงได้ว่ากองทรัสต์มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการบริษัทดังกล่าวอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทนั้นด้วย</p> <p>(4) ในกรณีที่เป็นการขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุน การลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมของกองทรัสต์ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย</p> <p>(ก) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในตราสารหนี้หรือการเข้าทำสัญญาที่มีลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินกับบริษัทตามข้อ (3) บริษัทใด หากสัดส่วนการลงทุนหรือการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวเกินกว่าสัดส่วนที่กองทรัสต์และบริษัทอื่นตามข้อ (3) ถือหุ้นรวมกันในบริษัทนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ให้ลงทุนหรือเข้าทำสัญญาดังกล่าว 2) ได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 2.1) เหตุผลและความจำเป็นในการลงทุนหรือการเข้าทำสัญญาดังกล่าว 2.2) ความสมเหตุสมผลของอัตราดอกเบี้ย 2.3) เงื่อนไขการชำระคืนเงินต้น <p>(ข) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการถือหุ้นในบริษัทตามข้อ (3)(ข) หรือข้อ (3)(ค) ต้องได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยหนังสือนัดประชุมที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ต้องมีข้อมูลตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ และข้อมูลดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ความเสี่ยงจากการลงทุนโดยการถือหุ้นในสัดส่วนดังกล่าว 2) รายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขที่สำคัญของการร่วมลงทุน การแบ่งกำไรและประโยชน์ตอบแทนระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท การมีผลใช้บังคับของสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับผู้ถือหุ้นรายอื่นของบริษัท ข้อจำกัดในการจำหน่ายหุ้นของบริษัทที่กองทรัสต์ถือและความเห็นของที่ปรึกษากฎหมายในเรื่องดังกล่าว <p>(ค) กรณีที่กองทรัสต์จะมีการลงทุนในทรัพย์สินหลักโดยทางอ้อมผ่านการลงทุนในทรัสต์อื่นตามข้อ (1)(ข) ต้องได้รับความเห็นชอบการลงทุนจากทรัสต์ หรือได้รับมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์อนุมัติการลงทุนดังกล่าว โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ในข้อ (4)(ก) หรือ ข้อ (4)(ข) แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม</p>
<p>การกำหนดผลประโยชน์ของกองทรัสต์</p>	<p>การกำหนดผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • กองทรัสต์จะกำหนดผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง การให้ใช้พื้นที่ที่มีการเรียกเก็บค่าตอบแทน การให้บริการที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำเนินการในลักษณะใดที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น เว้นแต่ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออยู่ระหว่างสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ กองทรัสต์อาจดำเนินการในลักษณะที่เป็นการใช้กองทรัสต์เพื่อประกอบธุรกิจอื่นดังกล่าวเป็นการชั่วคราวได้ <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีความจำเป็นต้องประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราว ก่อนการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเปิดเผยรายงานเพื่อชี้แจงสาเหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งแจ้งแนวทางการดำเนินการของกองทรัสต์ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ และรายงานความคืบหน้าของการดำเนินการดังกล่าวทุก 6 เดือนนับแต่วันที่มีการประกอบธุรกิจอื่นเป็นการชั่วคราว จนกว่าจะมีผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์รายใหม่ หรือเป็นไปตามหลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่กองทรัสต์จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่จะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการได้เอง เช่น ธุรกิจโรงแรม หรือธุรกิจโรงพยาบาล เป็นต้น จะมีข้อตกลงที่กำหนดค่าเช่าไว้ล่วงหน้าเป็นจำนวนที่แน่นอน และอาจกำหนดค่าเช่าที่อ้างอิงกับผลประกอบการของผู้เช่าเพิ่มเติมด้วยก็ได้ ทั้งนี้ ให้เปิดเผยข้อมูลข้อตกลงดังกล่าวในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี และรายงานประจำปี ● ห้ามมิให้กองทรัสต์ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่บุคคลที่มีเหตุอันควรสงสัยว่าจะนำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปประกอบธุรกิจที่ขัดต่อศีลธรรมหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้เช่าในแต่ละครั้ง ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีข้อตกลงเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเลิกสัญญาเช่าได้หากปรากฏว่าผู้เช่านำอสังหาริมทรัพย์ไปใช้ในการประกอบธุรกิจดังกล่าว ● ผู้จัดการกองทรัสต์จะดูแลรักษาทรัพย์สินหลักให้อยู่ในสภาพดีพร้อมต่อการจัดหารายได้ ซึ่งรวมถึงการจัดให้มีประกันภัยที่เพียงพอตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักนั้น ● ในกรณีที่กองทรัสต์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจากเจ้าของเดิมและเงื่อนไขการเช่าในลักษณะที่เป็นธรรมนิยมทางการค้าปกติเสมือนเป็นหรือไม่ด้อยกว่าการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก
<p>การกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● กองทรัสต์จะกู้ยืมเงินได้แต่เฉพาะการกู้ยืมเงินเพื่อวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) หรือลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติมจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่มีอยู่เดิม (2) เพื่อปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรืออสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้องให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ หรือให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (3) เพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้ว ซึ่งเป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์หรือเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป (4) เพื่อชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ (5) เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง (6) เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ (7) เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ (8) เพื่อปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance) (9) เพื่อปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ (10) เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายบุคคล <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์อาจจัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้ และ/หรือป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงิน ออกตราสารหนี้ รวมถึงธุรกรรมรายรับ หรือรายจ่ายที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ</p> <p>กรณีที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามข้อ (2) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่ง</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เป็นของกองทรัสต์หรือที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ตามข้อ (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> • กองทรัสต์สามารถกู้ยืมเงินได้โดย <ol style="list-style-type: none"> (1) การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ บริษัทประกันภัยหรือบุคคลอื่นใดที่อาจสามารถให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ได้ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดกับกฎหมายประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด (2) การออกตราสารหนี้หรือหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลใด ๆ หรือเข้าทำสัญญากู้หรือสัญญาอื่นใดที่มีลักษณะเป็นการกู้ยืมกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่สามารถให้กู้ยืมได้โดยไม่ขัดกับกฎหมายประกาศ คำสั่งใด หรือหลักเกณฑ์ใด ๆ ที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด • การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ไม่ว่าด้วยวิธีการใด ต้องไม่มีลักษณะดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ข้อตกลงและเงื่อนไขทำนองเดียวกับข้อกำหนดของหุ้นกู้ที่ให้ไว้แก่ถอนหุ้นกู้เมื่อมีการเลิกบริษัท (Perpetual Bond) (2) มีลักษณะของอนุพันธ์แฝง เว้นแต่เป็นกรณีที่เข้าลักษณะครบถ้วนดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) ให้สิทธิลูกหนี้ในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Callable) หรือให้สิทธิของทรัสต์ในการเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้คืนก่อนกำหนด (Puttable) (ข) กำหนดดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนไว้อย่างแน่นอนหรือเป็นอัตราที่ผันแปรตามอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรืออัตราดอกเบี้ยอื่น (ค) ไม่มีการกำหนดเงื่อนไขการจ่ายดอกเบี้ยหรือผลตอบแทนที่อ้างอิงกับปัจจัยอ้างอิงอื่นเพิ่มเติม (3) มีลักษณะเป็นการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ • สัดส่วนการกู้ยืมเงินต้องไม่เกินอัตราส่วนตามที่กำหนดในสัญญานี้ และตามที่กฎหมายกำหนด เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม <p>การกู้ยืมเงินตามข้อนี้ ให้หมายความรวมถึงการออกตราสารหรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ให้หมายความรวมถึงการกู้ยืมเงินของบริษัทที่กองทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นตามสัญญานี้ การกู้ยืมเงินของผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์ โดยทางอ้อมด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> • การก่อภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้กระทำได้เฉพาะกรณีที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญานี้ • กองทรัสต์จะกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นและความเหมาะสมในการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพัน จากนั้นนำเสนอต่อทรัสต์เพื่อให้ความเห็นชอบเป็นกรณีไป และทรัสต์เป็นผู้ลงนามผูกพันกองทรัสต์ในการเข้าทำสัญญาเพื่อกู้ยืมเงิน และ/หรือ ก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สินของกองทรัสต์ • ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดำเนินการใด ๆ เพื่อให้กองทรัสต์สามารถปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายหลังการอนุญาตตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. เกี่ยวกับการอนุญาตให้เสนอขายตราสารหนี้ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์จะมีการออกหุ้นกู้ หรือตราสารหนี้อื่นใดในอนาคต (ถ้ามี) เปิดเผยจำนวนเงินกู้ยืม และเงินกันสำรองเพื่อชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หรือตามที่มีภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินในแต่ละปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น (ถ้ามี) ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน และแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
<p>การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนโดยตรง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่แต่งตั้งผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินนั้นต้องเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวกับการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก ● กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอยู่ในต่างประเทศ ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอาจเป็นบุคคลที่อยู่ในบัญชีรายชื่อของบุคคลซึ่งทางการหรือหน่วยงานกำกับดูแลของประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์กำหนดให้สามารถทำหน้าที่ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่ว่าจากกฎบัญชีรายชื่อดังกล่าว ผู้ที่ทำหน้าที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องเข้าลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) เป็นผู้ประกอบวิชาชีพเกี่ยวกับการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งมีผลงานเป็นที่ยอมรับอย่างแพร่หลายในประเทศอันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น (ข) เป็นบุคคลที่มีมาตรฐานการปฏิบัติงานและระบบงานในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นสากล (ค) เป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีเครือข่ายกว้างขวางในระดับสากล (International Firm) ● การประเมินมูลค่าต้องไม่กระทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายเดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง ● ในกรณีดังต่อไปนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอย่างเต็มรูปแบบที่มีการตรวจสอบเอกสารสิทธิและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ลงทุน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ <ul style="list-style-type: none"> (ก) เมื่อกองทรัสต์จะได้นำหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก โดยให้ประเมินล่วงหน้าได้เป็นเวลาไม่เกิน 1 ปี (ข) เมื่อครบกำหนด 2 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด (ค) เมื่อปรากฏเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ อันอาจมีผลกระทบต่อการค้าขายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (ง) เมื่อทรัสต์หรือผู้สอบบัญชีของทรัสต์ร้องขอ ● มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุก 1 ปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด ● การประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทรัสต์จะกระทำอย่างต่อเนื่องกับรอบการประเมินมูลค่าและการสอบทานการประเมินมูลค่าของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
<p>การรายงานมูลค่าทรัพย์สินรวมมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์</p>	<p>หลักเกณฑ์การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา และผู้จัดการกองทรัสต์จะเป็นผู้จัดทำและเปิดเผยรายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ และมูลค่าหน่วยทรัสต์ของวันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส ซึ่งผ่านการรับรองจากทรัสต์แล้ว ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละไตรมาส</p>
<p>การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ด้านสาระของรายการ ต้องเป็นธุรกรรมที่เข้าลักษณะที่กำหนดในสัญญานี้ ● ด้านระบบในการอนุมัติ ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุมัติการเข้าทำรายการตามที่กำหนดในสัญญานี้ เช่น ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ หรือในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่า 1 ล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ขึ้นไป แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ (Board of Directors) ของผู้จัดการกองทรัสต์ด้วย หรือในกรณีที่เป็นการธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ทั้งนี้ เว้นแต่การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้วในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน

หัวข้อ	รายละเอียด
<p>การทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์</p>	<p>(1) ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์จะไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ ไม่ว่าจะกระทำนั้นจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทรัสต์เองหรือประโยชน์ของผู้อื่น เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) เป็นการเรียกค่าตอบแทนในการทำหน้าที่เป็นทรัสต์</p> <p>(ข) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมนั้น และทรัสต์แสดงให้เห็นได้ว่าได้จัดการกองทรัสต์ในลักษณะที่เป็นธรรมและได้เปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ได้ทราบข้อมูลดังกล่าวมิได้แสดงการคัดค้านแต่อย่างใด ทั้งนี้ การเปิดเผยข้อมูลและการคัดค้านดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p> <p>(2) เว้นแต่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดเป็นอย่างอื่น การเปิดเผยข้อมูลในลักษณะดังต่อไปนี้ ให้ถือเป็นการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือผู้ลงทุนก่อนการเข้าทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์</p> <p>(ก) เป็นการเปิดเผยผ่านตลาดหลักทรัพย์ตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง</p> <p>(ข) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน</p> <p>(ค) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาในการแสดงการคัดค้านที่ชัดเจน โดยระยะเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ให้การคัดค้านกระทำในการขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้น</p> <p>(3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ (2)(ค) ข้างต้น ในจำนวนเกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้ทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ไม่ได้</p>
<p>การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์</p>	<p>ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และทรัสต์ เว้นแต่มีเหตุที่ทำให้สิ้นสุดหน้าที่ตามที่กำหนดในสัญญา</p> <p><u>รายงานที่แสดงฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้</u></p> <p>(1) งบการเงิน</p> <p>(2) การวิเคราะห์และคำอธิบายระหว่างกาลของฝ่ายจัดการ (Interim Management Discussion and Analysis)</p> <p>(3) รายงานประจำปี</p> <p>(4) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี</p> <p><u>รายงานที่แสดงมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าหน่วยทรัสต์ และความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ซึ่งได้แก่ ประเภทข้อมูลดังนี้</u></p> <p>(1) มูลค่าทรัพย์สินรวม มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยทรัสต์</p> <p>(2) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักขณะที่ ยังไม่แล้วเสร็จ</p> <p>(3) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน</p> <p><u>รายงานที่แสดงข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งได้แก่ ข้อมูลดังนี้</u></p> <p>(1) การจัดการกองทรัสต์ในเรื่องที่สำคัญ และแนวทางการจัดการกองทรัสต์ในอนาคต</p> <p>(2) การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชี</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
<p>การจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี หรือมีสภาพคล่องส่วนเกินและกำไรสะสมเพียงพอ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี (ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว) ● ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ● ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ● ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้ผู้จัดการกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ● ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนดเพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทน และจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
<p>การขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● การขอมติเพื่ออนุมัติในเรื่องใด ๆ ในการบริหารจัดการและการดำเนินงานของกองทรัสต์ตามที่สัญญานี้และพ.ร.บ. ทรัสต์กำหนดนั้น ให้กระทำด้วยวิธีการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวิธีอื่นใดตามที่ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด ● เหตุในการขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์มีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (2) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญานี้ (3) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (4) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า (5) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (6) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (7) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (8) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ (9) การเลิกกองทรัสต์ (10) การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน (11) กรณีอื่นใดที่ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องดังกล่าว ● ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ดังต่อไปนี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(1) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 45 วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>(2) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายใน 1 เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว</p> <p>(3) ในกรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาหารือกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ โดยในการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติตามวิธีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มิได้ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในระยะเวลา 45 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และ/หรือ ภายใน 1 เดือน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ แล้วแต่กรณี ให้ทรัสต์ดำเนินการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ • การประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ต้องมีผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มาประชุมไม่น้อยกว่า 25 คนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม โดยให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ การพิจารณาของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระใดที่ประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีส่วนได้เสีย ให้ประธานออกจากการประชุมในวาระนั้น และให้ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์นำเสนอรายชื่อบุคคลเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาแต่งตั้งให้เป็นประธานในที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในวาระนั้น ๆ • เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น มติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ให้ประกอบด้วยคะแนนเสียงดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีทั่วไปให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน 2. ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน <ol style="list-style-type: none"> (ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาฉบับนี้ (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์ (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20 ล้านบาท หรือเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า ทั้งนี้ ขนาดของธุรกรรมดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยจะเป็นไปตามที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด (จ) การเปลี่ยนแปลงประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ฉ) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ (ช) การเปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์นี้ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ฉ) การเลิกกองทรัสต์</p> <p>(ญ) การปฏิบัติแตกต่างจากข้อผูกพันที่ให้ไว้ในคำขออนุญาต หรือแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน</p>
<p>การจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน การจัดการกับประโยชน์ตอบแทน และสิทธิออกเสียงลงคะแนนของผู้ถือหน่วยทรัสต์</p>	<p>ผู้ถือหน่วยทรัสต์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สข. 29/2555 แล้วแต่กรณี มีข้อจำกัดสิทธิในการรับประโยชน์ตอบแทน โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวจะได้รับประโยชน์ตอบแทนเพียงเท่าที่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ในส่วนที่อยู่ในอัตราที่ประกาศ ทจ. 49/2555 ประกาศ กร. 14/2555 และประกาศ สข. 29/2555 แล้วแต่กรณี กำหนด และผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดให้มีการคำนวณหาจำนวนหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายที่อยู่ในกลุ่มบุคคลนั้น โดยจะใช้วิธีการเฉลี่ยตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละราย (Pro Rata Basis) เป็นฐานในการคำนวณการจ่ายประโยชน์ตอบแทน</p> <p>ทั้งนี้ เว้นแต่สำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนด สั่งการ หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ส่วนประโยชน์ตอบแทนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวนั้น ให้ตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาจัดสรรผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับในคราวนั้น</p>
<p>การจำกัดความรับผิดชอบของทรัสต์ และการชดเชยความเสียหายให้แก่ทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ภายใต้บังคับแห่งสัญญานี้และพ.ร.บ.ทรัสต์ ความรับผิดชอบต่อบุคคลใดตามสัญญาซึ่งทรัสต์ได้กระทำในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ รวมถึงความรับผิดชอบต่อบุคคลใดอันเกิดจาก หรือที่เกี่ยวกับทรัพย์สินใด ๆ ของกองทรัสต์ให้มีจำนวนจำกัด โดยทรัสต์จะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกดังกล่าวไม่เกินจำนวนเงินชดเชยค่าเสียหายที่ทรัสต์จะได้รับตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัสต์ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่พ.ร.บ.ทรัสต์ กำหนดไว้ โดยเจตนา หรือโดยไม่สุจริต หรือโดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง กรณีเช่นว่านี้ ทรัสต์จะมีข้อยกเว้นความรับผิดมิได้ และทรัสต์ไม่ต้องรับผิดชอบต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ หากการกระทำหรืองดเว้นการกระทำของทรัสต์ (แล้วแต่กรณี) เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กฎ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งศาล คำพิพากษาของศาล หรือคำสั่งอื่นใดของหน่วยงานราชการ ไม่ว่าจะมีส่วนบังคับเป็นกฎหมายหรือไม่ • ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินชดเชยความเสียหาย รวมทั้งค่าธรรมเนียมศาล ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างทนายความ หรือที่ปรึกษากฎหมายซึ่งทรัสต์ได้ว่าจ้างตามที่สมควรแก่กรณีเมื่อพิจารณาถึงความรู้ความสามารถของทนายความหรือที่ปรึกษากฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้ เงินชดเชยให้ตามข้อนี้ให้รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทวงถาม การดำเนินคดี และการบังคับคดีในจำนวนที่สมเหตุสมผลและเหมาะสม และในจำนวนที่ได้จ่ายไปตามความเป็นจริง ตลอดจนการรับผิดชอบใช้จากทรัพย์สินของกองทรัสต์สำหรับความรับผิดใด ๆ อันทรัสต์ได้ก่อให้เกิดขึ้น อันเป็นผลมาจากการที่ทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่และใช้อำนาจของทรัสต์อย่างถูกต้องเหมาะสมตามสัญญานี้ และตามพ.ร.บ.ทรัสต์ตลอดจนกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ในจำนวนที่ไม่เกินมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
<p>การแต่งตั้ง เจือนไขและวิธีการเปลี่ยนแปลงและค่าตอบแทนของทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • เมื่อมีเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งมติแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่โดยอาศัยมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ • ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้ได้มาซึ่งมติตามวรรคก่อน ให้ผู้จัดการกองทรัสต์สรรหาทรัสต์รายอื่น และจัดประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขอมติแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ โดยต้องไม่มีผู้ถือหน่วยทรัสต์ออกเสียงคัดค้านรวมกันเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง • เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการตามสองวรรคก่อนแล้วเสร็จ ให้แจ้งมติแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์และให้ดำเนินการแก้ไขสัญญานี้เพื่อแต่งตั้งท

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทรัสต์รายใหม่ให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ ระยะเวลาในการดำเนินการดังกล่าวให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> • เหตุในการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) ทรัสต์ีลาออกจากความเป็นทรัสต์ีของกองทรัสต์ (ข) ทรัสต์ีถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือสิ้นสภาพนิติบุคคล หรือ สิ้นสภาพธนาคารพาณิชย์ (ค) ทรัสต์ีเลิกกิจการและเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชี (ง) ทรัสต์ีหยุดประกอบกิจการไม่ว่าโดยสมัครใจหรือตามคำสั่งของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้พักการประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ีเป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ี (จ) เมื่อทรัสต์ีไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง (ฉ) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ีมีมติให้เปลี่ยนแปลงหรือถอดถอนทรัสต์ี ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา • การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ีไม่ได้มีผลกระทบต่อการใช้ของสัญญาและไม่ผลกระทบต่อสถานะของกองทรัสต์ และไม่ได้ทำให้สัญญาต้องเลิกไป ทั้งนี้ เมื่อทรัสต์ีรายใหม่เข้าทำหน้าที่แทนทรัสต์ีรายเดิม ทรัสต์ีรายใหม่ต้องผูกพันตามสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาที่กำหนดไว้ในสัญญาทุกประการ ทั้งนี้ ทรัสต์ีรายใหม่มิได้รับมาซึ่งความรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ อันเกิดจากการกระทำของทรัสต์ีรายเดิม • ค่าตอบแทนหรือค่าธรรมเนียมของทรัสต์ีให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
<p>ความเป็นอิสระของทรัสต์ีและความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของทรัสต์ี</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ทรัสต์ีต้องปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ีของกองทรัสต์ีอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นอิสระ รวมทั้งไม่กระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับผลประโยชน์ของกองทรัสต์ี • หากทรัสต์ีมีความเกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ีในลักษณะตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้หรือเป็นหรือมีความเกี่ยวข้องกับผู้ที่จำหน่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ีในลักษณะที่ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างอิสระ ให้ถือว่าทรัสต์ีขาดความเป็นอิสระและจะรับเป็นทรัสต์ีของกองทรัสต์ีมิได้ • ทรัสต์ีจะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ี หรืออาจทำให้ทรัสต์ีขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (1) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว (2) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ี ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ีทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่าหลักเกณฑ์ตามสัญญานี้ และประกาศ สร. 27/2557 • ในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ทรัสต์ีต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ถือหุ้นทรัสต์ีได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรมและเหมาะสม โดยการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์ีกับทรัสต์ีให้รวมถึงการดำเนินการดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (1) ทรัสต์ีต้องไม่มีผลประโยชน์ที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ี และหากมีกรณีที่น่าจะก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีกลไกที่ทำให้เชื่อมั่นได้ว่า การบริหารจัดการกองทรัสต์ีจะเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ีและผู้ถือหุ้นทรัสต์ีโดยรวม (2) กองทรัสต์ีจะไม่เข้าทำรายการใดที่อาจส่งผลให้ทรัสต์ีไม่สามารถทำหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การซื้ออสังหาริมทรัพย์จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์ีซึ่งอาจทำให้ทรัสต์ีไม่สามารถให้เห็นเกี่ยวกับการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) ของผู้จัดการกองทรัสต์ีได้อย่างเป็นอิสระ เป็นต้น
<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ีและหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ี</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้จัดการกองทรัสต์ีต้องปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ด้วยความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติตามผู้ถือหุ้นทรัสต์ีอย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์ีโดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สัญญานี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทรัสต์ และมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน/ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ (ถ้ามี)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) เพื่อบริหารอสังหาริมทรัพย์แทนตน ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่คัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยความรอบคอบระมัดระวัง เพื่อให้ได้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณสมบัติ ความรู้ ความสามารถและประสบการณ์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนควบคุมดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว • ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์จะถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์และกลุ่มบุคคลเดียวกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะถือหน่วยทรัสต์รวมกันได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทรัสต์ หรือในสัดส่วนอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. จะกำหนดหรือจะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป
<p>การเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<ul style="list-style-type: none"> • เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ผู้จัดการกองทรัสต์ลาออกตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในสัญญา (2) ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่เมื่อปรากฏเหตุตามที่ระบุไว้ในสัญญา (3) ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ในประกาศที่เกี่ยวข้อง (4) สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกินกว่า 90 วัน ตามประกาศ สข. 29/2555 (5) ผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือชำระบัญชี หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดหรือไม่ก็ตาม • ให้ทรัสต์เป็นผู้มีอำนาจในการถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ และขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วันนับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามที่กำหนด และแต่งตั้งบุคคลที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีมติเห็นชอบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับมติ ทั้งนี้ เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา • ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมมีหน้าที่ดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์ หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่กรณี สามารถปฏิบัติหน้าที่ต่อไปได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวรวมถึงการลงลายมือชื่อในหนังสือเพื่อรับรองความถูกต้องครบถ้วนของสิ่งที่ส่งมอบให้ทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ด้วย นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องปฏิบัติตามหน้าที่ภายหลังจากที่สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ด้วย • กรณีที่มีเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนได้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่อาจมีการจัดการกองทรัสต์อื่นที่มีทรัพย์สินหลักเป็นประเภทเดียวกันได้ต่อเมื่อได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต.
<p>ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์</p>	<p>การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญานี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ให้ความรอบคอบและระมัดระวังในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยให้ดำเนินการ ดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์ และหากมีกรณีที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต้องสามารถแสดงได้ว่ามีมาตรการหรือกลไกที่สามารถรองรับให้การจัดการกองทรัสต์ดำเนินไปในลักษณะที่เป็นธรรม ไม่เป็นการเอาเปรียบกองทรัสต์ และเป็นไปตามประกาศ สข. 29/2555 และประกาศ กว. 14/2555 • ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีการจัดการกองทรัสต์อื่นอยู่ด้วย ทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ที่ขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ ต้องไม่เป็นประเภทเดียวกับทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์อื่นนั้น เว้นแต่กองทรัสต์อื่นนั้นเป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศว่าด้วยการแปลงสภาพ หรือ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กองทรัสต์หรือกองทรัสต์อื่นนั้น แล้วแต่กรณี มีการเปลี่ยนแปลงให้ผู้จัดการกองทรัสต์เข้าเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมไม่สามารถดำรงเงินกองทุนตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p>
<p>ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากทรัพย์สินของกองทรัสต์ได้ต้องเป็นค่าใช้จ่ายที่จำเป็นและสมควรที่ได้กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวนและแบบแสดงรายการข้อมูล ซึ่งเกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกองทรัสต์โดยตรง โดยจะเรียกเก็บจากกองทรัสต์ได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา • ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> (1) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน ให้เป็นไปตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) (2) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (3) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ หรือใบหน่วยทรัสต์ ให้เป็นไปตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (4) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ให้เป็นไปตามอัตราที่ทรัสต์ และ/หรือ นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด (5) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ ให้เป็นไปตามที่จ่ายจริง
<p>การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> • การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาที่ขัดหรือแย้งกับเจตนารมณ์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพ.ร.บ. หลักทรัพย์ พ.ร.บ. ทรัสต์ ตลอดจนประกาศ กฏ หรือคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจแห่งกฎหมายดังกล่าว • การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องได้รับมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญานี้ เว้นแต่เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 21 แห่ง พ.ร.บ. ทรัสต์ • การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในประเด็นที่ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ หรือการแก้ไขข้อผิดพลาดที่เห็นโดยชัดแจ้ง คู่สัญญาสามารถทำความตกลงเห็นชอบร่วมกันได้โดยไม่ต้องขอมติของผู้ถือหน่วยทรัสต์ • การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้กรณีมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง คู่สัญญาจะต้องเข้าทำความตกลงเพื่อแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญานี้ได้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวโดยไม่ต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ • หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมสัญญานี้ในกรณีอื่นใดอันจะเป็นคุณต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์มากกว่าข้อตกลงและเงื่อนไขเดิม ไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ และทรัสต์ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในเรื่องที่ขอแก้ไขนั้น ให้ทรัสต์มีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาได้ตามที่เห็นสมควร โดยไม่จำเป็นต้องขอมติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ อยางไรก็ดี การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาที่เป็นการแก้ไขในสาระสำคัญของสัญญานี้ จะต้องไม่เพิ่มภาระให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือทำให้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอยู่แต่เดิมเสียไป เว้นแต่การแก้ไขในสาระสำคัญดังกล่าวจะได้รับความยินยอมจากผู้จัดการกองทรัสต์ • กรณีการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ หากเป็นไปตามนโยบายการลงทุน ประเภททรัพย์สิน หลักเกณฑ์และกระบวนการในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก รวมถึงการดำเนินการในการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ (ถ้ามี) ตามที่กำหนดในสัญญานี้ ให้คู่สัญญามีอำนาจในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมรายละเอียดทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ในสัญญานี้ได้ โดยการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมสัญญาดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องไม่กระทบสิทธิของผู้ถือหน่วยทรัสต์ในทางที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์เสียประโยชน์ ทั้งนี้ การแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์
<p>การเลิกกองทรัสต์</p>	<p>ทรัสต์จะเลิกกองทรัสต์ เมื่อปรากฏเหตุกรณีดังต่อไปนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(1) เมื่อจำนวนผู้ถือหุ้นรายไตรมาสลดลงเหลือน้อยกว่า 35 ราย</p> <p>(2) เมื่อมีการจำหน่ายทรัพย์สินหลัก และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท หรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ภายใน 1 ปีนับแต่วันที่จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักดังกล่าว</p> <p>(3) กรณีที่มีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ แต่ทรัสต์ไม่สามารถหาผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ภายในระยะเวลาที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด นับแต่วันที่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมสิ้นสุด และทรัสต์ได้ใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการขอมติของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสเพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่แล้วแต่ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้ในกรณีดังกล่าวนี้ ให้ทรัสต์ขอมติจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในการเลิกกองทรัสต์</p> <p>(4) เมื่อมีเหตุต้องเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ และผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่แล้ว แต่มีอาจแต่งตั้งได้</p> <p>(5) เมื่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสมีมติให้เลิกกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญา</p> <p>(6) ในกรณีที่มีการควบรวมกองทรัสต์กับกองทรัสต์อื่น และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดให้มีการเลิกกองทรัสต์</p> <p>(7) เหตุอื่นตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด</p>

ที่มา: กองทุนรวม

1.4. สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรทและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
1.	จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย	กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	กฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
2.	สถานะของกองทุน	นิติบุคคล	กองทรัสต์สิน
3.	โครงสร้างทางกฎหมาย	กองทุนรวม	กองทรัสต์
4.	ผู้รับผิดชอบบริหารจัดการ	บริษัทจัดการ	ผู้จัดการกองทรัสต์ โดยได้รับมอบหมายจากทรัสต์
5.	ผู้มีชื่อเป็นเจ้าของทรัพย์สิน	กองทุนรวม LPF	ทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART
6.	ผู้มีชื่อเป็นคู่สัญญาในการลงทุน	กองทุนรวม LPF	ทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับการจัดการตามที่ได้รับมอบหมายได้
7.	ผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ผู้ดูแลผลประโยชน์	ทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART
8.	การล้มละลายเนื่องจากการจัดการกองทุน	ล้มละลายได้เพราะเป็นนิติบุคคล	ล้มละลายไม่ได้
9.	ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์
10.	ลักษณะโครงการ	ระบุเฉพาะเจาะจง	ระบุเฉพาะเจาะจง
11.	ประเภทการลงทุน	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์
12.	อายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ	ไม่กำหนดอายุโครงการ
13.	วัตถุประสงค์ของโครงการ	เพื่อระดมเงินลงทุนจากนักลงทุนทั่วไปทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการนำออกให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือ จำหน่าย ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการรับโอนใบอนุญาตก่อสร้างและ/หรือ ยื่นขอรับใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด	เพื่อการแปลงสภาพของกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART ในอนาคตกองทรัสต์ AXTRART อาจระดมเงินจากนักลงทุนทั่วไป ทั้งที่เป็นบุคคลธรรมดาและนิติบุคคลทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งกองทรัสต์ AXTRART จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AXTRART โดยกองทรัสต์ AXTRART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ต่างๆ ที่กองทรัสต์ AXTRART จะลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้างและ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ AXTRART และผู้ถือ

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
			หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกเบี้ยโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
14.	นโยบายการลงทุน	<p>กองทุนรวม LPF จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ และใช้เพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างรายได้ในรูปแบบของเงินปันผลและการเติบโตของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน</p> <p>ศูนย์การค้าซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน LPF ถือเป็นแหล่งจ่ายชำระหนี้ของที่ครบวงจร โดยรวมสินค้าจากไฮเปอร์มาร์เก็ตของ โลตัสส์ เข้ากับสินค้าและบริการของผู้เช่ารายอื่น เช่น ร้านอาหาร ร้านค้าปลีก และสถานที่ให้ความบันเทิง โดยที่สินค้าและบริการที่ครบวงจรในศูนย์การค้าแต่ละแห่งสามารถตอบสนองความต้องการของฐานลูกค้าที่กว้างขวางในทุกกลุ่มอายุ โลตัสส์ นำเสนอสินค้าที่จำเป็น ซึ่งรวมถึงอาหารสดหลากหลายประเภท สินค้าอุปโภคบริโภค เครื่องใช้ไฟฟ้า สินค้าที่เกี่ยวข้องกับความบันเทิง เครื่องใช้ในครัวเรือน และเสื้อผ้าที่มีราคาคุ้มค่า ในขณะที่ผู้เช่าระยะยาวนำเสนอสินค้าและบริการที่ตอบสนองความต้องการอันหลากหลายของลูกค้ากลุ่มต่าง ๆ อีกด้วย</p>	<p>กองทรัสต์ AXTRART จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง โดยมุ่งเน้นการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้างสรรพสินค้า ค้าปลีก ค้าส่ง ศูนย์การค้า และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AXTRART โดยการซื้อและ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก และโดยมุ่งเน้นการจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ หรือรายได้อื่นใดในทำนองเดียวกัน ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ AXTRART เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างต่อเนื่องในระยะยาว อีกทั้งกองทรัสต์ AXTRART มีจุดมุ่งหมายที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมเพื่อการเติบโตอย่างต่อเนื่องของฐานรายได้ของกองทรัสต์ AXTRART และเป็นการกระจายความเสี่ยงผ่านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แตกต่างกัน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาดอกเบี้ยโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด</p>
15.	การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน	<p>กองทุนรวม LPF ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งเป็น ศูนย์การค้าโลตัสส์ จำนวน 23 สาขา โดยแบ่งเป็น</p> <p>(ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวม LPF มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร จำนวน 14 แห่ง ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ กระบี่ ประชาชื่น รังสิต คลอง 7 ทุ่งสง สิงห์บุรี ปราณบุรี มหาชัย แม่สาย ระนอง ภูเก็ต ศาลายา นครศรีธรรมราช และนวนคร</p> <p>(ข) ทรัพย์สินที่กองทุนรวม LPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการสมุย และพิษณุโลก</p>	<p>กองทรัสต์ AXTRART ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งเป็น ศูนย์การค้าโลตัสส์ จำนวน 23 สาขา โดยแบ่งเป็น</p> <p>(ก) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AXTRART มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร จำนวน 14 แห่ง ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ กระบี่ ประชาชื่น รังสิต คลอง 7 ทุ่งสง สิงห์บุรี ปราณบุรี มหาชัย แม่สาย ระนอง ภูเก็ต ศาลายา นครศรีธรรมราช และนวนคร</p> <p>(ข) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AXTRART เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการสมุย และพิษณุโลก</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
		<p>สิทธิการเช่าที่ดินอีกบางส่วน จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการสมุย และพิษณุโลก</p> <p>(ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวม LPF มีสิทธิการเช่าในที่ดิน และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารจำนวน 6 แห่ง ได้แก่ โครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 เซนา รังสิต-นครนายก และบางปู</p> <p>(ง) ทรัพย์สินที่กองทุนรวม LPF มีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ โครงการพระราม 1</p> <p>กองทุนรวม LPF มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวม LPF เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่เช่าของศูนย์การค้าโลตัส จำนวน 23 สาขาดังกล่าว ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อ ประกอบธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งส่วนใหญ่มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี มีการกำหนดให้ผู้เช่าวางเงินมัดจำ โดยผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา</p> <p>ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมฯ เข้าลงทุน กองทุนรวม LPF ได้แต่งตั้งให้ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มีสิทธิในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวม LPF เข้าลงทุน ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง</p>	<p>(ค) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AXTRART มีสิทธิการเช่าในที่ดิน และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารจำนวน 6 แห่ง ได้แก่ โครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 เซนา รังสิต-นครนายก และบางปู</p> <p>(ง) ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AXTRART มีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ โครงการพระราม 1</p> <p>กองทรัสต์ AXTRART มีนโยบายในการดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AXTRART เข้าลงทุน โดยนำพื้นที่เช่าของศูนย์การค้าโลตัส จำนวน 23 สาขาดังกล่าว ออกให้เช่าแก่ผู้เช่าเพื่อ ประกอบธุรกิจต่าง ๆ ซึ่งส่วนใหญ่มีกำหนดระยะเวลา 3 ปี มีการกำหนดให้ผู้เช่าวางเงินมัดจำ โดยผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา</p> <p>ในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AXTRART เข้าลงทุน กองทรัสต์ AXTRART จะแต่งตั้งให้ บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มีสิทธิในการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทรัสต์ AXTRART เข้าลงทุน ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้อง</p>
16.	นโยบายการกู้ยืมเงิน	<p>กองทุนรวม LPF อาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1. ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม LPF หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม LPF มีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะให้ผลประโยชน์ 1.2. ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวม LPF หรือที่กองทุนรวม LPF มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม LPF หรือ 	<p>กองทรัสต์ AXTRART สามารถกู้ยืมเงินหรือก่อภาระผูกพันได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1.1. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ อุปกรณ์ (ถ้ามี) หรือลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยทางอ้อมตามหลักเกณฑ์และประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง เพิ่มเติม 1.2. บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ AXTRART

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
		<p>1.3. ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม</p> <p>2. เป็นการกู้ยืมเงินโดยค้ำประกันถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม LPF มีสิทธิการเช่า หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม LPF มีสิทธิการเช่า บริษัทจัดการต้องค้ำประกันถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ</p> <p>3. จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม LPF และในกรณีที่ต่อมากภายหลังจากจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วน การกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม LPF</p>	<p>1.3. ซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์มีสิทธิการเช่า หรืออสังหาริมทรัพย์หรืออุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง ให้อยู่ในสภาพดี และพร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ำที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>1.4. ต่อเติมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ AXTRART หรือที่กองทรัสต์ AXTRART มีสิทธิการเช่าเพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ หรือสอดคล้องกับสภาพตลาดหรือความต้องการของลูกค้ำที่เปลี่ยนแปลงไป</p> <p>1.5. ชำระเงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทรัสต์ AXTRART</p> <p>1.6. เพื่อลงทุนในทรัพย์สินอื่นตามหลักเกณฑ์และสัดส่วนที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือ สำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>1.7. เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกองทรัสต์ AXTRART</p> <p>1.8. ปรับโครงสร้างเงินกู้ยืมเพื่อนำไปใช้ชำระหนี้เงินกู้ยืมฉบับเดิม (Refinance)</p> <p>1.9. ปรับโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ AXTRART</p> <p>1.10. เหตุจำเป็นอื่นใดตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นสมควร เพื่อบริหารจัดการกองทรัสต์และเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ กองทรัสต์ AXTRART อาจจัดให้มีการป้องกันความเสี่ยงทางด้านอัตราดอกเบี้ยอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินหรือออกตราสารหนี้ และ/หรือป้องกันความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราอันเนื่องมาจากการกู้ยืมเงินออกตราสารหนี้ รวมถึงธุรกรรมรายรับ หรือรายจ่ายที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศ</p> <p>กรณีที่กองทรัสต์ AXTRART ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจะกู้ยืมเงินเพื่อการดูแล ซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงทรัพย์สินของกองทรัสต์ AXTRART หรือต่อเติม หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างเพิ่มเติม</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
			<p>บนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทรัสต์ AXTRART หรือที่กองทรัสต์ AXTRART มีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์ AXTRART ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าของกองทรัสต์ AXTRART ด้วย</p> <p>2. สัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AXTRART ต้องไม่เกินอัตราส่วนอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้ เว้นแต่การเกินอัตราส่วนดังกล่าวมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม</p> <p>2.1. ร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AXTRART (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมีได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AXTRART)</p> <p>2.2. ร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ AXTRART ในกรณีที่กองทรัสต์ AXTRART มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment Grade) ซึ่งเป็นอันดับความน่าเชื่อถือครั้งล่าสุดที่ได้รับการจัดอันดับโดยสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ไม่เกิน 1 ปีก่อนวันกู้ยืมเงิน (ในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมีได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม ผู้จัดการกองทรัสต์ จะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์)</p> <p>การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AXTRART ให้หมายความรวมถึงการออกตราสาร หรือหลักทรัพย์ หรือเข้าทำสัญญา ไม่ว่าในรูปแบบใด ที่มีความมุ่งหมายหรือเนื้อหาสาระที่แท้จริง (Substance) เข้าลักษณะเป็นการกู้ยืมเงิน และการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ให้หมายความรวมถึงการกู้ยืมเงินของบริษัทที่กองทรัสต์ AXTRART เป็นผู้ถือ</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
			<p>หุ้น การกู้ยืมเงินของผู้ลงทุนในทรัสต์อื่น หรือการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AXTRART ที่ก่อตั้งขึ้นเพื่อการลงทุนของกองทรัสต์ AXTRART โดยทางอ้อมด้วย</p>
17.	<p>นโยบายการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม LPF และประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ AXTRART</p>	<p>โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยจะจ่ายเป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในรอบปีบัญชี 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี</p> <p>กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้</p> <p>(ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า</p> <p>(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจนในโครงการจัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า</p> <p>(ค) การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินลงทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)</p> <p>(2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด</p> <p>(3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน</p> <p>(4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล</p>	<p>จ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี)</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี หรือมีสภาพคล่องส่วนเกินและกำไรสะสมเพียงพอผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ไม่น้อยกว่า 4 ครั้งต่อรอบปีบัญชี (ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์) (โดยจะเริ่มจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีแรกของกองทรัสต์ หากกองทรัสต์ AXTRART มีกำไรเพียงพอที่จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนในรอบระยะเวลาบัญชีดังกล่าว)</p> <p>อนึ่ง กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้</p> <p>(1) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ AXTRART ตามแผนที่กำหนดไว้ อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>(2) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันจากการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ AXTRART ตามวงเงินที่ได้รับระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบล่วงหน้า</p> <p>(3) การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ชนิดที่ให้มีสิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินลงทุนในลำดับแรก (ถ้ามี) และ/หรือ ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือ หน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมประกาศ ได้กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผอนผัน</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
		<p>ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้ ผู้ดูแลผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และเปิดเผยให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบ ผ่านช่องทางในการสื่อสารข้อมูลกับผู้ถือหุ้นตามที่ระบุในโครงการจัดการ</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม :</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีที่มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี</p> <p>สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศกำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>	<p>เป็นอย่างอื่น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p> <p>ในกรณีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์และกำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์หรือวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ หรือวันอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด เพื่อระบุชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิได้รับประโยชน์ตอบแทนและจะดำเนินการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ภายในกำหนดเวลาดังต่อไปนี้</p> <p>ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution)</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม:</p> <p>เว้นแต่การจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดปีบัญชีแรกในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนรายปี การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบปีใด มีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาทต่อหน่วย ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป</p> <p>ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution)</p> <p>ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล</p> <p>เงื่อนไขเพิ่มเติม:</p> <p>ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล การกำหนดอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนจะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งหากประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างรอบใดไตรมาสใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาทต่อหน่วย</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
			<p>ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้น และให้สะสมประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวเพื่อนำไปจ่ายรวมกับประโยชน์ตอบแทนที่จะให้มีการจ่ายในงวดถัดไป</p> <p>สำหรับนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาฯ เว้นแต่กรณีที่สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น</p>
18.	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย		
18.1	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์		
(1)	ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่มี	ไม่มี
(2)	ค่าธรรมเนียมในการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) ซึ่งจะหักจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้น	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์ต่างๆ กำหนด
(3)	ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน โดยปัจจุบันไม่เรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(4)	ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด โดยปัจจุบันไม่เรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(5)	ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์กับนายทะเบียน	ตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(6)	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ขอให้ผู้จัดการกองทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือนายทะเบียนดำเนินการให้เป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติ	ตามที่จ่ายจริง	ตามอัตราที่ผู้ให้บริการกำหนด
18.2	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม LPF หรือกองทรัสต์ AXTRART		
(1)	ค่าธรรมเนียมในการจัดการรายปีของผู้จัดการกองทุน / ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF	<p>ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ โดยมีอัตราขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาทต่อปี</p> <p>สำหรับปี 2567 – 2572</p> <p>ไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
			<p>สำหรับปี 2573 เป็นต้นไป</p> <p>(1) ในกรณีที่ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มีมูลค่าไม่เกิน 35,000 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART</p> <p>(2) ในกรณีที่ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มีมูลค่ามากกว่า 35,000 ล้านบาท ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART</p> <p>ทั้งนี้ นอกจากค่าธรรมเนียมพื้นฐานข้างต้น โปรดพิจารณาค่าธรรมเนียมอื่นๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามข้อ 18.2(5)</p>
(2)	ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF	ไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART โดยมีอัตราขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี
(3)	ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยทรัสต์กำหนด
(4)	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>- ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทุนรวมฯ ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue)</p> <p>- ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมฯ</p> <p>- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)</p> <p>- ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมฯ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน</p>	<p>- ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าและค่าบริการในนามของกองทรัสต์ได้รับในอัตราไม่เกินร้อยละ 3 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue)</p> <p>- ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่อนุมัติการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ : ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ AXTRART • ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอนุมัติการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ : <p>สำหรับปี 2567 – 2568</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ AXTRART <p>สำหรับปี 2569 เป็นต้นไป</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
		<p>- ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ในการลงทุนหรือการรื้อถอน ในอัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (แล้วแต่กรณี)</p> <p>ทั้งนี้ นอกจากค่าธรรมเนียมข้างต้น โปรดพิจารณา ค่าธรรมเนียมอื่นๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อ 18.2(5)</p>	<p>- กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ มากกว่าหรือเท่ากับ 32,000 ล้านบาท : ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.271 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART</p> <p>- กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ น้อยกว่า 32,000 ล้านบาท : ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART แต่จะไม่เกิน 90.00 ล้านบาทต่อปี</p> <p>หมายเหตุ: มูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว คำนวณจาก มูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหาร หาดด้วยมูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้งหมด คูณด้วยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p> <p>หมายเหตุ: ตามที่จะนำเสนอในวาระที่ 7 พิจารณานุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income)</p> <p>- ค่าคอมมิชชั่นจากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมฯ เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญา โดยคำนวณจากอัตราค่าเช่ารายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ ในอัตรา 0.5 - 1.5 เท่าของยอดค่าเช่ารายเดือน</p> <p>- ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ในการลงทุนหรือการรื้อถอน ในอัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (แล้วแต่กรณี)</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
			ทั้งนี้ นอกจากค่าธรรมเนียมข้างต้น โปรดพิจารณา ค่าธรรมเนียมอื่นๆ ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อ 18.2(5)
(5)	ค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ที่เรียกเก็บโดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือผู้จัดการกองทรัสต์	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะคิดค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ดังนี้ 1. ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition fee): อัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ 2. ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal fee): อัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์	ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือผู้จัดการกองทรัสต์จะคิดค่าธรรมเนียมในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักของกองทรัสต์ ดังนี้ 1. ค่าธรรมเนียมการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Acquisition fee): อัตราไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้มาของกองทรัสต์ 2. ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ (Disposal fee): อัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าทรัพย์สินที่ได้จำหน่ายไปของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมข้างต้นแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าว
(6)	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายปี	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม LPF	ตามที่จ่ายจริง
(7)	ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติมกรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง	ตามที่จ่ายจริง
(8)	ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม LPF หรือกองทรัสต์ AXTRART เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้าง และ/หรือประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(9)	ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม LPF หรือกองทรัสต์ AXTRART เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงินสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม LPF	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
(10)	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาแหล่งเงินทุน (รวมค่าธรรมเนียมการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ (Underwriting) และค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน หรือหน่วยทรัสต์ (Selling Agent / Referral) และค่าธรรมเนียมในการจัดหาแหล่งเงินทุนของผู้จัดการกองทรัสต์)	ค่าธรรมเนียมการจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ (Underwriting) ไม่เกินอัตราร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน หรือหน่วยทรัสต์ (Selling Agent/ Referral) ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของจำนวนเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน	ค่าธรรมเนียมในการจัดหาแหล่งเงินทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.50 ของมูลค่าแหล่งเงินทุน “มูลค่าแหล่งเงินทุน” ให้คำนวณจากมูลค่าของหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมและ/หรือ มูลค่าของหุ้นกู้ที่กองทรัสต์จะออกและเสนอขาย และ/หรือ มูลค่าการกู้ยืมเงินที่กองทรัสต์จะเบิกใช้ตามสัญญากู้ยืมเงิน ทั้งนี้ เมื่อรวมค่าธรรมเนียมการจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ (Underwriting) และค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยทรัสต์ (Selling Agent / Referral) และ ค่าธรรมเนียมในการจัดหาแหล่งเงินทุนของผู้จัดการกองทรัสต์ทั้งหมดแล้ว จะไม่เกินร้อยละ 4 ของมูลค่าแหล่งเงินทุนรวมในแต่ละครั้งที่มีการจัดหาแหล่งเงินทุน
(11)	ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการประชุมคณะกรรมการการลงทุน	ในอัตราไม่เกิน 20,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน	ไม่มี
(12)	ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ นักลงทุนสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย สำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุน หรือหน่วยทรัสต์ และ/หรือ การเพิ่มทุน	ในการเสนอขายครั้งแรก: ไม่เกิน 65 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน) ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก: เมื่อกองทุนรวม LPF มีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม LPF ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของปีก่อนหน้านั้น (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดในตนเองเดียวกัน)	ตามที่จ่ายจริง
(13)	ค่าธรรมเนียมจัดตั้งกองทุน LPF หรือ กอง ทรั ส ์ AXTRART	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(14)	ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(15)	ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของผู้สอบบัญชี	ตามที่ตกลงกันโดยบริษัทจัดการและผู้สอบบัญชี	ตามอัตราที่กำหนดโดยผู้จัดการกองทรัสต์ร่วมกับบุคคลดังกล่าว
(16)	ค่านายหน้าในการลงทุนจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือ โ อ น สิ ท ธิ ก า ร เช่า อสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
(17)	<p>ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์ การศึกษาความเป็นไปได้ และความเหมาะสมในการซื้อ เช่า หรือ จ้าง นาย อสังหาริมทรัพย์ การโอนหรือ รับการโอนสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย เพื่อการจัดหา ได้มา จ้าง นาย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักทรัพย์ของกองทุน รวม หรือ กอง ทรัสต์ AXTRART ค่าธรรมเนียมใน การจดทะเบียนธุรกรรม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือ โอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการ โอน เป็นต้น</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(18)	<p>ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและ อากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับ การซื้อขายหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่าย จริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขาย หลักทรัพย์ ซึ่งจะรวมอยู่ใน ต้นทุนของ ค่าซื้อ ขาย หลักทรัพย์ เมื่อมีการซื้อ หลักทรัพย์ และจะถูกหักจาก ค่าขายหลักทรัพย์เมื่อมีการ ขายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายที่ เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขาย อสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายใน การโอนหลักทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(19)	<p>ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมินค่า และ/หรือ สอบทานการ ประเมินค่าทรัพย์สิน</p>	<p>ตามที่ตกลงกันโดยบริษัทจัดการและบริษัทประเมิน ค่าทรัพย์สิน</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(20)	<p>ค่าธรรมเนียม และ/หรือ ค่าใช้จ่ายในการประเมิน ระบบบัญชีรวม ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพ</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
	ทางบัญชีต่อการตรวจสอบ รายงานประมาณการงบกำไร ขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำ รายงาน หรือบทวิจัย		
(21)	ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ การจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึง ค่าโฆษณา ประชาสัมพันธ์ การส่งเสริม การขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่า น้ำมัน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(22)	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อ ปรับปรุง และ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุน รวม LPF หรือกองทรัสต์ AXTRART ลงทุนไว้หรือมีไว้	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(23)	ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแล และ/หรือเก็บรักษา อสังหาริมทรัพย์และ/หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุน รวม LPF หรือกองทรัสต์ AXTRART ลงทุนไว้หรือมีไว้ เช่น ค่าเบี้ยประกัน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(24)	ค่าสินไหมทดแทนแก่ บุคคลภายนอกสำหรับความ เสียหายที่เกิดขึ้นอัน เนื่องมาจากการดำเนินงาน ของกองทรัสต์ในส่วนที่เกิน จากค่าสินไหมทดแทนที่ กองทรัสต์ได้รับภายใต้ กรมธรรม์ประกันภัย	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(25)	ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้อง และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ เกี่ยวข้องกับหน่วยงาน ราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน	ตามอัตราที่กฎหมายกำหนด	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
	ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น		
(26)	ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็นการก่อสร้างที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(27)	ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสีทธิของผู้ถือหุ้น ลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการหรือทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(28)	ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน หรือหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมเช็คสำหรับคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน หรือหน่วยทรัสต์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(29)	ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน หรือใบทรัสต์ ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม LPF หรือกองทรัสต์ AXTRART และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียม พิมพ์ การเปลี่ยนหนังสือชี้ชวน ค่าขอจัดตั้งกองทุนรวม หรือกองทรัสต์ AXTRART เอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม LPF หรือกองทรัสต์ AXTRART และจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
	ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือหน่วยทรัสต์		
(30)	ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนหน่วยลงทุน หรือหน่วยทรัสต์ รายงานผู้ถือหน่วยลงทุน หรือหน่วยทรัสต์ รายงานประจำปี ตลอดจนค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(31)	ค่าใช้จ่ายในการจัดทำจัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่าง ๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เป็นต้น และ/หรือข่าวสารถึงผู้ถือหน่วยลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(32)	ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(33)	ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มเงินทุนจดทะเบียน และ/หรือลดเงินทุนจดทะเบียน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(34)	ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ และ/หรือที่	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
	<p>เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้น หน่วยลงทุน หรือหน่วยทรัสต์ การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ การลงโฆษณาหนังสือพิมพ์ เป็นต้น</p>		
(35)	<p>ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ กองทุนรวม LPF หรือกองทรัสต์ AXTRART และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเตรียมทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(36)	<p>ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนรวม LPF หรือกองทรัสต์ AXTRART หรือเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ เช่น ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการดำเนินการจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>
(37)	<p>ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม LPF หรือกองทรัสต์ AXTRART เช่น ค่าธรรมเนียมการดำเนินการ ค่าธรรมเนียมการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุง ต่อเติม สาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และการประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่คล้ายคลึงกัน</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>	<p>ตามที่จ่ายจริง</p>

ลำดับ	รายการ	กองทุนรวม LPF	กองทรัสต์ AXTRART
(38)	ค่าใช้จ่ายสำหรับการตรวจสอบทรัพย์สินที่กองทุนรวม LPF หรือกองทรัสต์ AXTRART ลงทุน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(39)	ค่าเช่า และ/หรือเช่าช่วง ที่ดินอสังหาริมทรัพย์ และ/หรืออสังหาริมทรัพย์	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(40)	ค่าจดทะเบียนจำนอง ค่าจดทะเบียน ปลดจำนอง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจดทะเบียนต่าง ๆ กับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ค่าใช้จ่ายในด้านนิติกรรมค่าใช้จ่ายในการแก้สัญญา เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(41)	ดอกเบี้ย ค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมเงิน	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง
(42)	ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ นอกเหนือจากข้อ (1) ถึง (41) อันเนื่องมาจากการดำเนินงานของกองทุนรวม LPF หรือกองทรัสต์ AXTRART	ตามที่จ่ายจริง	ตามที่จ่ายจริง

ที่มา: กองทุนรวม

หมายเหตุ: กองทรัสต์อาจมีรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากข้อ 18 ตามตารางข้างต้นนี้ รวมทั้งเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในข้อ 18 ตามตารางข้างต้นนี้ โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามที่ได้แสดงในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อไป

1.5. รายละเอียดทรัพย์สินและภาระ ข้อมูลการลงทุน มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน และจำนวนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF

1.5.1. ข้อมูลของกองทุนรวม LPF ตามที่ปรากฏในงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567^{1/}

ชื่อกองทุนรวม (ไทย)	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท
ชื่อกองทุนรวม (อังกฤษ)	LOTUS'S Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund
ชื่อย่อหลักทรัพย์	LPF
บริษัทจัดการ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

ผู้ดูแลผลประโยชน์	ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ
ประเภทโครงการ	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วย ลงทุน
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ^{1/}	29,801,323,805 บาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ^{1/}	28,475,937,462 บาท
มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม / มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย ^{1/}	12.1833 บาท
จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม	2,337,282,928 หน่วย

หมายเหตุ:

1/ ข้อมูลตามที่ปรากฏในงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท ซึ่ง
งบการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567

1.5.2. ข้อมูลการลงทุนและรายละเอียดทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวม LPF ได้ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน มีทั้งหมด 23 โครงการ โดยแบ่งออกเป็นดังต่อไปนี้

- (1) โครงการที่กองทุนรวม LPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ได้แก่
- 1) โครงการศรีนครินทร์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 9 หมู่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมือง
จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินรวม 48 ไร่ 1 งาน 74.3 ตารางวา หรือ 77,497.20 ตารางเมตร
 - 2) โครงการกระบี่ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 191 หมู่ 12 ถนนเพชรเกษม ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมือง จังหวัด
กระบี่ มีเนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 1 งาน 51.8 ตารางวา หรือ 48,607.20 ตารางเมตร
 - 3) โครงการประชาชื่น ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 829 ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ
กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินรวม 14 ไร่ 3 งาน 93.40 ตารางวา หรือ 23,973.60 ตารางเมตร
 - 4) โครงการรังสิต คลอง 7 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลลำผักกูด อำเภอ
ธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 144 ไร่ 1 งาน 71 ตารางวา หรือ 231,084 ตารางเมตร
 - 5) โครงการทุ่งสง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 144 หมู่ 2 ถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) ตำบลหนองหงส์ อำเภอ
ทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช มีเนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 2 งาน 85.7 ตารางวา หรือ 49,142.80 ตาราง
เมตร
 - 6) โครงการสิงห์บุรี ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 189 หมู่ 7 ถนนสายบางปะอิน-นครสวรรค์ (ทล. 32) ตำบลบางงา
อำเภอกำแพง จังหวัดลพบุรี มีเนื้อที่ดินรวม 24 ไร่ 2 งาน 9 ตารางวา หรือ 39,236 ตารางเมตร
 - 7) โครงการปรานบุรี ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 706 หมู่ 7 ถนนเพชรเกษม ตำบลเขาน้อย อำเภอปรานบุรี
จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีเนื้อที่ดินรวม 22 ไร่ 3 งาน 58.6 ตารางวา หรือ 36,634.40 ตารางเมตร
 - 8) โครงการมหาชัย ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 119 หมู่ 7 ถนนเศรษฐกิจ 1 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัด
สมุทรสาคร มีเนื้อที่ดินรวม 20 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา หรือ 33,484 ตารางเมตร
 - 9) โครงการแม่สาย ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 156 หมู่ 5 ถนนพหลโยธิน ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย
จังหวัดเชียงราย มีเนื้อที่ดินรวม 32 ไร่ 3 งาน หรือ 52,400 ตารางเมตร
 - 10) โครงการระนอง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 25/15 หมู่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางวัน อำเภอเมือง จังหวัด
ระนอง มีเนื้อที่ดินรวม 26 ไร่ 50.8 ตารางวา หรือ 41,803.20 ตารางเมตร
 - 11) โครงการภูเก็ต ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัชฎา อำเภอเมือง

- จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ดินรวม 44 ไร่ 2 งาน หรือ 71,200 ตารางเมตร
- 12) โครงการศาลาया ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 99/14 หมู่ 1 ถนนบรมราชชนนี ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม มีเนื้อที่รวม 38 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา หรือ 62,396 ตารางเมตร
- 13) โครงการนครศรีธรรมราช ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 15 ถนนพัฒนาการ-คูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช มีเนื้อที่ดินรวม 26 ไร่ 0 งาน 33.6 ตารางวา หรือ 41,734.40 ตารางเมตร
- 14) โครงการนวนคร ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่รวม 31 ไร่ 0 งาน 5 ตารางวา หรือ 49,620 ตารางเมตร
- (2) โครงการที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน และอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน ได้แก่
- 15) โครงการสมุย ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 1/7 หมู่ 6 ถนนวิภาวดีรังสิต ตำบลปอฝุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีเนื้อที่ดินรวม 47 ไร่ 1 งาน 30 ตารางวา หรือ 75,720 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนกลุ่มแรก มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 10 ปี 9 เดือน จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2578 และ สิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนกลุ่มที่สอง มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 5 ปี 9 เดือน จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2573
- 16) โครงการพิษณุโลก ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 909 หมู่ 10 ถนนมิตรภาพ ตำบลรัฐภูมิ อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก มีเนื้อที่ดินรวม 32 ไร่ 1 งาน 30.9 ตารางวา หรือ 51,723.60 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 11 ปี 1 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2578
- (3) โครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิในการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ได้แก่
- 17) โครงการอมตะนคร ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ถนนเทพรัตน ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี มีเนื้อที่ดินรวม 45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา หรือ 72,542.40 ตารางเมตรโดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 14 ปี 10 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2582
- 18) โครงการเพชรบูรณ์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 929 หมู่ 2 ถนนสระบุรี-หล่มสัก ตำบลสะเดียง อำเภอเมือง จังหวัดเพชรบูรณ์ มีเนื้อที่ดินรวม 43 ไร่ 2 งาน 5.4 ตารางวา หรือ 69,621.60 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดินกลุ่มแรก มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 12 ปี 8 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 22 สิงหาคม 2580 และ สิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนกลุ่มที่สอง มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 13 ปี 2 เดือน จาก

- วันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581
- 19) โครงการลำลูกกา คลอง 6 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 75 หมู่ 5 ถนนลำลูกกา ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 33 ไร่ 1 งาน หรือ 53,200 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 12 ปี 5 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2580
- 20) โครงการเสนา ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 49 หมู่ 1 ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล. 3263) ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีเนื้อที่ดินรวม 24 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา หรือ 39,584 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 13 ปี 4 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 3 เมษายน 2581
- 21) โครงการรังสิต-นครนายก ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 33 ไร่ 2 งาน หรือ 53,600 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 10 ปี 9 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 6 กันยายน 2578
- 22) โครงการบางปู ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 2502 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินรวม 55 ไร่ 80 ตารางวา หรือ 88,320 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 12 ปี 11 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580
- (4) โครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร ได้แก่
- 23) โครงการพระราม 1 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินรวม 12 ไร่ 3 งาน 3.25 ตารางวา หรือ 20,413 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 10 ปี (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2577

1.5.3. มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม LPF ตามที่ปรากฏในงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่งมีผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“SIMS”) และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (“15B”) ทำการประเมินมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ไว้เมื่อวันที่ 20 และ 25 พฤศจิกายน 2566 ตามลำดับ

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	มูลค่า ณ วันที่	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)
1. โครงการศรีนครินทร์	29 กุมภาพันธ์ 2567	3,602,330
2. โครงการกระบี่	29 กุมภาพันธ์ 2567	2,019,939
3. โครงการประชาชื่น	29 กุมภาพันธ์ 2567	1,723,430
4. โครงการรังสิต คลอง 7	29 กุมภาพันธ์ 2567	1,409,971
5. โครงการทุ่งสง	29 กุมภาพันธ์ 2567	733,552
6. โครงการสิงห์บุรี	29 กุมภาพันธ์ 2567	624,363
7. โครงการปรางบุรี	29 กุมภาพันธ์ 2567	947,706
8. โครงการมหาชัย	29 กุมภาพันธ์ 2567	428,848
9. โครงการแม่สาย	29 กุมภาพันธ์ 2567	920,439
10. โครงการระนอง	29 กุมภาพันธ์ 2567	722,015
11. โครงการภูเก็ต	29 กุมภาพันธ์ 2567	3,108,427
12. โครงการศาลายา	29 กุมภาพันธ์ 2567	2,009,530
13. โครงการนครศรีธรรมราช	29 กุมภาพันธ์ 2567	1,425,511
14. โครงการนวนคร	29 กุมภาพันธ์ 2567	2,596,033
15. โครงการสมุย	29 กุมภาพันธ์ 2567	728,111
16. โครงการพิษณุโลก	29 กุมภาพันธ์ 2567	1,088,456
17. โครงการอมตะนคร	29 กุมภาพันธ์ 2567	1,648,130
18. โครงการเพชรบูรณ์	29 กุมภาพันธ์ 2567	784,895
19. โครงการลำลูกกา คลอง 6	29 กุมภาพันธ์ 2567	546,574
20. โครงการเสนา	29 กุมภาพันธ์ 2567	355,408
21. โครงการรังสิต-นครนายก	29 กุมภาพันธ์ 2567	645,580
22. โครงการบางปู	29 กุมภาพันธ์ 2567	766,243
23. โครงการพระราม 1	29 กุมภาพันธ์ 2567	965,833
รวม		29,801,324

ที่มา : กองทุนรวม

1.6. ข้อมูลสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรทเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรทเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้

1.6.1. สัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน และ/หรืออาคาร สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของอสังหาริมทรัพย์ สำหรับ 9 โครงการ ดังต่อไปนี้

- 1) โครงการสมุย
- 2) โครงการพิษณุโลก
- 3) โครงการอมตะนคร
- 4) โครงการเพชรบูรณ์
- 5) โครงการลำลูกกา คลอง 6

- 6) โครงการเสนา
- 7) โครงการรังสิต-นครนายก
- 8) โครงการบางปู
- 9) โครงการพระราม 1

อย่างไรก็ดี เนื่องจากสัญญาเช่ากับเจ้าของที่ดิน และ/หรืออาคาร สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดิน และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของอสังหาริมทรัพย์ สำหรับ 9 โครงการมีจำนวนหลายฉบับ ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถศึกษาและพิจารณาเพิ่มเติมได้ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ของหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

1.6.2. สรุปสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินงาน (Operating Lease Agreement) ระหว่างกองทุนรวม LPF ในฐานะผู้ให้เช่า และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (“เอก-ชัย”) ในฐานะผู้เช่า (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม และจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง) สำหรับแต่ละโครงการ ทั้งหมด 23 โครงการ (“สรุปสัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินงาน”)

กองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่า ตกลงให้เอก-ชัย ในฐานะผู้เช่า เช่าทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุน โดยข้อตกลงในสัญญาเช่าแต่ละฉบับเหมือนกัน (เว้นแต่ส่วนที่มีการแก้ไข เพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินที่อาคารตั้งอยู่) โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญา	เอก-ชัย และกองทุนรวม
ระยะเวลาเช่าและการต่ออายุ	สัญญาเช่ามีระยะเวลาเช่า 10 ปี (โดยอาจต่อสัญญาเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี) โดยอัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี โดยจะเริ่มมีผลสำหรับค่าเช่าในปีที่ 4 (หลังจากนั้นในปีที่ 7 และปีที่ 10 และระยะเวลาเช่าที่มีการต่ออายุในปีที่ 3 และปีที่ 6 เป็นต้น)
ค่าเช่า	อัตราค่าเช่าเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาเช่า (เว้นแต่จะมีการพิจารณาอัตราค่าเช่าใหม่สำหรับช่วงระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าตามที่ระบุไว้ข้างต้น)
ข้อตกลงของเอก-ชัย	เอก-ชัย ในฐานะผู้เช่า ตกลงจะกระทำหรือละเว้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ข้อตกลงดังกล่าวรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม การรักษาส่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี การปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (ตามที่เอก-ชัย เห็นสมควร) ไม่ทำการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของทรัพย์สิน และใช้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น (รวมถึงการดำเนินธุรกิจโดยเอก-ชัย) ดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมเปิดทำการในช่วงเวลาทำการปกติในปัจจุบันของเอก-ชัย รวมทั้งปฏิบัติตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ต่าง ๆ รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า และต้องย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าและส่งมอบคืนทรัพย์สินในสภาพเดิมให้กองทุนรวม เป็นต้น
ข้อตกลงของกองทุนรวม	กองทุนรวมตกลงที่จะดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เอก-ชัย ซึ่งรวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่า การให้เอก-ชัย ได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว ให้ความช่วยเหลือในการขอรับใบอนุญาต (ด้วยค่าใช้จ่ายของเอก-ชัย) ซ่อมแซมโครงสร้างของทรัพย์สินที่เช่าแก่เอก-ชัย และ/หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนที่เกี่ยวข้อง จัดให้มีสถานที่จอดรถ จัดให้มีสถานที่จัดเก็บรถเข็น จัดให้มีช่องทางเข้าออกศูนย์การค้าและพื้นที่สำหรับรับส่งของ จัดให้เวลาทำการของศูนย์การค้าเป็นไปตามเวลาทำการของเอก-ชัย รักษาความหลากหลายของผู้เช่าในศูนย์การค้า (เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากเอก-ชัย ซึ่งเอก-ชัย ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร) และต้องไม่อนุญาตให้มีการดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะคล้ายกับธุรกิจของเอก-ชัย ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น

<p>สิทธิและหน้าที่อื่นของ เอก-ชัยและ กองทุนรวม</p>	<p>กองทุนรวม และเอก-ชัย มีสิทธิและหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า สิทธิดังกล่าวรวมถึงการที่เอก-ชัย สามารถใช้พื้นที่ส่วนกลางเพื่อทำการแจกจ่ายใบปลิวประชาสัมพันธ์และจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายในแต่ละปี และกองทุนรวมต้องรักษาบริเวณภายนอกศูนย์การค้าและพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี นอกจากนี้ กองทุนรวมต้องให้ความพยายามตามสมควรในการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคในทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เอก-ชัย และอนุญาตให้เอก-ชัย ติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์รอบบริเวณศูนย์การค้าได้</p>
<p>การโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเช่าหลัก</p>	<p>เอก-ชัย ไม่มีสิทธิที่จะโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วง ตามสัญญาเช่าให้กับบุคคลอื่น แต่อาจโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงให้แก่บริษัทอื่นซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของเอก-ชัย (หรือให้แก่บุคคลภายนอกโดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้า โดยไม่มีเหตุผลอันควร)</p> <p>อย่างไรก็ตาม เอก-ชัย สามารถให้เช่าช่วง (1) พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมที่สามารถให้เช่าช่วงได้อยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญาเช่า หรือที่ต่ออายุสัญญา (2) พื้นที่ซึ่งให้บริษัท โลตัสส์ ม้านี่ เซอร์วิสเสส จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท เทลโก้ การ์ด เซอร์วิสเสส) ช่างช่วงอยู่ และ (3) พื้นที่ใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ซึ่งสามารถเข้าใช้ประโยชน์แยกต่างหากเป็นส่วนส่วนอื่นได้ หรือกรณีอื่น ๆ ตามที่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทุนรวม นอกจากนี้ เอก-ชัย สามารถให้สิทธิแก่บุคคลอื่นในการประกอบการใด ๆ ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ซึ่งการให้สิทธิดังกล่าวต้องไม่เป็นการให้เช่า โดยเอก-ชัย ต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเกี่ยวกับ การโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ภายใน 10 วัน นับจากวันที่มี การโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงดังกล่าว</p>
<p>ประกันภัยและการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สิน</p>	<p>กองทุนรวมต้องจัดให้มีการเอาประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณชน (Public Liability Insurance) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่จัดให้มีการเอาประกันภัยดังกล่าว เอก-ชัย อาจจัดให้มีการเอาประกันภัยดังกล่าวและเรียกร้องให้กองทุนรวมชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ชำระค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวภายใน 10 วัน เอก-ชัย อาจหักค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวออกจากค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมได้</p> <p>นอกจากนั้น กองทุนรวมต้องทำการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เอก-ชัย ในบริเวณศูนย์การค้าซึ่งเสียหายหรือถูกทำลายให้อยู่ในสภาพเดิม ทั้งนี้ เอก-ชัย อาจไม่ชำระค่าเช่าหรือลดค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่สามารถเข้าใช้ประโยชน์ได้จนกว่าจะมีการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงจนแล้วเสร็จ ในกรณีที่ไม่มี การซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวและ/หรือศูนย์การค้าภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหายหรือถูกทำลาย เอก-ชัย อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ ถ้ากองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าได้ เนื่องจากความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดค่าเสียหายที่สูงเกินกว่าที่กองทุนรวมจะยอมรับได้ หรือกองทุนรวมไม่สามารถเข้าไปยังทรัพย์สินที่เช่าหรือการซ่อมแซมหรือปรับปรุงไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากเหตุใด ๆ ซึ่งอยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจไม่ซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้า</p>
<p>การเวนคืนทรัพย์สิน</p>	<p>ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าถูกเวนคืน และการเวนคืนดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจของเอก-ชัย อันทำให้เอก-ชัย ไม่สามารถดำเนินกิจการที่ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมต่อไปได้ เอก-ชัย อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าได้ แต่ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าเฉพาะบางส่วนและการเวนคืนดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของเอก-ชัย ในการดำเนินกิจการที่ทรัพย์สินที่เช่าต่อไป เอก-ชัย ไม่มีสิทธิเลิกสัญญาเช่า แต่ต้องมีการลดอัตราค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืนดังกล่าว</p>
<p>เหตุผิดนัดและการเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของเอก-ชัย กองทุนรวมอาจกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เอก-ชัย (ทั้งหมดหรือบางส่วนของทรัพย์สินดังกล่าว) หรือมีหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาถึงเอก-ชัยได้ ซึ่งจะทำให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง</p>

	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของกองทุนรวม หรือในกรณีที่เอก-ชัย มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าภายหลังจากเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้า หรือทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้า ถูกทำลายหรือถูกเวนคืน เอก-ชัย อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าได้</p> <p>เหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง (“คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัด”) หมายถึง</p> <p>(ก) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดไม่ชำระเงินจำนวนใด ๆ ตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระและมีการค้างชำระเงินจำนวนดังกล่าวเป็นระยะเวลา 25 วันทำการ นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ (ไม่ว่าจะมีการเรียกร้องให้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวหรือไม่ก็ตาม) หรือ</p> <p>(ข) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดปฏิบัติผิดข้อตกลงหรือหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่าซึ่งคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอาจแก้ไขได้แต่ไม่ทำการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่ได้มีการระบุไว้ในหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งได้แจ้งถึงการปฏิบัติผิดข้อตกลงและเรียกร้องให้มีการแก้ไข หรือ</p> <p>(ค) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอยู่ภายใต้กระบวนการล้มละลายเลิกกิจการ พิกัดทรัพย์ ฟันฟูกิจการ การจัดการทรัพย์สิน ข้อตกลงกับเจ้าหนี้เกี่ยวกับการจัดการหนี้สิน การหยุดพักชำระหนี้ชั่วคราวหรืออยู่ภายใต้วิธีการชั่วคราวของศาลหรือตัวแทนที่ศาลตั้งขึ้นซึ่งเกิดขึ้นในประเทศไทย ไม่ว่าจะกระบวนการดังกล่าวจะมีขึ้นในหรือนอกศาล</p> <p>ทั้งนี้ การเลิกสัญญาเช่าหลักโดยกองทุนรวมหรือโดยเอก-ชัยไม่กระทบถึงสิทธิหรือข้อเรียกร้องใด ๆ ที่มีขึ้นก่อนการเลิกสัญญาดังกล่าว</p>
--	---

ที่มา: กองทุนรวม

1.6.3. สรุปสัญญาบริการ (Service Agreement) ระหว่างกองทุนรวม ในฐานะผู้ให้บริการ และเอก-ชัย ในฐานะผู้รับบริการ (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) สำหรับแต่ละโครงการทั้งหมด 23 โครงการ (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“สรุปสัญญาบริการ”)

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

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

ที่มา: กองทุนรวม

1.6.4. สรุปสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Management Agreement) ระหว่างกองทุนรวม ในฐานะผู้ว่าจ้าง และเอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“สรุปสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์”)

กองทุนรวมแต่งตั้งเอก-ชัย ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกโครงการ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญา	เอก-ชัย และกองทุนรวม
การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>กองทุนรวมแต่งตั้งเอก-ชัย เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรับผิดชอบในการบริหารจัดการและควบคุมดูแลทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงลดจนการให้บริการด้านต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ การจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตลอดอายุของสัญญาและตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ เอก-ชัย จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้</p> <p>ในส่วนของการให้บริการด้านต่าง ๆ เอก-ชัย อาจเข้าทำสัญญากับผู้ให้บริการอื่นที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามที่ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติจากกองทุนรวม</p>
วันเริ่มมีผลใช้บังคับและระยะเวลาของสัญญา	<p>กองทุนรวม และเอก-ชัย เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลใช้บังคับต่อเมื่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งได้โอนให้กับกองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จสมบูรณ์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ จะมีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 15 ปี และจะมีการต่ออายุสัญญาออกไปโดยอัตโนมัติอีก 15 ปี เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่นหรือได้มีการบอกเลิกสัญญาจนครบกำหนดตามข้อกำหนดของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้</p>
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	<p>ตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เอก-ชัย ตกลงดำเนินการ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักการบริหารจัดการที่ดีทั้งในส่วนของจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่า สัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิ และสัญญาบริการ โดยเอก-ชัย จะยึดถือตามแผนผังโครงสร้างองค์กร และขั้นตอนการรายงานตามสายอำนาจที่ได้ตกลงไว้กับกองทุนรวม และจะปฏิบัติตาม คำสั่งที่มีเหตุผลอันสมควร ของกองทุนรวมที่ อาจมีเป็นคราว ๆ ไป</p> <p>(ข) ปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมเกี่ยวกับกฎหมายที่กองทุนรวมต้องปฏิบัติตามในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน</p> <p>นอกจากหน้าที่ในการดำเนินการตาม (ก) และ(ข) ข้างต้น และอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามวิธีปฏิบัติทางการค้าในการเป็นตัวแทนดำเนินการต่าง ๆ ในการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการเกี่ยวกับผู้เช่า และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แล้ว เอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีอำนาจและหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้ การบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการ การจัดการเกี่ยวกับการประเมินต่าง ๆ โดยการจัดทำงบประมาณ การประมาณการและการวางแผนทางธุรกิจ การส่งมอบและการรับมอบพื้นที่เช่า การเข้าตกแต่งพื้นที่ของผู้เช่า การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่า การจัดการซ่อมบำรุง การบริหารจัดการที่จอดรถ การบริหารจัดการสัญญาต่าง ๆ การบริหารจัดการงานธุรการทั่วไป การดำเนินการเกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร การบริหารค่าใช้จ่ายและการบริหารทางการเงิน การตลาด การ</p>

	<p>จัดทำแผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปี การเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ การบริหารจัดการ บัญชีธนาคาร และหน้าที่อื่นที่กองทุนรวมอาจกำหนดเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ โดยมีเหตุผลอันควร</p>
<p>ค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>เอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ดังนี้</p> <p>(ก) ค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระเป็นประจำ (Recurring Fees)</p> <p>(1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2.4 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน (Net Property Revenue) ("ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า") โดย "รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์" หมายถึง รายได้รวม</p> <p>(2) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้นหารด้วย 12 ("ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์") โดยจะชำระเป็นรายเดือน และ</p> <p>(3) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน ในอัตรา ร้อยละ 1.8 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) ("ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ")</p> <p>(ข) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ จะชำระให้แก่เอก-ชัย ตามข้อกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินตามที่กล่าวต่อไป ภายใน 30 วันนับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือนตามใบแจ้งหนี้ที่เอก-ชัย จะได้ส่งให้กับกองทุนรวม</p> <p>(ค) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจจะมีการพิจารณาทบทวนและทำความตกลงร่วมกันระหว่างกองทุนรวม และเอก-ชัย ก่อนที่จะต่ออายุสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือกฎหมายหรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ง) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ซึ่งจะถือเป็น ค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (ไม่ว่าจะมีการชำระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าวเป็นเงินสดหรือในรูปแบบทรัพย์สินอื่นใด) จะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมในการออกแบบ ค่าธรรมเนียมสำหรับที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่าง ๆ</p> <p>(จ) ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) ในส่วนของการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>โดยค่าคอมมิชชั่นจะคำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน</p> <p>(1) ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 12 เดือน ขึ้นไปค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือนแต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 12 เดือน ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 12 เดือน ดังกล่าว <p>(2) ในกรณีที่ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 12 เดือน ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 12 เดือน ดังกล่าว - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 12 เดือน แต่ไม่ถึง 36 เดือน ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 36 เดือน ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1.5 เดือน <p>(3) ในกรณีที่เอก-ชัย ว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อดำเนินการจัดหาผู้เช่า เอก-ชัย จะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าธรรมเนียมให้กับบุคคลภายนอก แต่เอก-ชัยยังคงมีสิทธิได้รับชำระค่าคอมมิชชั่นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์</p>

	<p>(ฉ) ค่าคอมมิชชั่น ทั้งกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ และการต่ออายุสัญญาเช่า จะชำระให้แก่เอก-ชัย ภายใน 30 วัน นับจากวันที่เช่าทำหรือต่ออายุสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าวตามจำนวนที่ปรากฏ ในใบแจ้งหนี้ที่เอก-ชัย ได้ส่งให้กับกองทุนรวม ในกรณีที่ค่าเช่าหรือค่าบริการมีจำนวนไม่คงที่ การกำหนด อัตราค่าคอมมิชชั่นกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าจะเป็นไปตามค่าเช่า และ/ หรือค่าบริการรายเดือนเฉลี่ยในช่วงสามเดือนแรกภายหลังจากที่ได้มีการเช่าทำหรือต่อสัญญาเช่าหรือ สัญญาบริการดังกล่าว โดยจะต้องชำระภายใน 30 วัน นับจากวันที่มีการกำหนดค่าคอมมิชชั่นนั้น ๆ ตาม ข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการและค่าใช้จ่ายที่จะกล่าวข้างล่างนี้</p> <p>(ช) ค่าธรรมเนียมการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุน เพิ่ม - ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ <p>(ข) ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์จะชำระให้แก่เอก-ชัย ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้มีการ โอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของการชำระ เงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการและค่าใช้จ่ายที่จะกล่าวต่อไป ตามจำนวนที่ปรากฏในใบแจ้งหนี้ที่เอก-ชัย จะ ได้ส่งให้กับกองทุนรวม</p>
<p>สาธารณูปโภค</p>	<p>(ก) เพื่อตอบแทนการที่เอก-ชัย ตกกลับรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภคอันได้แก่ ก๊าซ น้ำประปา และ ไฟฟ้า ("สาธารณูปโภค") ที่ใช้ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ให้กับหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว กองทุนรวมจึงตกลงให้สิทธิเอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่า โดยมีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) จะต้องรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภคทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวด้วยตนเอง แต่เพียงผู้เดียว (2) มีสิทธิเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคที่ใช้โดยผู้เช่าจากผู้เช่าด้วยตนเองเพื่อเข้าบัญชีของเอก- ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง (3) จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่าตามอัตราที่เคยมีการเรียกเก็บก่อนที่จะมีการทำ สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (4) จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากกองทุนรวมที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ส่วนอื่น ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่ยังไม่มีผู้ใดเช่า ครอบครองในอัตราเดียวกับที่เอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระให้แก่หน่วยงานที่ ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว (5) สามารถปรับขึ้นอัตราค่าบริการที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่าได้ตามการปรับขึ้นอัตราค่าบริการของ หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว (6) จะต้องไม่เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่ารายใหม่ในอัตราที่สูงเกินเหตุอันควร <p>(ข) เมื่อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงเอก-ชัย จะต้องใช้ความพยายามตาม สมควรเพื่อกระทำการดังต่อไปนี้โดยเร็วที่สุดเท่าที่จะสามารถกระทำได้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) โอนอุปกรณ์มีเตอร์ทั้งหมดที่ใช้ในการให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่าให้กับกองทุนรวม (หรือ บุคคลอื่นใดตามที่กองทุนรวมจะกำหนด) และ (2) โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาทั้งหมดที่เช่าทำกับเช่าเกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภคให้กับ กองทุนรวม (หรือบุคคลอื่นใดตามที่กองทุนรวมจะกำหนด)
<p>การโอนสิทธิและเสนอ ชื่อบุคคลอื่นเพื่อดำรง</p>	<p>กองทุนรวม หรือเอก-ชัย อาจโอนสิทธิ ผลประโยชน์ ส่วนได้เสีย หรือภาระหน้าที่ทั้งหมดหรือบางส่วนภายใต้ สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจาก คู่สัญญาอีกฝ่าย</p>

<p>ตำแหน่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ทั้งนี้ หากเอก-ชัย เป็นผู้โอนสิทธิ ผลประโยชน์ ส่วนได้เสีย หรือภาระหน้าที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทย่อยที่เอก-ชัย ถือหุ้นร้อยละ 100 (ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม) การโอนดังกล่าวไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวม ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมีหน้าที่ คุณสมบัติและลักษณะ รวมทั้งมีความเชี่ยวชาญ ความน่าเชื่อถือ และประสบการณ์เฉพาะตัวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามกฎหมายหรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การผิดสัญญาและการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) การเลิกสัญญาเนื่องจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์เสียหายหรือถูกทำลาย</p> <p>กรณีที่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุน – กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะทำการแจ้งให้เอก-ชัย ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์เอก-ชัย จะไม่ทำการเรียกร้องใด ๆ กับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว</p> <p>กรณีที่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่เพียงบางส่วน หรือสัญญาเช่าที่ดินซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่สิ้นสุดลงหรือหมดอายุ – การดำเนินการตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เช่าดังกล่าว จะสิ้นสุดโดยอัตโนมัติในวันที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกขายหรือวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดหรือหมดอายุ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>ในทั้งสองกรณีดังกล่าวข้างต้น หากไม่มีข้อห้ามตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ว่ากองทุนรวมได้ลงนามในสัญญาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว รวมถึงการแจ้งวันที่กำหนดเป็นวันจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์</p> <p>กรณีที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายและไม่สามารถซ่อมแซมแก้ไขได้ และคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ การดำเนินการตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายจะสิ้นสุดโดยอัตโนมัติเมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าหลักตามที่ได้กล่าวมานั้น</p> <p>(ข) การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาหรือการล้มละลาย</p> <p>สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะสิ้นสุดลง เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา หากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาดังกล่าวนั้น</p> <p>(1) ไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อที่เป็นสาระสำคัญหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดใด ๆ ในสัญญาดังกล่าวมาอย่างต่อเนื่อง และไม่ได้ทำการแก้ไขให้เหตุดังกล่าวหมดไป (ในกรณีที่สามรถแก้ไขได้) ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ดำเนินการแก้ไข</p> <p>(2) ในกรณีที่</p> <ul style="list-style-type: none"> ● เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และอัตราเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 และ ● รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue) ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของอัตราที่กำหนดในงบประมาณและแผนธุรกิจประจำปีเป็นเวลามากกว่า 3 เดือนติดต่อกัน ให้ถือว่าเอก-ชัย ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา ทั้งนี้ สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดความหมายของคำว่า "อัตราเช่าพื้นที่" ไว้โดยหมายถึง อัตราร้อยละของพื้นที่ที่มีการเช่าจริงที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวที่คำนวณตามพื้นที่ให้เช่ารวม (ไม่

	<p>รวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหารที่ให้เช่าแก่เอก-ชัย) หากด้วยจำนวนพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ยกเว้นพื้นที่ที่ไม่อาจให้เช่าได้ในเวลาหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัย อยู่ในระหว่างการซ่อมแซม ปรับปรุง ตกแต่งภายในพื้นที่นั้น ในกรณีที่ไม่ปรากฏข้อผิดพลาดโดยชัดแจ้ง ให้รายงานประจำเดือนที่เกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ซึ่งจัดเตรียมโดยเอก-ชัย ถือเป็นข้อมูลอัตราเช่าพื้นที่ที่เป็นที่สุด</p> <p>(3) เป็นผู้ที่ขาดคุณสมบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติดังกล่าวให้ถูกต้องได้ภายใน 120 วัน นับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ทั้งนี้ หากผู้ละเมิดข้อสัญญาเป็นเอก-ชัย เอก-ชัย สามารถเสนอบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและเป็นไปตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการเสนอชื่อดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบโดยมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นวงลงทุน โดยภายหลังจากที่เอก-ชัย ได้เสนอชื่อบุคคลดังกล่าวจะต้องจัดให้มีการประชุมขึ้นในทันทีที่จะกระทำได้ และเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงข้อสงสัยที่อาจเกิดขึ้น การประชุมของผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อเห็นชอบในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องได้รับอนุมัติภายใน 120 วัน นับจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ละเมิดข้อสัญญาได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายให้ดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีเช่นว่านั้น สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะยังมีผลใช้บังคับต่อไป</p> <p>(4) กองทุนรวมหรือเอก-ชัย (แล้วแต่กรณี) ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย</p> <p>(ค) การตกลงเลิกสัญญาโดยคู่สัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอาจตกลงเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อใดก็ได้ โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ง) เงื่อนไขการเลิกสัญญา กองทุนรวมจะใช้สิทธิเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยเหตุภายใต้หัวข้อ "การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาหรือการล้มละลาย" ตามข้อ (ข)(1) หรือ (2) ข้างต้น ได้ต่อเมื่อผู้ถือหุ้นวงลงทุน มีมติอนุมัติให้ยกเลิกการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในกรณี (1) ที่เอก-ชัย เป็นฝ่ายผิดสัญญา ในข้อสัญญาอันเป็นสาระสำคัญภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์และไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด และการทำผิดข้อสัญญานั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ถ้าเอก-ชัย เป็นผู้ถือหุ้นวงลงทุนด้วยแล้ว เอก-ชัย ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติให้ยกเลิกสัญญาว่าจ้างอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(จ) การเลิกสัญญาเนื่องจากการเลิกกองทุนรวม ในกรณีที่กองทุนรวมถูกเลิกตามเงื่อนไขที่กำหนดในโครงการสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะถูกยกเลิกในทันทีเมื่อเอก-ชัยแจ้งให้กองทุนทราบเป็นหนังสือ</p> <p>(ข) การเลิกสัญญาเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการควบคุมจัดการของกองทุนรวม ในเวลาใดก็ตามหลังจากวันที่ของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(1) หากบุคคลหนึ่งบุคคลใด หรือบุคคลที่กระทำร่วมกันเข้าเป็นเจ้าของหรือควบคุมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในการถือหุ้นวงลงทุนมากกว่าร้อยละ 30 ของสิทธิในการออกเสียงของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เอก-ชัย มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ โดยการส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า 6 เดือน ไปยังกองทุนรวม หรือ</p>
--	---

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

ที่มา: กองทุนรวม

1.6.5. สรุปสัญญาตกลงกระทำการ (Mutual Undertaking Agreement) ระหว่าง กองทุนรวม LPF และ เอก-ชัย ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม 2555 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) ("สรุปสัญญาตกลงกระทำการ")

กองทุนรวม และเอก-ชัย ตกลงเข้าทำสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญา	เอก-ชัย และกองทุนรวม
อายุสัญญา	สัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่เอก-ชัยดำเนินการโอนที่ดิน 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 โอนหรือจำหน่ายกรรมสิทธิในที่ดิน กรรมสิทธิในอาคาร หรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บุคคลใด ๆ หรือให้เช่าที่ดินหรืออาคารแก่ผู้เช่าหลักอื่นที่ไม่ใช่เอก-ชัย กองทุนรวมจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังเอก-ชัย โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวของกองทุนรวม เพื่อให้เอก-ชัย พิจารณารับข้อเสนอดังกล่าวก่อน ทั้งนี้ กองทุนรวมไม่สามารถขาย โอน จำหน่าย หรือให้เช่าที่ดินและอาคารแก่ผู้อื่นโดยเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่าเงื่อนไขที่ได้เสนอให้เอก-ชัย การดำเนินการตามสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังกล่าวต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม</p> <p>นอกจากนี้ หากเอก-ชัย ประสงค์ที่จะขาย โอน หรือจำหน่ายกรรมสิทธิในที่ดิน หรือสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บุคคลใด ๆ (ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป) เอก-ชัย จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทุนรวม โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทุนรวมพิจารณารับข้อเสนอก่อน ทั้งนี้ เอก-ชัย ไม่สามารถขาย โอน หรือจำหน่ายไป หรือให้เช่าที่ดิน หรืออาคารบนเงื่อนไขที่ดีกว่าที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทุนรวม</p> <p>ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p>

<p>ข้อตกลงเรื่อง "ข้อห้ามการลงทุนในทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขัน"</p>	<p>เอก-ชัย ตกลงว่าจะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าของกองทุนรวม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร</p> <p>กองทุนรวมตกลงว่าจะไม่ลงทุนในศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าที่เอก-ชัย เป็นเจ้าของ หรือที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของโดยมีเอก-ชัยเป็นผู้เช่าหลัก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากเอก-ชัย โดยเอก-ชัย ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร</p>
<p>ข้อตกลงเรื่อง "การละเว้นไม่ดำเนินการแข่งขันในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์"</p>	<p>เอก-ชัย ตกลงว่าจะไม่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่มีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นศูนย์การค้า และจะดำเนินการมิให้บริษัทย่อยเข้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังกล่าวเช่นกัน โดยข้อตกลงนี้มีผลใช้บังคับจนกว่าสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะครบกำหนดหรือสิ้นสุด</p>
<p>ข้อตกลงเรื่อง "การห้ามโอนขายหน่วยลงทุน"</p>	<p>เอก-ชัย ตกลงว่าจะไม่ขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนที่เอก-ชัย ถืออยู่ในช่วงระยะเวลา 180 วัน นับแต่วันที่การโอนตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเสร็จสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม เอก-ชัย อาจขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทในกลุ่มของเอก-ชัย หรือ (2) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อน ซึ่งระยะเวลาห้ามโอนขายหน่วยลงทุนสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลงในวันที่ 10 กันยายน 2555</p>

ที่มา: กองทุนรวม

1.6.6. สรุปสัญญาให้สินเชื่อ ระหว่าง กองทุนรวม LPF และ ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ฉบับลงวันที่ 14 ธันวาคม 2565 (“สรุปสัญญาให้สินเชื่อ”)

<p>ประเภทสินเชื่อ</p>	<p>เงินกู้ยืมระยะยาว</p>
<p>ผู้ให้กู้</p>	<p>CIMBT</p>
<p>ผู้กู้</p>	<p>กองทุนรวม</p>
<p>วงเงินกู้รวมทั้งหมด</p>	<p>2,450,000,000 บาท</p>
<p>วัตถุประสงค์</p>	<p>เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิม (Refinance) ของกองทุนรวม</p>
<p>อายุสัญญาเงินกู้</p>	<p>5 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้</p>
<p>การชำระดอกเบี้ย</p>	<p>รายไตรมาส</p>
<p>การชำระคืนเงินต้น</p>	<p>5 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้</p>
<p>ข้อตกลงหลักของผู้กู้</p>	<p>ผู้กู้ตกลงว่าจะไม่นำทรัพย์สินใด ๆ ของผู้กู้ออกภาระผูกพัน (Security) หรือ ขาย โอน จำหน่าย ตลอดระยะเวลาที่ผู้กู้มีวงเงินกู้ยืมกับผู้ให้กู้ โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้</p>

ที่มา: กองทุนรวม

1.6.7. สัญญาอื่นใดที่กองทุนรวม LPF เข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลบังคับใช้อยู่ ณ วันโอน

คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องทุกฝ่ายอยู่ระหว่างการเจรจาร่างสัญญาเพื่อดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART ร่างสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาและร่างสัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคู่สัญญาทุกฝ่ายยินดีที่จะเข้าทำสัญญาดังกล่าวหลังจากที่กองทรัสต์ AXTRART ได้ก่อตั้งขึ้นอย่างสมบูรณ์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 แล้ว

1.7. ผลกระทบต่อกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยจากการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART จะมีผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม LPF ดังนี้

1.7.1. ภาระภาษีต่อกองทรัสต์ AXTRART ซึ่งแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม LPF

การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART จะทำให้กองทรัสต์ AXTRART มีภาระทางภาษี ดังต่อไปนี้

ภาระภาษี / ประเภทภาษี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT)	เสีย เฉพาะเงินได้ตามมาตรา 40(4)(ก) ^{1/} ตามประมวลรัษฎากร	ไม่เสีย เพราะไม่ใช่หน่วยภาษี ตามประมวลรัษฎากร
ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)	เสียภาษี	เสียภาษี
ภาษีธุรกิจเฉพาะ (SBT)	เสียภาษี	เสียภาษี
อากรแสตมป์ (SD)	เสียภาษี	เสียภาษี

หมายเหตุ

1/ เงินได้ตามมาตรา 40(4)(ก) ตามประมวลรัษฎากร หมายถึง ดอกเบี้ยพันธบัตร ดอกเบี้ยเงินฝาก ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวเงิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อยู่ในบังคับต้องถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายว่าด้วยภาษีเงินได้ปิโตรเลียมเฉพาะส่วนที่เหลือจากถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายดังกล่าว หรือผลต่างระหว่างราคาไถ่ถอนกับราคาจำหน่าย ตัวเงินหรือตราสารแสดงสิทธิในหน้าที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือนิติบุคคลอื่นเป็นผู้ออกและจำหน่ายครั้งแรกในราคาต่ำกว่าราคาไถ่ถอน รวมทั้งเงินได้ที่ มีลักษณะทำนองเดียวกันกับดอกเบี้ย ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนอื่น ๆ ที่ได้จากการให้กู้ยืมหรือจากสิทธิเรียกร้องในหนี้ทุกชนิดไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม

1.7.2. ภาระภาษีต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

- ภาระภาษีจากส่วนแบ่งกำไร/ผลประโยชน์ตอบแทน

ไม่มีความแตกต่าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีของส่วนแบ่งของกำไร	อัตราภาษีของผลประโยชน์ตอบแทน
<p>บุคคลธรรมดา</p> <ul style="list-style-type: none"> • มีภูมิลำเนาในไทย : ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้ถือหน่วยมีสิทธิเลือกจะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้ • มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ : ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน และผู้ถือหน่วยมีสิทธิเลือกจะไม่นำมารวมคำนวณเสียภาษีเงินได้ 	
<p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> • ไทย : ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 และผู้รับต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ • ต่างประเทศที่มีได้ประกอบกิจการในไทย : ผู้จ่ายมีหน้าที่หักภาษีนำส่งในอัตราร้อยละ 10 หรือตามที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน 	

- ภาวะภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน/ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการโอนหน่วยทรัสต์ (Capital Gain)

ไม่มีความแตกต่าง โดยมีรายละเอียดดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยลงทุน	อัตราภาษีจากส่วนเกินมูลค่าหน่วยทรัสต์
<p>บุคคลธรรมดา</p> <ul style="list-style-type: none"> • มีภูมิลำเนาในไทย : ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ • มีภูมิลำเนาในต่างประเทศ : ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ หากขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ 	
<p>นิติบุคคล</p> <ul style="list-style-type: none"> • ไทย : ต้องนำไปรวมคำนวณกำไรสุทธิเพื่อเสียภาษีเงินได้ • ต่างประเทศ (มิได้ประกอบกิจการในไทย) : ผู้จ่ายมีหน้าที่ต้องหักภาษีนำส่งในอัตราร้อยละ 15 หรือตามอัตราที่ระบุในอนุสัญญาภาษีซ้อน 	

1.7.3. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อ ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ และ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม หรือกองทรัสต์

โปรดพิจารณารายละเอียดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในข้อ 1.9

1.8. แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline)

ภายหลังจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF มีมติอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ให้แก่กองทุนรวม เพื่อรองรับการแปลงสภาพกองทุนรวม ทั้งนี้ ตามประกาศที่ ทจ. 34/2559 และ ทจ. 49/2555 โดยสำนักงาน ก.ล.ต. จะพิจารณาคำขออนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 165 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับเอกสารหลักฐานที่ถูกต้องครบถ้วน และภายหลังจากผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. ให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้ชำระบัญชี จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ AXTRART โดยมีขั้นตอนการดำเนินการและกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอนหลังจากได้รับอนุญาตจากสำนักงาน ก.ล.ต. (โดยเป็นระยะเวลาที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์ได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.) ดังนี้

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
1)	ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และนำเอกสารนั้นเข้าสู่ระบบอิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	แบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพ จะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นระยะเวลา 14 วันนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ได้รับแบบแสดงรายการข้อมูลที่แก้ไขเพิ่มเติมครั้งสุดท้าย โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนเพื่อการแปลงสภาพ ประมาณปลายเดือนพฤษภาคม 2567 เพื่อให้แบบ

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และ การชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ	
		แสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับวันเดียวกับวันที่สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพ	
2)	บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ (Book Closing for Swap)	ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์	
3)	บริษัทจัดการจะขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (ขอ SP)	ล่วงหน้าก่อนวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์	
4)	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะหยุดพักการซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม (ขึ้น SP)	ต่อเนื่องไปจนถึงวันที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยประกาศเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และรับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ที่ออกใหม่เพื่อรองรับการแปลงสภาพเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
5)	บริษัทจัดการจะรวบรวมรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนตามมาตรา 225 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 โดยวิธีการปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน (Book Closing for Swap)	หลังจากวันที่แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนอย่างน้อย 14 วัน โดยบริษัทจัดการคาดว่าจะวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นประมาณเดือนพฤศจิกายน 2567	
6)	ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ด้วยการกอสถิติในทางทรัพย์สินของกองทุนรวมให้แก่ทรัสต์	โดยไม่ชักช้า โดยผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการแปลงสภาพประมาณเดือนพฤศจิกายน 2567	
7)	บริษัทจัดการจะแจ้งการเลิกกองทุนรวมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงาน ก.ล.ต.	ก่อนการเลิกกองทุนรวมเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ	ภายใน 15 วันทำการนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ (ผู้จัดการกองทรัสต์คาดว่าจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567)))
8)	ผู้จัดการกองทรัสต์จะเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพให้แก่กองทุนรวมโดยบริษัทจัดการจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ เพื่อแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เพื่อการแปลงสภาพของกองทรัสต์ พร้อมเงินสดให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. แจ้งผลการอนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพ	-	
9)	บริษัทจัดการจะเลิกกองทุนรวม	ภายในวันทำการถัดจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ AXTRART	
10)	ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการแบ่งหน่วยทรัสต์พร้อมเงินสดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่มีชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่กำหนดสิทธิในการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ตามที่บริษัท	โดยไม่ชักช้า	

ลำดับ	ขั้นตอนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชี	กำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการ
	<p>จัดการได้แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบตามข้อ 2) โดยผู้ชำระบัญชีจะจัดส่งเอกสารดังนี้ ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน</p> <p>เอกสารที่แสดงถึงจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับพร้อมเงินสด (ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบของส่วนแบ่งของกำไร และ/หรือ ส่วนลดทุน และ/หรือ ส่วนคืนทุน)</p> <p>(1) หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่รองรับการแปลงสภาพ หรือ เอกสารซึ่งมีข้อมูลที่มีสาระตรงตามสรุปข้อมูลสำคัญของกองทุน (Fact Sheet) ที่ปรากฏในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ยื่นต่อสำนักงาน ก.ล.ต.</p>	
11)	ผู้ชำระบัญชี และ/หรือบริษัทจัดการ จะขอเพิกถอนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Delist)	-
12)	ผู้จัดการกองทุนจะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์เพื่อรองรับการแปลงสภาพของกองทุน เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	-
13)	ผู้ชำระบัญชีจะดำเนินการชำระบัญชีที่นอกเหนือจากข้อ 11) ให้แล้วเสร็จ	ภายใน 90 วันนับแต่วันเลิกกองทุนรวมเว้นแต่ได้รับผ่อนผันจากสำนักงาน ก.ล.ต. ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควร
14)	ผู้ชำระบัญชีจะยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมพร้อมทั้งจัดส่งรายงาน และผลการชำระบัญชีต่อสำนักงาน ก.ล.ต.	ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ชำระบัญชีแล้วเสร็จ

หมายเหตุ: เป็นระยะเวลาประมาณที่บริษัทจัดการและผู้จัดการกองทุนได้คาดการณ์ไว้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการพิจารณาอนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับการแปลงสภาพของสำนักงาน ก.ล.ต. และอาจมีการปรับเปลี่ยนเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศ และ/หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

1.9. ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม และการชำระบัญชีของกองทุนรวม LPF

การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทุน AXTRART มีค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่สามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ประมาณการ (ล้านบาท) ^{1/}
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั่วไป	
1. ค่าที่ปรึกษาต่างๆ	49,000,000
2. ค่าเอกสารเชิญประชุมและจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF (UHM)	1,000,000
3. ค่าธรรมเนียมของผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวม LPF	2,550,000
4. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทุน AXTRART รวมถึงค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การแปลงสภาพสำเร็จลุล่วง	33,000,000
ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่างๆ	
1. ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม LPF ไปยังกองทุน AXTRART	ไม่มี ^{2/}
2. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม LPF ไปยังกองทุน AXTRART	ไม่มี ^{2/}
3. ค่าอากรแสตมป์สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม LPF ไปยังกองทุน AXTRART	ไม่มี ^{2/}
4. ค่าภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ไปเป็นใบทรัสต์ของกองทุน AXTRART	ไม่มี ^{2/}

ค่าใช้จ่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ประมาณการ (ล้านบาท) ^{1/}
5. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART (ต่อธุรกรรมการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน)	ไม่เกิน 100,000 ^{3/}
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
1. ค่าธรรมเนียมค่าขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (filing) ของสำนักงาน ก.ล.ต.	300,000 และร้อยละ 0.01 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขาย
2. ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ไม่มี ^{4/}

หมายเหตุ:

1/ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นเพียงประมาณการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการชำระบัญชีซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการซื้อออกกองทุนรวมออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายในการวางทรัสต์ ค่าใช้จ่ายทางด้านกฎหมาย ค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างการชำระบัญชี ค่าใช้จ่ายที่ตรงจ่าย (out of pocket) และอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

2/ ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567

3/ จะได้รับยกเว้นตามกฎหมายกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 โดยมีสาระสำคัญ คือ การกำหนดเพิ่มเติมกรณีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท

4/ตามมาตรการสนับสนุนแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) มีผลบังคับใช้กับ REIT ที่มีการยื่นคำขอหรือเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2567 ตามหนังสือเลขที่ สผล (ว). 001/2566 ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566

1.10. ข้อมูลของผู้จัดการกองทรัสต์

บริษัท แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager) ของกองทรัสต์ AXTRART เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2567 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 15,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อปฏิบัติหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์โดยเฉพาะ และมีบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และบริษัท ซีที ฟิวเจอร์ ซิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นใน AXTRARM เป็นจำนวนรายละเอียด ร้อยละ 50.00 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด โดยสรุปข้อมูลสำคัญของผู้จัดการกองทรัสต์มีดังต่อไปนี้

ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท แอ็กซ์ตร้า ฟิวเจอร์ ซิตี้ พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 111 ชั้น 10 ห้อง 1001/1 อาคารทูลุ ดิจิทัล พาร์ค ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขต พระโขนง กรุงเทพมหานคร
เลขทะเบียนบริษัท	0105567069293
โทรศัพท์	063-9387431
โทรสาร	-
Website	www.Axtrart.com
Email	IR@axtrarm.com
ทุนจดทะเบียน	15,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	15,000,000 บาท

จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	1,500,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10 บาท
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT Manager)
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ร้อยละ 50) และ บริษัท ซีพี ีฟวเจอร์ ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (ร้อยละ 50)
รายชื่อกรรมการ	1. นายสมพงษ์ รุ่งนิรัติศัย 2. นางสาวปิติชญา สุวรรณดี 3. นายถาวร พานิชพันธ์
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นายสมพงษ์ รุ่งนิรัติศัย ลงลายมือชื่อร่วมกับ นางสาวปิติชญา สุวรรณดี
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 1 เมษายน 2567

ที่มา: กองทุนรวม

ผู้ถือหุ้นของ AXTRARM

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	749,999	50.00
บริษัท ซีพี ีฟวเจอร์ ซิตี ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด	749,999	50.00
รวม	1,500,000	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 1 เมษายน 2567

ที่มา: กองทุนรวม

1.11. ข้อมูลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (Property Manager) ของกองทรัสต์ AXTRART เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2536 โดยมีทุนจดทะเบียนซึ่งเรียกชำระแล้ว 5,137,500,050.00 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 513,750,005 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ทั้งนี้ เอก-ชัย เป็นบริษัทที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวโยงกันกับกองทุนรวม LPF เนื่องจาก เอก-ชัย เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกองทุนรวม LPF ที่สัดส่วนร้อยละ 25.00 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม โดยสรุปข้อมูลสำคัญของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีดังต่อไปนี้

ชื่อผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	629/1 ถนน นวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10230
เลขทะเบียนบริษัท	0105536092641
โทรศัพท์	0-2720-3714
โทรสาร	-
Website	-
Email	-
ทุนจดทะเบียน	5,137,500,050 บาท
ทุนชำระแล้ว	5,137,500,050 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	513,750,005 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	10.00 บาท

ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	สินค้าอุปโภค บริโภค และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องภายใต้ชื่อเทสโก้ โลตัส
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน) (ร้อยละ 100)
รายชื่อกรรมการ	1. นาย สมพงษ์ รุ่งนิริติชัย 2. นางสาว เพียงพิศ ฉัตรวิริยะชัย 3. นาย ธานีรินทร์ บุญมมานิต 4. นาย รณกฤต พจมานพรชัย
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 1 เมษายน 2567

ที่มา: กองทุนรวม

ผู้ถือหุ้นของเอก-ชัย

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)	513,750,003	100.00
นาย ณรงค์ เจียรนนท์	1	0.00
นาย ศุภชัย เจียรนนท์	1	0.00
รวม	513,750,005	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 1 เมษายน 2567

ที่มา: กองทุนรวม

1.12. ข้อมูลของผู้ชำระบัญชี

บริษัท แอ๊ดไวส์เซอ บาย พราวด์ จำกัด โดยนางสาวคັນสนีย์ พูลสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6977 และ/หรือ นางสาววิจิตา สุจิตรานุช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7408 (“ผู้ชำระบัญชี”) ซึ่งจะทำหน้าที่เป็นผู้ชำระบัญชีของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท (LPF) เป็นบริษัทจำกัดซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในประเทศไทย โดยมีทุนจดทะเบียนชำระแล้ว 250,000 บาท แบ่ง ออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ชำระไว้หุ้นละ 25 บาท และมีบริษัท พราวด์ อิน โพร จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ บริษัท แอ๊ดไวส์เซอ บาย พราวด์ จำกัด เป็นจำนวนร้อยละ 99.98 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดโดยสรุปข้อมูลสำคัญของผู้ชำระบัญชีมีดังต่อไปนี้

ผู้ชำระบัญชี	บริษัท แอ๊ดไวส์เซอ บาย พราวด์ จำกัด โดยนางสาวคັນสนีย์ พูลสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6977 และ/หรือ นางสาววิจิตา สุจิตรานุช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7408
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	33/62 วอลล์สตรีททาวเวอร์ ชั้น 13 ถนนสุรวงศ์ แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร 10500
เลขทะเบียนบริษัท	0105567032993
โทรศัพท์	0-2235-6950
Website	www.proundinpro.co.th
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	250,000 บาท
จำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้ว	10,000 หุ้น
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ให้บริการรับทำบัญชี ตรวจสอบและวางระบบบัญชี และให้คำปรึกษา
ผู้ถือหุ้นใหญ่ (สัดส่วนการถือหุ้น)	บริษัท พราวด์ อิน โพร จำกัด ถือร้อยละ 99.98

รายชื่อกรรมการ	1. นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6977 2. นางสาววิทิศา สุจิตรานุช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7408
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	นางสาววิทิศา สุจิตรานุช ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7408
รอบระยะเวลาบัญชี	1 กรกฎาคม – 30 มิถุนายน

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 11 มีนาคม 2567

ที่มา: กองทุนรวม

ผู้ถือหุ้นของผู้ชำระบัญชี

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท พราวด์ อิน โพร จำกัด	9,998	99.98
2. นางสาวคันสนีย์ พูลสวัสดิ์	1	0.01
3. นางสาววิทิศา สุจิตรานุช	1	0.01
รวม	10,000	100.00

หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 11 มีนาคม 2567

ที่มา: กองทุนรวม

1.13. รายการสัญญาเพื่อดำเนินการเปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์

1.13.1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (“สรุปร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ”)

คู่สัญญา	ผู้โอน: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ผู้รับโอน: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ (“กองทรัสต์”)
การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม	ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ กองทุนรวมตกลงโอน และ กองทรัสต์ตกลงรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมทั้งหมด ในรูปแบบของการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยให้ผลตั้งแต่วันที่โอนทรัพย์สินและภาระเป็นต้นไป โดยไม่รวมรายการดังต่อไปนี้ (1) ทรัพย์สินหรือเงินที่กันไว้เพื่อการชำระหนี้ (2) เงินปันผลหรือเงินเฉลี่ยคืนจากการลดเงินลงทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมซึ่งยังมีได้ชำระให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือบุคคลที่มีสิทธิได้รับเงินนั้น (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพ การเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวม การซื้อชื่อกองทุนรวม ออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม และการวางทรัพย์ (4) คดีพิพาทของกองทุนรวม ทุกคดีที่มีอยู่ก่อนหรือ ณ วันที่โอนทรัพย์สินและภาระ ซึ่งกองทุนรวมเป็นคู่ความที่ยังไม่สิ้นสุด
การแลกเปลี่ยน	(1) กองทุนรวมตกลงจะโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ของกองทรัสต์ (2) กองทรัสต์ตกลงจะออกหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม
การดำเนินการ ณ วันโอนทรัพย์สินและภาระ	ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ คู่สัญญาจะดำเนินการต่าง ๆ ตามลำดับต่อไปนี้

	<p>(1) กองทุนรวมดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน/สิทธิการเช่าในที่ดิน และ/หรืออาคารของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง ในวันโอนทรัพย์สินและภาระ</p> <p>(2) กองทรัสต์ดำเนินการจัดสรรหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ให้แก่กองทุนรวมเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับการรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม</p> <p>(3) มีการมอบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมตัวจริงให้แก่กองทรัสต์เป็นการครบถ้วนถูกต้อง</p>
--	---

ที่มา: กองทุนรวม

1.14. ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF

บริษัทจัดการเล็งเห็นถึงประโยชน์และมีความประสงค์ที่จะแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART ตามรายละเอียดที่ได้กล่าวมาข้างต้น โดยบริษัทจัดการมีความเห็นว่า ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก จึงทำให้กองทุนรวมมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นการสร้างกรอบและข้อจำกัดในการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ เนื่องจากกองทุนรวมมีหลักเกณฑ์ในการกู้ยืมที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพ

บริษัทจัดการเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART จะช่วยลดข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม LPF เนื่องจากกองทรัสต์ AXTRART จะสามารถลงทุนในทรัพย์สินอื่นเพิ่มเติมได้ในอนาคต จึงช่วยเพิ่มโอกาสในการขยายขนาดรายได้ของกองทรัสต์ และเพิ่มโอกาสในการจัดโครงสร้างการลงทุนที่เหมาะสมผ่านการกู้ยืมเงินซึ่งมีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำกว่าต้นทุนของเงินทุน (Gearing Benefit) อันจะส่งผลให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART มีโอกาสได้รับผลประโยชน์ตอบแทนเพิ่มขึ้นในระยะยาว

1.15. ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับอัตราการสับเปลี่ยน

อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนต่อ 1 หน่วยทรัสต์ เป็นอัตราที่เหมาะสม เนื่องจากการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ครั้งนี้ใช้มูลค่าที่อ้างอิงจากมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม LPF ก่อนการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้กับกองทรัสต์ AXTRART เพื่อแลกกับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ซึ่งอัตราดังกล่าว จะไม่ส่งผลกระทบต่อสิทธิออกเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม (Control Dilution Effect) แต่อย่างใด

ในการนี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้งบริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นและวิเคราะห์ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการแปลงสภาพดังกล่าว โดยให้ระบุถึงความสมเหตุสมผลของการแปลงสภาพ และอัตราสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART รวมถึงผลกระทบที่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับจากการลงมติ รวมทั้งข้อดีและข้อเสียของการแปลงสภาพ เพื่อประกอบการพิจารณาการลงมติในวาระนี้ โดยความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเป็นไปตามรายละเอียดที่ปรากฏในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนควรศึกษารายละเอียดและข้อมูลให้ครบถ้วนก่อนการตัดสินใจ

2. ข้อมูลโดยสรุปของกองทุนรวม LPF

- โปรดพิจารณารายละเอียดในเอกสารแนบ 1-

3. ความเหมาะสมผลของการเข้าทำรายการฯ

ในการพิจารณาความเหมาะสมผลของการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญดังต่อไปนี้

3.1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการฯ

KTAM ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม มีความประสงค์จะดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็น AXTRART แล้วเสร็จตามหลักเกณฑ์ในประกาศ ทจ. 34/2559 เนื่องจากเล็งเห็นถึงประโยชน์ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ กล่าวคือ ตามกฎและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องในปัจจุบัน กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้อีก กองทุนรวมจึงมีข้อจำกัดในการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มขนาดรายได้ของกองทุนรวม อันเป็นข้อจำกัดการเพิ่มผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งกองทุนรวมมีเกณฑ์จำกัดการกู้ยืมเงิน โดยคิดเป็นสัดส่วนหนี้สินต่อทุนในระดับที่ต่ำกว่ากองทรัสต์ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของกองทุนรวมในการจัดโครงสร้างการบริหารทางการเงินให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่เมื่อมีการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์แล้วจะมีโอกาสและวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ได้ โดยเป็นการเปิดโอกาสให้กองทรัสต์สามารถลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้ภายหลังการแปลงสภาพ และหลักเกณฑ์การกู้ยืมเงินจะอยู่ในอัตราที่สูงขึ้น โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมสรุปประเด็นเปรียบเทียบกับสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว โดยมีรายละเอียดปรากฏตามที่ปรากฏในจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ประกอบกับการที่มีมาตรการสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการแปลงสภาพตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 763)”) รวมทั้งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 (“กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมฯ”) (พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 763) และกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมฯ รวมเรียกว่า “สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ”) ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ กองทุนรวม LPF จะต้องแปลงสภาพ (ซึ่งหมายถึงความรวมถึงการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้กองทรัสต์ AXTRART โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ การเลิกกองทุนรวมและสืบเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมถืออยู่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567)

อย่างไรก็ดี หากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดที่เกี่ยวข้องกับผู้ให้เข้ารายการใดที่อาจไม่ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายกำหนดค่าธรรมเนียมฯ บางรายการ กองทุนรวม LPF จะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย รายละเอียดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม

LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ มีรายละเอียดปรากฏตามจดหมายเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

อนึ่ง หากการแปลงสภาพ (ซึ่งหมายความรวมถึงการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ การเลิกกองทุนรวมและสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมถืออยู่ให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม) ไม่สำเร็จภายในระยะเวลาตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567) ให้ถือว่าการอนุมัติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนวาระที่ 2 - 7 ถือเป็นอันยกเลิกทุกวาระ

3.2. อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio)

ในการนี้ บริษัทจัดการจึงพิจารณาอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF กับหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF จะได้รับ (Swap Ratio) คือ 1 หน่วยลงทุน ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ (“อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์”) ซึ่งปัจจุบันกองทุนรวม LPF มีหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้น 2,337,282,928 หน่วย ดังนั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ที่ผู้จัดการกองทรัสต์จะออกและเสนอขายให้แก่กองทุนรวม LPF จะมีจำนวน 2,337,282,928 หน่วย โดยในการดำเนินการเพื่อสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนดังกล่าว จะไม่มีการรับซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF จากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เข้าประชุมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ครั้งที่ 1/2567 และที่ออกเสียงคัดค้านกับการแปลงสภาพ

3.3. ผลกระทบต่อบำกำไรขาดทุนจากการแปลงสภาพของกองทุนรวม

ทั้งนี้ กองทุนรวมได้ว่าจ้างผู้สอบบัญชีซึ่งได้แก่ บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอปียูเอส จำกัด (“PWC”) ให้จัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติก่อนและหลังการแปลงสภาพสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ซึ่งสามารถสรุปผลกระทบของงบกำไรขาดทุนได้ดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)	กองทุนรวม (ก่อนแปลงสภาพ)	กองทรัสต์ (หลังแปลงสภาพ)
รายได้		
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการให้เช่าพื้นที่	3,070	3,070
รายได้ดอกเบี้ย	8	8
รวมรายได้	3,078	3,078
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุน / กองทรัสต์	(15)	(45)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ / ทรัสต์	(3)	(20)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	(4)	(4)
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	(254)	(254)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	(2)	(2)
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	(298)	(298)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	(18)	(22)
ต้นทุนทางการเงิน	(111)	(111)
รวมค่าใช้จ่าย	(705)	(756)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,373	2,263.3

(หน่วย : ล้านบาท)	กองทุนรวม (ก่อนแปลงสภาพ)	กองทรัสต์ (หลังแปลงสภาพ)
บวก ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินสิทธิการใช้	14	14
หัก ค่าระคืนเงินกู้ยืม	-	-
หัก รายได้จากค่าเช่าและบริการที่ชำระเป็นเงินสด	(54)	(54)
หัก การชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(71)	(71)
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	2,262	2,208.5
ประมาณการอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	90.0%	92.5%
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย)	2,337.3	2,337.3
ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทน	2,036	2,045
ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.8711	0.8751

3.4. ข้อดี ข้อด้อย และความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ

3.4.1. ข้อดีของการเข้าทำรายการฯ

3.4.1.1. กองทรัสต์ AXTRART จะไม่มีข้อจำกัดในการขยายการลงทุนเพิ่มเติม ทำให้สามารถเพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจ เพื่อรับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นได้

กองทุนรวม LPF มีข้อจำกัดที่ไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมได้ เนื่องจากประกาศ สน. 25/2552 ระบุว่าในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมต้องยื่นคำขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมทั้งเอกสารประกอบคำขอภายในวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ด้วยเหตุดังกล่าว กองทุนรวม LPF จึงไม่สามารถขยายการลงทุนเพิ่มเติมเพื่อเพิ่มรายได้และผลตอบแทนของกองทุนรวม LPF ได้ ดังนั้น การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ จะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF กลายเป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ซึ่งจะได้รับประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ AXTRART ไม่มีข้อจำกัดในการขยายการลงทุนเพิ่มเติม นอกจากนี้ ยังสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีความหลากหลายได้มากขึ้น เช่น สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งในต่างประเทศได้ และยังสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ทุกประเภท เพื่อจัดหาผลประโยชน์ในรูปแบบค่าเช่า ทั้งนี้ ต้องเป็นธุรกิจที่ไม่ผิดต่อศีลธรรมและกฎหมาย

โดยกองทรัสต์สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้ทั้งการลงทุนทางตรง และการลงทุนทางอ้อม ซึ่งแตกต่างจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถลงทุนทางตรงได้เพียงรูปแบบเดียว ทั้งนี้ การลงทุนทางตรง คือ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนทางอ้อม คือ กองทรัสต์สามารถลงทุนผ่านบริษัทโดยสามารถเข้าไปถือหุ้นในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของหุ้นทั้งหมด ในกรณีที่ผู้ที่จะจำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า หรือให้สิทธิในทรัพย์สินหลักดังกล่าวมิใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้ขออนุญาต โดยกำหนดให้ต้องมีระบบที่สามารถควบคุมบริษัทนั้นให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ ให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจของกองทรัสต์ได้ ดังนั้น การแปลงสภาพในครั้งนี้ นอกจากจะช่วยให้เพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจ ยังช่วยเพิ่มความยืดหยุ่นในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้สูงขึ้น ซึ่งน่าจะช่วยให้กองทุนรวมมีรายได้และผลตอบแทนเพิ่มขึ้น และอาจช่วยดึงดูดนักลงทุนทั้งภายในและภายนอกประเทศให้เข้ามาลงทุนมากขึ้น

3.4.1.2. เพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดหาแหล่งเงินทุน

กองทุนรวม LPF มีข้อจำกัดในการจัดหาแหล่งเงินทุน เนื่องจากประกาศ กน. 11/2552 ได้ระบุว่าในการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ในขณะที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมได้ร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และสามารถกู้ยืมได้ถึงร้อยละ 60.00 ของ

มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ตามที่ระบุในประกาศ ทจ. 49/2555 ดังนั้น ภายหลังจากที่กองทุนรวม LPF แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ AXTRART แล้วจะทำให้กองทรัสต์ AXTRART มีความคล่องตัวในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนผ่านการกู้ยืมได้สะดวกขึ้น สามารถบริหารจัดการโครงสร้างทางการเงิน (Capital Structure) ให้สามารถกู้ยืมเงินได้มากขึ้นและมีโอกาสที่จะได้รับเงื่อนไขการกู้ยืมที่ดีขึ้นกว่าเดิม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นหน่วยได้อัตราผลตอบแทนภายใน (Equity IRR) ได้ดีที่สุดในได้ ภายใต้ความเสี่ยงที่เหมาะสม (Return Optimization) อีกทั้ง ความยืดหยุ่นในด้านการจัดหาแหล่งเงินทุนจากทั้งกู้ยืมเงิน และ/หรือ การเพิ่มทุนสำหรับกองทรัสต์ เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อใช้เป็นแหล่งแหล่งเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และ/หรือ เพื่อใช้ซ่อมบำรุงบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน รวมถึงปรับปรุงทรัพย์สินเพื่อเพิ่มศักยภาพในการเติบโต ซึ่งทำให้อาจมีภาระในการสำรองเงินสดที่ลดลงและสามารถเพิ่มโอกาสในการจ่ายเงินปันผลจากส่วนแบ่งกำไรที่สูงขึ้นได้

3.4.1.3. ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี

ในการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจะกลายมาเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ซึ่งมีภาษีเกี่ยวกับการถือหน่วยทรัสต์ต่างไปจากภาษีเกี่ยวกับการถือหน่วยลงทุน และกองทรัสต์มีภาระภาษีที่ต่างจากกองทุน (รายละเอียดตามข้อ 1.7.1.ภาระภาษีต่อกองทรัสต์ AXTRART ซึ่งแปลงสภาพมาจากกองทุนรวม LPF) โดยกองทุนรวมต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT) เฉพาะในส่วนจากรายได้ที่เป็นเงินได้ตามมาตรา 40(4)(ก) ตามประมวลรัษฎากร หมายถึง ดอกเบี้ย พันธบัตร ดอกเบี้ยเงินฝาก ดอกเบี้ยหุ้นกู้ ดอกเบี้ยตัวเงิน ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อยู่ในบังคับต้องถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายว่าด้วยภาษีเงินได้ปิโตรเลียมเฉพาะส่วนที่เหลือจากถูกหักภาษีไว้ ณ ที่จ่ายตามกฎหมายดังกล่าว หรือผลต่างระหว่างราคาไถ่ถอนกับราคาจำหน่าย ตัวเงินหรือตราสารแสดงสิทธิในหนี้ที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล หรือนิติบุคคลอื่นเป็นผู้ออกและจำหน่ายครั้งแรกในราคาต่ำกว่าราคาไถ่ถอน รวมทั้งเงินได้ที่มิได้มีลักษณะทำนองเดียวกันกับดอกเบี้ย ผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนอื่น ๆ ที่ได้จากการให้กู้ยืมหรือจากสิทธิเรียกร้องในหนี้ทุกชนิดไม่ว่าจะมีหลักประกันหรือไม่ก็ตาม ในขณะที่กองทรัสต์ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT) ทั้งสิ้น

ภาระภาษี/ ประเภทภาษี	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์
ภาษีเงินได้นิติบุคคล (CIT)	เสีย เฉพาะเงินได้ตามมาตรา 40(4) (ก) ^v ตามประมวลรัษฎากร	ไม่เสีย เพราะไม่ใช่หน่วยภาษีตามประมวลรัษฎากร
ภาษีมูลค่าเพิ่ม (VAT)	เสียภาษี	เสียภาษี
ภาษีธุรกิจเฉพาะ (SBT)	เสียภาษี	เสียภาษี
อากรแสตมป์ (SD)	เสียภาษี	เสียภาษี

ประกอบกับการมีสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการแปลงสภาพตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีในการได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ อันเนื่องมาจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 ทั้งนี้ เพื่อให้ได้รับ

สิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพ กองทุนรวม LPF จะต้องแปลงสภาพ (ซึ่งหมายความรวมถึง การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม LPF ให้แก่กองทรัสต์ AXTRART โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ การเลิกกองทุนรวมและสับเปลี่ยนหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ที่กองทุนรวมถืออยู่ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม) ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามที่ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพมีผลบังคับ (โดยปัจจุบันจะต้องดำเนินการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567)

3.4.1.4. แนวทางการกำกับดูแลที่เข้มงวดมากขึ้น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่มีข้อกำหนดในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นประจำปีและในการดำรงสถานะ (Free float) อย่างไรก็ตาม หากแปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์จะต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นเป็นประจำทุกปีและกำหนดให้มีผู้ถือหุ้นรายย่อยถือหน่วยรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ทั้งหมดและแต่ละชนิด (Tranche) (ถ้ามี) ส่งผลให้การกำกับดูแลของกองทรัสต์มีความเข้มงวดมากกว่ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ การแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ แล้วเสร็จ การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จำเป็นต้อง ขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และต้องได้รับอนุมัติตามขนาดของรายการ ซึ่งส่งผลให้การทำรายการของกองทรัสต์ มีความโปร่งใสมากยิ่งขึ้น อำนาจการอนุมัติรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ สามารถสรุปได้ ดังนี้

ขนาดรายการ	ระดับการอนุมัติ
< 1.00 ล้านบาท หรือ < ร้อยละ 0.03 ของสินทรัพย์สุทธิ	ผู้จัดการกองทรัสต์
> ร้อยละ 10.00 แต่ < ร้อยละ 30.00 ของสินทรัพย์สุทธิ	คณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
> ร้อยละ 30.00 ของสินทรัพย์สุทธิ	ผู้ถือหุ้นทรัสต์

3.4.1.5. สัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม LPF เข้าทำกับบุคคลอื่นยังมีผลบังคับใช้อยู่

เมื่อมีการแปลงสภาพจะมีการเปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ ซึ่งกองทรัสต์จะคงสิทธิและหน้าที่ต่างๆ ตามเงื่อนไขในสัญญาเดิม

3.4.2. ข้อดีของการเข้าทำรายการฯ

3.4.2.1. กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายบางรายการเพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการฯ

การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ จะก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายสำหรับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องต่อกองทุนรวม ไม่ว่าจะเป็นการแปลงสภาพจะสำเร็จหรือไม่ เช่น ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ค่าเอกสารเชิญประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ค่าจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม เป็นต้น

ทั้งนี้ การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART มีค่าใช้จ่ายที่สำคัญที่สามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ประมาณการ (ล้านบาท) ¹¹
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั่วไป	
1. ค่าที่ปรึกษาต่างๆ	49,000,000
2. ค่าเอกสารเชิญประชุมและจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม LPF (UHM)	1,000,000
3. ค่าธรรมเนียมของผู้ชำระบัญชีกองทุนรวม LPF	2,550,000

ค่าใช้จ่าย (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	ประมาณการ (ล้านบาท) ^{1/}
4. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การแปลงสภาพสำเร็จลุล่วง	33,000,000
ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีต่างๆ	
1. ค่าภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART	ไม่มี ^{2/}
2. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART	ไม่มี ^{2/}
3. ค่าอากรแสตมป์สำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART	ไม่มี ^{2/}
4. ค่าภาษีเงินได้ของผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ไปเป็นใบทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART	ไม่มี ^{2/}
5. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการโอนทรัพย์สินจากกองทุนรวม LPF ไปยังกองทรัสต์ AXTRART (ต่อธุรกรรมการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน)	ไม่เกิน 100,000 ^{3/}
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	
1. ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์และค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูล (filing) ของสำนักงาน ก.ล.ต.	300,000 และร้อยละ 0.01 ของมูลค่าหน่วยทรัสต์ทั้งหมดที่เสนอขาย
2. ค่าธรรมเนียมการเข้าจดทะเบียนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	ไม่มี ^{4/}

หมายเหตุ:

1/ ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเป็นเพียงประมาณการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการชำระบัญชีซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าใช้จ่ายในการซื้อออกกองทุนรวมออกจากทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ค่าใช้จ่ายในการวางทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายทางด้านกฎหมาย ค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุน (ถ้ามี) และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงในระหว่างการชำระบัญชี ค่าใช้จ่ายที่ตรงจ่าย (out of pocket) และอาจมีการเปลี่ยนแปลงโดยไม่ต้องแจ้งให้ทราบล่วงหน้า

2/ ได้รับยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 763) พ.ศ. 2566 สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567

3/ จะได้รับยกเว้นตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2567 โดยมีสาระสำคัญ คือ การกำหนดเพิ่มเติมกรณีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท

4/ ตามมาตรการสนับสนุนแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) มีผลบังคับใช้กับ REIT ที่มีกรณียื่นคำขอหรือเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2567 ตามหนังสือเลขที่ สผล (ว). 001/2566 ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) ให้เป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) ลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2566

3.4.2.2. ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต และ/หรือ การปรับโครงสร้างเงินทุน

จากการที่ กองทุนรวม LPF มีข้อจำกัดในการจัดหาแหล่งเงินทุน อันเนื่องมาจากประกาศ กน. 11/2552 ที่ระบุว่า ในการกู้ยืมเงินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10.00 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ในขณะที่กองทรัสต์สามารถกู้ยืมได้ร้อยละ 35.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ และสามารถกู้ยืมได้ถึงร้อยละ 60.00 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ ในกรณีที่กองทรัสต์มีอันดับความน่าเชื่อถืออยู่ในอันดับที่สามารถลงทุนได้ (Investment grade) ตามที่ระบุในประกาศ ทจ. 49/2555 ทั้งนี้ ตามงบการเงินรวมสอบทานล่าสุด สิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 กองทุนรวม LPF มีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 2,450.00 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ภายหลังจาก

การแปลงสภาพจากกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART แล้ว อาจทำให้มีการกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นจากเดิม ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนต้องแบกรับภาระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคต

แม้ว่าภายหลังการเข้าทำรายการฯ กองทรัสต์อาจมีการกู้ยืมเงินและ/หรือออกหุ้นกู้เพิ่มเติม ทั้งนี้ เนื่องจาก บริษัท แอ็กซีตรา ฟิวเจอร์ซิตี พร็อพเพอร์ตี้ รีท จำกัด (บริษัทฯ) จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ AXTRART ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงเชื่อว่า บริษัทฯ ซึ่งมีความรู้ ความสามารถประสบการณ์ และมีความชำนาญในการบริหารกองทรัสต์ จะสามารถบริหารกองทรัสต์ AXTRART ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และจะสามารถควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากภาระเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยในอนาคตของกองทรัสต์ AXTRART ได้

3.4.2.3. การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Share Dilution) หากผู้ถือหน่วยอนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

ภายหลังจากการแปลงสภาพจากกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART แล้ว หากกองทรัสต์ AXTRART มีการลงทุนเพิ่มเติมในทรัพย์สินที่จำเป็นต้องระดมทุนจากการออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม และผู้ถือหน่วยอนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตนั้น ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ ในกรณีที่เป็นการเสนอต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิมของกองทรัสต์ AXTRART ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ประสงค์จะลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของตนเอง หรือมีการเสนอขายบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่นักลงทุนทั่วไป ทั้งนี้ การเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในอนาคต อาจขยายฐานผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART อันเป็นการเพิ่มเสถียรภาพและสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้

3.4.3. ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ

3.4.3.1. ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์

เนื่องจากศูนย์การค้าและไฮเปอร์มาร์เก็ตมีการแข่งขันกันอย่างสูงเพื่อดึงดูดลูกค้า ส่วนศูนย์การค้าปลีกประเภทอื่นก็มีการแข่งขันกับผู้เช่าของกองทุนรวมเพื่อแย่งชิงลูกค้า ซึ่งส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดของผู้เช่าของกองทุนรวม และส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของผู้เช่า กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงและตกแต่งพื้นที่ค้าปลีกของตนอย่างดี หรือประสบความสำเร็จในการดึงดูดผู้ซื้อมากกว่า อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน นอกจากนี้ ผู้ประกอบการที่เช่าพื้นที่ของกองทรัสต์ต้องเผชิญกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง และการแข่งขันที่สูงขึ้นจากการค้าปลีกในรูปแบบอื่น ๆ เช่น การขายแบบส่ง (warehouse sale) การซื้อขายผ่านอินเทอร์เน็ต และการขายผ่านทางโทรทัศน์ นอกจากนี้ ความสามารถในการชำระเงินค่าเช่าบางส่วนของผู้เช่าจะขึ้นอยู่กับรายได้จากการขายของผู้เช่า หากรายได้จากการขายของผู้เช่าลดลงเนื่องจากผู้เช่าเหล่านี้ประสบกับภาวะการแข่งขัน อัตราค่าเช่าที่จ่ายอาจลดลงและกระแสเงินสดของกองทรัสต์จะลดลงตามไปด้วย

อย่างไรก็ดี เนื่องจากการแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ ในครั้งนี้ กองทรัสต์ AXTRART ไม่มีการได้มาซึ่งทรัพย์สินใหม่ ดังนั้น ความเสี่ยงดังกล่าวเป็นความเสี่ยงของกองทุนรวม LPF อยู่แล้ว ถึงแม้กองทุนรวม LPF จะไม่ได้ทำการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ก็ตาม โดยนักลงทุนสามารถศึกษาความเสี่ยงจากการดำเนินงานทั่วไปของกองทุนรวมได้จากรายงานประจำปีของกองทุนรวม

3.4.3.2. ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจากการขยายการลงทุนเพิ่มเติมใน อนาคต

ภายหลังการแปลงสภาพ กองทรัสต์ AXTRART จะสามารถขยายการลงทุนได้อย่างเปิดกว้างมากกว่ากองทุนรวม LPF เช่น การที่กองทรัสต์ AXTRART สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่แล้วเสร็จ (Green Field Project) ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อโครงสร้างรายได้ หากโครงการที่กองทรัสต์ได้เข้าลงทุนไม่สามารถสร้างผลการดำเนินงานได้ตามที่คาดไว้ อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ AXTRART ยังไม่มีนโยบายในการลงทุนในโครงการ Green Field ดังกล่าว

ทั้งนี้ กองทรัสต์ AXTRART จะนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อ เช่า และ/หรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โดยกองทรัสต์ AXTRART จะรับโอนกรรมสิทธิ์ และ/หรือสิทธิครอบครอง และ/หรือสิทธิการเช่า และ/หรือสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยการให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ที่กองทรัสต์ AXTRART จะลงทุนหรือมีไว้ ตลอดจนดำเนินการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง รวมถึงดำเนินการก่อสร้าง และ/หรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือดำเนินการขอใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ AXTRART และผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ AXTRART รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดโดยการลงทุนดังกล่าว อาจมีปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงสถานะทางเศรษฐกิจและการเมืองในเชิงลบ สถานะตลาดศุนย์การค้าและไฮเปอร์มาร์เก็ตทั้งทางด้านอุปทานที่เพิ่มขึ้นและอุปสงค์ที่ลดลง สถานะทางการเงินของผู้เช่า สถานะความเสี่ยงจากโรคระบาด ฯลฯ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้เป็นอย่างดี จึงให้ความสำคัญกับการกำหนดกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีคุณภาพและอยู่ในสภาพดี และการว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมปัจจัยความเสี่ยงเหล่านี้ได้โดยสมบูรณ์และไม่สามารถรับรองได้ว่า การเปลี่ยนแปลงของสถานะทางเศรษฐกิจและการเมืองในอนาคตจะไม่กระทบกับผลการดำเนินการและสถานะทางการเงินของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์ นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว ยังอาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าอย่างประเมินค่าไม่ได้ ดังนั้น เพื่อเป็นการบรรเทาภาวะความเสียหายในทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงการชดเชยความเสียหายต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าทรัพย์สิน ผู้จัดการกองทรัสต์ควรพิจารณาจัดให้มีการทำสัญญาประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สินและสัญญาประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกที่มีผลบังคับใช้ตลอดเวลาที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

3.4.3.3. ความเสี่ยงจากกองทุนรวมไม่ได้รับความยินยอมในการแปลงสภาพเป็นลายลักษณ์อักษรจาก ธนาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นผู้ให้เงินกู้ยืมแก่กองทุนรวม

ภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระหว่างกองทุนรวมกับธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) (“CIMBT”) ได้มีเงื่อนไขข้อหนึ่งระบุว่าหากกองทุนรวมมีความประสงค์ที่จะมีการแปลงสภาพ กองทุนรวมจะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก CIMBT ก่อนแปลงสภาพ นอกจากนี้ กองทุนรวมและ CIMBT จะต้องพิจารณาร่วมหรือร่วมกันในการแก้ไข

ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาให้สินเชื่อเพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีนี้คู่สัญญาไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาให้สินเชื่อได้ภายใน 180 วัน นับตั้งแต่ CIMBT ได้รับหนังสือแจ้งการแปลงสภาพหรือวันอื่นใดที่คู่สัญญาตกลงกำหนดไว้ ให้ถือว่า การให้สินเชื่อดังกล่าวเป็นอันยกเลิกไปและให้หนี้สินดังกล่าวถึงกำหนดที่กองทุนรวมต้องชำระ อย่างไรก็ตามก็ดี กองทุนรวมควรพิจารณาหารือกับ CIMBT เกี่ยวกับการแปลงสภาพ และการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขในสัญญา การโอนสิทธิหรือการชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดการแปลงสภาพ

3.4.3.4. ความเสี่ยงจากกองทุนรวมอาจไม่สามารถโอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งรวมถึงกองทรัสต์ได้ เนื่องจากมีสัญญาหลายฉบับไม่มีข้อกำหนดในการโอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่บุคคลภายนอก หรือ ในสัญญามีข้อกำหนดว่าคู่สัญญาจะโอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่บุคคลภายนอกไม่ได้

ปัจจุบัน กองทุนรวมได้ทำสัญญาหลายฉบับกับคู่สัญญา เช่น สัญญาเช่าทรัพย์สินเพื่อการดำเนินงานและสัญญาบริการ สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์และสัญญาบริการสาธารณูปโภค โดยสัญญาดังกล่าว ไม่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งรวมถึงกองทรัสต์ และอื่นๆ เป็นต้น นอกจากนี้ในสัญญาตกลงกระทำการ (Mutual Undertaking Agreement) ได้ระบุว่าคู่สัญญาจะโอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่บุคคลภายนอกไม่ได้เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญา ทั้งนี้ เพื่อขจัดความเสี่ยงดังกล่าว กองทุนรวมควรเจรจากับคู่สัญญาเพื่อแก้ไขสัญญาดังกล่าว หรือแจ้งให้คู่สัญญาทราบล่วงหน้าเพื่อให้คู่สัญญาให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนการแปลงสภาพเสร็จสิ้น

3.4.3.5. ความเสี่ยงในกรณีที่การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ของการเข้าทำรายการฯ ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถเข้าทำรายการฯ ได้

เนื่องจากการแปลงสภาพในครั้งนี้ มีเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ที่จะต้องดำเนินการให้ครบถ้วนสมบูรณ์ก่อนที่กองทุนรวมจะแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ได้ โดยมีการดำเนินการตามข้อ 1.8 แผนการแปลงสภาพ การเลิกกองทุนรวม การชำระบัญชี และกำหนดเวลาโดยประมาณของการดำเนินการแต่ละขั้นตอน (Conversion Timeline) ซึ่งมีปัจจัยที่ไม่อาจควบคุมได้ในหลายขั้นตอน รวมถึงการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวม และการได้รับความยินยอมจากบุคคลใดๆ ในการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์ รวมถึงสำนักงาน ก.ล.ต. และหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยไม่ว่าการเข้าทำรายการฯ จะสำเร็จหรือไม่ก็ตาม กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกิดขึ้น เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นของกองทุน ค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษากฎหมายเพื่อทำการตรวจสอบสถานะของทรัพย์สิน เป็นต้น ทั้งนี้ กองทุนรวมอาจได้รับความเสี่ยงในกรณีที่เงื่อนไขบังคับก่อนการเข้าทำรายการฯ ไม่เป็นผลสำเร็จ เป็นผลทำให้กองทุนรวมไม่สามารถแปลงสภาพได้ ซึ่งกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการที่มีค่าใช้จ่ายในการเตรียมการต่างๆ เพื่อการแปลงสภาพดังกล่าวข้างต้น

3.4.3.6. ความเสี่ยงจากรายการสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญาภายหลังการแปลงสภาพในอนาคต

ตามสรุปร่างสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา ให้แก่กองทรัสต์ ระหว่าง กองทรัสต์ กองทุนรวม และคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ สรุปร่างสัญญาโอนทรัพย์สินและภาระ (รายละเอียดตามข้อ 1.6 ข้อมูลสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรทเข้าทำกับบุคคลอื่นและยังมีผลใช้บังคับอยู่ ณ ขณะนี้ และสถานะการ

ดำเนินการให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตกลงหรือยินยอมให้เปลี่ยนคู่สัญญาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรทเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้) และสรุปร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ยังอยู่ระหว่างดำเนินการ รวมถึงสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์จะต้องเข้าทำสัญญาภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้ว เช่น สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และอื่นๆ ประกอบกับในการโอนทรัพย์สินของกองทุนรวม อาจพิจารณากำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ สำหรับการให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามอายุสิทธิการเช่าที่เหลืออยู่ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องจากกองทุนรวมไปยังกองทรัสต์ ภายใต้กระบวนการแปลงสภาพของกองทุนรวม

อย่างไรก็ดี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้รับการยืนยันจากผู้จัดการกองทุนรวมว่า นอกจากสัญญาที่อาจก่อให้เกิดภาระค่าธรรมเนียมที่ต่างจากเดิมตามรายละเอียดในข้อ 1.4. สรุปประเด็นเปรียบเทียบสาระสำคัญและความแตกต่างของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรทและทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แอ็กซ์ตรา ฟิวเจอร์ ซิตี้ และลักษณะที่จะเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการแปลงสภาพแล้ว สัญญาส่วนใหญ่จะไม่มี ความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากเดิมที่กองทุนรวมทำกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการสอบทานสัญญาเดิมระหว่างกองทุนรวมและคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องแล้วและไม่พบเหตุอันเป็นที่สงสัยได้ว่าสัญญาดังกล่าวมีลักษณะผิดปกติจากสัญญาทั่วไปในรูปแบบเดียวกัน

3.4.3.7. ผู้ถือหุ้นวงลงทุนอาจมีกำไรต่อหน่วยและอัตราผลตอบแทนลดลงภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์จากภาระค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่แตกต่างจากเดิม

การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ จะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักมีลักษณะต่างจากเดิม โดยเป็นการเข้าทำสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์สำหรับกองทรัสต์ การเข้าทำสัญญาแต่งตั้งให้บุคคลอื่นที่มีใช้ดูแลผลประโยชน์เดิมเข้าเป็นทรัสต์ และการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง จากการที่กองทุนรวมแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมหลักทรัพย์สินจดทะเบียน ก็จะเปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน ในการนี้ รายละเอียดของค่าธรรมเนียมการจัดการ ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนหรือหน่วยทรัสต์ที่เปลี่ยนแปลงไป และ ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีดังนี้

รายการค่าใช้จ่าย	ก่อนการแปลงสภาพ	หลังการแปลงสภาพ
ค่าธรรมเนียมการจัดการของบริษัทจัดการ / ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF	ค่าธรรมเนียมพื้นฐานในอดีตไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ โดยมีอัตราขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาทต่อปี สำหรับปี 2567 – 2572 เท่ากับร้อยละ 0.13 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART สำหรับปี 2573 เป็นต้นไป (1) ในกรณีที่ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มีมูลค่าไม่เกิน 35,000 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มีมูลค่ามากกว่า 35,000 ล้านบาท ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART ทั้งนี้ นอกจากค่าธรรมเนียมพื้นฐานข้างต้น โปรดพิจารณาค่าธรรมเนียมอื่นๆ ของผู้จัดการกองทรัสต์

รายการค่าใช้จ่าย	ก่อนการแปลงสภาพ	หลังการแปลงสภาพ
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์หรือทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF	ไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART โดยมีอัตราขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน หรือหน่วยทรัสต์	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ของจำนวนเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน	จะไม่เกินร้อยละ 4 ของมูลค่าแหล่งเงินทุนรวมในแต่ละครั้งที่มีการจัดหาแหล่งเงินทุน
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF	<p>สำหรับปี 2567 – 2568</p> <p>ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ AXTRART</p> <p>สำหรับปี 2569 เป็นต้นไป</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มากกว่าหรือเท่ากับ 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.271 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์น้อยกว่า 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART แต่จะไม่เกิน 90.00 ล้านบาทต่อปี <p>มูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว คำนวณจาก มูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหาร หาดด้วยมูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้งหมด คูณด้วยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p>

ที่มา: กองทุนรวม

หมายเหตุ: กองทรัสต์อาจมีรายการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม รวมทั้งเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ตามตารางข้างต้นนี้ โดยรายละเอียดจะเป็นไปตามที่ได้แสดงในร่างสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ และแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการแปลงสภาพกองทุนรวมต่อไป

ทั้งนี้ ผลกระทบจากค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่แตกต่างจากเดิมนั้นจะขึ้นอยู่กับมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ที่ใช้คำนวณค่าธรรมเนียมต่างๆ ในอนาคต อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนจะจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไรในอัตราร้อยละ 92.50 เพื่อชดเชยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมต่างๆ ภายหลังจากการแปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

3.5. การวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF จากการแปลงสภาพที่อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) **ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์** (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาวิเคราะห์อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU)

โดยเปรียบเทียบเป็น 3 กรณี ดังนี้

1. กรณีที่ 1: ไม่มีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ AXTRART และดำเนินการเป็นกองทุนรวม LPF ต่อไป

2. กรณีที่ 2: แปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART แต่ไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ไม่อนุมัติวาระที่ 7) ภายใต้สมมติฐานว่าการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในเดือน ธันวาคม 2567
3. กรณีที่ 3: แปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART และแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (อนุมัติวาระที่ 7) ภายใต้สมมติฐานว่าการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในเดือน ธันวาคม 2567

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดของกองทุนรวม LPF ในแต่ละกรณี จากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม LPF ได้ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน มีทั้งหมด 23 โครงการ โดยแบ่งออกเป็นดังต่อไปนี้

โครงการที่กองทุนรวม LPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (กลุ่มที่ 1) ได้แก่

- 1) โครงการศรีนครินทร์
- 2) โครงการกระบี่
- 3) โครงการประชาชื่น
- 4) โครงการรังสิต คลอง 7
- 5) โครงการทุ่งสง
- 6) โครงการสิงห์บุรี
- 7) โครงการปราณบุรี
- 8) โครงการมหาชัย
- 9) โครงการแม่สาย
- 10) โครงการระนอง
- 11) โครงการภูเก็ต
- 12) โครงการศาลายา
- 13) โครงการนครศรีธรรมราช
- 14) โครงการนวนคร

โครงการที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน และอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน (กลุ่มที่ 2) ได้แก่

- 15) โครงการสมุย
- 16) โครงการพิษณุโลก

โครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิในการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร (กลุ่มที่ 3) ได้แก่

- 17) โครงการอมตะนคร
- 18) โครงการเพชรบูรณ์
- 19) โครงการลำลูกกา คลอง 6
- 20) โครงการเสนา
- 21) โครงการรังสิต-นครนายก

22) โครงการบางปู

โครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร (กลุ่มที่ 4) ได้แก่

23) โครงการพระราม 1

อย่างไรก็ดี การวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณี (IRR และ DPU) ตั้งอยู่บนพื้นฐานว่ารายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากทรัพย์สินจะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน รวมทั้งไม่มีผลกระทบจากเหตุการณ์ภัยพิบัติทางธรรมชาติในอนาคต

สมมติฐานหลักด้านระยะเวลาประมาณการของแต่ละสาขา รายได้ ค่าใช้จ่าย ที่ใช้ในการวิเคราะห์ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน มีดังนี้

3.5.1. สรุปสมมติฐานการประมาณการทางการเงินของกองทุนรวม LPF และกองทรัสต์ AXTRART

▪ **สรุปสมมติฐานรายได้และค่าใช้จ่ายโครงการ**

ลักษณะของร้านค้าผู้เช่า แบ่งตามประเภทผู้เช่า ประกอบด้วย

- 1) ผู้เช่าหลัก (Main Anchor) ประกอบด้วย ศูนย์การค้าโลตัส (Hypermarket) และศูนย์อาหาร (Food Court) ซึ่งมีระยะเวลาสัญญารวม 30 ปี
- 2) ผู้เช่ารายย่อยระยะยาว (Permanent Anchor) ประกอบด้วย ร้านค้า ที่จำหน่ายสินค้า และบริการประเภทต่างๆ อาทิเช่น ด้านความบันเทิง อาหารและเครื่องดื่ม สินค้าแฟชั่น สุขภาพและความงาม เฟอร์นิเจอร์ คอมพิวเตอร์และโทรศัพท์มือถือ ธนาคาร ผู้เช่าเพื่อติดตั้งเครื่องบริการเงินอัตโนมัติ (ตู้ ATM) เกมสัหยอดเหรียญ ตู้คอมพิวเตอร์หยอดเหรียญ และบริการต่างๆ เป็นต้น ซึ่งมีระยะเวลาสัญญาประมาณ 1 - 3 ปี
- 3) ผู้เช่ารายย่อยระยะสั้น (Temporary Anchor) เป็นผู้เช่าพื้นที่ส่วนกลางหรือส่วนอื่นๆ ที่ว่างเปล่า อาทิเช่น ผู้เช่าพื้นที่ขนาดเล็ก ผู้เช่าเพื่อจัดกิจกรรมทางการตลาด เพื่อการจำหน่ายสินค้า การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขาย การนำเสนอสินค้าและบริการใหม่ๆ เป็นต้น โดยจะมีระยะเวลาการเช่าสั้นกว่าผู้เช่าหลัก และ ผู้เช่ารายย่อยระยะยาว

รายการ	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ	
ประเภทของอสังหาริมทรัพย์	โครงการที่กองทุนรวม LPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร และ กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน และอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน (กลุ่มที่ 1 และ กลุ่มที่ 2)	โครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิในการเช่าในที่ดินและ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร และ โครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร (กลุ่มที่ 3 และ กลุ่มที่ 4)
ระยะเวลาจัดทำประมาณการ	ปี 2588	สิ้นสุดตามสัญญาเช่าที่ดินตามแต่ละสาขา
Terminal Value	มี Terminal Value	ไม่มี Terminal Value
ผู้เช่าหลัก (Main Anchor)		
อัตราค่าเช่า	อ้างอิงตามสัญญาเช่า	
อัตราการปรับค่าเช่า	อ้างอิงตามสัญญาเช่า	
อัตราการเช่าพื้นที่รวม	อ้างอิงตามอัตราการเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 100.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ	

รายการ	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ												
ระยะเวลาเช่า	เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา												
ซ้ำอัตราการเช่าต่อของผู้เช่ารายย่อย (Renewal Rate)	ไม่มี เนื่องจากผู้เช่าหลักได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุนรวม												
ระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่ (Lead Time)	ไม่มี เนื่องจากผู้เช่าหลักได้ทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกองทุนรวม												
ผู้เช่ารายย่อยระยะยาว (Permanent Anchor)													
อัตราค่าเช่า	อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตรตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566												
อัตราการปรับค่าเช่า	ร้อยละ 2.00 ต่อปี โดยอ้างอิงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าในอดีตของ LPF												
อัตราการเช่าพื้นที่รวม	อ้างอิงตามอัตราการเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 92.70 ตลอดระยะเวลาประมาณการ												
ระยะเวลาเช่า	เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา												
อัตราการเช่าต่อของผู้เช่ารายย่อย (Renewal Rate)	ร้อยละ 80 อ้างอิงตามอัตราการเช่าต่อของผู้เช่ารายย่อยในอดีตของกองทุนรวม												
ระยะเวลาในการหาผู้เช่ารายย่อยใหม่ (Lead Time)	120 วัน												
ผู้เช่ารายย่อยระยะสั้น (Temporary Anchor)													
อัตราค่าเช่า	อ้างอิงตามค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566												
อัตราการปรับค่าเช่า	ร้อยละ 2.00 ต่อปี โดยอ้างอิงจากการเพิ่มขึ้นของอัตราค่าเช่าในอดีตของ LPF												
อัตราการเช่าพื้นที่รวม	อ้างอิงตามอัตราการเช่าพื้นที่ตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยอัตราการเช่าพื้นที่อยู่ที่ร้อยละ 72.67 ตลอดระยะเวลาประมาณการ												
รายได้อื่น													
รายได้ภาษีโรงเรือน	อัตราร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าจากผู้เช่ารายย่อยระยะยาว												
รายได้อื่นๆ	ตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 0.26 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ อ้างอิงตามอัตราส่วน 9 เดือนแรกของงบการเงิน ปี 2566/67												
ค่าใช้จ่าย													
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพ อ้างอิงตามค่าใช้จ่ายใน 9 เดือนแรกของงบการเงิน ปี 2566/67 เทียบเต็มปี และปรับขึ้นร้อยละ 1.67 ต่อปี อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย												
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการเก็บค่าเช่าในนามของกองทุน: อัตราร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าสุทธิของกองทุน ^{1/} ค่าคอมมิชชั่น (Commission) จากการจัดหาผู้เช่าและการบริหารจัดการผู้เช่าทุกประเภทของกองทุนรวมในศูนย์การค้า เมื่อมีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>เงื่อนไข</th> <th>ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตรา ค่าเช่ารายเดือน หรือร้อยละ ของผู้เช่ารายนั้นๆ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่</td> <td>0.5 เดือน</td> </tr> <tr> <td>ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่</td> <td></td> </tr> <tr> <td>อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี</td> <td>0.5 เดือน</td> </tr> <tr> <td>อายุสัญญาระหว่าง 1-3 ปี</td> <td>1 เดือน</td> </tr> <tr> <td>อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี</td> <td>1.5 เดือน</td> </tr> </tbody> </table>	เงื่อนไข	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตรา ค่าเช่ารายเดือน หรือร้อยละ ของผู้เช่ารายนั้นๆ	ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่	0.5 เดือน	ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่		อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี	0.5 เดือน	อายุสัญญาระหว่าง 1-3 ปี	1 เดือน	อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	1.5 เดือน
เงื่อนไข	ค่าคอมมิชชั่น คำนวณจากอัตรา ค่าเช่ารายเดือน หรือร้อยละ ของผู้เช่ารายนั้นๆ												
ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่าพื้นที่/สัญญาให้ใช้พื้นที่	0.5 เดือน												
ในกรณีผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าพื้นที่/ สัญญาให้ใช้พื้นที่													
อายุสัญญาน้อยกว่า 1 ปี	0.5 เดือน												
อายุสัญญาระหว่าง 1-3 ปี	1 เดือน												
อายุสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี	1.5 เดือน												

รายการ	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ										
	<p>ค่าธรรมเนียมพิเศษ: อัตราร้อยละ 1.80 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์^{2/}</p> <p>ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์: อัตราร้อยละ 0.28 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม^{3/}</p> <p>หมายเหตุ:</p> <p>1/ รายได้ค่าเช่าสุทธิ หมายถึง รายได้ทั้งหมดก่อนหักค่าใช้จ่ายใดๆ ที่กองทุนรวมได้รับตามสัญญาเช่าพื้นที่และ สัญญาให้สิทธิการใช้พื้นที่ รวมถึงรายได้ที่ได้รับจากพื้นที่ส่งเสริมการขาย (Promotion Area) และร้านค้ารถเข็น หรือตู้จำหน่ายสินค้า (Kiosk) และรายได้หรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการ ศูนย์การค้าของกองทุนรวม หักด้วยอัตราส่วนลดค่าเช่า ไม่รวมถึงเงินชดเชย เงินทดรองจ่าย เช่น ส่วนเฉลี่ยภาษี โรงเรือนและที่ดิน เป็นต้น</p> <p>2/ รายได้สุทธิจาก อสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) หมายถึง รายได้ทั้งหมดที่กองทุนรวมได้รับจากการให้เช่าหรือให้บริการ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวไม่รวมค่าตอบแทน และค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมที่เกี่ยวกับค่าตอบแทนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในข้อ 1) และข้อ 4)</p>										
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	<p>คำนวณตามทุนชำระแล้ว* แบบขั้นบันไดในอัตราถดถอย อัตราค่าธรรมเนียมคิดจากทุนที่ชำระแล้วในแต่ละช่วงทุน ดังนี้</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)</th> <th>อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ไม่เกิน 1,000</td> <td>0.035</td> </tr> <tr> <td>เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000</td> <td>0.030</td> </tr> <tr> <td>เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000</td> <td>0.025</td> </tr> <tr> <td>เกิน 10,000</td> <td>0.010</td> </tr> </tbody> </table> <p>*ทุนชำระแล้ว หมายถึง ทุนชำระแล้วในส่วนของหุ้นสามัญ และ/หรือ หุ้นบุริมสิทธิที่เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน</p>	จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)	ไม่เกิน 1,000	0.035	เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.030	เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.025	เกิน 10,000	0.010
จำนวนทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราค่าธรรมเนียม (ร้อยละ)										
ไม่เกิน 1,000	0.035										
เกิน 1,000 แต่ไม่เกิน 5,000	0.030										
เกิน 5,000 แต่ไม่เกิน 10,000	0.025										
เกิน 10,000	0.010										
ค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน	อ้างอิงตามอัตราภาษีขั้นบันได ร้อยละของราคาประเมินทุนทรัพย์										
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมและบำรุงสินทรัพย์ ค่าใช้จ่ายภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายทางการตลาด ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ: โดยอ้างอิงจาก 9 เดือนแรกของงบการเงินปี 2566/67 เทียบเต็มปี และปรับขึ้นร้อยละ 1.67 ต่อปี อ้างอิงตามอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี จากธนาคารแห่งประเทศไทย										
ค่าใช้จ่ายอื่น	ตั้งแต่ปี 2567 เป็นต้นไป เท่ากับร้อยละ 0.29 ของรายได้ค่าเช่าและบริการ อ้างอิงตามอัตราส่วน 9 เดือนแรกของงบการเงินปี 2566/67										

▪ **สรุปสมมติฐานค่าใช้จ่ายกองทุนรวม LPF กรณีที่ไม่มีมีการแปลงสภาพ (กรณีที่ 1)**

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	อัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมฯ
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	อัตราร้อยละ 0.055 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	อัตราค่าธรรมเนียมคงที่ร้อยละ 0.011 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ (ถึงแม้ว่าจะแปลงสภาพไม่สำเร็จ)	ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพเพิ่มเติม 50.00 ล้านบาท อ้างอิงตามการประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเฉพาะที่จะต้องเกิดขึ้นแม้ไม่มีการแปลงสภาพ เช่น ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ค่าเอกสารและจัดเตรียมการประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน

▪ **สรุปสมมติฐานค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ AXTRART หลังการแปลงสภาพแต่ไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลง
ค่าธรรมเนียมบริหาร (กรณีที่ 2)**

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	อัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	สำหรับปี 2567 – 2572 ไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART สำหรับปี 2573 เป็นต้นไป (1) ในกรณีที่ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มีมูลค่าไม่เกิน 35,000 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มีมูลค่ามากกว่า 35,000 ล้านบาท ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART โดยมีค่าใช้จ่ายขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาทต่อปี
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีอัตราขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ	ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพเพิ่มเติม 88.50 ล้านบาท อ้างอิงตามการประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

▪ **สรุปสมมติฐานค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ AXTRART หลังการแปลงสภาพและแก้ไขเปลี่ยนแปลง
ค่าธรรมเนียมบริหาร (กรณีที่ 3)**

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
ค่าธรรมเนียมการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	สำหรับปี 2567 – 2568 - ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ AXTRART สำหรับปี 2569 เป็นต้นไป - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มากกว่าหรือเท่ากับ 32,000 ล้านบาท : ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.271 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์น้อยกว่า 32,000 ล้านบาท : ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART แต่จะไม่เกิน 90.00 ล้านบาทต่อปี <i>หมายเหตุ: มูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว คำนวณจาก มูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหาร หาดด้วยมูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้งหมดคูณด้วยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</i>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	สำหรับปี 2567 – 2572 ไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART สำหรับปี 2573 เป็นต้นไป (1) ในกรณีที่ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มีมูลค่าไม่เกิน 35,000 ล้านบาท เท่ากับร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART (2) ในกรณีที่ทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มีมูลค่ามากกว่า 35,000 ล้านบาท ไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART โดยมีค่าใช้จ่ายขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 10,000,000 บาทต่อปี

รายการค่าใช้จ่าย	สมมติฐานที่ใช้ประมาณการ
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.18 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยมีอัตราขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาทต่อปี
ค่าใช้จ่ายในการแปลงสภาพ	ประมาณการค่าธรรมเนียมวิชาชีพเพิ่มเติม 88.50 ล้านบาท อ้างอิงตามการประมาณการค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

- ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายเงินลงทุน (Capital Expenditure) อัตราร้อยละ 2.50 ของรายได้ค่าเช่าและบริการตลอดระยะเวลาประมาณการ

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 2,450.00 ล้านบาท โดยมีต้นทุนทางการเงิน 88.63 ล้านบาทต่อปี ตลอดระยะเวลาประมาณการ

- อัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไร

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไร (Pay-out ratio) ของกองทุนรวม LPF (ในกรณีที่ไม่มีแปลงสภาพ) และกองทรัสต์ AXTRART (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพ) เท่ากับร้อยละ 90.00 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

สรุปการประมาณการทางการเงินของกองทุนรวม LPF และกองทรัสต์ AXTRART ในแต่ละกรณี

- ประมาณการผลการดำเนินงานของกองทุนรวม LPF โดยไม่แปลงสภาพ (กรณีที่ 1)

(ล้านบาท)	2563A	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F
สินทรัพย์รวม	33,204.47	33,274.95	33,294.29	32,122.41	33,508.63	34,434.78	35,303.09
หนี้สินรวม	3,208.85	3,682.86	3,860.46	3,848.23	3,890.05	3,830.53	3,796.24
สินทรัพย์สุทธิ	29,995.62	29,592.09	29,433.83	28,274.17	29,618.59	30,604.25	31,506.85
รวมรายได้	3,071.44	2,380.91	2,372.87	2,786.67	2,899.20	2,793.23	2,875.98
รวมค่าใช้จ่าย	575.33	501.85	551.31	560.31	576.36	632.04	588.98
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	69.21	62.11	62.61	71.27	109.23	111.21	109.87
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,426.90	1,816.95	1,758.95	2,155.09	2,213.60	2,049.98	2,177.14
รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	274.53	(427.08)	(332.76)	(1,447.96)	1,115.20	814.77	673.72
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,701.42	1,389.87	1,426.19	707.13	3,328.80	2,864.76	2,850.86
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	427.08	332.76	1,447.96	16.68	(1,115.20)	(764.77)	(673.72)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	0.00	0.00	0.00	(16.00)	(8.72)	(12.10)	(12.40)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	2,426.90	1,816.95	1,758.95	2,139.08	2,204.88	2,087.88	2,164.74
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	2,112.67	1,793.40	1,584.44	1,866.79	1,984.39	1,879.09	1,948.26
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	87.05%	98.70%	90.08%	87.27%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.90	0.77	0.68	0.80	0.85	0.80	0.83

(ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
สินทรัพย์รวม	36,096.64	36,876.43	37,606.90	38,301.06	39,023.45	39,744.80	40,473.74
หนี้สินรวม	3,752.02	3,720.77	3,678.26	3,625.38	3,584.35	3,532.51	3,470.73
สินทรัพย์สุทธิ	32,344.62	33,155.66	33,928.64	34,675.68	35,439.10	36,212.29	37,003.02
รวมรายได้	2,934.84	3,047.30	3,099.09	3,148.68	3,272.86	3,334.90	3,388.86
รวมค่าใช้จ่าย	586.34	599.78	614.14	620.34	633.13	649.76	652.60
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	108.42	106.94	105.32	103.70	101.89	100.03	98.03
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,240.08	2,340.59	2,379.63	2,424.64	2,537.85	2,585.11	2,638.22
รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	602.33	565.27	523.03	492.27	497.02	501.73	513.65
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,842.42	2,905.85	2,902.66	2,916.91	3,034.87	3,086.84	3,151.87
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	(602.33)	(565.27)	(523.03)	(492.27)	(497.02)	(501.73)	(513.65)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(12.70)	(13.02)	(13.31)	(13.66)	(14.01)	(14.39)	(14.73)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	2,227.38	2,327.56	2,366.31	2,410.97	2,523.83	2,570.72	2,623.49
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	2,004.65	2,094.81	2,129.68	2,169.88	2,271.45	2,313.64	2,361.14
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%

(ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.86	0.90	0.91	0.93	0.97	0.99	1.01

(ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F
สินทรัพย์รวม	41,113.88	41,655.26	42,312.98	43,065.21	43,821.41	44,747.78	45,924.50
หนี้สินรวม	3,420.91	3,377.96	3,318.57	3,300.26	3,263.82	3,194.97	3,177.51
สินทรัพย์สุทธิ	37,692.98	38,277.30	38,994.42	39,764.96	40,557.59	41,552.80	42,747.00
รวมรายได้	3,521.94	3,542.03	3,393.81	3,464.94	3,373.70	3,112.89	3,095.93
รวมค่าใช้จ่าย	660.39	660.55	646.23	644.41	640.94	602.13	595.34
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	96.00	94.02	92.81	91.84	91.01	90.47	90.02
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,765.54	2,787.46	2,654.77	2,728.69	2,641.75	2,420.28	2,410.57
รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	399.78	291.58	437.24	482.91	513.69	740.37	941.85
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,165.32	3,079.04	3,092.02	3,211.60	3,155.45	3,160.65	3,352.41
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	(399.78)	(291.58)	(437.24)	(482.91)	(513.69)	(740.37)	(941.85)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(15.14)	(15.55)	(15.99)	(16.40)	(16.40)	(14.24)	(12.55)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	2,750.40	2,771.91	2,638.78	2,712.29	2,625.35	2,406.04	2,398.02
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	2,475.36	2,494.72	2,374.90	2,441.06	2,362.81	2,165.44	2,158.22
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	1.06	1.07	1.02	1.04	1.01	0.93	0.92

(ล้านบาท)	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F		
สินทรัพย์รวม	47,184.66	48,544.44	49,947.45	51,359.97	52,835.69		
หนี้สินรวม	3,138.87	3,143.06	3,161.71	3,177.36	3,187.38		
สินทรัพย์สุทธิ	44,045.79	45,401.38	46,785.74	48,182.61	49,648.30		
รวมรายได้	2,944.56	2,999.59	3,115.29	3,174.39	3,229.84		
รวมค่าใช้จ่าย	587.39	588.12	594.85	616.63	625.67		
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	89.60	89.27	89.18	89.10	89.02		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,267.57	2,322.21	2,431.27	2,468.66	2,515.14		
รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	1,060.48	1,119.49	1,139.77	1,148.49	1,212.60		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,328.05	3,441.70	3,571.04	3,617.15	3,727.74		
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	(1,060.48)	(1,119.49)	(1,139.77)	(1,148.49)	(1,212.60)		
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(12.84)	(4.31)	(1.62)	(1.69)	(1.75)		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	2,254.73	2,317.90	2,429.65	2,466.97	2,513.39		
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	2,029.26	2,086.11	2,186.68	2,220.27	2,262.05		
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%		
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.87	0.89	0.94	0.95	0.97		

เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยบนพื้นฐาน Going Concern Basis (บาท/หน่วย)					12.03		
---	--	--	--	--	-------	--	--

หมายเหตุ:

- 1/ เป็นต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากเงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักของ LPF
- 2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร เป็นสัดส่วนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งคำนวณมาจากกำไรจากการลงทุนสุทธิ และหักด้วยการชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า

- ประเมินการผลการดำเนินงานของกองทุนรวม LPF โดยมีการแปลงสภาพเป็น AXTRART แต่ไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหาร (กรณีที่ 2)

(ล้านบาท)	2563A	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F
สินทรัพย์รวม	33,204.47	33,274.95	33,294.29	32,122.41	33,508.63	34,398.53	35,277.45
หนี้สินรวม	3,208.85	3,682.86	3,860.46	3,848.23	3,890.05	3,833.57	3,814.67
สินทรัพย์สุทธิ	29,995.62	29,592.09	29,433.83	28,274.17	29,618.59	30,564.96	31,462.78
รวมรายได้	3,071.44	2,380.91	2,372.87	2,786.67	2,899.20	2,793.23	2,875.98
รวมค่าใช้จ่าย	575.33	501.85	551.31	560.31	576.36	678.43	636.79
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	69.21	62.11	62.61	71.27	109.23	111.21	109.87
33,204.47 33,274.95 33,294.29 32,122.41 33,508.63 34,398.53 35,277.45 กำไรจากการ ลงทุนสุทธิ	2,426.90	1,816.95	1,758.95	2,155.09	2,213.60	2,003.59	2,129.32
รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	274.53	(427.08)	(332.76)	(1,447.96)	1,115.20	814.77	673.72
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการ ดำเนินงาน	2,701.42	1,389.87	1,426.19	707.13	3,328.80	2,818.37	2,803.05
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก การวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	427.08	332.76	1,447.96	16.68	(1,115.20)	(726.27)	(673.72)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	0.00	0.00	0.00	(16.00)	(8.72)	(12.10)	(12.40)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	2,426.90	1,816.95	1,758.95	2,139.08	2,204.88	2,079.99	2,116.92
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	2,112.67	1,793.40	1,584.44	1,866.79	1,984.39	1,871.99	1,905.23
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	87.05%	98.70%	90.08%	87.27%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.90	0.77	0.68	0.80	0.85	0.80	0.82

(ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
สินทรัพย์รวม	36,066.40	36,841.50	37,567.22	38,261.93	38,977.67	39,692.30	40,414.44
หนี้สินรวม	3,770.69	3,739.65	3,697.34	3,651.89	3,611.18	3,559.65	3,498.19
สินทรัพย์สุทธิ	32,295.70	33,101.85	33,869.88	34,610.04	35,366.49	36,132.64	36,916.25
รวมรายได้	2,934.84	3,047.30	3,099.09	3,148.68	3,272.86	3,334.90	3,388.86
รวมค่าใช้จ่าย	634.78	648.76	663.66	689.14	702.73	720.20	723.87
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	108.42	106.94	105.32	103.70	101.89	100.03	98.03
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,191.65	2,291.61	2,330.11	2,355.84	2,468.24	2,514.67	2,566.95
รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	602.33	565.27	523.03	492.27	497.02	501.73	513.65

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,793.98	2,856.88	2,853.15	2,848.12	2,965.27	3,016.40	3,080.60
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	(602.33)	(565.27)	(523.03)	(492.27)	(497.02)	(501.73)	(513.65)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(12.70)	(13.02)	(13.31)	(13.66)	(14.01)	(14.39)	(14.73)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	2,178.95	2,278.59	2,316.80	2,342.18	2,454.23	2,500.28	2,552.22
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	1,961.05	2,050.73	2,085.12	2,107.96	2,208.81	2,250.25	2,297.00
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.84	0.88	0.89	0.90	0.95	0.96	0.98

(ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F
สินทรัพย์รวม	41,047.69	41,582.06	42,232.68	42,977.78	43,726.81	44,645.92	45,815.36
หนี้สินรวม	3,448.69	3,406.03	3,346.87	3,328.85	3,292.75	3,224.25	3,207.19
สินทรัพย์สุทธิ	37,599.00	38,176.04	38,885.81	39,648.93	40,434.06	41,421.67	42,608.17
รวมรายได้	3,521.94	3,542.03	3,393.81	3,464.94	3,373.70	3,112.89	3,095.93
รวมค่าใช้จ่าย	732.49	733.38	719.67	718.59	716.01	678.08	672.36
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	96.00	94.02	92.81	91.84	91.01	90.47	90.02
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,693.44	2,714.63	2,581.33	2,654.51	2,566.68	2,344.33	2,333.54
รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	399.78	291.58	437.24	482.91	513.69	740.37	941.85
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,093.22	3,006.22	3,018.58	3,137.42	3,080.38	3,084.70	3,275.39
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	(399.78)	(291.58)	(437.24)	(482.91)	(513.69)	(740.37)	(941.85)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(15.14)	(15.55)	(15.99)	(16.40)	(16.40)	(14.24)	(12.55)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	2,678.30	2,699.08	2,565.34	2,638.11	2,550.28	2,330.09	2,321.00
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	2,410.47	2,429.18	2,308.80	2,374.30	2,295.25	2,097.08	2,088.90
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	1.03	1.04	0.99	1.02	0.98	0.90	0.89

(ล้านบาท)	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F		
สินทรัพย์รวม	47,068.22	48,420.58	49,816.07	51,220.92	52,688.80		
หนี้สินรวม	3,169.10	3,173.87	3,193.16	3,209.47	3,220.16		
สินทรัพย์สุทธิ	43,899.12	45,246.71	46,622.91	48,011.45	49,468.64		
รวมรายได้	2,944.56	2,999.59	3,115.29	3,174.39	3,229.84		
รวมค่าใช้จ่าย	665.83	668.06	676.44	699.94	710.72		
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	89.60	89.27	89.18	89.10	89.02		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,189.13	2,242.27	2,349.67	2,385.34	2,430.10		
รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	1,060.48	1,119.49	1,139.77	1,148.49	1,212.60		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,249.61	3,361.75	3,489.44	3,533.83	3,642.70		

บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	(1,060.48)	(1,119.49)	(1,139.77)	(1,148.49)	(1,212.60)		
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(12.84)	(4.31)	(1.62)	(1.69)	(1.75)		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	2,176.29	2,237.96	2,348.05	2,383.66	2,428.35		
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	1,958.66	2,014.16	2,113.25	2,145.29	2,185.51		
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%		
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.84	0.86	0.90	0.92	0.94		
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยบนพื้นฐาน Going Concern Basis (บาท/หน่วย)					11.62		

หมายเหตุ:

1/ เป็นต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากเงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักของ LPF

2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร เป็นสัดส่วนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งคำนวณมาจากกำไรจากการลงทุนสุทธิ และหักด้วยการชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า

- ประมาณการผลการดำเนินงานของกองทุนรวม LPF โดยมีการแปลงสภาพเป็น AXTRART และแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหาร (กรณีที่ 3)

(ล้านบาท)	2563A	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F
สินทรัพย์รวม	33,204.47	33,274.95	33,294.29	32,122.41	33,508.63	34,398.53	35,277.52
หนี้สินรวม	3,208.85	3,682.86	3,860.46	3,848.23	3,890.05	3,833.57	3,814.77
สินทรัพย์สุทธิ	29,995.62	29,592.09	29,433.83	28,274.17	29,618.59	30,564.96	31,462.75
รวมรายได้	3,071.44	2,380.91	2,372.87	2,786.67	2,899.20	2,793.23	2,875.98
รวมค่าใช้จ่าย	575.33	501.85	551.31	560.31	576.36	678.43	637.05
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	69.21	62.11	62.61	71.27	109.23	111.21	109.87
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,426.90	1,816.95	1,758.95	2,155.09	2,213.60	2,003.59	2,129.07
รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	274.53	(427.08)	(332.76)	(1,447.96)	1,115.20	814.77	673.72
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,701.42	1,389.87	1,426.19	707.13	3,328.80	2,818.37	2,802.79
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	427.08	332.76	1,447.96	16.68	(1,115.20)	(726.27)	(673.72)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	0.00	0.00	0.00	(16.00)	(8.72)	(12.10)	(12.40)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	2,426.90	1,816.95	1,758.95	2,139.08	2,204.88	2,079.99	2,116.67
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	2,112.67	1,793.40	1,584.44	1,866.79	1,984.39	1,871.99	1,905.00
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	87.05%	98.70%	90.08%	87.27%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.90	0.77	0.68	0.80	0.85	0.80	0.82

(ล้านบาท)	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F	2576F
สินทรัพย์รวม	36,066.72	36,841.60	37,567.15	38,261.70	38,977.33	39,691.87	40,413.96
หนี้สินรวม	3,771.16	3,739.97	3,697.55	3,651.97	3,611.12	3,559.47	3,497.87
สินทรัพย์สุทธิ	32,295.56	33,101.62	33,869.59	34,609.73	35,366.20	36,132.40	36,916.08
รวมรายได้	2,934.84	3,047.30	3,099.09	3,148.68	3,272.86	3,334.90	3,388.86

รวมค่าใช้จ่าย	635.99	649.61	664.19	689.33	702.59	719.73	723.04
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	108.42	106.94	105.32	103.70	101.89	100.03	98.03
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,190.43	2,290.75	2,329.58	2,355.65	2,468.39	2,515.14	2,567.79
รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	602.33	565.27	523.03	492.27	497.02	501.73	513.65
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	2,792.76	2,856.02	2,852.61	2,847.92	2,965.41	3,016.87	3,081.43
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	(602.33)	(565.27)	(523.03)	(492.27)	(497.02)	(501.73)	(513.65)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(12.70)	(13.02)	(13.31)	(13.66)	(14.01)	(14.39)	(14.73)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	2,177.73	2,277.73	2,316.26	2,341.98	2,454.37	2,500.75	2,553.05
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	1,959.96	2,049.96	2,084.64	2,107.79	2,208.94	2,250.67	2,297.75
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.84	0.88	0.89	0.90	0.95	0.96	0.98

(ล้านบาท)	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F
สินทรัพย์รวม	41,047.18	41,581.58	42,232.27	42,977.45	43,726.62	44,645.89	45,815.47
หนี้สินรวม	3,448.22	3,405.43	3,346.16	3,327.99	3,291.80	3,223.16	3,205.93
สินทรัพย์สุทธิ	37,598.96	38,176.15	38,886.11	39,649.45	40,434.83	41,422.73	42,609.55
รวมรายได้	3,521.94	3,542.03	3,393.81	3,464.94	3,373.70	3,112.89	3,095.93
รวมค่าใช้จ่าย	731.27	731.82	717.83	716.38	713.53	675.28	669.09
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	96.00	94.02	92.81	91.84	91.01	90.47	90.02
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,694.67	2,716.19	2,583.17	2,656.72	2,569.16	2,347.14	2,336.82
รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	399.78	291.58	437.24	482.91	513.69	740.37	941.85
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,094.45	3,007.78	3,020.42	3,139.63	3,082.85	3,087.51	3,278.66
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	(399.78)	(291.58)	(437.24)	(482.91)	(513.69)	(740.37)	(941.85)
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(15.14)	(15.55)	(15.99)	(16.40)	(16.40)	(14.24)	(12.55)
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	2,679.53	2,700.64	2,567.18	2,640.32	2,552.76	2,332.89	2,324.27
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	2,411.57	2,430.58	2,310.46	2,376.29	2,297.48	2,099.61	2,091.85
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	1.03	1.04	0.99	1.02	0.98	0.90	0.89

(ล้านบาท)	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F		
สินทรัพย์รวม	47,068.55	48,421.14	49,816.94	51,222.15	52,690.40		
หนี้สินรวม	3,167.68	3,172.27	3,191.42	3,207.60	3,218.15		
สินทรัพย์สุทธิ	43,900.86	45,248.87	46,625.52	48,014.55	49,472.26		
รวมรายได้	2,944.56	2,999.59	3,115.29	3,174.39	3,229.84		
รวมค่าใช้จ่าย	662.17	663.92	671.92	695.08	705.50		
ต้นทุนทางการเงิน ^{1/}	89.60	89.27	89.18	89.10	89.02		

(ล้านบาท)	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	2,192.80	2,246.41	2,354.19	2,390.21	2,435.32		
รายการ(ขาดทุน)กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	1,060.48	1,119.49	1,139.77	1,148.49	1,212.60		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	3,253.28	3,365.90	3,493.96	3,538.70	3,647.92		
บวกกลับ: กำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน และรายการที่มีใช้เงินสดอื่น	(1,060.48)	(1,119.49)	(1,139.77)	(1,148.49)	(1,212.60)		
ชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า	(12.84)	(4.31)	(1.62)	(1.69)	(1.75)		
กำไรจากการลงทุนสุทธิ หลังปรับปรุงรายการ	2,179.96	2,242.10	2,352.57	2,388.52	2,433.57		
เงินปันส่วนแบ่งกำไร	1,961.96	2,017.89	2,117.31	2,149.67	2,190.21		
อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ) ^{2/}	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%		
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	0.84	0.86	0.91	0.92	0.94		
เงินปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยบนพื้นฐาน Going Concern Basis (บาท/หน่วย)					11.65		

หมายเหตุ:

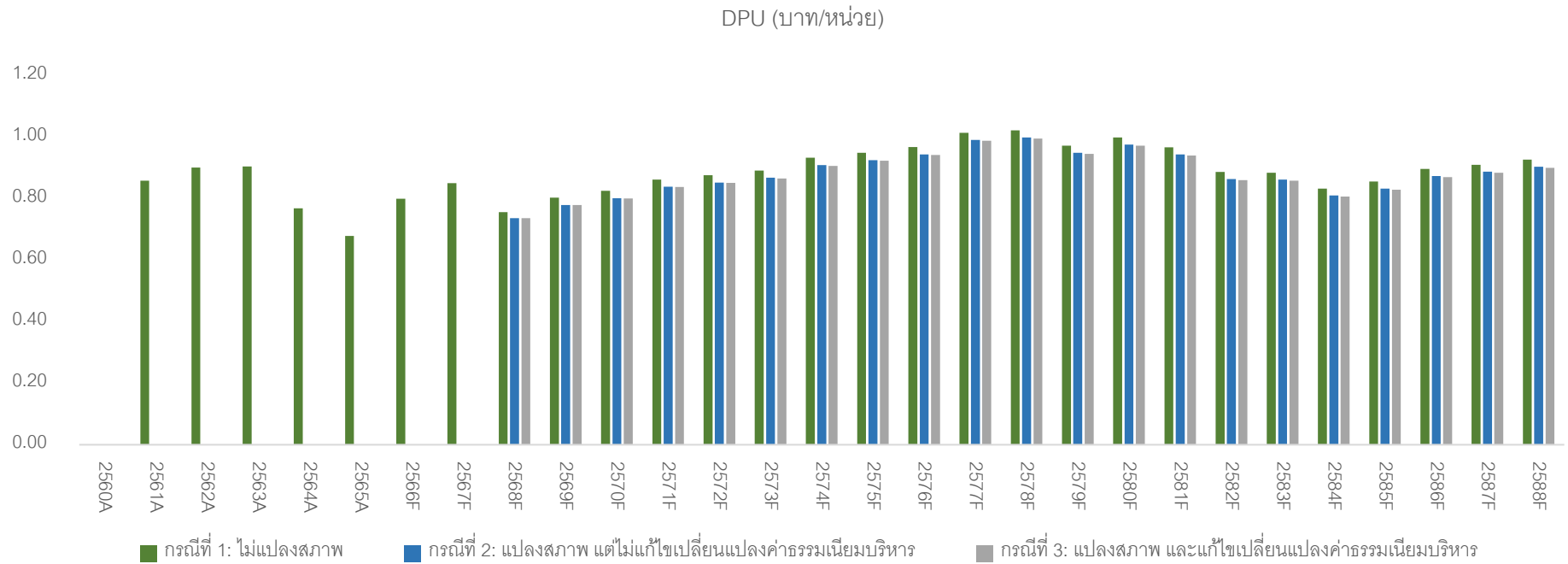
- 1/ เป็นต้นทุนทางการเงินที่เกิดจากเงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักของ LPF
- 2/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร เป็นสัดส่วนของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ซึ่งคำนวณมาจากกำไรจากการลงทุนสุทธิ และหักด้วยการชำระคืนหนี้สินตามสัญญาเช่า

โดยสามารถสรุปอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ทั้ง 3 กรณี ภายใต้เงื่อนไขที่มีอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 90.00 ได้ดังนี้

กรณี	IRR (ร้อยละ) ^{1/2}	DPU (บาท/หน่วย) ^{1/}
กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ	6.86%	31.90
กรณีที่ 2: แปลงสภาพ แต่ไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหาร (ไม่อนุมัติวาระที่ 7)	6.61%	30.95
กรณีที่ 3: แปลงสภาพ และแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหาร (อนุมัติวาระที่ 7)	6.62%	30.98

หมายเหตุ:

- 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ IRR และ DPU ภายใต้สมมติฐานว่าการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2567
- 2/ IRR คำนวณบนสมมติฐานที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีต้นทุนหน่วยลงทุน 13.21 บาท อ้างอิงตามราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 3 เดือน จนถึงวันที่ 5 เมษายน 2567 (ช่วงระหว่างวันที่ 8 มกราคม 2567 – 5 เมษายน 2567) ซึ่งเป็นหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการฯ (ที่มา: SET)



DPU (บาท/หน่วย)	2561A	2562A	2563A	2564A	2565A	2566A	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F	2575F
กรณีที่ 1	0.86	0.90	0.90	0.77	0.68	0.80	0.85	0.80	0.83	0.86	0.90	0.91	0.93	0.97	0.99
กรณีที่ 2								0.80	0.82	0.84	0.88	0.89	0.90	0.95	0.96
กรณีที่ 3								0.80	0.82	0.84	0.88	0.89	0.90	0.95	0.96
DPU (บาท/หน่วย)	2576F	2577F	2578F	2579F	2580F	2581F	2582F	2583F	2584F	2585F	2586F	2587F	2588F	รวม DPU	
กรณีที่ 1	1.01	1.06	1.07	1.02	1.04	1.01	0.93	0.92	0.87	0.89	0.94	0.95	13.00	31.90	
กรณีที่ 2	0.98	1.03	1.04	0.99	1.02	0.98	0.90	0.89	0.84	0.86	0.90	0.92	12.56	30.95	
กรณีที่ 3	0.98	1.03	1.04	0.99	1.02	0.98	0.90	0.89	0.84	0.86	0.91	0.92	12.59	30.98	

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของอัตราผลตอบแทน โดยการปรับอัตราค่าเช่าจากเดิมเพิ่มขึ้นและลดลงประมาณร้อยละ 0.50 ต่อปี และ ปรับอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร เพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 92.50 (ในกรณีที่มีการแปลงสภาพเท่านั้น) โดยอ้างอิงจากการจัดทำกำไรขาดทุนตามสถานการณ์ สมมติ ก่อนและหลังการแปลงสภาพสำหรับช่วงเวลาประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ที่จัดทำโดย PWC ซึ่งสามารถสรุปอัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อ หน่วยลงทุน (DPU) ในแต่ละกรณีได้ดังนี้

กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ

IRR %		อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร
		90.0%
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	1.50%	6.56%
	2.00% (กรณีฐาน)	6.86%
	2.50%	7.17%
ผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สิน (THB/Unit)		อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร
		90.0%
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	1.50%	30.61
	2.00% (กรณีฐาน)	31.90
	2.50%	33.28

กรณีที่ 2: แปลงสภาพ แต่ไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหาร (ไม่อนุมัติวาระที่ 7)

IRR %		อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร	
		90.0%	92.5%
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	1.50%	6.30%	6.56%
	2.00% (กรณีฐาน)	6.61%	6.87%
	2.50%	6.92%	7.19%
ผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สิน (THB/Unit)		อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร	
		90.0%	92.5%
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	1.50%	29.66	30.53
	2.00% (กรณีฐาน)	30.95	31.86
	2.50%	32.33	33.29

กรณีที่ 3: แปลงสภาพ และแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหาร (อนุมัติวาระที่ 7)

IRR %		อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร	
		90.0%	92.5%
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	1.50%	6.31%	6.57%
	2.00% (กรณีฐาน)	6.62%	6.88%
	2.50%	6.93%	7.19%
ผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สิน (THB/Unit)		อัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไร	
		90.0%	92.5%
อัตราการเติบโตของค่าเช่า	1.50%	29.70	30.57
	2.00% (กรณีฐาน)	30.98	31.90
	2.50%	32.37	33.32

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในครั้งนี้มีความเหมาะสมเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่ได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect จากการแปลงสภาพในครั้งนี้

อย่างไรก็ดี จากการแปลงสภาพ ผู้ถือหุ้นมีโอกาสที่จะได้รับผลกระทบจากอัตราผลตอบแทนที่ลดลงเนื่องจากค่าธรรมเนียมในการดำเนินงานของกองทรัสต์สูงกว่ากองทุนรวม โดยหากกองทรัสต์จ่ายอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่ำกว่าร้อยละ 92.50 จะทำให้อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ในกรณีที่ 1 มีโอกาสสูงกว่ากรณีที่ 2 และ กรณีที่ 3

ตารางสรุปอัตราผลตอบแทนจากการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

กรณี	IRR (ร้อยละ) ^{1/2}	ผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สิน (บาท/หน่วย) ^{1/1}
กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ	6.56% – 7.17% ^{3/}	30.61 – 33.28 ^{3/}
กรณีที่ 2: แปลงสภาพ แต่ไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหาร (ไม่อนุมัติวาระที่ 7)	6.30% – 7.19%	29.66 – 33.29
กรณีที่ 3: แปลงสภาพ และแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหาร (อนุมัติวาระที่ 7)	6.31% - 7.19%	29.70 - 33.32

หมายเหตุ:

- 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ IRR และ DPU ภายใต้สมมติฐานว่าการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2567 ทั้งนี้ ผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สิน คำนวณจาก การรวมคาดการณ์ DPU ในอนาคตตลอดอายุทรัพย์สิน (เนื่อง ผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สินดังกล่าว ยังไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบในส่วนของมูลค่าเงินตามเวลา (Time Value of Money))
- 2/ IRR คำนวณภายใต้สมมติฐานที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีต้นทุนหน่วยลงทุน 13.21 บาท อ้างอิงตามราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 3 เดือน จนถึงวันที่ 5 เมษายน 2567 (ช่วงระหว่างวันที่ 8 มกราคม 2567 – 5 เมษายน 2567) ซึ่งเป็นหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท จัดการอนุมัติการเข้าทำรายการฯ (ที่มา: SET)
- 3/ คำนวณอัตราผลตอบแทนภายใต้อัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 เท่านั้น
- 4/ อัตราผลตอบแทนในทุกกรณีคำนวณภายใต้สมมติฐานว่าธุรกิจของกองทุนรวมยังคงดำเนินต่อเนื่องไป (Going concern basis) และมี Terminal Value

3.6. ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ

ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ยังมีได้ถูกจัดทำขึ้นอย่างสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทุนรวมได้มีการจัดทำสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่ สาระสำคัญของร่างสัญญาน่าจะสอดคล้องกับที่ได้สรุปไว้ ทั้งนี้ อาจมีรายละเอียดเพิ่มเติมในบางประเด็น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ จากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่างๆ ที่ได้รับจากผู้จัดการกองทุนรวมเท่านั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้มีความเหมาะสม หากเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนให้แก่กองทรัสต์ช่วยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีสภาพเป็นไปตามที่ตกลงก่อนการเข้าทำรายการฯ รวมทั้งเป็นไปตามเงื่อนไขปกติซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเสียประโยชน์ เช่น กำหนดให้กองทุนรวมต้องโอนทรัพย์สิน รวมถึงสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน พร้อมทั้งส่งมอบสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ให้ครบถ้วน เป็นต้น

ขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น กำหนดให้การแปลงสภาพของกองทุนรวม และการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้องกับวาระดังกล่าว ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

3.7. ความเหมาะสมของการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ตามที่บริษัทจัดการได้นำเสนอให้ผู้ถือหุ้นลงมติพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในวาระที่ 7 นั้น

ทั้งนี้ การขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ AXTRART แล้ว กองทรัสต์ AXTRART สามารถที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้โดยการเพิ่มทุน หรือโดยการกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตาม ฐานของค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันคำนวณมาจากฐานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF ดังนั้น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงฐานของค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นการคำนวณมาจากฐานมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART จะทำให้สะท้อนถึงมูลค่าการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AXTRART และจะทำให้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอใหม่นี้มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรมแก่คู่สัญญา

ด้วยเหตุนี้ จึงเสนอให้แก้ไขค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้การแก้ไขนี้มีผลเมื่อมีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ AXTRART แล้ว ดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปัจจุบัน)	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แก้ไข)
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF	<p>สำหรับปี 2567 – 2568</p> <p>ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ AXTRART</p> <p>สำหรับปี 2569 เป็นต้นไป</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มากกว่าหรือเท่ากับ 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.271 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์น้อยกว่า 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART แต่จะไม่เกิน 90.00 ล้านบาทต่อปี <p>มูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว คำนวณจาก มูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหาร การด้วยมูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้งหมด คูณด้วยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p>

โดยการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดของการทำรายการตามที่ระบุไว้ข้อ 1.1.1.การแปลงสภาพกองทุนรวม LPF เป็นกองทรัสต์ AXTRART ซึ่งเป็นกองทรัสต์ที่จัดตั้ง

ขึ้นเพื่อรองรับการแปลงสภาพ แผนการแปลงสภาพโดยการโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมให้แก่กองทรัสต์ และรับค่าตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ ข้อย่อยข้อที่ 6) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

สำหรับการพิจารณาความเหมาะสมของค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ เอก-ชัย เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะเปรียบเทียบค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในสินทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่ค้าปลีกรายอื่นๆ ที่มีลักษณะการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยคิดเป็นสัดส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) หรือ มูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) (ค่าธรรมเนียมที่มีการเปลี่ยนแปลงในครั้งนี้มีเพียงรายการเดียว) เช่นเดียวกับกองทรัสต์จำนวน 3 กอง (รวมทั้งกองทุนรวม LPF) ซึ่งได้แก่ 1. ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ CPN รีเทล โกรท (CPNREIT) 2. กองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ฟิวเจอร์พาร์ค (FUTUREPF) และ 3. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์รีเทล โกรท (LPF)

ทั้งนี้ จากข้อมูลค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดที่มีลักษณะการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เช่นเดียวกับ AXTRART สามารถเปรียบเทียบค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่เรียกเก็บของกองทรัสต์หรือกองทุนรวมอื่นๆ กับ อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ เอก-ชัย เรียกเก็บจากกองทรัสต์ ได้ดังนี้

	CPNREIT	FUTUREPF	LPF	AXTRART
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 0.28 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุน ณ วันทำการสุดท้ายของเดือนก่อนหน้า	ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF	<p><u>สำหรับปี 2567 – 2568</u></p> <p>ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตรา <u>ไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ AXTRART</u></p> <p><u>สำหรับปี 2569 เป็นต้นไป</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มากกว่าหรือเท่ากับ 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตรา <u>ไม่เกินร้อยละ 0.271 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART</u> - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์น้อยกว่า 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตรา <u>ไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART</u> แต่จะไม่เกิน 90.00 ล้านบาทต่อปี <p>มูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว คำนวณจากมูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหาร หารด้วยมูลค่าตามราคา</p>

				บัญชีของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้งหมด คุณ ด้วยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
--	--	--	--	--

จากข้อมูลข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ AXTRART จะต้องชำระให้ เอก-ชัย นั้น อาจมีความแตกต่างจากค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ บ้าง แต่ไม่ได้มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ และยังคงอยู่ในช่วงอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ ชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ AXTRART จะชำระให้ เอก-ชัย ยังเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกันกับที่กองทุนรวม LPF ได้ชำระให้แก่เอก-ชัย อยู่ ณ ปัจจุบัน และการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ การกำหนดค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์นั้น มีพื้นฐานการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมที่สอดคล้องกับหน้าที่รับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะทำให้กองทรัสต์จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้ ประกอบกับ เอก-ชัย เป็นผู้บริหารโครงการโลตัสทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุนอยู่ ณ ปัจจุบัน จึงมีความชำนาญและประสบการณ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้เป็นอย่างดี ซึ่งจะทำให้ภายหลังจากกองทุนรวมได้แปลงสภาพเสร็จสิ้น เอก-ชัย จะสามารถทำงานร่วมกับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องและราบรื่น โดย เอก-ชัย จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อสร้างประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป **ด้วยเหตุผลดังกล่าวที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ AXTRART จะชำระให้ เอก – ชัย ภายหลังจากการแปลงสภาพนั้นมีความเหมาะสมและผู้ถือหน่วยลงทุนควรอนุมัติการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์**

4. สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

ตามที่กองทุนรวม LPF ได้แต่งตั้ง DM ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และเป็นอิสระจากกองทุนรวม LPF ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ในการเป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม LPF ในการเข้าทำรายการฯ ดังกล่าวข้างต้น เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติการแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับคำตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาข้อมูลและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ รวมถึงการสัมภาษณ์บุคคลที่เกี่ยวข้อง ถึงความเหมาะสมผลของการเข้าทำรายการฯ ผ่านการวิเคราะห์ผลกระทบ ข้อดี ข้อด้อย และปัจจัยเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ ตลอดจนความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ โดยสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ มีดังนี้

ข้อดีของการเข้าทำรายการฯ

- 1) กองทรัสต์ AXTRART จะไม่มีข้อจำกัดในการขยายการลงทุนเพิ่มเติม ทำให้สามารถเพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจ เพื่อรับผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นได้
- 2) เพิ่มความยืดหยุ่นในการจัดหาแหล่งเงินทุน
- 3) ได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษี
- 4) แนวทางการกำกับดูแลที่เข้มงวดมากขึ้น
- 5) สัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวม LPF เข้าทำกับบุคคลอื่นยังมีผลบังคับใช้อยู่

ข้อด้อยของการเข้าทำรายการฯ

- 1) กองทุนรวมจะมีภาระค่าใช้จ่ายบางรายการเพิ่มขึ้นจากการเข้าทำรายการฯ
- 2) ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการเข้าลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมในอนาคต และ/หรือ การปรับโครงสร้างเงินทุน
- 3) การลดลงของสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน (Share Dilution) หากผู้ถือหน่วยอนุมัติการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต

ความเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ

- 1) ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของทรัพย์สินเดิมที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์
- 2) ความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจากการขยายการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคต
- 3) ความเสี่ยงจากกองทุนรวมไม่ได้รับความยินยอมในการแปลงสภาพเป็นลายลักษณ์อักษรจากธนาคารพาณิชย์ ซึ่งเป็นผู้ให้เงินกู้ยืมแก่กองทุนรวม
- 4) ความเสี่ยงจากกองทุนรวมอาจไม่สามารถโอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่บุคคลภายนอกซึ่งรวมถึงกองทรัสต์ได้ เนื่องจากมีสัญญาหลายฉบับไม่มีข้อกำหนดในการโอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่บุคคลภายนอก หรือ ในสัญญามีข้อกำหนดว่าสัญญาจะโอนสิทธิและหน้าที่ให้แก่บุคคลภายนอกไม่ได้
- 5) ความเสี่ยงในกรณีที่การดำเนินการตามเงื่อนไขบังคับก่อน (Condition Precedent) ของการเข้าทำรายการฯ ไม่เป็นผลสำเร็จ ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถเข้าทำรายการฯ ได้
- 6) ความเสี่ยงจากรายการสัญญาต่างๆ ที่กองทรัสต์จะเข้าเป็นคู่สัญญาภายหลังการแปลงสภาพในอนาคต

- 7) ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีกำไรต่อหน่วยและอัตราผลตอบแทนลดลงภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์จากภาระค่าธรรมเนียมบริหารจัดการทรัพย์สินหลักที่แตกต่างจากเดิม

การวิเคราะห์ความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหน่วยลงทุน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio) ที่อัตรา 1 หน่วยลงทุนของกองทุนรวม ต่อ 1 หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในครั้งนี้มีความเหมาะสมเนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนจะไม่ได้รับผลกระทบจาก Dilution Effect จากการแปลงสภาพในครั้งนี้

อย่างไรก็ดี จากการแปลงสภาพ ผู้ถือหน่วยมีโอกาสที่จะได้รับผลกระทบจากอัตราผลตอบแทนที่ลดลงเนื่องจากค่าธรรมเนียมในการดำเนินงานของกองทรัสต์สูงกว่ากองทุนรวม โดยหากกองทรัสต์จ่ายอัตราส่วนเงินปันส่วนแบ่งกำไรต่ำกว่าร้อยละ 92.50 จะทำให้อัตราผลตอบแทนภายในจากการลงทุน (IRR) และเงินปันส่วนแบ่งกำไรสุทธิรวมต่อหน่วยลงทุน (DPU) ในกรณีที่ 1 มีโอกาสสูงกว่ากรณีที่ 2 และ กรณีที่ 3

ตารางสรุปอัตราผลตอบแทนจากการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

กรณี	IRR (ร้อยละ) ^{1/2}	ผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สิน (บาท/หน่วย) ^{1/1}
กรณีที่ 1: ไม่แปลงสภาพ	6.56% – 7.17% ^{3/}	30.61 – 33.28 ^{3/}
กรณีที่ 2: แปลงสภาพ แต่ไม่แก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหาร (ไม่อนุมัติวาระที่ 7)	6.30% – 7.19%	29.66 – 33.29
กรณีที่ 3: แปลงสภาพ และแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหาร (อนุมัติวาระที่ 7)	6.31% - 7.19%	29.70 - 33.32

หมายเหตุ:

1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระคำนวณ IRR และ DPU ภายใต้สมมติฐานว่าการดำเนินการแปลงสภาพกองทุนรวมเป็นกองทรัสต์จะแล้วเสร็จในไตรมาส 4 ปี 2567 ทั้งนี้ ผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สิน คำนวณจาก การรวมค่าการถดถอย DPU ในอนาคตตลอดอายุทรัพย์สิน (เนื่องผลรวมของ DPU ตลอดอายุทรัพย์สินดังกล่าว ยังไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบในส่วนของมูลค่าเงินตามเวลา (Time Value of Money))

2/ IRR คำนวณภายใต้สมมติฐานที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีต้นทุนหน่วยลงทุน 13.21 บาท อ้างอิงตามราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 3 เดือน จนถึงวันที่ 5 เมษายน 2567 (ช่วงระหว่างวันที่ 8 มกราคม 2567 – 5 เมษายน 2567) ซึ่งเป็นหนึ่งวันทำการก่อนที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทจัดการอนุมัติการเข้าทำรายการฯ (ที่มา: SET)

3/ คำนวณอัตราผลตอบแทนภายใต้อัตราการจ่ายเงินปันผลที่ร้อยละ 90.00 เท่านั้น

4/ อัตราผลตอบแทนในทุกกรณีคำนวณภายใต้สมมติฐานว่าธุรกิจของกองทุนรวมยังคงดำเนินต่อเนื่องไป (Going concern basis) และมี Terminal Value

ความเหมาะสมของการแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

การขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากภายหลังการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ AXTRART แล้ว กองทรัสต์ AXTRART สามารถที่จะลงทุนในทรัพย์สินเพิ่มเติมได้โดยการเพิ่มทุน หรือโดยการกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตาม ฐานของค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันคำนวณมาจากฐานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPF ดังนั้น การแก้ไขเปลี่ยนแปลงฐานของค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นการคำนวณมาจากฐานมูลค่าทรัพย์สินรวม (TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART จะทำให้สะท้อนถึงมูลค่าการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ AXTRART และจะทำให้ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอใหม่มีความสมเหตุสมผลและเป็นธรรมแก่คู่สัญญา

ด้วยเหตุนี้ จึงเสนอให้แก้ไขค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยให้การแก้ไขนี้มีผลเมื่อมีการแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ AXTRART แล้ว ดังนี้

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ปัจจุบัน)	ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (แก้ไข)
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวม LPE	<p>สำหรับปี 2567 – 2568</p> <p>ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ AXTRART</p> <p>สำหรับปี 2569 เป็นต้นไป</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์มากกว่าหรือเท่ากับ 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.271 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART - กรณีมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์น้อยกว่า 32,000 ล้านบาท: ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว (adjusted TAV) ของกองทรัสต์ AXTRART แต่จะไม่เกิน 90.00 ล้านบาทต่อปี <p>มูลค่าทรัพย์สินรวมที่ปรับปรุงแล้ว คำนวณจาก มูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์บริหาร หากรด้วยมูลค่าตามราคาบัญชีของทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ทั้งหมด คูณด้วยมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์</p>

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์รายอื่นที่เรียกเก็บของกองทรัสต์หรือกองทุนรวมอื่นๆ กับ อัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เอก-ชัย เรียกเก็บจากกองทรัสต์ โดยที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ AXTRART จะต้องชำระให้ เอก-ชัย นั้น อาจมีความแตกต่างจากค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ บ้าง แต่ไม่ได้มีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญ และยังคงอยู่ในช่วงอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมหรือกองทรัสต์อื่นๆ ชำระให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ AXTRART จะชำระให้ เอก-ชัย ยังเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกันกับที่กองทุนรวม LPE ได้ชำระให้แก่เอก-ชัย อยู่ ณ ปัจจุบัน และการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์

ทั้งนี้ การกำหนดค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์นั้น มีพื้นฐานการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมที่สอดคล้องกับหน้าที่รับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะทำให้กองทรัสต์จัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนได้ ประกอบกับ เอก-ชัย เป็นผู้บริหารโครงการโลตัสส์ทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุนอยู่ ณ ปัจจุบัน จึงมีความชำนาญและประสบการณ์ในอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้เป็นอย่างดี ซึ่งจะทำให้ภายหลังจากกองทุนรวมได้แปลงสภาพเสร็จสิ้น เอก-ชัย จะสามารถทำงานร่วมกับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องและราบรื่น โดย เอก-ชัย จะสามารถบริหารจัดการทรัพย์สิน เพื่อสร้างประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป ด้วยเหตุผลดังกล่าวที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

มีความเห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ AXTRART จะชำระให้ เอก - ชัย ภายหลังจากการแปลงสภาพนั้นมีความเหมาะสม

ความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ

ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ร่างสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ยังมิได้ถูกจัดทำขึ้นอย่างสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม ทางผู้จัดการกองทุนรวมได้มีการจัดทำสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้อง และมีความเห็นว่ สาระสำคัญส่วนใหญ่ น่าจะสอดคล้องกับที่ได้สรุปไว้ ทั้งนี้ อาจมีรายละเอียดเพิ่มเติมในบางประเด็น ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ จากสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาต่างๆ ที่ได้รับจากผู้จัดการกองทุนรวมเท่านั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่าเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม หากเงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดของสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโอนและรับโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนให้แก่กองทรัสต์ช่วยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นวงลงทุน ให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินที่มีสภาพเป็นไปตามที่ตกลงก่อนการเข้าทำรายการฯ รวมทั้งเป็นไปตามเงื่อนไขปกติซึ่งเงื่อนไขดังกล่าวมิได้ทำให้ผู้ถือหุ้นวงลงทุนเสียประโยชน์ เช่น กำหนดให้กองทุนรวมต้องโอนทรัพย์สิน รวมถึงสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน พร้อมทั้งส่งมอบสัญญาต่างๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญาอยู่ในปัจจุบันให้แก่กองทรัสต์ให้ครบถ้วน เป็นต้น

ขณะที่เงื่อนไขและ/หรือข้อกำหนดอื่นเป็นการปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เช่น กำหนดให้การแปลงสภาพของกองทุนรวม และการดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้องกับวาระดังกล่าว ต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุน

ดังนั้น จากกรณีวิเคราะห์ข้อดี ข้อด้อย และปัจจัยเสี่ยงของการเข้าทำรายการฯ ตลอดจนความเหมาะสมของราคา (อัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์) ผลตอบแทนในแต่ละกรณีต่อผู้ถือหุ้นวงลงทุน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเงื่อนไขในการเข้าทำรายการฯ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การแปลงสภาพกองทุนรวม แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวมที่โอนให้แก่กองทรัสต์ และรับคำตอบแทนจากกองทรัสต์เป็นหน่วยทรัสต์ ในครั้งนี้ มีความเหมาะสม แม้ว่าในอนาคตผู้ถือหุ้นวงลงทุนซึ่งจะกลายมาเป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับผลตอบแทนลดลงเนื่องจากค่าธรรมเนียมในการดำเนินงานของกองทรัสต์นั้นสูงกว่ากองทุนรวม แต่กองทุนรวมและผู้ถือหุ้นวงลงทุนน่าจะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการฯ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเมื่อกองทุนรวมแปลงสภาพเป็นกองทรัสต์แล้วเสร็จ กองทรัสต์จะมีความยืดหยุ่นในด้านการจัดหาแหล่งเงินทุนไม่จะเป็นการกู้ยืมเงิน และ/หรือ การเพิ่มทุนสำหรับกองทรัสต์ เพื่อใช้ในการขยายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม และ/หรือ เพื่อใช้เป็นแหล่งแหล่งเงินทุนหมุนเวียนในการบริหารจัดการทรัพย์สิน และ/หรือ เพื่อใช้ซ่อมบำรุงบำรุงรักษาและซ่อมแซมทรัพย์สิน รวมถึงปรับปรุงทรัพย์สินเพื่อเพิ่มศักยภาพในการเติบโต ซึ่งทำให้อาจมีภาระในการสำรองเงินสดที่ลดลงและสามารถเพิ่มโอกาสในการจ่ายเงินปันผลจากส่วนแบ่งกำไรที่สูงขึ้นได้ รวมถึงกองทรัสต์จะสามารถเข้าถึงลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพเพิ่มเติมได้ อีกทั้ง หากกองทุนรวมสามารถแปลงสภาพแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทุนรวมจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางภาษีและค่าธรรมเนียมจากการแปลงสภาพซึ่งจะสามารถประหยัดค่าใช้จ่ายได้ประมาณ 1,340.36 ล้านบาท

นอกจากนี้ ในการเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ AXTRART จะต้องชำระให้ เอก-ชัย นั้นจะไม่ส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ในอนาคต โดยการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปเพื่อความสอดคล้องกับการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ ที่มีการใช้เงินกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของแหล่งเงินทุนในการเข้าถึงลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งจะช่วยสร้างแรงจูงใจในการบริหารทรัพย์สินที่ทรัสต์

เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งเอก-ชัย มีความชำนาญและประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่เป็นอย่างดี ทำให้ภายหลังจากการแปลงสภาพเสร็จสิ้น เอก-ชัย จะสามารถทำงานร่วมกับกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องและราบรื่นเพื่อสร้างประโยชน์ให้แก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อไป ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะเปลี่ยนแปลงนั้นมีความเหมาะสมด้วยเช่นกัน ดังนั้น ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้นผู้ถือหน่วยลงทุนควรลงมติอนุมัติทุกวาระที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการฯ ครั้งนี้

อย่างไรก็ดี การเข้าทำรายการฯ ในครั้งนี้ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหน่วยควรต้องพิจารณาอย่างละเอียดเนื่องจาก ความเสี่ยงดังกล่าวอาจส่งผลถึงผลประกอบการในอนาคตของกองทุนรวม ทั้งนี้ การตัดสินใจลงคะแนนเสียงอนุมัติในการ เข้าทำรายการฯ ขึ้นอยู่ในดุลพินิจของผู้ถือหน่วยลงทุน โดยผู้ถือหน่วยลงทุนควรศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมา กับ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในครั้งนี้ด้วยเพื่อใช้ในการประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงมติได้อย่าง เหมาะสม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด



(นายพรเทพ ตังศรีธรณี)

กรรมการ



(นางสาวกนกพร พงศ์เจตน์พงศ์)

กรรมการ



(นายพรเทพ ตังศรีธรณี)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน



ติดต่อ: บริษัท ดิสคัฟเวอรี่ แมเนจเม้นท์ จำกัด

02-651-4447

info@discoverym.com

เอกสารแนบ 1

ข้อมูลโดยสรุปของ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (“กองทุนรวม” หรือ “LPF”)

1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อกองทุน	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท (Lotus's Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund) ("กองทุนรวม" หรือ "LPF")
ที่ตั้งสำนักงาน	: เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	: 0-2686-6100
โทรสาร	: 0-2670-0430
ประเภทธุรกิจ	: ลงทุนในศูนย์การค้า โลตัส ในรูปมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (freehold) และมีกรรมสิทธิ์บางส่วน (leasehold)
ทำเลที่ตั้งทรัพย์สิน	: ลงทุนในศูนย์การค้า โลตัส จำนวน 22 แห่ง แบ่งเป็น (ก) ทรัพย์สินที่กองทุน รวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร (freehold) จำนวน 13 แห่ง ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ กระบี่ ประชาชื่น รังสิต คลอง 7 ทุ่งสง สิงห์บุรี ปรมาณู บุรี มหาชัย แม่สาย ระนอง ภูเก็ต ศาลายา และนครศรีธรรมราช (ข) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคาร (freehold) และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน (leasehold) จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการสมุย และพิษณุโลก (ค) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิ การเช่าในที่ดิน (leasehold) และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารจำนวน 6 แห่ง ได้แก่ โครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 เสนา รังสิต- นครนายก และบางปู (ง) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและ อาคาร (leasehold) จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ โครงการพระราม 1
เว็บไซต์	: https://www.lpf-fund.com/
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้จัดการกองทุน	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ผู้ดูแลผลประโยชน์	: ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ
อายุของกองทุน	: ไม่กำหนดอายุกองทุน
ทุนจดทะเบียน	: 24,671,416,000.00 บาท
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	: 23,828,131,994.37 บาท
จำนวนหน่วยที่ชำระแล้ว	: 2,337,282,928 หน่วย

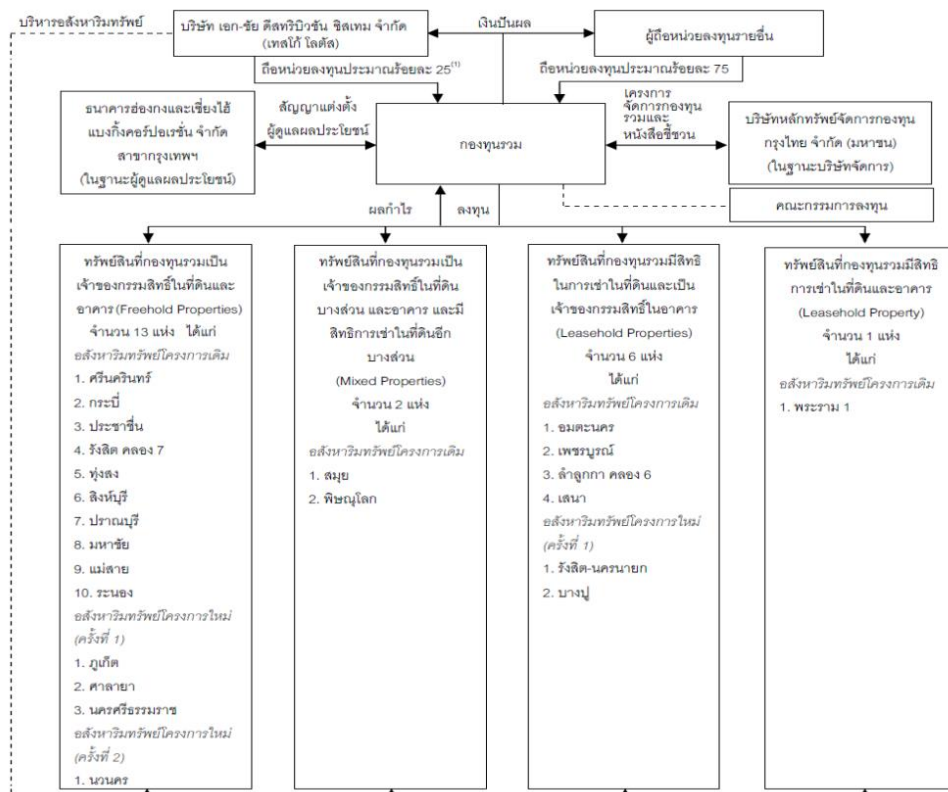
หมายเหตุ: ข้อมูล ณ วันที่ 26 มกราคม 2567

2. ข้อมูลการประกอบธุรกิจ

2.1 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทุน

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการน ออกให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่าย ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/ หรือยื่นขอรับใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และ ผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่น โดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

2.2 วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานของกองทุน



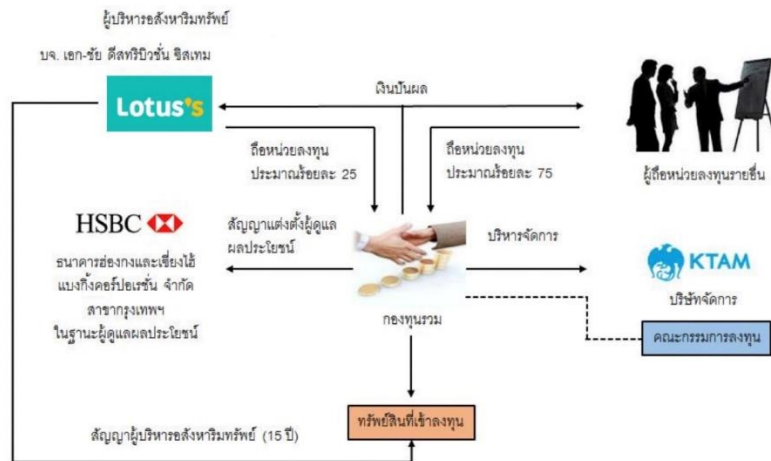
⁽¹⁾ เทลโก้ โลตัส และเจ้าของทรัพย์สินรายอื่น รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้เป็นจำนวนไม่เกินสัดส่วนตามที่กำหนดในกฎหมาย ประมวล และระเบียบที่เกี่ยวข้อง (ไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม)

(1) การบริหารจัดการทรัพย์สิน และความสัมพันธ์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

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

2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการ



ที่มา: รายงานประจำปี 2565-2566 ของ LPF

ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องต่อการดูแล ตรวจสอบ และการบริหารจัดการกองทุนรวม ประกอบด้วย (1) ผู้จัดการกองทุนรวม (2) ผู้บริหารสหนิรมทรัพย์ของกองทุนรวม และ (3) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม โดยข้อมูลสรุปของแต่ละส่วน มีดังนี้

1.) ผู้จัดการกองทุนรวม

ชื่อ	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)			
เลขทะเบียนบริษัท	0107545000373			
ที่ตั้ง	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120			
ทุนจดทะเบียน	200,000,000.00 บาท			
ทุนชำระแล้ว	200,000,000.00 บาท			
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	การจัดการหลักทรัพย์การลงทุนและกองทุน (ยกเว้น กองทุนบำเหน็จบำนาญ)			
รายชื่อผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 มีดังต่อไปนี้			
	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ (%)
	1.	บมจ. ธนาคารกรุงไทย	19,999,986	99.99
	2.	นางสาวกิตติพร สินธุประภา	1	0.00
	3.	นายเอกชัย คูสว่างศรี	1	0.00
	4.	นายกันตภณ บัญจประการ	1	0.00
	5.	นางสาวรุ่งลาวัลย์ สวัสดิ์ภิรมย์	1	0.00

	6.	นายศุภสิทธิ์ จาวโกนันท์	1	0.00
	8.	นายสุรสิทธิ์ ชุ่มมนัส	1	0.00
	9.	นางญานิน ตันติพิมลพันธ์	1	0.00
	10.	นางสาวจงกล ทองมีประเสริฐ	1	0.00
	11.	นางสาวอรริภา หนูนาง	1	0.00
	12.	นางสาวปณวดี รัตนไชยยันต์	1	0.00
	13.	นางสาวกนกวรรณ ธรรมแสง	1	0.00
	14.	นายภูมิพัฒน์ ภูมิไชยอนันต์	1	0.00
	15.	นางสาวณัชชา จำรูญจันทร์	1	0.00
			รวม	20,000,000
ที่มา: รายงานประจำปี 2565-2566 ของ LPF				
รายชื่อกรรมการ	รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 มีดังต่อไปนี้			
	ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	
	1.	นาย วัชรวิภา ตันตริยานนท์	ประธานกรรมการบริษัท	
	2.	นาย สุรพล โอภาสเสถียร	กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ	
	3.	พล.ต.อ.จากรุวัฒน์ ไวยศยะ	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ	
	4.	นาย ลือชัย ชัยปริญญา	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	
	5.	รศ.ดร. อนามัย ดำเนตร	กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ	
	6.	นาง ลัดดาวัลย์ เมฆสุภะ	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	
	7.	นาย รุ่งเรือง สุขเกิดกิจพิบูลย์	กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง	
	8.	นาง ชวินดา หาญรัตนกุล	กรรมการผู้จัดการ	
ที่มา: รายงานประจำปี 2565-2566 ของ LPF				

2.) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

ชื่อ	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด			
เลขทะเบียนบริษัท	0105536092641			
ที่ตั้ง	เลขที่ 629/1 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร 10230			
ทุนจดทะเบียน	5,137,500,050.00 บาท			
ทุนชำระแล้ว	5,137,500,050.00 บาท			
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินธุรกิจ	ดำเนินธุรกิจจำหน่ายสินค้าอุปโภค บริโภค และธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องภายใต้ชื่อ โดดส์ รวมทั้งบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
รายชื่อผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ วันที่ 1 เมษายน 2567 มีดังต่อไปนี้			
	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละ (%)
	1.	บริษัท ซีพี แอ็กซ์ตรา จำกัด (มหาชน)	513,750,003	99.99
	2.	นาย ณรงค์์ เจียรนนท์	1	0.00
	3.	นาย ศุภชัย เจียรนนท์	1	0.00
	รวม	513,750,005.00	100.00	
ที่มา: LPF				
รายชื่อกรรมการ	รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 2 เมษายน 2567 มีดังต่อไปนี้			
	ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง	
	1.	นาย สมพงษ์ รุ่งนิริติศัย	กรรมการ	

2.	นางสาว เพ็ญพิศ ฉัตรวิริยะชัย	กรรมการ
3.	นาย อานินทร์ บูรณมานิต	กรรมการ
4.	นาย รณกฤต พจมานพรชัย	กรรมการ
ที่มา: LPF		

3.) ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม

ชื่อ	ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพ		
เลขทะเบียนบริษัท	263876		
ที่ตั้ง	เลขที่ 968 อาคารอ็อบจ็อบเฮลียง ถนนพระราม 4 แขวงสาทร เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500		
ทุนจดทะเบียน	25,700,000,000.00 บาท		
ทุนชำระแล้ว	25,700,000,000.00 บาท		
ลักษณะและขอบเขตการดำเนินงานธุรกิจ	ธนาคารและบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องของธนาคาร ประกอบกิจการธนาคารในประเทศและระหว่างประเทศ รวมทั้งให้บริการที่เกี่ยวข้อง โดยประกอบกิจการในภูมิภาคเอเชีย-แปซิฟิกเป็นหลัก		
รายชื่อผู้ถือหุ้น	รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 ลำดับแรก ณ วันที่ 26 มกราคม 2567 มีดังต่อไปนี้		
	ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น
	1.	Dimensional Fund Advisors LP	11,244,708
	2.	Morgan Stanley	8,374,688
	3.	Goldman Sachs Group Inc	4,291,250
	4.	Bank of America Corporation	3,619,695
	5.	DFA International Core Equity Portfolio	3,009,227
	6.	Lazard Asset Management LLC	2,928,897
	7.	DFA International Value Series	2,324,211
	8.	Jane Street Group, LLC	2,265,226
	9.	Blackrock Inc.	2,036,870
	10.	Citigroup Inc.	1,466,923
	11.	ผู้ถือหุ้นรายย่อย	3,835,923,825
		รวม	3,877,485,520
			ร้อยละ (%)
			0.29
			0.22
			0.11
			0.09
			0.08
			0.08
			0.06
			0.06
			0.05
			0.04
			98.92
			100.00
	ที่มา: finance.yahoo.com		
รายชื่อกรรมการ	รายชื่อคณะกรรมการ ณ วันที่ 26 มกราคม 2567 มีดังต่อไปนี้		
	ลำดับ	ชื่อ	ตำแหน่ง
	1.	Mark E Tucker	ประธานกรรมการ
	2.	Noel Quinn	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
	3.	Georges Elhedery	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน
	4.	Geraldine Buckingham	กรรมการอิสระ
	5.	Rachel Duan	กรรมการอิสระ
	6.	Dame Carolyn Fairbairn	กรรมการอิสระ
	7.	James Forese	กรรมการอิสระ
	8.	Ann Godbehere	กรรมการอิสระ
	9.	Steven Guggenheimer	กรรมการอิสระ

	10.	José Antonio Meade Kuribreña	กรรมการอิสระ
ที่มา: hsbc.com			

3. รายละเอียดอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนทุกรายการ แยกตามรายการทรัพย์สิน

รายละเอียดทรัพย์สิน ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

3.1 สรุปมูลค่าทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม LPF ตามที่ปรากฏในงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่งมีผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด (“SIMS”) และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (“15B”) ทำการประเมินมูลค่าด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ไว้เมื่อวันที่ 20 และ 25 พฤศจิกายน 2566 ตามลำดับ

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	มูลค่า ณ วันที่	มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท)
1. โครงการศรีนครินทร์	29 กุมภาพันธ์ 2567	3,602.33
2. โครงการกระบี่	29 กุมภาพันธ์ 2567	2,019.94
3. โครงการประชาชื่น	29 กุมภาพันธ์ 2567	1,723.43
4. โครงการรังสิต คลอง 7	29 กุมภาพันธ์ 2567	1,409.97
5. โครงการทุ่งสง	29 กุมภาพันธ์ 2567	733.55
6. โครงการสิงห์บุรี	29 กุมภาพันธ์ 2567	624.36
7. โครงการปรมาณูรี	29 กุมภาพันธ์ 2567	947.71
8. โครงการมหาชัย	29 กุมภาพันธ์ 2567	428.85
9. โครงการแม่สาย	29 กุมภาพันธ์ 2567	920.44
10. โครงการระนอง	29 กุมภาพันธ์ 2567	722.02
11. โครงการภูเก็ต	29 กุมภาพันธ์ 2567	3,108.43
12. โครงการศาลายา	29 กุมภาพันธ์ 2567	2,009.53
13. โครงการนครศรีธรรมราช	29 กุมภาพันธ์ 2567	1,425.51
14. โครงการนวนคร	29 กุมภาพันธ์ 2567	2,596.03
15. โครงการสมุย	29 กุมภาพันธ์ 2567	728.11
16. โครงการพิษณุโลก	29 กุมภาพันธ์ 2567	1,088.46
17. โครงการอมตะนคร	29 กุมภาพันธ์ 2567	1,648.13
18. โครงการเพชรบูรณ์	29 กุมภาพันธ์ 2567	784.90
19. โครงการลำลูกกา คลอง 6	29 กุมภาพันธ์ 2567	546.57
20. โครงการเสนา	29 กุมภาพันธ์ 2567	355.41
21. โครงการรังสิต-นครนายก	29 กุมภาพันธ์ 2567	645.58
22. โครงการบางปู	29 กุมภาพันธ์ 2567	766.24
23. โครงการพระราม 1	29 กุมภาพันธ์ 2567	965.83
รวม		29,801.32

ที่มา : กองทุนรวม

3.2 ข้อมูลการลงทุนและรายละเอียดทรัพย์สินและภาระของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวม LPF ได้ลงทุนอยู่ในปัจจุบัน มีทั้งหมด 23 โครงการ โดยแบ่งออกเป็นดังต่อไปนี้

- (1) โครงการที่กองทุนรวม LPF เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ได้แก่
 - 1) โครงการศรีนครินทร์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 9 หมู่ 6 ถนนศรีนครินทร์ ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินรวม 48 ไร่ 1 งาน 74.3 ตารางวา หรือ 77,497.20 ตารางเมตร
 - 2) โครงการกระบี่ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 191 หมู่ 12 ถนนเพชรเกษม ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่ มีเนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 1 งาน 51.8 ตารางวา หรือ 48,607.20 ตารางเมตร
 - 3) โครงการประชาชื่น ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 829 ถนนประชาราษฎร์ สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินรวม 14 ไร่ 3 งาน 93.40 ตารางวา หรือ 23,973.60 ตารางเมตร
 - 4) โครงการรังสิต คลอง 7 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 144 ไร่ 1 งาน 71 ตารางวา หรือ 231,084 ตารางเมตร
 - 5) โครงการทุ่งสง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 144 หมู่ 2 ถนนสายชุมพร-พัทลุง (ทล. 41) ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช มีเนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 2 งาน 85.7 ตารางวา หรือ 49,142.80 ตารางเมตร
 - 6) โครงการสิงห์บุรี ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 189 หมู่ 7 ถนนสายบางปะอิน-นครสวรรค์ (ทล. 32) ตำบลบางงา อำเภอบางบาล จังหวัดลพบุรี มีเนื้อที่ดินรวม 24 ไร่ 2 งาน 9 ตารางวา หรือ 39,236 ตารางเมตร
 - 7) โครงการปราณบุรี ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 706 หมู่ 7 ถนนเพชรเกษม ตำบลเขาน้อย อำเภอปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีเนื้อที่ดินรวม 22 ไร่ 3 งาน 58.6 ตารางวา หรือ 36,634.40 ตารางเมตร
 - 8) โครงการมหาชัย ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 119 หมู่ 7 ถนนเศรษฐกิจ 1 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร มีเนื้อที่ดินรวม 20 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา หรือ 33,484 ตารางเมตร
 - 9) โครงการแม่สาย ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 156 หมู่ 5 ถนนพหลโยธิน ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย มีเนื้อที่ดินรวม 32 ไร่ 3 งาน หรือ 52,400 ตารางเมตร
 - 10) โครงการระนอง ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 25/15 หมู่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางรี อำเภอเมือง จังหวัดระนอง มีเนื้อที่ดินรวม 26 ไร่ 50.8 ตารางวา หรือ 41,803.20 ตารางเมตร
 - 11) โครงการภูเก็ต ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัชฎา อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ดินรวม 44 ไร่ 2 งาน หรือ 71,200 ตารางเมตร
 - 12) โครงการศาลายา ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 99/14 หมู่ 1 ถนนบรมราชชนนี ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม มีเนื้อที่รวม 38 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา หรือ 62,396 ตารางเมตร
 - 13) โครงการนครศรีธรรมราช ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 15 ถนนพัฒนาการ-คูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช มีเนื้อที่ดินรวม 26 ไร่ 0 งาน 33.6 ตารางวา หรือ 41,734.40 ตารางเมตร
 - 14) โครงการนวนคร ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่รวม 31 ไร่ 0 งาน 5 ตารางวา หรือ 49,620 ตารางเมตร
- (2) โครงการที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน และอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีก

บางส่วน ได้แก่

- 15) โครงการสมุย ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 1/7 หมู่ 6 ถนนทวีราษฎร์ภักดี ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีเนื้อที่ดินรวม 47 ไร่ 1 งาน 30 ตารางวา หรือ 75,720 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนกลุ่มแรก มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 10 ปี 9 เดือน จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2578 และ สิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนกลุ่มที่สอง มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 5 ปี 9 เดือน จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2573
 - 16) โครงการพิษณุโลก ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 909 หมู่ 10 ถนนมิตรภาพ ตำบลรัษฎก อำเภอเมือง จังหวัดพิษณุโลก มีเนื้อที่ดินรวม 32 ไร่ 1 งาน 30.9 ตารางวา หรือ 51,723.60 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 11 ปี 1 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2578
- (3) โครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิในการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ได้แก่
- 17) โครงการอมตะนคร ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ถนนเทพรัตน ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี มีเนื้อที่ดินรวม 45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา หรือ 72,542.40 ตารางเมตรโดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 14 ปี 10 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2582
 - 18) โครงการเพชรบูรณ์ ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 929 หมู่ 2 ถนนสระบุรี-หล่มสัก ตำบลสะเดียง อำเภอเมือง จังหวัดเพชรบูรณ์ มีเนื้อที่ดินรวม 43 ไร่ 2 งาน 5.4 ตารางวา หรือ 69,621.60 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดินกลุ่มแรก มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 12 ปี 8 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 22 สิงหาคม 2580 และ สิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนกลุ่มที่สอง มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 13 ปี 2 เดือน จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581
 - 19) โครงการลำลูกกา คลอง 6 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 75 หมู่ 5 ถนนลำลูกกา ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 33 ไร่ 1 งาน หรือ 53,200 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 12 ปี 5 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2580
 - 20) โครงการเสนา ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 49 หมู่ 1 ถนนสายอยุธยา-เสนา (ทล. 3263) ตำบลบาง

นมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีเนื้อที่ดินรวม 24 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา หรือ 39,584 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 13 ปี 4 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 3 เมษายน 2581

21) โครงการรังสิต-นครนายก ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 33 ไร่ 2 งาน หรือ 53,600 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 10 ปี 9 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 6 กันยายน 2578

22) โครงการบางปู ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 2502 หมู่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินรวม 55 ไร่ 80 ตารางวา หรือ 88,320 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 12 ปี 11 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580

(4) โครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร ได้แก่

23) โครงการพระราม 1 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินรวม 12 ไร่ 3 งาน 3.25 ตารางวา หรือ 20,413 ตารางเมตร โดยสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 10 ปี (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2577

4. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม ลงทุน

4.1 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และช่องทางการจัดจำหน่าย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายของกองทุนรวมจะแบ่งเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

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

ช่องทางการจำหน่ายของกองทุนรวม

กองทุนรวมได้แต่งตั้งให้ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะเป็นผู้จัด จำหน่ายและส่งมอบพื้นที่เช่าให้แก่ผู้เช่าโดยตรง

4.2 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

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

4.3 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ

- ค่าธรรมเนียมการจัดการในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณโดย บริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์
- สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ค่าธรรมเนียมการจัดการ จำนวนเงิน 15,385,416 บาท
- ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม จำนวนเงิน 4,509,500 บาท

4.4 การประกันรายได้

-ไม่มี-

5. โครงสร้างผู้ถือหน่วยลงทุน

5.1 ผู้ถือหน่วย 10 รายแรก

ณ วันที่ 3 มกราคม 2567 กองทุนรวม มีผู้ถือหน่วย 10 รายแรก ดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยลงทุน	จำนวนหน่วย	ร้อยละ (%)
1.	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	584,321,250	25.00
2.	กองทุน บำเหน็จบำนาญข้าราชการ	190,456,639	8.15
3.	สำนักงานประกันสังคม	180,865,610	7.74
4.	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	128,577,500	5.50
5.	กองทุนเปิด ทีเอ็มบี อีสท์สปริง พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ อินคัม พลัส เฟล็กซ์ิเบิล	97,172,600	4.16
6.	กองทุนเปิด เค Property Infra Flexible	62,559,600	2.68
7.	PRINCIPAL PROPERTY INCOME FUND	55,229,184	2.36
8.	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซ์ิเบิล	51,282,200	2.19
9.	มหาวิทยาลัยมหิดล	34,196,583	1.46
10.	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์	27,497,828	1.18
	รวมผู้ถือหน่วย 10 รายแรก	1,412,158,994	60.42
	ผู้ถือหน่วยรายย่อย	925,123,934	39.58
	รวม	2,337,282,928	100.00

ที่มา: รายงานประจำปี 2565-2566 ของ LPF

5.2 ผู้ถือหน่วยรายใหญ่ (ถือหน่วยลงทุนตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวนหน่วย	ร้อยละ (%)
1.	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	584,321,250	25.00
	รวม	584,321,250	25.00

ที่มา: รายงานประจำปี 2565-2566 ของ LPF

5.3 กลุ่มผู้ถือหน่วยรายใหญ่ของกองทุน/กองทรัสต์โดยพฤติกรรมมีอิทธิพลต่อการกำหนด นโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีการส่งบุคลากรที่มีอำนาจจัดการ

- ไม่มี -

6. การจ่ายผลตอบแทนของกองทุนรวม

6.1 นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผล

กองทุนมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยจะจ่ายเป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องดังนี้

- (1) จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี ทั้งนี้ ภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น แล้วแต่กรณี กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง ให้หมายถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการ ดังนี้
 - a. การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการ จัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้ง ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - b. การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุนรวมตามนโยบายการกู้ยืมเงินที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในโครงการ จัดการกองทุนรวมและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่บริษัทจัดการได้แจ้ง ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า
 - c. การจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทนหรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)
- (2) ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของ กองทุนรวมให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด
- (3) บริษัทจัดการต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (4) ในกรณีที่กองทุนรวมยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ห้ามมิให้บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผล ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้ดูแล ผลประโยชน์และบริษัทจัดการต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงานตามแนวทางที่สำนักงานกำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมทราบในการประชุมสามัญประจำปี

ในการจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้น รอบระยะเวลาบัญชี หรือในกรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ภายใน 90 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อการ จ่ายเงินปันผลโดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและ สำนักรงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปี บัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชีตาม วิธีการและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้

สำหรับหลักเกณฑ์ในการจ่ายปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในวันที่คณะกรรมการ ก.ล.ต . คณะกรรมการกำกับตลาดทุนสำนักงานคณะกรรมการ ก .ล .ต . และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น

บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นแล้วจึงจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนได้ให้ความยินยอมแล้ว

6.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผล

ตั้งแต่จัดตั้งกองทุนจนถึงปัจจุบัน ปี 2566 จ่ายเงินปันผลรวมแล้วจำนวน 44 ครั้ง คิดเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 8.6971 บาทต่อหน่วย

ประเภท	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
เงินปันผล (บาท/หน่วย)	0.8590	0.8671	0.9061	0.8305	0.7520	0.7023	0.8488

ที่มา: LPF

6.3 การลดเงินทุนจดทะเบียน

(1) การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้กระทำได้ต่อเมื่อได้รับมติโดยชัดแจ้งจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งอนุมัติการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม เว้นแต่เป็นกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(1.1) กองทุนรวมมีเงินลงทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมกำไร)

(1.2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

(1.3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย

(2) ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าหน่วยลงทุน และปฏิบัติดังนี้

(2.1) บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการลดเงินทุนจดทะเบียนตาม ข้อ 20.1 (1) (2) หรือ (3)

(2.2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอน หน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม

(2.3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยการจดทะเบียนกองทุนทรัพย์สินเป็นกองทุนรวม และการแก้ไขเพิ่มเติมรายการทางทะเบียน

(2.4) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยข้อมูลดังกล่าวต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยดังต่อไปนี้

(1) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน

(2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง

(3) วันปิดสมุดทะเบียน และวันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนผู้ถือหน่วยลงทุน

(3) ในกรณีที่บริษัทจัดการมีการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือส่งหนังสือขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขออนุมัติลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ให้บริษัทจัดการเปิดข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้ในหนังสือนัดประชุมหรือหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติ แล้วแต่กรณี

(1) เหตุแห่งการลดเงินทุนจดทะเบียน

- (2) จำนวนเงินทุนจดทะเบียนและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วยลงทุนที่ลดในแต่ละครั้ง
- (3) ผลกระทบต่อผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวมจากการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

เงื่อนไขเพิ่มเติม สำหรับเงื่อนไขของ “การลดเงินทุนจดทะเบียน” ข้างต้น ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามการสั่งการ เห็นชอบ และ/หรือการผ่อนผันของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงาน อื่นใดข้างต้น

6.4 ประวัติการจ่ายเงินลดทุน

ในปี 2555-2558 กองทุนรวมมีการลดทุนรวมทั้งสิ้น 14 ครั้ง รวมเป็นเงิน 0.2052 บาทต่อหน่วย ซึ่งมีเหตุแห่งการลดทุนจดทะเบียนคือ การมีสภาพคล่องส่วนเกินจากรายการค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่าย โดยในปี 2566 กองทุนรวมไม่มีการจ่ายเงินลดทุน

7. สรุปฐานะทางการเงินและผลประกอบการ

งบแสดงฐานะทางการเงิน

รายการ	ณ 28 กุมภาพันธ์ 2564	ณ 28 กุมภาพันธ์ 2565	ณ 28 กุมภาพันธ์ 2566	ณ 30 พฤศจิกายน 2566
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
สินทรัพย์				
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	31,331.81	31,065.90	29,747.69	29,768.05
เงินลงทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	939.87	909.66	1,505.51	1,504.75
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	695.27	954.32	460.02	454.66
ลูกหนี้ค่าเช่า - สุทธิ	272.94	148.23	209.28	298.56
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	26.75	28.11	26.86	31.36
สินทรัพย์สิทธิการเช่า	-	180.85	171.45	164.38
สินทรัพย์อื่น	8.30	7.23	1.6	4.12
รวมสินทรัพย์	33,274.95	33,294.29	32,122.41	32,225.88
หนี้สิน				
เจ้าหนี้อื่น	99.14	73.60	81.23	74.77
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	64.17	61.50	74.72	68.54
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	355.46	363.60	362.45	358.98
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	101.64	131.00	145.34	123.89
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ	0.49	1.35	1.41	1.36
เงินกู้ยืม	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สินทรัพย์สิทธิการเช่า	-	192.41	176.41	170.45
หนี้สินตามสัญญาเช่า	611.97	587.00	556.68	546.00
รวมหนี้สิน	3,682.86	3,860.46	3,848.23	3,793.99
สินทรัพย์สุทธิ	29,592.09	29,433.83	28,274.17	28,431.89
สินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย				

รายการ	ณ 28 กุมภาพันธ์ 2564	ณ 28 กุมภาพันธ์ 2565	ณ 28 กุมภาพันธ์ 2566	ณ 30 พฤศจิกายน 2566
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยลงทุน	25,493.67	25,493.67	25,493.67	25,493.67
กำไรสะสม	4,098.41	3,940.16	2,780.50	2,938.21
สินทรัพย์สุทธิ	29,592.09	29,433.83	28,274.17	28,431.89
จำหน่ายหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (ล้านบาท)	2,337.28	2,337.28	2,337.28	2,337.28
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	12.6608	12.5931	12.0970	12.1645

ที่มา: รายงานประจำปี และงบการเงินของ LPF

งบกำไรขาดทุน

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566	สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
รายได้จากการลงทุน				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,368.36	2,304.70	2,687.10	2,099.88
รายได้ดอกเบี้ย	7.79	5.14	8.27	19.19
รายได้อื่น	4.76	63.03	91.31	58.96
รวมรายได้	2,380.91	2,372.87	2,786.67	2,178.03
ค่าใช้จ่าย				
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	15.33	15.32	15.39	11.43
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	3.05	3.04	3.01	2.19
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	4.57	4.55	4.51	3.28
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	232.02	236.19	245.55	178.90
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1.71	1.71	1.71	1.29
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	232.94	276.62	274.69	204.17
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	7.15	9.39	7.08
ค่าเช่าที่ดิน	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	12.23	6.73	6.07	6.10
ดอกเบี้ยจ่าย	62.11	62.61	71.27	76.28
รวมค่าใช้จ่าย	593.96	613.92	631.59	490.72
กำไรจากการลงทุนสุทธิ (รายได้จากการลงทุนสุทธิ)	1,816.95	1,758.95	2,155.09	1,687.32
รวมกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการลงทุน	(427.08)	(332.76)	(1,447.96)	(16.68)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,389.87	1,426.19	707.13	1,670.64

ที่มา: รายงานประจำปี และงบการเงินของ LPF

งบกระแสเงินสด

รายการ	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566	สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,770.52	1,885.66	1,484.19	1,596.25
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมการลงทุน	-	-	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) ใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,841.77)	(1,626.61)	(1,978.48)	(1,601.61)
กระแสเงินสดสุทธิ	(71.24)	259.05	(494.29)	(5.36)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นงวด	766.51	695.27	954.32	460.02
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายงวด	695.27	954.32	460.02	454.66

ที่มา: รายงานประจำปี และงบการเงินของ LPF

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566	สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุด วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566
ผลการดำเนินงานในภาพรวม (ร้อยละ)				
อัตราส่วนกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	6.31	6.17	7.72	6.22
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	7.99	8.04	9.66	7.68
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	1.68	1.87	1.94	1.46
อัตราส่วนรายได้จากเงินลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี	6.10	5.96	7.47	5.95
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)				
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียน	1.60	1.79	1.05	1.25
อัตราส่วนเงินทุนหมุนเวียนเร็ว	1.56	1.75	1.01	1.20
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (ร้อยละ)				
อัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวม	99.47	97.13	96.43	96.41
อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวม	21.08	23.23	20.11	19.03
อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวม	76.31	74.13	77.34	77.47
อัตราส่วนเงินส่วนแบ่งกำไรต่อรายได้รวม	75.32	66.77	66.99	69.46
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	6.06	5.38	6.60	5.32
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	6.14	5.98	7.62	5.93
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.08	0.08	0.10	0.08
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.08	0.08	0.08	0.09
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์สุทธิ (เท่า)	0.12	0.13	0.14	0.13
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	30.25	29.09	31.24	23.12
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	1.01	1.11	1.15	1.11
อัตราการจ่ายเงินปันผล ^v (ร้อยละ)	98.70	90.08	86.62	89.66

ที่มา: รายงานประจำปี และงบการเงินของ LPF

หมายเหตุ: 1/ อัตราการจ่ายเงินปันผล คำนวณจากจำนวนเงินปันผลจ่ายหารด้วยรายได้จากการลงทุนสุทธิหลังปรับปรุง (ไม่นับรวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์)

8. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ปี 2563

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทุนรวม สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2563 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการลงทุน

ในรอบปีบัญชี 2563 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 2,380.91 ล้านบาท ลดลง 690.53 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็น 22.48% เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชี 2562 โดยแหล่งที่มาของรายได้ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่า คิดเป็น 99.47% ของรายได้รวม ส่วนที่เหลือได้แก่ รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ โดยอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยในรอบปีบัญชี 2563 ของกองทุนรวมเท่ากับ 7.99%

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมในรอบปีบัญชี 2563 มีจำนวนรวมทั้งสิ้นจำนวน 501.85 ล้านบาท ลดลง 73.48 ล้านบาท หรือลดลง 12.77% เมื่อเทียบกับรอบปี 2562 โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีเท่ากับ 1.68% ลดลง 0.02%

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชี 2563 พบว่า กองทุนรวม มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 1,816.95 ล้านบาท ลดลง 609.95 ล้านบาท หรือลดลง 25.13% จากรอบปีบัญชี 2562 โดยอัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนสุทธิต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีในรอบปีบัญชี 2563 เท่ากับ 6.10% ลดลง 2.04% จาก 8.14% ในรอบปีบัญชี 2562

ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564 กองทุนรวม มีสินทรัพย์รวม 33,274.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.21% จาก 33,204.47 ล้านบาท ในปี 2563 โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนตามราคายุติธรรมในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 31,331.81 ล้านบาท เงินลงทุนในหลักทรัพย์จำนวน 939.87 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 695.27 ล้านบาท ลูกหนี้ค่าเช่า-ลูกหนี้อื่นจำนวน 272.94 ล้านบาท และสินทรัพย์อื่น จำนวน 8.30 ล้านบาท ตามลำดับ

ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 3,682.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 14.77% จาก 3,208.85 ล้านบาทในรอบปีบัญชี 2563 ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 2,450 ล้านบาท หรือคิดเป็น 66.52% ของหนี้สินรวม และหนี้สินตามสัญญาเช่า 611.97 ล้านบาท หรือคิดเป็น 16.62% รวมถึง เงินมัดจำรับจากลูกค้าเท่ากับ 355.46 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.65% ของหนี้สินรวม ทำให้กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564 เท่ากับ 29,592.09 ล้านบาท ลดลง 1.35% จาก 29,995.62 ล้านบาท ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 12.66 บาทต่อหน่วย

อัตราส่วนทางการเงิน

ในรอบปีบัญชี 2563 สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564 กองทุนรวมมีอัตราส่วนกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี 6.31% ลดลง 2.05% จาก 8.36% จากรอบปี 62

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

ในรอบปีบัญชี 2563 กองทุนรวมมีอัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวมเท่ากับ 99.47% เพิ่มขึ้น 0.11% จาก 99.36% ในปี 2562 เป็นผลมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลง เมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมสำหรับปี 2563 เท่ากับ 76.31% ลดลง 2.7% จาก 79.01% ในปี 2562 เนื่องจากอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นจาก 18.73% ในปี 2562 เป็น 21.08% ในปี 2563 ซึ่งเกิดจากการปรับการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ (IFRS 16) รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีคุณภาพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564 กองทุนรวมมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.60 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.54 เท่า ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 มาจากการเพิ่มขึ้นของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนของกองทุน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564 เท่ากับ 1.56 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.47 เท่า ด้วยเหตุผลเช่นเดียวกับอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวข้างต้น

จากอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากองทุนรวมยังคงมีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น

ปี 2564

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทุนรวม สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2564 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการลงทุน

ในรอบปีบัญชี 2564 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 2,372.87 ล้านบาท ลดลง 8.04 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.34 เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชี 2563 โดยแหล่งที่มาของรายได้ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ คิดเป็นอัตราร้อยละ 97.13 ของรายได้รวม ส่วนที่เหลือได้แก่ รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ โดยอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยในรอบปีบัญชี 2564 ของกองทุนรวมเท่ากับอัตราร้อยละ 8.04 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 7.99 ในปี 2563

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมในรอบปีบัญชี 2564 รวมทั้งสิ้นจำนวน 551.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 49.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.86 เมื่อเทียบกับรอบปี 2563 โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีเท่ากับร้อยละ 1.87 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 1.68 ในปี 2563 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 276.62 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชี 2564 พบว่า กองทุนรวม มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 1,758.95 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.19 จากรอบปีบัญชี 2563 โดยอัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างปีในรอบปีบัญชี 2564 เท่ากับร้อยละ 5.96 ลดลงจากอัตราร้อยละ 6.10 ในรอบปีบัญชี 2563

ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 กองทุนรวม มีสินทรัพย์รวม 33,294.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.06% จาก 33,274.95 ล้านบาท ในรอบปีบัญชี 2563 โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนตามราคายุติธรรมในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 31,065.90 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 954.32 ล้านบาท ลูกหนี้ค่าเช่า-ลูกหนี้อื่นจำนวน 148.23 ล้านบาท สินทรัพย์อื่น จำนวน 7.23 ล้านบาท

ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 3,860.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.82% จาก 3,682.86 ล้านบาทในปี 2563 ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของเงินกู้ยืมระยะยาว 2,450.00 ล้านบาท หรือคิดเป็น 63.46% ของหนี้สินรวม หนี้สินตามสัญญาเช่า 587.00 ล้านบาท หรือคิดเป็น 15.21% และเงินมัดจำรับจากลูกค้าเท่ากับ 363.60 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.42% ของหนี้สินรวม ทำให้กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 เท่ากับ 29,433.83 ล้านบาท ลดลง 0.53% จาก 29,592.09 ล้านบาท ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564 หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 12.5932 บาทต่อหน่วย

อัตราส่วนทางการเงิน

ในรอบปีบัญชี 2564 สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 กองทุนรวมมีอัตราส่วนกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี 6.17% ลดลง 0.14% จาก 6.31% จากรอบปี 63

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

ในรอบปีบัญชี 2564 กองทุนรวมมีอัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวมเท่ากับ 97.13% ลดลง 2.34% จาก 99.47% ในปี 2563 เป็นผลมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลง เมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมสำหรับปี 2564 เท่ากับ 74.13% ลดลง 2.18% จาก 76.31% ในปี 2563 เนื่องจากอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวมเพิ่มขึ้นจาก 21.08% ในปี 2563 เป็น 23.23% ในปี 2564 ซึ่งเกิดจากการปรับการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ (IFRS 16) รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีคุณภาพของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 กองทุนรวมมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.79 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.60 เท่า ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2564 มาจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของกองทุน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 เท่ากับ 1.75 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.56 เท่า ด้วยเหตุผลเช่นเดียวกับอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวข้างต้น

จากอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากองทุนรวมยังคงมีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น

ปี 2565

ปี 2565 ศูนย์การค้าได้รับการผ่อนปรนให้สามารถจัดกิจกรรมภายในศูนย์การค้าได้ เนื่องจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มคลี่คลายและทยอยกลับสู่ภาวะปกติ ซึ่งกองทุนได้จัดกิจกรรมส่งเสริมการขายร่วมกับผู้เช่าร้านค้าภายในศูนย์การค้าส่งผลทำให้จำนวนผู้มาใช้บริการภายในศูนย์การค้าเพิ่มขึ้นอย่าง ดังนั้น มาตรการช่วยเหลือผู้เช่าจึงทยอยลดลงตามลำดับ และส่งผลทำให้การจัดเก็บรายได้ในภาพรวมมีการปรับตัวดีขึ้น

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทุนรวม สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2565 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการลงทุน

ในรอบปีบัญชี 2565 กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมจำนวน 2,786.67 ล้านบาท ลดลง 413.80 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 17.44 เมื่อเทียบกับรอบปีบัญชี 2564 โดยแหล่งที่มาของรายได้ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ คิดเป็นอัตราร้อยละ 96.43 ของรายได้รวม ส่วนที่เหลือได้แก่ รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ โดยอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยในรอบปีบัญชี 2565 ของกองทุนรวมเท่ากับอัตราร้อยละ 9.66 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 8.04 ในปี 2564

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมในรอบปีบัญชี 2565 รวมทั้งสิ้นจำนวน 560.31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.00 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.63 เมื่อเทียบกับรอบปี 2564 โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปีเท่ากับร้อยละ 1.94 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 1.87 ในปี 2564 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่มาจากค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 245.55 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ผลการดำเนินงานในรอบปีบัญชี 2565 พบว่า กองทุนรวม มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 2,155.09 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 396.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.52 จากรอบปีบัญชี 2564 โดยอัตราส่วนของรายได้จากเงินลงทุนสุทธิต่อมูลค่าสินทรัพย์ถัวเฉลี่ยระหว่างปีในรอบปีบัญชี 2565 เท่ากับร้อยละ 7.47 ลดลงจากอัตราร้อยละ 5.96 ในรอบปีบัญชี 2564

ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 กองทุนรวม มีสินทรัพย์รวม 32,122.41 ล้านบาท ลดลง 3.52% จาก 33,294.29 ล้านบาท ในรอบปีบัญชี 2564 โดยสินทรัพย์ส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินลงทุนตามราคายุติธรรมในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 29,747.69 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 460.02 ล้านบาท ลูกหนี้ค่าเช่า-ลูกหนี้อื่นจำนวน 209.28 ล้านบาท สินทรัพย์อื่น จำนวน 1.60 ล้านบาท

ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 3,848.23 ล้านบาท ลดลง 0.32% จาก 3,860.46 ล้านบาทในปี 2564 ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของเงินกู้ยืมระยะยาว 2,450.00 ล้านบาท หรือคิดเป็น 63.67% ของหนี้สินรวม หนี้สินตามสัญญาเช่า 556.68 ล้านบาท หรือคิดเป็น 14.47% และเงินมัดจำรับจากลูกค้าเท่ากับ 362.45 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.42% ของหนี้สินรวม ทำให้กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 เท่ากับ 28,274.17 ล้านบาท ลดลง 3.94% จาก 29,433.83 ล้านบาท ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 12.0970 บาทต่อหน่วย

อัตราส่วนทางการเงิน

ในรอบปีบัญชี 2565 สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 กองทุนรวมมีอัตราส่วนกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี 7.72% เพิ่มขึ้น 1.55% จาก 6.17% จากรอบปี 64

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

ในรอบปีบัญชี 2565 กองทุนรวมมีอัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวมเท่ากับ 96.43% ลดลง 0.7% จาก 97.13% ในปี 2563 เป็นผลมาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลง เมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมสำหรับปี 2565 เท่ากับ 77.34% เพิ่มขึ้น 3.21% จาก 74.13% ในปี 2564 เนื่องจากรายได้รวมเพิ่มขึ้น 17.44% จากปี 2564 ซึ่งเกิดจากการปรับการรับรู้ค่าใช้จ่ายตามมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ (IFRS 16) รวมถึงการควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีคุณภาพของผู้บริหารสหหาทรัพย์

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 กองทุนรวมมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.05 เท่า ลดลงจาก 1.79 เท่า ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 มาจากการลดลงของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด รวมถึงเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระยะยาว

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนของกองทุน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 เท่ากับ 1.01 เท่า ลดลงจาก 1.75 เท่า ด้วยเหตุผลเช่นเดียวกับอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวข้างต้น

จากอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากองทุนรวมยังคงมีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น

สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 (ไตรมาสที่ 3)

ภาพรวมผลการดำเนินงานของกองทุนรวม สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2566 ถึงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการลงทุน

ในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 กองทุนรวมมีรายได้รวมจากการลงทุนจำนวน 2,178.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 117.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 5.77 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 โดยแหล่งที่มาของรายได้ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ จำนวน 2,099.88 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 96.41 ของรายได้รวม ส่วนที่เหลือจำนวน 78.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 3.59 ประกอบด้วย รายได้ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นๆ โดยอัตราส่วนรายได้จากการลงทุนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 ของกองทุนรวมเท่ากับอัตราร้อยละ 7.68 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 7.27 ในงวดเดียวกันของปี 2565

ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรวมในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 มีจำนวน 414.45 ล้านบาท ลดลง 3.51 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.84 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 โดยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิถัวเฉลี่ยในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 เท่ากับร้อยละ 1.46 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากอัตราร้อยละ 1.47 ในงวดเดียวกันของปี 2565

รายได้จากการลงทุนสุทธิ

ผลการดำเนินงานในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 พบว่า กองทุนรวมมีรายได้จากการลงทุนสุทธิ เท่ากับ 1,687.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 95.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.98 จากงวดเดียวกันของปี 2565 เนื่องจากกองทุนมีการรับรู้รายได้รวมจากการลงทุนเพิ่มขึ้น 117.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.70 และมีค่าใช้จ่ายรวมลดลง 3.51 ล้านบาท หรือ

คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.84 จากงวดเดียวกันของปี 2565 จึงทำให้ผลการดำเนินงานในภาพรวม สำหรับรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 เพิ่มขึ้น

ฐานะทางการเงิน

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 กองทุนรวม มีสินทรัพย์รวม 32,225.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.32% จาก 32,122.41 ล้านบาท ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 โดยสินทรัพย์รวมดังกล่าวประกอบด้วยเงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 29,768.05 ล้านบาท เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 454.66 ล้านบาท ลูกหนี้ค่าเช่า-ลูกหนี้อื่น จำนวน 298.56 ล้านบาท สินทรัพย์อื่น จำนวน 4.13 ล้านบาท

ในส่วนของหนี้สินรวมมีจำนวนทั้งสิ้น 3,793.99 ล้านบาท ลดลง 1.41% จาก 3,851.13 ล้านบาท ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ซึ่งหนี้สินส่วนใหญ่อยู่ในรูปของเงินกู้ยืมระยะยาว 2,450.00 ล้านบาท หรือคิดเป็น 64.58% ของหนี้สินรวม หนี้สินตามสัญญาเช่าเท่ากับ 546.00 ล้านบาท (เกิดจากการปรับใช้มาตรฐานบัญชี TFRS16) หรือคิดเป็น 14.39% ของหนี้สินรวม เงินมัดจำรับจากลูกค้าเท่ากับ 358.98 ล้านบาท หรือคิดเป็น 9.46% ของหนี้สินรวม และหนี้สินอื่นๆเท่ากับ 439.01 ล้านบาท หรือคิดเป็น 11.57% ของหนี้สินรวม ทำให้กองทุนรวมมีสินทรัพย์สุทธิ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 เท่ากับ 28,431.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.56% จาก 28,274.17 ล้านบาท ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 หรือคิดเป็นสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 12.1645 บาทต่อหน่วย

อัตราส่วนทางการเงิน

ในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 กองทุนรวมมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน จำนวนเท่ากับ 28,431.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 157.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.56 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 โดยอัตราส่วนของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ย สำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 อยู่ที่อัตราร้อยละ 6.22 ลดลงเมื่อเทียบกับอัตราร้อยละ 5.69 ในงวดเดียวกันของปี 2565

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 มีจำนวน 29,768.05 ล้านบาท ผู้ประเมินค่าอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเป็นรายปี และสอบทานเป็นรายไตรมาส ซึ่งสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้สะท้อนข้อมูล ณ ปัจจุบัน และคำนึงถึงปัจจัยผลกระทบที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดอัตราคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discount rate) ที่อัตราร้อยละ 10-11

อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร

ในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 กองทุนรวมมีอัตราส่วนรายได้ค่าเช่าและค่าบริการต่อรายได้รวมเท่ากับร้อยละ 96.41 ลดลงจากอัตราร้อยละ 96.44 ในช่วงเดียวกันของปี 2565 เมื่อวิเคราะห์อัตราส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิต่อรายได้รวมสำหรับงวด 9 เดือน ปี 2566 เท่ากับร้อยละ 77.47 เพิ่มขึ้นจากอัตราร้อยละ 77.34 ในช่วงเดียวกันของปี 2565 กองทุนรวมยังคงสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งการเบิกจ่ายอยู่ภายใต้งบประมาณที่กำหนดไว้ ส่งผลให้อัตราส่วนค่าใช้จ่ายรวมต่อรายได้รวมลดลงจากร้อยละ 20.11 ในรอบงวด 9 เดือนปี 2565 เป็นร้อยละ 19.03 ในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ในรอบงวด 9 เดือน ปี 2566 กองทุนรวมมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.25 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.05 เท่า ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 เนื่องจากกองทุนรวมมีลูกหนี้เพิ่มขึ้นจาก 209.28 ล้านบาทเป็น 298.56 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 42.66%

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของกองทุนรวม ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2566 เท่ากับ 1.20 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 1.01 เท่า ด้วยเหตุผลเช่นเดียวกับอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวข้างต้น

จากอัตราส่วนสภาพคล่องดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ากองทุนรวมยังคงมีความสามารถในการชำระหนี้ระยะสั้น

9. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของการจัดหาผลประโยชน์จากธุรกิจของอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน:

อุตสาหกรรมค้าปลีก

9.1 ภาพรวมอุตสาหกรรมค้าปลีก

ใน พ.ศ. 2565 สถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ในประเทศไทยปรับตัวไปในทางที่ดีขึ้น จำนวนผู้ติดเชื้อได้ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ถือเป็นช่วงบั้นปลายของการฟื้นตัวจากการแพร่ระบาดของโควิด 19 และก็มีแนวโน้มกลับเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้นเป็นลำดับ สิ่งเหล่านี้เองทำให้การแข่งขันระหว่างธุรกิจค้าปลีกนั้นกลับมีความรุนแรงขึ้นไปพร้อม ๆ กัน กล่าวคือ บริษัทซีปียาร์อี พบว่า ตลอดช่วงครึ่งแรกของพ.ศ. 2565 กลุ่มผู้พัฒนาธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่-กลาง เช่น กลุ่มโครงการศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า และ ซูเปอร์สโตร์ ต่างพยายามอย่างยิ่งยวดที่จะเปิดตัวโครงการใหม่ ๆ ที่เคยชะลอตัวไปก่อนหน้านี้มากขึ้น

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

ซีปียาร์อี ยังเชื่ออีกว่าอุตสาหกรรมการค้าปลีกของประเทศไทยกำลังมุ่งหน้าไปสู่ความหลากหลายทางนวัตกรรม เนื่องจากความก้าวหน้าของเทคโนโลยีดิจิทัลที่สนับสนุนไลฟ์ สไตล์ออนไลน์ให้ได้รับความนิยมมากขึ้น นับตั้งแต่ประเทศอยู่ในช่วงวิกฤตการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19

การเติบโตของตลาดอีคอมเมิร์ซ ได้ถูกผลักดันจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 เมื่อการเดินทางระหว่างประเทศถูกจำกัดและผู้บริโภคชาวไทยใช้เวลาที่บ้านมากขึ้น ส่งผลให้พฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนไปและอีคอมเมิร์ซเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในชีวิตประจำวัน แม้ว่าสถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 จะคลี่คลายลง และผู้คนสามารถซื้อของในร้านค้าออฟไลน์ได้เป็นปกติแล้วก็ตาม แต่ความต้องการซื้อของผ่านช่องทางออนไลน์ยังคงแข็งแกร่งเนื่องจากผู้บริโภคคุ้นเคย และรู้สึกสะดวกสบายที่จะใช้แพลตฟอร์มออนไลน์ต่าง ๆ

ซีปียาร์อี มีความเห็นสอดคล้องว่า ตลาดอีคอมเมิร์ซแบบการค้าระหว่างธุรกิจกับลูกค้าจะยังคงขยายตัว แต่มีอัตราการเติบโตที่ชะลอลงลงเนื่องจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ยังไม่แน่นอน ประกอบกับค่าครองชีพที่เพิ่มขึ้น จุดกำลังซื้อจากภาคเอกชน มูลค่าของอีคอมเมิร์ซที่เพิ่มสูงขึ้นนั้น เป็นการเปลี่ยนช่องทางการใช้จ่ายจากช่องทางเดิมหรือออฟไลน์เป็นช่องทางออนไลน์ มากกว่าที่จะมาจากกำลังซื้อที่เพิ่มมากขึ้น อย่างไรก็ตาม ผู้บริโภคชาวไทยจะยังคงใช้แพลตฟอร์มอีคอมเมิร์ซในการซื้อสินค้าต่อไป เนื่องจากสินค้ามีราคาถูกและคุ้มค่ากว่า มีความสะดวกสบาย และร้านค้ามีความหลากหลาย

การเข้ามาของเทคโนโลยีดิจิทัลได้กระตุ้นให้ตลาดอีคอมเมิร์ซเติบโตอย่างก้าวกระโดดอย่างต่อเนื่อง และทำให้ผู้บริโภคตื่นตัวที่จะจับจ่ายใช้สอย ซื้อสินค้าและบริการผ่านทางช่องทางออนไลน์และออนไลน์ วิกฤตการณ์การระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 นี้จึงถือเป็นการจุดประกายให้ผู้พัฒนาโครงการค้าปลีกพัฒนาช่องทางทางการค้าช่องทางอื่นที่ไม่ใช่ทางหลักของตนเพื่อเพิ่มผลกำไร เข้าถึงลูกค้าใหม่ แทนที่จะขับเคลื่อนด้วยการแข่งขันผ่านการให้บริการด้านออฟไลน์เพียงอย่างเดียว

บริษัทซีปียาร์อี เห็นชัดเจนว่า ผู้พัฒนาโครงการค้าปลีก และผู้ค้าปลีกต่างยังคงต้องดิ้นรนเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ ๆ รวมทั้งปรับกลยุทธ์การบริหารงาน รวมถึงการเพิ่มยอดขายเพื่อชดเชยรายได้ที่สูญเสียไปในขณะที่เศรษฐกิจไทยอาจยังต้องเผชิญกับความท้าทายหลายประการ และมีความเปราะบางในช่วงแรกของการฟื้นตัว ความกังวลที่เกิดจาก

ความอ่อนแอของอำนาจการใช้จ่ายของผู้บริโภคอันเนื่องมาจากหนี้ครัวเรือนที่สูงขึ้น และแรงกดดันด้านเงินเฟ้อในช่วงครึ่งแรกของพ.ศ. 2565 อาจจะสามารถถูกชดเชยด้วยความหวังว่า จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศจะเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วงครึ่งหลังของ พ.ศ. 2565 และ พ.ศ. 2566 เนื่องจากมีการผ่อนคลายระเบียบและมาตรการในการจำกัดการเดินทางเข้าประเทศแล้ว

กล่าวโดยสรุป บริษัท ซีบีอาร์อี มองเห็นว่า ภูมิทัศน์ของตลาดการค้าปลีกในประเทศไทยจะมีการเปลี่ยนแปลงไปเรื่อย ๆ เนื่องจากปัจจัยสำคัญที่เกิดจากความก้าวหน้าทางเทคโนโลยี ผสมกับพฤติกรรมและความชอบของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปตลอด ช่วงที่เกิดการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 และภายหลังการระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 รูปแบบการนำเสนอห้างค้าปลีกแบบดั้งเดิมจึงอาจจะไม่เหมาะสมกับความต้องการไลฟ์สไตล์ และพฤติกรรมของผู้บริโภคอีกต่อไป โดยเฉพาะคนรุ่นใหม่ ดังนั้น บริษัท ซีบีอาร์อี เชื่อว่า การปรับตัวของกลุ่มผู้ค้าปลีกทั้งรายใหญ่และรายย่อยให้เข้ากับการเติบโตของตลาดอีคอมเมิร์ซและพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปจึงเป็นสิ่งสำคัญยิ่ง

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

ที่มา: รายงานประจำปี 2565-2566 ของ LPF

9.2 ปัจจัยความเสี่ยง

(1) บริษัทจัดการอาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จได้

ความสามารถของบริษัทจัดการในการดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวม และการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะสามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จ หรือจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม นอกจากนี้ การตัดสินใจโดยบริษัทจัดการอาจส่งผลให้กองทุนรวมขาดทุน หรือไม่สามารถใช้โอกาสทางธุรกิจให้ประสบความสำเร็จได้

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

(2) ความสำเร็จของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ การดำเนินงาน และการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

บริษัทจัดการเป็นผู้บริหารจัดการกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามปกติธุระ (day-to-day management) ดังนั้น บริษัทจัดการจึงต้องพึ่งพาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่าง ๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทจัดการ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ได้แก่ การจัดการเช่า การทำการตลาดพื้นที่ให้เช่า การบำรุงรักษา ความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงิน ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือรายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวมควรจะได้รับ และประกอบกับการที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งรวมถึงหนี้ตามสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของบริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจเป็นอุปสรรคขัดขวางความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการกองทุนรวม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ นอกจากนี้ หากโลตัสไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ เช่นเดียวกับโลตัส หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

(3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และการต่อสัญญาเช่า

ฐานะการเงินของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับภาระค่าเช่าของผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างต่อเนื่องบนเงื่อนไขทางการค้าที่ดี เนื่องจากรายได้ของกองทุนรวมจะประกอบด้วยค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้จากลูกค้ากลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก กองทุนรวมจึงตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนี้ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงจากของอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าจากกลุ่มลูกค้าในธุรกิจค้าปลีกที่อาจลดลงได้ ดังนั้น ฐานะการเงินที่ด้อยลงของผู้เช่ารายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายรายหรือผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง อาจมีผลกระทบต่อเงินปันผลอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

นอกจากนี้ การบอกเลิกหรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย ซึ่งรวมถึงโลตัส บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็มเค เรสโตรองด์ จำกัด บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภายใต้ชื่อ KFC ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) อาจส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่ารายอื่นหรือของลูกค้าได้

- (4) ในอนาคต กองทุนรวมอาจต้องหาแหล่งเงินทุนจากภายนอก เช่น การกู้ยืมเงิน เป็นต้น ซึ่งอาจมีเงื่อนไขที่ไม่เป็นที่ยอมรับได้ หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนดังกล่าวได้

กองทุนรวมอาจจำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายเป็นครั้งคราวเพื่อการลงทุนสำหรับการตกแต่ง และ/หรือซ่อมแซมเพื่อรักษาคุณภาพในการแข่งขัน และความสามารถในการสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจต้องการเงินทุนจำนวนมากเพื่อใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์ หากกองทุนรวมมีกำไรสุทธิในปีใด กองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างน้อยในอัตราร้อยละ 90 (หรือในอัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรในปีดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม อาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวได้ โดยกำไรสุทธิและกำไรสะสมนั้นจะไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะทำให้มูลค่าต่อเมื่อไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 7 "ข้อกำหนด นโยบาย และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน" เนื่องจากเงื่อนไขเรื่องการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้น ประกอบกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กองทุนรวมกำหนดไว้ว่าจะจ่ายไม่น้อยกว่าอัตรา ร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร ดังนั้น กองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพื่อใช้เป็นเงินทุนในอนาคต หรือเพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้

กองทุนรวมอาจไม่สามารถก่อหนี้เพิ่มเติมหรือระดมทุนได้ตามระยะเวลาที่ต้องการ หรือภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ ทั้งนี้ กองทุนรวมสามารถก่อหนี้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามที่ระบุไว้ในโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากมีการก่อหนี้ กองทุนรวมจะมีหน้าที่ในการชำระหนี้ โดยหน้าที่ในการชำระหนี้ นั้นอาจเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ เนื่องจากกองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรในแต่ละปี ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจไม่มีเงินสดเพียงพอต่อการชำระคืนหนี้ ซึ่งหากกองทุนรวมไม่สามารถชำระคืนหนี้ได้หรือไม่สามารถปฏิบัติตามคำรับรอง ข้อตกลง หรือภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญาสินเชื่อ ส่งผลให้อาจมีการยกเลิกวงเงินสินเชื่อบางส่วนหรือทั้งหมด หรืออาจถือเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาอื่น (cross default) ที่อาจต้องชำระค่าปรับ หรืออาจมีการเรียกให้ชำระหนี้ก่อนถึงกำหนดชำระ ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ว่าจะเกิดขึ้นบางส่วนหรือทั้งหมด อาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (5) ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เข้าพื้นที่เพื่อการค้าปลีกและการเพิ่มขึ้น ของต้นทุนในการดำเนินงานค่าใช้จ่ายเพื่อลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

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

- การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือนโยบายของรัฐบาลที่ทำให้มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ หรือนโยบายที่เปลี่ยนแปลงไปดังกล่าว

- การยกเลิกการยกเว้นการเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลของกองทุนรวม ซึ่งคิดจากรายได้ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
- การเพิ่มขึ้นของค่าธรรมเนียมในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมการจัดการกองทุนรวมที่ต้องจ่ายให้แก่บริษัทจัดการ (ซึ่งต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี และร้อยละ 0.16 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ ตามลำดับ) และ
- การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการซื้อที่ดิน การซ่อมแซม และการบำรุงรักษา

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

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

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

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

ต้องการในอนาคต ผลการดำเนินงาน และโอกาสในการเติบโตในอนาคตของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น โลดส์ เห็นว่าโอกาสที่จะเกิดผลกระทบดังกล่าวอาจเป็นไปได้ไม่มาก

(7) กองทุนรวมและผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้า ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ต้องอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางค้าปลีกอื่น ๆ

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

(8) อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าและความเสี่ยงจากการสูญเสียผู้เช่าหลัก (Anchor Tenants)

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งอาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน จำนวนของสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุและการคำนวณค่าเช่าเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม ซึ่งในช่วงตลาดขาลง การที่สัญญาเช่าจำนวนมากครบกำหนดอายุอาจนำไปสู่อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ลดลง ซึ่งจะทำให้รายได้จากค่าเช่าลดลงและจะส่งผลให้รายได้ของกองทุนรวมลดลง นอกจากนี้ ด้วยสถานะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมได้รับประโยชน์น้อยลงกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุหรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุการเช่า บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดสัญญาเช่าของกองทุนรวมที่จะหมดอายุ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 4.2.6 "วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า" ในเอกสารฉบับนี้

นอกจากนี้ การบอกเลิกหรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย ซึ่งรวมถึงโลดส์ บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็มเค เรสโตรองต์ จำกัด บริษัท ยัม เรสเทอรองต์ส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภายใต้ชื่อ KFC ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) อาจส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่ารายอื่นหรือของลูกค้าได้

(9) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น หากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

กองทุนรวมได้จัดให้มีและจะจัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมทั้งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และความรับผิดที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยบริษัทจัดการเชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันของกองทุนรวมเป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์ เงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมอาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนรวมจะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหาภายใต้เงื่อนไขของอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออุปกรณ์หรือความบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจ ทำให้กองทุนรวมต้องลงทุนเพิ่มเติม มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่น ๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ นอกจากนี้ กองทุนรวมมีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ที่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน การที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามเงื่อนไขการเช่าได้ และการที่กองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่น ๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่า หรือบุคคลภายนอกได้ อนึ่ง ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระบาดของโรคติดต่อ หรือความสูญเสียใด ๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทุนรวมอาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนรวมมีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้อง หรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาของทดแทน (replacement cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทุนรวมหรือของผู้เช่าที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทุนรวมอาจสูญเสียเงินบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนรวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน แต่ทั้งนี้กองทุนรวมอาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

นอกจากนี้ กรมธรรม์ประกันภัยของกองทุนรวมและเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินงาน สถานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละเอียดยเกี่ยวกับกรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมในข้อ 4.6 "การประกันภัย"

(10) อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรือ อาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว บริษัทจัดการไม่พบว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือที่จะลงทุนในครั้งนี้อาจมีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือ บำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่น ๆ ของ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม ลงทุนซึ่งอาจต้องมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น หรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม บริษัท จัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ การดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทุนรวมมีภาระ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานที่กำกับดูแล ต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ กระแสเงินสด และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

รายงานของผู้เชี่ยวชาญที่บริษัทจัดการใช้ในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงรายงานของที่ปรึกษาทางเทคนิคและรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีการจำกัดขอบเขตการทำงาน และรายงานดังกล่าวอาจมีความคลาดเคลื่อนและมีข้อบกพร่องได้ ซึ่งอาจเป็นเพราะความชำรุดบกพร่อง หรือการขาดตกบกพร่องบางอย่างของอาคารเป็นเรื่องยากหรือเป็นไปได้ที่จะตรวจสอบให้แน่ชัดภายใต้ข้อจำกัดขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยี หรือเทคนิคที่ใช้ และปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าวข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบที่ใช้ที่โลดส์และเจ้าของทรัพย์สินที่มีใช้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับโลดส์ให้ไว้แก่กองทุนรวมอยู่ภายใต้ข้อจำกัดเกี่ยวกับขอบเขต จำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จะสามารถกระทำ ได้ ดังนั้น บริษัทจัดการ จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบใช้ ใด ๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์

(11) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่กำลังดำเนินการอยู่หรือที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการ ปรับปรุงต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรืออาจดำเนินการก่อสร้างไม่ แล้วเสร็จ และรัฐอาจเรียกคืนสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐ เช่น ทางเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ได้

สาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เช่น สถานีรถไฟฟ้ามหานคร และสถานีรถไฟฟ้ามหานคร จุดเปลี่ยนรถประจำทาง ทางด่วน และถนนเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งสร้างความสะดวกในการเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางโครงการตั้งอยู่บนที่ดินของรัฐ โดย กองทุนรวมจะเป็นผู้มีสิทธิใช้ที่ดินของรัฐดังกล่าวโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคม

ดังกล่าวจะไม่ถูกปิด ย้าย หรือการก่อสร้าง การปรับปรุงจะไม่ล่าช้าหรือเสร็จสมบูรณ์ ตามแผน หรือจะไม่กีดขวาง การจราจรในบริเวณดังกล่าว หรือรัฐจะไม่เรียกสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐคืน ทั้งนี้ การปิด การย้าย ความล่าช้า ดำเนินการไม่แล้วเสร็จ การกีดขวาง หรือสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐที่ถูกเรียกคืน อาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึง อสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรืออาจส่งผลให้ไม่สามารถปรับปรุง หรือต้องจัดหาทางเข้า-ออก อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของ ลูกค้า ความน่าสนใจ และจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่า ตลอดจนการ เดินทางเข้าถึงโครงการ และอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของ กองทุนรวมทำให้ความสามารถ ของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลดลงได้

นอกจากนี้ บริษัทจัดการไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะไม่ถูกรื้อถอน พัฒนาใหม่ หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่น และไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่ หรือการพัฒนาที่ดินใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม ลงทุนเป็นครั้งคราว การพัฒนาพื้นที่ การ ปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดิน (ซึ่งอาจทำให้ต้องมีการปิดทางผ่าน หรือถนนเป็นการชั่วคราว) ใด ๆ อาจลดจำนวนผู้ครอบครอง ผู้เช่า หรือผู้มาใช้บริการในบริเวณอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับผลกระทบ และทำให้รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในส่วนที่ได้รับผลกระทบดังกล่าวลด น้อยลง ด้วยเหตุนี้ การพัฒนาใหม่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

(12) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ ของกองทุนรวม

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมลงทุนและบริเวณต่าง ๆ ที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมาก อาจส่งผลให้มีการจับจ่ายใช้สอยและการ ท่องเที่ยวลดลงและส่งผลให้ ความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการค้าขายลดลง ตัวอย่างเช่น น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างเดือน กันยายนถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 ได้ส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์โครงการ เดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่บาง แห่ง รวมถึงพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบบริเวณอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจน สร้างความเสียหายให้กับอาคารบ้านเรือน ส่งผลให้การลำเลียงขนส่งสินค้าหยุดชะงัก และการชำระค่าเช่าล่าช้าเกิน กำหนด นอกจากนี้ สงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วงของพลเรือน และความไม่แน่นอนทาง การเมืองอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการข่มขู่ไว้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนอง เดียวกัน เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือ หลายเหตุการณ์เหล่านี้ อาจทำให้อุปสงค์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมลงทุน หรือ รายได้ของกองทุนรวมที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ลดลง ซึ่งอาจมี ผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของ กองทุนรวม

- (13) **อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าต้องปิดชั่วคราวและส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม**

อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่เป็นครั้ง คราวเพื่อให้ทันสมัยสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้า และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการของอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างสม่ำเสมอ การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจํา โดยทั่วไปไม่ควรมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม แต่การซ่อมแซม หรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดําเนิน ธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจําเป็นต้องดําเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้อง ปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลให้สูญเสียรายได้ค่าเช่าในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกลีกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมลงทุนจําเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

- (14) **มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะใน ปัจจุบันหรือในอนาคต**

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

- (15) **การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบ ในทางลบต่อกำไรขาดทุนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กําหนดให้ทรัพย์สินทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง โดยกองทุนรวมต้องลงบัญชีโดยใช้มูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในมูลค่ายุติธรรมต้องบันทึกในกำไรขาดทุนของกองทุนรวม ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมที่ลดลงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะก่อให้เกิดผลกระทบในทาง ลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

(16) กองทุนรวมอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับโลดัส เกี่ยวกับการซื้อและการเช่าอสังหาริมทรัพย์

โลดัส บริษัทย่อย และบริษัทร่วมของโลดัส ประกอบธุรกิจลงทุน และพัฒนา บริหารจัดการ และให้เช่าพื้นที่ สำหรับการค้า ปศุสัตว์ในประเทศไทยและที่อื่น ๆ ด้วยเหตุดังกล่าวอาจมีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวม และ โลดัส (หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมของโลดัส) เกี่ยวกับการซื้อหรือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม แม้โลดัส จะได้ตกลงที่จะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าของกองทุนรวม ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกันในอนาคต โลดัส อาจลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและโลดัส ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของโลดัส ในสถานการณ์ดังกล่าว

(17) สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งเป็นสิทธิการเช่าที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ และอสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทุนรวมได้ลงทุนซึ่งกองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับ มีความไม่แน่นอน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ หรืออสังหาริมทรัพย์บาง แห่งที่กองทุนรวมได้ลงทุนซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนซึ่ง ประกอบด้วยสัญญาเช่าฉบับเดียวหรือหลายฉบับโดยมีผู้ให้เช่าหลายราย หากสิทธิการเช่าฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับสิ้นสุดอายุ หรือมี การเลิกสัญญาจะมีผลกระทบต่อสิทธิในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถ ในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบ

(18) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปมีความเสี่ยงและกองทุนรวมมิได้กระจายการลงทุนไปในธุรกิจอื่น ๆ

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้าน เช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจ (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ (3) ฐานะทางการเงินของผู้ซื้อและผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ (4) การเปลี่ยนแปลงของแหล่งเงินกู้หรือเงินทุน ซึ่งอาจส่งผลให้ไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายใต้เงื่อนไขที่ดี หรืออาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนได้เลย (5) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่น ๆ (6) การเปลี่ยนแปลงในกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อมกฎหมายผังเมือง และกฎระเบียบอื่น ๆ ของรัฐ ตลอดจนนโยบาย ทางการค้า (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์ (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่น ๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์ และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีพื้นที่ให้เช่ามากเกินความต้องการ หรืออาจทำให้ความต้องการของผู้เช่าในตลาดใด ๆ ลดลงสำหรับ อสังหาริมทรัพย์บางประเภท (11) การแข่งขันของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ในการหาผู้เช่าซึ่งอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างหรือพื้นที่ที่ไม่ สามารถนำออกให้เช่าภายใต้เงื่อนไขที่ดีได้ (12) การกระทำของผู้เช่าที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของผู้ให้เช่า (13) ความไม่สามารถในการต่ออายุสัญญาเช่า หรือในการนำพื้นที่ออกให้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า (14) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือในกรณีอื่น ๆ (15) ความไม่พอเพียงของควบคุมครองตามกรรมกรรมประกันภัยที่มีหรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (16) การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาการให้บริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่น ๆ ได้อย่าง

พอเพียง (17) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับแก้ไข หรือซ่อมแซม ตลอดจนการบำรุงรักษา อสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิด รายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (18) สภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (19) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมาก ในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (20) การเพิ่มขึ้นของ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษี (21) ส่วนได้เสีย หรือภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดิน ณ สถานที่ดำเนินงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะที่ทำการตรวจสอบ (22) เหตุสุดวิสัย ความเสียหายที่ไม่สามารถ เอาประกันภัยได้ และปัจจัยอื่น ๆ และ (23) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย และระเบียบต่าง ๆ ทางด้านภาษีและด้านอื่น ๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการใช้พื้นที่ (occupancy rates) อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะ ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าประจำปีของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะสะท้อน ปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่า เงินลงทุนของ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิด วิกฤตตลาดอย่างฉับพลันต่อ ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและเมืองหรือจังหวัดต่าง ๆ ใน ประเทศไทยซึ่งมีอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

(19) กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ ลงทุนและการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงเช่นที่กองทุนรวมได้ลงทุนและประสงค์ที่จะเข้าลงทุนจะไม่ค่อยมีสภาพคล่อง การไม่มีสภาพ คล่อง ดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (investment portfolio) หรือ ความสามารถในการเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บางส่วนเป็นเงินสด เพื่อ รองรับกับการเปลี่ยนแปลงของ สภาพเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ เช่น กองทุนรวมอาจไม่สามารถ ขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกกดดันให้ ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจประสบปัญหาในการ หาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันท่วงทีและภายใต้เงื่อนไข ทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้อสังหาริมทรัพย์เป็น หลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หาก อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้ อันเนื่องมาจาก สภาพการแข่งขัน อายู ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ โดยทั่วไปแล้ว การเปลี่ยนแปลงลักษณะ การใช้ ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะต้องมีการลงทุนเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และส่งผลกระทบต่อ ความสามารถ ของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุน

(20) กลยุทธ์ของกองทุนรวมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีการกระจายการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกจะทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตขาดลงหรือเหตุการณ์ในทางลบของธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย วิกฤตขาดลงดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราการใช้พื้นที่ (occupancy rates) ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือ ทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีอยู่ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวน เงินปันผลที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

(21) อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือจะลงทุนอาจถูกเวนคืน

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือจะลงทุนมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบาย ของรัฐ ค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนอาจน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทุน รวม ดังนั้น การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

(22) ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองอาจต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนอาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทุนรวม รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงกับที่มีการคาดการณ์โดยนักลงทุนและ นักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป
- ราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
- ความน่าสนใจของหน่วยลงทุนเปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภทอื่น ๆ รวมถึงหน่วยลงทุนอื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยลงทุน

- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยลงทุนจำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยลงทุน
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้างหลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไปและโดยเฉพาะในกรณีที่เกี่ยวข้องกับ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- การที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- ความผันผวนของตลาด ซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดหุ้น และอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วย ลงทุนนอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็น เงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมมากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของ กองทุนรวมในกรณีที่ไม่มีกำไรเงินกำไรไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและเงินปันผลอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทาง ลบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

หน่วยลงทุนไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการยกเลิกกองทุนรวมหรือมีการชำระบัญชีกองทุนรวมนั้น มีความเป็นไปได้ที่นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อ ขายหน่วยลงทุน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

(23) กองทุนรวมอาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลในหน่วยลงทุนหรือไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมลงทุนและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่กองทุนรวมอาจได้มาหรือถือครองในภายหลังไม่สามารถสร้างรายได้เพียงพอ และกองทุนรวม ไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้ภายในเวลาและด้วยต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมแล้วจะทำให้รายได้ กระแสเงินสด และความสามารถ ของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลได้รับผลกระทบในทางลบ

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทุนรวมจะมีความสามารถจ่ายเงินปันผลหรือรักษาระดับของอัตราการ จ่ายเงินปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าระดับของเงินปันผลจะเพิ่มขึ้นในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน จะเพิ่มสูงขึ้น หรือ อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีกำไรจะสามารถให้เช่าได้อีก หรือรายรับจากค่าเช่าในส่วนของ อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขยาย หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาในอนาคตนั้นจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนรวมซึ่งอาจนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

(24) ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถขายหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดการได้

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน (กองทุนปิด) ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงไม่สามารถขายคืน หน่วยลงทุนของตนให้แก่บริษัทจัดการได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนของตนได้ เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยลงทุนมา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนโดยกระทำผ่านตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น

(25) การขายหน่วยลงทุนในขนาดอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

ผลกระทบ (ถ้ามี) ต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุนจากการขายหน่วยลงทุนในขนาด หรือการมีหน่วยลงทุนเพื่อขายในขนาด เป็นสิ่งที่ไม่สามารถคาดเดาได้ ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ โลดส์ จะถือหน่วยลงทุนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ซึ่งโลดส์ และเจ้าของทรัพย์สินที่มีโซผู้ที่เกี่ยวข้องกับโลดส์ รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของ บุคคลดังกล่าว สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ในส่วนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ กองทุนรวม) ถึงแม้ว่าสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน (Purchase Agreement) และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) มีข้อตกลงเรื่องห้ามการขายหน่วยลงทุนของโลดส์ แต่ไม่มีหลักประกันว่าจะไม่มีการขายหน่วยลงทุนใน จำนวนที่มีนัยสำคัญโดยบุคคลอื่น ๆ หรือว่าโลดส์ (หรือบริษัทย่อยของโลดส์) จะไม่จำหน่ายหน่วยลงทุนเมื่อข้อตกลงเรื่องการห้าม ขายหน่วยลงทุนดังกล่าวสิ้นสุดลง

การขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ โดยโลดส์ หรือผู้ถือหน่วยลงทุนอื่น ใดๆ หรือมีความเข้าใจว่าจะมีการขายดังกล่าวเกิดขึ้นนั้น อาจทำให้เกิดผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ผู้ถือหน่วยลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องทั้งหมดตามหนังสือชี้ชวนของกองทุนรวมประกอบด้วย