

ข้อมูลการลงทุนของกองทุนรวม LPF มูลค่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ  
มูลค่าหน่วยลงทุน รวมทั้งจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม LPF

1. ข้อมูลของกองทุนรวม LPF ตามที่ปรากฏในงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 <sup>1</sup>

|  |   |
|--|---|
| ชื่อกองทุนรวม (ไทย)  | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล 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 สาขา กรุงเทพฯ |
| ประเภทโครงการ  | กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน          |
| มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม <sup>1</sup>     | 29,801,323,805 บาท  |
| มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ <sup>1</sup>  | 28,475,937,462 บาท  |
| มูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม / มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วย <sup>1</sup> | 12.1833 บาท   |
| จำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุนรวม                                       | 2,337,282,928 หน่วย   |

หมายเหตุ:

/1 ข้อมูลตามที่ปรากฏในงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ของ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโลตัสส์ รีเทล โกรท ซึ่งงบการเงินดังกล่าวได้จัดทำขึ้นเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567

2. ข้อมูลการลงทุนและสินทรัพย์ของกองทุนรวม

(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) โครงการประชาชน 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 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 ตำบลบางรีน 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 ตาราง

เมตร

- 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 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่รวม 31 ไร่ 0 งาน 5 ตารางวา หรือ 49,620 ตารางเมตร
- (2) โครงการที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วน และอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน ได้แก่
- 1) 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
  - 2) โครงการพิษณุโลก ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 909 หมู่ 10 ถนนมิตรภาพ ตำบลอรุณภูมิ 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
- 1) โครงการอมตะนคร ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 700/75 หมู่ 5 ถนนเทพรัตน ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี มีเนื้อที่ดินรวม 45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา หรือ 72,542.40 ตาราง

เมตร

โดยสิทธิการเช่าในที่ดิน มีระยะเวลาคงเหลือประมาณ 14 ปี 10 เดือน (บนสมมุติฐานว่าวันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2582

- 2) 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

- 3) 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

- 4) 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

- 5) 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

6) 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 (บนสมมุติฐานว่า วันโอนทรัพย์สินและภาระเกิดขึ้นในเดือนพฤศจิกายน 2567) จากวันที่คาดว่าจะโอนทรัพย์สินและภาระ จนถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580

(4) โครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร ได้แก่ โครงการที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร ได้แก่ 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

### 3. มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม LPF

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

| ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน   | มูลค่า ณ วันที่    | มูลค่ายุติธรรม (ล้านบาท) |
|-------------------------|--------------------|--------------------------|
| 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. โครงการปรางค์บุรี    | 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                |

| ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน     | มูลค่า ณ วันที่    | มูลค่ายุติธรรม (พันบาท) |
|---------------------------|--------------------|-------------------------|
| 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              |