



หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

(เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (TLGF)



บริษัทจัดการ



ผู้จัดการการจัดจำหน่าย



ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ



- การลงทุนในหน่วยลงทุนมีใช้การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนมากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ รายได้หลักของกองทุนรวมจะขึ้นอยู่กับรายได้ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- กองทุนรวมนี้มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และกองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้
- ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจและควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund

- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ("บริษัทจัดการ") จึงไม่มีการผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)
- บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการเช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการลงทุน ในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 02 670 4900 ผู้จัดการ การจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจ และควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับ ผู้ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน
- บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและ ประกาศต่างๆ ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และสมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผย การลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของ พนักงานได้
- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืน มากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ รายได้หลักของกองทุนรวมจะขึ้นอยู่กับรายได้ ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน
- กองทุนรวมนี้มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และ กองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วย ลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้
- ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ด.

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีสองส่วน คือ ส่วนข้อมูลโครงการและส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ทั้งนี้ ผู้สนใจลงทุนควรร้องขอหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญจากบริษัทจัดการ หรือผู้ขายหน่วยลงทุน โดยผู้สนใจลงทุนควรศึกษารายละเอียดในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ อาทิ วัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุน ความเสี่ยง และค่าเตือน เป็นต้น ก่อนตัดสินใจลงทุน

ผู้สนใจลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศจะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

หนังสือชี้ชวนฉบับนี้รวบรวมขึ้นโดยใช้ข้อมูล ณ วันที่ 15 พฤศจิกายน 2555

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ชื่อโครงการ (ไทย)	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
ชื่อโครงการ (อังกฤษ)	: Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund
ชื่อย่อ	: TLGF
ประเภทโครงการ	: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์") เพื่อให้รับหน่วยลงทุนที่เสนอขายในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 นี้ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 7 วัน หลังจากวันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1
ลักษณะโครงการ	: ระบุเฉพาะเจาะจง
ประเภทการลงทุน	: อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
อายุโครงการ	: ไม่กำหนดอายุโครงการ
ประเภทหน่วยลงทุน	: ระบุชื่อผู้ถือ
การเสนอขายหน่วยลงทุน	
(1) จำนวนเงินทุนของโครงการ	: ไม่เกิน 25,889,280,000 บาท
(1.1) จำนวนเงินทุนของโครงการในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	: 18,408,000,000 ¹ บาท
(1.2) จำนวนเงินทุนของโครงการในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1	: ไม่เกิน 7,545,000,000 บาท โดยจำนวนเงินทุนของโครงการในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 จะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งคณะกรรมการลงทุนและ/หรือบริษัทจัดการจะกำหนดตามวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน (Book-building) โดยพิจารณาจากราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ราคาประเมินของ

¹ เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2555 บริษัทจัดการได้ประกาศการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมครั้งที่ 1 โดยลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.016 บาท เป็นผลให้จำนวนเงินทุนของโครงการลดลงจากเดิม 18,408,000,000 บาท เป็น 18,379,680,000 บาท และในวันที่ 19 ตุลาคม 2555 บริษัทจัดการได้ประกาศการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมครั้งที่ 2 โดยลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.02 บาท ซึ่งเป็นผลให้จำนวนเงินทุนของโครงการลดลงจาก 18,379,680,000 บาท เป็น 18,344,280,000 บาท

อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินค่า
ทรัพย์สิน สภาวะตลาดโดยรวม และกระแสการตอบรับจากผู้ลงทุน โดย
คณะกรรมการลงทุนและบริหารจัดการ จะหารือร่วมกับผู้จัดการการจัดจำหน่าย
และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) เพื่อกำหนด
ราคาเสนอขายสุดท้าย และคาดว่าจะประกาศในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555
("ราคาเสนอขายสุดท้าย")

(2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : ไม่เกิน 2,420,000,000 หน่วย

(2.1) จำนวนหน่วยลงทุนก่อนการเพิ่ม : 1,770,000,000 หน่วย
เงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1

(2.2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มเพื่อ : ไม่เกิน 650,000,000 หน่วย
การเสนอขายสำหรับการเพิ่ม
เงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1

(3) การเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1

(3.1) ราคาของซื้อหน่วยลงทุน : ราคาเสนอขายสุดท้าย

(3.2) จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของ : ตามที่ระบุไว้ใน คำถาม-คำตอบ เรื่อง "จำนวนหน่วยขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วย
การลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 เป็นเท่าไร"

(4) การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

(4.1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน : 10.40 บาท

(4.2) จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของ : 1,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย
การลงทุนครั้งแรก

มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน :

1) มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน : 10.3640 บาท²
สำหรับการเพิ่มเงินทุน
จดทะเบียนครั้งที่ 1

(2) มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน : 10.40 บาท
สำหรับการเสนอขายหน่วย
ลงทุนครั้งแรก

² มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุนภายหลังการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมครั้งที่ 2 ซึ่งบริษัทจัดการได้มีการประกาศการลดเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าว
เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2555 โดยบริษัทจัดการกำหนดจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2555

วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการ
กองทุนรวม : วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2555

วันที่จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม : วันที่ 13 มีนาคม 2555

วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้
ความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนจด
ทะเบียนครั้งที่ 1 : 16 พฤศจิกายน 2555

วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน : ตามที่ระบุไว้ในคำถาม-คำตอบ เรื่อง "วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน เป็นอย่างไร"
ของเอกสารฉบับนี้

ลักษณะสำคัญของกองทุนรวม

Q: กองทุนรวมนี้น่าสนใจที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด?

A: เงินที่นำมาลงทุนในกองทุนรวม ควรจะเป็นเงินลงทุนในระยะปานกลางถึงระยะยาว

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่มีรายได้ประจำในรูปค่าเช่า กองทุนรวมนี้น่าสนใจจะเหมาะกับผู้ที่ต้องการรายได้ประจำที่ขึ้นอยู่กับสถานะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปของเงินปันผลจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า และ/หรือกำไรที่อาจได้จากการขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

Q: กองทุนรวมนี้นำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร?

A: 1. **ภาพรวมของกองทุนรวม**

กองทุนรวมจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทยที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ และใช้เพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างรายได้ในรูปของเงินปันผลและการเติบโตของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ศูนย์การค้าซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ถือเป็นแหล่งจับจ่ายซื้อของที่ครบวงจร โดยรวมสินค้าจากไฮเปอร์มาร์เก็ตของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ("เทสโก้ โลตัส") เข้ากับสินค้าและบริการของผู้เช่ารายอื่น เช่น ร้านอาหาร ร้านค้าปลีก และสถานที่ให้ความบันเทิง โดยที่สินค้าและบริการที่ครบวงจรในศูนย์การค้าแต่ละแห่งสามารถตอบสนองความต้องการของฐานลูกค้าที่กว้างขวางในทุกกลุ่มอายุ เทสโก้ โลตัสนำเสนอสินค้าที่จำเป็น ซึ่งรวมถึงอาหารสดหลากหลายประเภท สินค้าอุปโภคบริโภค เครื่องใช้ไฟฟ้า สินค้าที่เกี่ยวกับความบันเทิง เครื่องใช้ในครัวเรือน และเสื้อผ้าที่มีราคาคุ้มค่า ในขณะที่ผู้เช่าระยะยาวนำเสนอสินค้าและบริการที่ตอบสนองความต้องการอันหลากหลายของลูกค้ากลุ่มต่าง ๆ อีกด้วย

(ก) **อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่**

กองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มในครั้งนี และเงินที่กองทุนรวมอาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า จำนวน 5 แห่ง โดยแบ่งเป็น (ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ โครงการภูเก็ต ศาลายา และนครศรีธรรมราช และ (ข) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการรังสิต-นครนายก และบางปู ("อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่") โดยสิทธิการเช่าในที่ดินในส่วนของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

กองทุนรวมจะลงทุนนี้ เป็นสิทธิตามสัญญาเช่าระยะยาวโดยมีอายุการเช่าเหลืออยู่โดยเฉลี่ยประมาณ 24 ปี

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น³ 119,268 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว⁴ และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด⁵ 28,444 ตารางเมตร และ 79,546 ตารางเมตรตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว⁶ และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด⁷ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่อยู่ที่ร้อยละ 99.2 และร้อยละ 99.7 ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่มีฐานผู้เช่าที่หลากหลาย และ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาว⁸ ซึ่งประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ รวมจำนวน 317 ราย

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

บริษัทจัดการได้นำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรกไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะประกอบด้วยศูนย์การค้าของ เทสโก้ โลตัส จำนวน 17 แห่ง แบ่งเป็น (ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร จำนวน 10 แห่ง ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ กระบี่ ประชาชื่น รังสิต คลอง 7 ทุ่งสง สิงห์บุรี ปราณบุรี มหาชัย แม่สาย และระนอง (ข) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการสมุย และพิษณุโลก (ค) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารจำนวน 4 แห่ง ได้แก่ โครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 และเสนา และ (ง) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ โครงการพระราม 1 ("อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม") โดยสิทธิการเช่าในที่ดินที่กองทุนรวมลงทุนเป็นสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวโดยมีอายุการเช่าเหลืออยู่โดยเฉลี่ยประมาณ 25 ปี

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมมีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น 427,001 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 92,974 ตารางเมตร และ 232,111 ตารางเมตรตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมอยู่ที่ร้อยละ 97.2 และร้อยละ 98.9 ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมมีฐานผู้เช่า

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

⁴ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

⁵ "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

⁶ "อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง ผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หาดด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยคำนวณเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

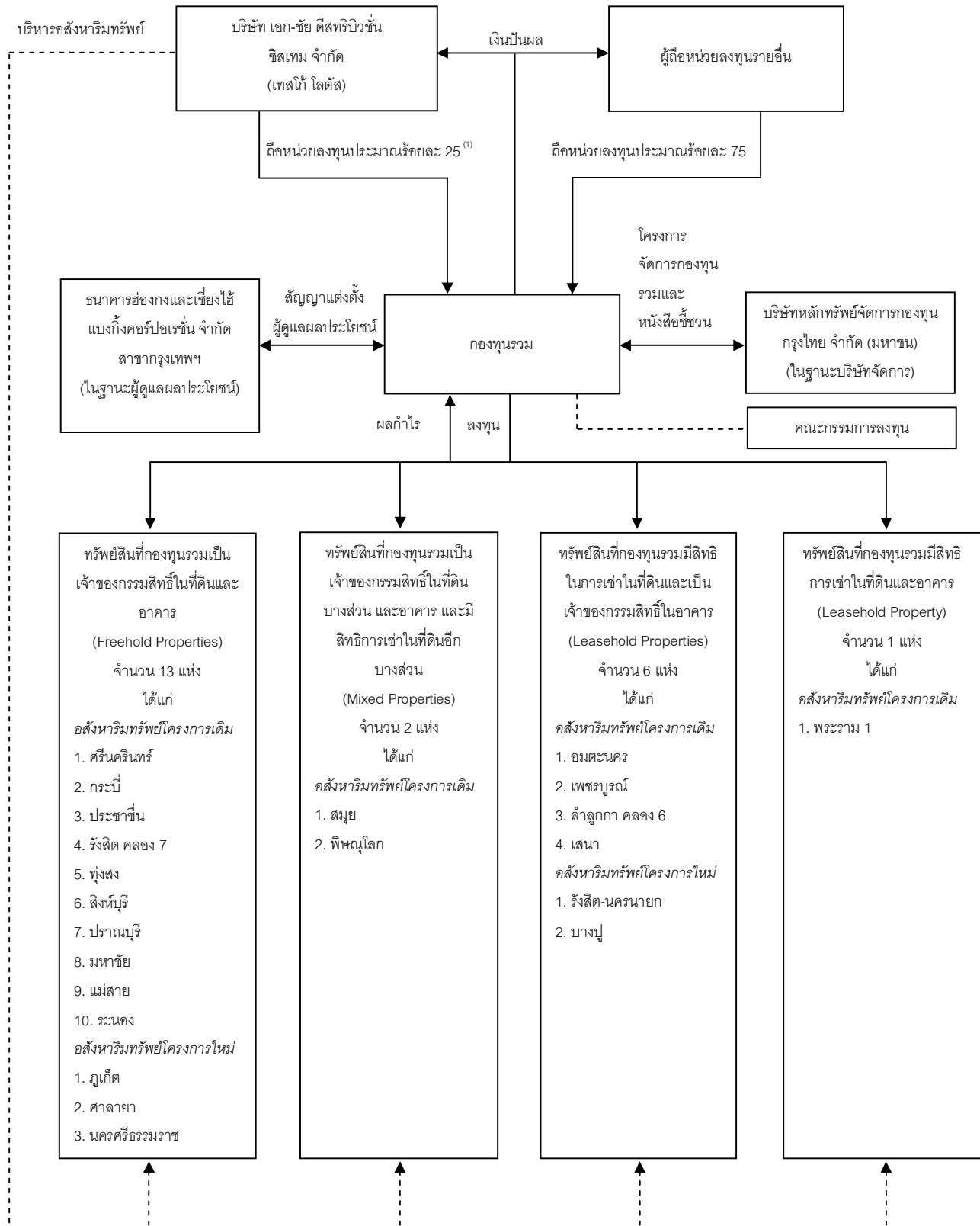
⁷ "อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง ผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หาดด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยคำนวณเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ซึ่งหมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

⁸ "ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง ผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

ที่หลากหลาย และ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาว ซึ่งประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ รวมจำนวน 1,047 ราย

1.1 โครงสร้างการถือหน่วยลงทุน และความสัมพันธ์ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ และทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

เมื่อมีการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เสร็จสิ้นแล้ว โครงสร้างการถือหน่วยลงทุนและความสัมพันธ์ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ และทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนจะมีรายละเอียดดังแผนภาพต่อไปนี้



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

1.2 วัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้

ตารางด้านล่างนี้แสดงรายละเอียดของวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 นี้ ตามแผนงานและประมาณการรายจ่ายปัจจุบันของกองทุนรวม โดยคาดว่ากองทุนรวมจะได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ที่ 6,885,000,000 บาท – 7,545,000,000 บาท ซึ่งเป็นเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มจำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย โดยคณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะกำหนดราคาเสนอขายสุดท้ายตามวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน (Book-building) โดยคณะกรรมการลงทุน และบริษัทจัดการ จะหารือร่วมกับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) เพื่อกำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย และคาดว่าจะประกาศในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555 ในการนี้ บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ ไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในตารางด้านล่างนี้

	ประมาณการ จำนวนเงินที่จะใช้ (หน่วย: ล้านบาท) ⁽¹⁾
ประมาณการค่าตอบแทนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ ⁽²⁾	6,475 – 7,123
ประมาณการเงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียน และค่าใช้จ่ายในการลงทุน	148
ประมาณการค่าใช้จ่ายรวมในการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ⁽³⁾ และค่าจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เพิ่มเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ⁽⁴⁾	262 - 274
รวมทั้งสิ้น	6,885 – 7,545

หมายเหตุ

- (1) ตัวเลขตามประมาณการจำนวนเงินจะที่ใช้ในการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ อาจมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ โดยหากค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น จะมีผลทำให้ประมาณการเงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการลงทุนลดลง ในขณะที่ หากค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องลดลง จะมีผลทำให้ประมาณการเงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้น
- (2) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะอยู่ภายในช่วงราคาในการเข้าลงทุน และจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555
- (3) ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุน เช่น ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า
- (4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาวิชาชีพรวมถึงค่าธรรมเนียมสำหรับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายทางการตลาด

แผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น เป็นไปตามประมาณการที่จัดทำอย่างดีที่สุดของบริษัทจัดการตามแผนงานและประมาณการรายจ่ายปัจจุบัน บริษัทจัดการจะใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ของกองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ นอกจากเงินที่จะได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 นี้ บริษัทจัดการอาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เพื่อนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ด้วย

นอกจากนี้ ในปี 2554 เอสเคไอ โกลด์ ได้นำเสนอรูปแบบศูนย์การค้า "Extra" ซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่จำหน่ายสินค้าหลากหลายประเภทมากขึ้น รวมถึงสินค้าที่มีคุณภาพสูง โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางจนถึงระดับสูง ในการนี้ บริษัทจัดการมีแผนจะปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการภูเก็ต ให้เป็นศูนย์การค้ารูปแบบ "Extra" ซึ่งคาดว่าจะมีการปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวในระหว่างช่วงเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนพฤษภาคม 2556 ทั้งนี้ ในส่วนโครงการพระราม 1 บริษัทจัดการมีแผนจะปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการพระราม 1 โดยการปรับรวมพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและสับเปลี่ยนพื้นที่ผู้เช่าซึ่งบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ร่วมกันพิจารณาและตรวจสอบพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตของโครงการพระราม 1 ประกอบกับการพิจารณาถึงความต้องการของลูกค้าแล้ว จึงตัดสินใจที่จะดำเนินการปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการพระราม 1 ด้วยวิธีการดังกล่าว แทนการปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าให้เป็น "Extra" ดังที่ได้วางแผนไว้เมื่อครั้งเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก โดยคาดว่าจะมีการปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวในระหว่างช่วงเดือนธันวาคม 2555 ถึงเดือนมกราคม 2556 โดยในทั้งสองโครงการดังกล่าว เอสเคไอ โกลด์ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนเกี่ยวกับการปรับปรุงรูปแบบดังกล่าวสำหรับส่วนของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร (หรือพื้นที่ให้เช่าแก่เอสเคไอ โกลด์) และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับพื้นที่ที่เหลือนอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่าแก่เอสเคไอ โกลด์ และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว การดำเนินการปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวจะแบ่งดำเนินการทีละพื้นที่และในช่วงเวลาต่าง ๆ กัน โดยศูนย์การค้าจะยังคงเปิดให้บริการในระหว่างที่มีการปรับปรุงแบบ แต่อาจมีการปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าตามระยะเวลาที่กำหนดเพื่อการดำเนินการปรับเปลี่ยนรูปแบบดังกล่าว โดยการปรับเปลี่ยนรูปแบบดังกล่าวจะทำให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยมากขึ้นและสามารถดึงดูดลูกค้าได้ดีขึ้น เนื่องจากการดำเนินการปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวจะยังไม่เริ่มดำเนินการหรือจะยังไม่แล้วเสร็จก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการภูเก็ต และโครงการพระราม 1 ดังนั้น บริษัทจัดการจึงจะจัดสรรเงินจำนวน 100.0 ล้านบาท และได้จัดสรรเงิน จำนวน 20.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในเงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับการดำเนินการปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าโครงการภูเก็ต และโครงการพระราม 1 (ตามลำดับ)

อนึ่ง ภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมนั้น กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายในงบกำไรขาดทุน โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่มีรายการจ่ายกระแสเงินสดจริง (non-cash) แต่ทำให้กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหุ้นลดลงซึ่งจะลดทอนความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมและทำให้กองทุนรวมมี

สภาพคล่องส่วนเกินได้ ดังนั้น ในช่วงเวลาที่มีค่าใช้จ่ายตัดจ่ายดังกล่าว บริษัทจัดการอาจดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามระยะเวลาที่เห็นสมควร เพื่อจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ควบคู่ไปกับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

2. การลงทุนของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จำนวน 5 แห่ง ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นซึ่งในกรณีของสิทธิการเช่า กองทุนรวมจะเข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลัก⁹ และสัญญาบริการกับเทสโก้ โลตัส และจะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าระยะยาวและ/หรือผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวรายอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ของผู้เช่าระยะยาวและ/หรือผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวรายอื่น ๆ จากเทสโก้ โลตัส ณ เวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ดังต่อไปนี้

ภายหลังการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. บริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ ให้แล้วเสร็จภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 เว้นแต่จะได้รับ การขยายเวลาตามแต่ดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ซึ่งการขยายเวลาดังกล่าวจะต้องไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 (“ระยะเวลาดำเนินการ”) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ตามแนวทาง ดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้ครบหรือไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนของมูลค่าการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวม¹⁰

บริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ทุกแห่งภายในระยะเวลาดำเนินการ อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ได้ทุกแห่งภายในระยะเวลาดำเนินการเนื่องจาก (ก) จำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 มีจำนวนไม่เพียงพอ (ข) ผู้ให้เช่า

⁹ "สัญญาเช่าหลัก" หมายถึง สัญญาเช่าที่ได้เข้าทำแล้วและที่จะเข้าทำระหว่างกองทุนรวม ในฐานะผู้เช่ากับเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า ซึ่งเทสโก้ โลตัสตกลงเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและจะเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อใช้ประกอบธุรกิจโฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์อาหารของเทสโก้ โลตัส

¹⁰ มูลค่าการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวม หมายถึง จำนวนเงินทั้งหมดที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้หากกองทุนรวมสามารถเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนได้ทั้งหมด

อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม และ/หรือเช่าทำสัญญาเช่าใหม่กับกองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) (ค) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนั้นไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ (ง) มีเหตุอื่นใดซึ่งรวมถึงเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้แห่งใดแห่งหนึ่งหรือหลายแห่งด้วยกัน บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ทุกแห่งที่กองทุนรวมสามารถลงทุนได้ทั้งหมด โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใด ๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนครั้งที่ 1/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555

- (2) กรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้น้อยกว่าร้อยละ 80 ของจำนวนมูลค่าการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวม

บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นวงลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ

- (ก) หากบริษัทจัดการร่วมกับเอสไอ โกลด์ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ ได้ตัดสินใจดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

บริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ซึ่งมีราคาซื้อขายรวมใกล้เคียงจำนวนเงินที่กองทุนรวมได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ โดยบริษัทจัดการจะเลือกรายการของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ทั้งหมด (“อสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) และบริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทุกแห่งภายในระยะเวลาดำเนินการ

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ได้ทุกแห่งภายในระยะเวลาดำเนินการ เนื่องจาก (ก) ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม และ/หรือเช่าทำสัญญาเช่าใหม่กับกองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) (ข) อสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 นั้น ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขาย และ/หรือ (ค) มีเหตุอื่นใดซึ่งรวมถึงเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 แห่งใดแห่งหนึ่งหรือหลาย

แห่งด้วยกัน บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ทุกแห่งที่กองทุนรวมสามารถลงทุนได้ทั้งหมด โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใด ๆ ตามความเหมาะสม ทั้งนี้ เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2555 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555

- (ข) หากบริษัทจัดการร่วมกับเอสโก โคลด์ส ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ ได้ตัดสินใจไม่ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

บริษัทจัดการจะยกเลิกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ โดยจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ทราบภายใน 15 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมส่งจ่ายเฉพาะให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 14 วันนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ภายในกำหนดเวลานั้นได้นั้นเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง ให้บริษัทจัดการชำระดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อดังกล่าวจนครบถ้วน

ในทุกกรณี เมื่อพ้นระยะเวลาดำเนินการ หากกองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมได้ลงทุนทั้งหมดหรือบางแห่งดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะพิจารณา

- ดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนและเฉลี่ยเงินสภาพคล่องส่วนเกินคืนตามส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมส่งจ่ายเฉพาะให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ภายใน 90 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาดำเนินการ หรือ
- ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติม ภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และหากไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่นภายในระยะเวลา 3 เดือน ดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนและดำเนินการเฉลี่ยเงินสภาพคล่องส่วนเกินคืนตามส่วนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อม

ส่งจ่ายเฉพาะให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นระยะเวลา 3 เดือน
ดังกล่าว

2.1 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

(ก) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลสรุป ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุน¹¹

ชื่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองในที่ดินของเอสเคไอ ไลต์ส / ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)			จำนวนโฉนด (ฉบับ)	ชื่อเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่	ปีที่สัญญาเช่าที่ดินครบกำหนด (พ.ศ.)	ลักษณะการถือครองในอาคารของเอสเคไอ ไลต์ส/ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ปีที่อาคารศูนย์การค้าก่อสร้างเสร็จ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด ⁽³⁾ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน ⁽⁴⁾⁽⁵⁾ (ล้านบาท)		ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุน ⁽⁶⁾⁽⁷⁾ (ล้านบาท)
			กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า	รวม									บริษัท ซีบี รัชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	
ภูเก็ต	ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	44-2-0	-	44-2-0	2	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2542	10,871	22,299	31,262	2,718.0	2,613.0	2,874.3
ศาลายา	นครปฐม	กรรมสิทธิ์	38-3-99	-	22-3-17	2	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2551	8,396	17,471	25,765	1,776.0	1,615.0	1,776.5
					16-0-82	2	นางละออ นิมนงค์	-								
นครศรีธรรมราช	นครศรีธรรมราช	กรรมสิทธิ์	26-0-33.6	-	26-0-33.6	1	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2540	2,885	15,106	21,225	1,069.0	1,075.0	1,175.9
รังสิต-นครนายก	นครนายก	สิทธิการเช่า	-	33-2-0	33-2-0	1	บริษัท เอลิมนคร จำกัด	2578	กรรมสิทธิ์	2548	3,066	12,137	22,586	593.0	638.0	652.3
บางปู	สมุทรปราการ	สิทธิการเช่า	-	55-0-80	55-0-80	1	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2580	กรรมสิทธิ์	2550	3,225	12,531	18,429	585.0	644.0	643.5
รวม	-	-	109-2-32.6	88-2-80	198-1-12.6	-	-	-	-	-	28,444	79,546	119,268	6,475.0 ⁽⁸⁾		7,122.5

¹¹ ข้อมูลที่แสดงในตารางในข้อ 2.1(ก) "รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่" นี้ มีที่มาจากเอสเคไอ ไลต์ส เว้นแต่ข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมิน

(ข) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลสรุป ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ชื่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)			จำนวนโฉนด (ฉบับ)	ชื่อเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ⁽⁹⁾	ปีที่สัญญาเช่าที่ดินครบกำหนด (พ.ศ.)	ลักษณะการลงทุนของกองทุนรวม	ปีที่อาคารก่อสร้างเสร็จ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด ⁽³⁾ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน ⁽⁵⁾⁽¹⁰⁾ (ล้านบาท)		ราคาที่ดินกองทุนรวมลงทุน ⁽⁷⁾ (บาท)
			กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า	รวม									บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	
ศรีนครินทร์	สมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์	48-1-74	-	48-1-74	3	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2542	18,903	29,480	57,374	3,040	2,930	3,011,369,500
กระบี่	กระบี่	กรรมสิทธิ์	30-1-52	-	30-1-52	8	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2550	7,902	16,609	37,120	1,639	1,476	1,516,990,300
ประชาธิปไตย	กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์	15-0-12	-	15-0-12	22	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2544	2,791	12,206	34,213	1,496	1,471	1,511,851,400
รังสิต คลอง 7	ปทุมธานี	กรรมสิทธิ์	144-1-71	-	144-1-71	2	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2550	3,394	12,274	17,859	1,028	1,053	1,056,548,700
ทุ่งสง	นครศรีธรรมราช	กรรมสิทธิ์	30-2-86	-	30-2-86	10	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2551	3,799	10,562	24,975	879	866	890,049,800
สิงห์บุรี	สิงห์บุรี	กรรมสิทธิ์	24-2-9	-	24-2-9	6	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2551	2,473	11,170	26,048	714	729	733,828,600
ปราจีนบุรี	ประจวบคีรีขันธ์	กรรมสิทธิ์	22-3-59	-	22-3-59	6	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2551	2,592	8,444	12,273	700	714	719,439,800
มหาชัย	สมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์	20-3-71	-	20-3-71	1	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2539	1,029	8,784	22,983	583	788	599,190,600
แม่สาย	เชียงราย	กรรมสิทธิ์	32-3-0	-	32-3-0	3	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2551	1,332	7,695	11,255	613	564	579,662,900
ระนอง	ระนอง	กรรมสิทธิ์	26-0-51	-	26-0-51	1	กองทุนรวม	-	กรรมสิทธิ์	2551	1,802	7,553	11,320	544	567	559,107,500
สมุย	สุราษฎร์ธานี	กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า	23-0-52	24-3-78	48-0-30	15	กองทุนรวม นายการุณ บรมธนรัตน์ นายคณิต บรมธนรัตน์ นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์ นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์ นางชอภจิตต์ ศิวะเดชาเทพ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ	2573 และ 2578	กรรมสิทธิ์	2545	11,706	20,616	25,732	1,180	1,318	1,212,770,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ชื่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)			จำนวนโฉนด (ฉบับ)	ชื่อเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และหรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ⁽⁹⁾	ปีที่สัญญาเช่าที่ดินครบกำหนด (พ.ศ.)	ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ปีที่อาคารศูนย์การค้าก่อสร้างเสร็จ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด ⁽³⁾ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน ⁽⁵⁾⁽¹⁰⁾ (ล้านบาท)		ราคาที่ดินกองทุนรวมลงทุน ⁽⁷⁾ (บาท)
			กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า	รวม									บริษัท ซีพี ไรชาร์ด เอลดิส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	
พิษณุโลก	พิษณุโลก	กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า	31-2-71	0-2-60	32-1-31	6	กองทุนรวม นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์	2578	กรรมสิทธิ์	2539	7,236	16,864	22,010	1,099	1,077	1,106,909,500
อมตะนคร	ชลบุรี	สิทธิการเช่า	-	45-1-36	45-1-36	1	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2582	กรรมสิทธิ์	2552	13,604	23,355	32,021	1,620	1,475	1,515,962,400
เพชรบูรณ์	เพชรบูรณ์	สิทธิการเช่า	-	43-2-5	43-2-5	4	นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์นิ นนายไชยศ เพชรบูรณ์นิ	2580 และ 2581	กรรมสิทธิ์	2551	6,498	13,686	18,984	860	682	700,939,900
ลำลูกกา คลอง 6	ปทุมธานี	สิทธิการเช่า	-	33-1-0	33-1-0	1	บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด	2580	กรรมสิทธิ์	2549	2,179	10,977	15,905	500	516	513,885,600
เสนา	พระนครศรีอยุธยา	สิทธิการเช่า	-	24-2-96	24-2-96	3	นางสุวิไลย กิตติเรือง นางบุญรอด สงวนทรัพย์ นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ นางสาวจรัส สิทธิภูมิ นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ นายไธมาส สิทธิภูมิ นางนพมาศ กำเหนิดคุณ นายวิภาค สิทธิภูมิ	2581	กรรมสิทธิ์	2551	1,641	7,684	11,281	388	380	390,553,000
พระราม 1	กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่า	-	12-2-57	12-2-57	1	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	2577	สิทธิการเช่า	2547	4,095	14,151	45,651	1,026	1,005	1,024,017,500
รวม	-	-	451-0-7	185-0-32	636-0-39		-	-		-	92,974	232,111	427,001	17,175 ⁽⁸⁾		17,643,077,000

หมายเหตุ

(1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

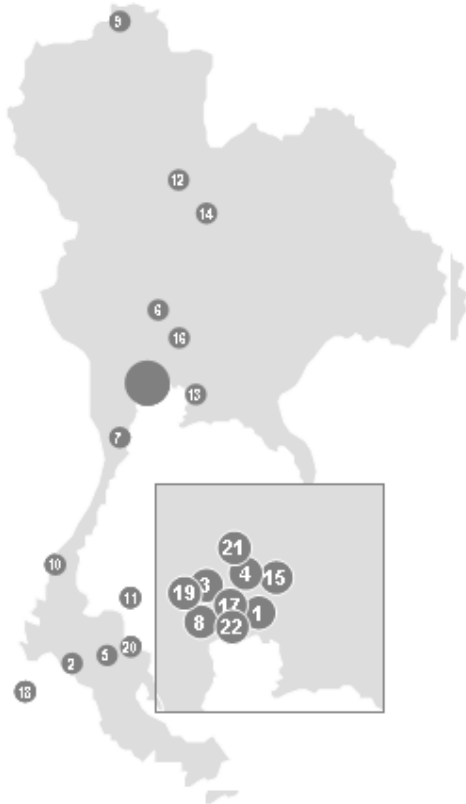
(2) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

(3) "พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ให้บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

- (4) รายงานการประเมินค่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ โดย บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จัดทำขึ้นในวันที่ 3 กรกฎาคม 2555 และวันที่ 29 มิถุนายน 2555 ตามลำดับ
- (5) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 8 แห่ง ได้แก่ (1) โครงการสมุย (2) โครงการพิษณุโลก (3) โครงการอมตะนคร (4) โครงการเพชรบูรณ์ (5) โครงการลำลูกกา คลอง 6 (6) โครงการเสนา (7) โครงการรังสิต-นครนายก และ (8) โครงการบางปู ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย ได้ทำการประเมินค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าดังกล่าว และให้สมมติฐานว่าไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนมีมูลค่าเท่ากับหรือน้อยกว่ารายได้จากการขายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และในกรณีทั่วไปของการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างในลักษณะดังกล่าว ผู้รับจ้างรื้อถอนจะถือเอาวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง (โครงสร้างเหล็กและคอนกรีต) เป็นค่าตอบแทน ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและมูลค่าซากจากการรื้อถอนในปัจจุบันของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายดังกล่าวมีเหตุและผลเหมาะสมแล้ว และบริษัทจัดการจะดำเนินการติดตามตรวจสอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง โดยจะจัดให้มีสมมติฐานของค่าใช้จ่ายดังกล่าวในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทุกปี และจะเปิดเผยสมมติฐานดังกล่าวของผู้ประเมินราคาอิสระไว้ในรายงานประจำปี
- (6) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ราคาเข้าลงทุนสูงสุดของอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งจะไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10
- (7) ราคาดังกล่าวไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน เช่น ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และค่าจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก
- (8) ผลรวมของราคาประเมินที่น้อยกว่าของแต่ละอสังหาริมทรัพย์
- (9) ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก กองทุนรวมได้เข้าลงทุนและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรณีโครงการพระราม 1 มีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร ตามที่ระบุ
- (10) รายงานการประเมินค่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จัดทำขึ้นในวันที่ 15 ธันวาคม 2554 (ยกเว้น โครงการเสนา ซึ่งถูกจัดทำขึ้นในวันที่ 30 ธันวาคม 2554) และวันที่ 9 ธันวาคม 2554 ตามลำดับ

แผนที่แสดงจังหวัดซึ่งเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุน



อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

- 1 ศรีนครินทร์
- 2 กระปี่
- 3 ประชาชื่น
- 4 รังสิตคลอง 7
- 5 หุ้่งสง
- 6 สิงห์บุรี
- 7 ปราณบุรี
- 8 มหาชัย
- 9 แม่สาย
- 10 ระนอง
- 11 สมุย
- 12 พิษณุโลก
- 13 อมตะนคร
- 14 เพชรบูรณ์
- 15 ลำลูกกา คลอง 6
- 16 เสนา
- 17 พระราม 1

อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

- 18 ภูเก็ต
- 19 ศาลายา
- 20 นครศรีธรรมราช
- 21 รังสิต-นครนายก
- 22 บางปู

2.2 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 1 "รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละโครงการ"

2.3 โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

(1) รายได้รวม

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 310.4 ล้านบาท 334.9 ล้านบาท และ 338.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 7.9 และร้อยละ 1.0 ตามลำดับ สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555 รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เท่ากับ 193.3 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมดังกล่าวไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ให้แก่กองทุนรวม เอสเคไอ โกลด์ส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้จากสื่อโฆษณา เนื่องจาก เมื่อพิจารณาข้อมูลในอดีตของเอสเคไอ โกลด์ส ที่เกี่ยวกับรายได้จากสื่อโฆษณาที่เอสเคไอ โกลด์ส ได้รับจากบริษัท วีจีไอ แอดเวอร์ไทซิง มีเดีย จำกัด มหาชน ("วีจีไอ")

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

แล้ว ไม่สามารถแยกสัดส่วนระหว่างรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร และรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าได้ ทั้งนี้ รายได้จากสื่อโฆษณาคือค่าธรรมเนียมที่เอสโก โลตัส ได้รับจากวีจีไอ จากการให้สิทธิแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาตและจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ และผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบอัตราแปรผัน มีพื้นที่หรือเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 58.4 ร้อยละ 5.9 ร้อยละ 16.3 และร้อยละ 19.3 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดตามลำดับ โดยส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 0.2 เป็นพื้นที่ว่าง

ตารางต่อไปนี้ แสดงถึงโครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ ที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่	145.4	46.9	151.7	45.3	156.2	46.2	87.6	45.3
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ ที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน	85.7	27.6	96.7	28.9	101.2	29.9	54.1	28.0
รายได้ค่าบริการผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว	74.7	24.0	81.7	24.4	77.0	22.8	49.4	25.6
รายได้จากผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	2.8	0.9	3.1	0.9	3.3	1.0	1.6	0.8
รายได้อื่น ๆ ⁽²⁾	1.8	0.6	1.7	0.5	0.4	0.1	0.6	0.3
รายได้รวม	310.4	100.0	334.9	100.0	338.1	100.0	193.3	100.0

หมายเหตุ

- (1) ผู้เช่าระยะยาว หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ที่ไม่ใช่เอสโก โลตัส
- (2) ไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ เนื่องจากเมื่อพิจารณาข้อมูลในอดีตของเอสโก โลตัส ที่เกี่ยวกับรายได้จากสื่อโฆษณาที่เอสโก โลตัส ได้รับจากวีจีไอแล้ว ไม่สามารถแยกสัดส่วนระหว่างรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร และรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าได้

ทั้งนี้ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 มีค่าเท่ากับร้อยละ 4.3 ร้อยละ 12.8 และร้อยละ 9.4 ตามลำดับ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว

สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.9 ร้อยละ 4.7 และร้อยละ -5.8 ตามลำดับ ทั้งนี้ แม้รายได้ที่ลดลงจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 จะเป็นผลมาจากเหตุอุทกภัย แต่อัตราการเติบโตของรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ยังคงมีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 1.0

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2555 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว คิดเป็นร้อยละ 6.1 ร้อยละ 0.1 และร้อยละ 29.5 ตามลำดับ จากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 805.4 ล้านบาท 926.6 ล้านบาท และ 1,043.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 15.0 และร้อยละ 12.6 ตามลำดับ สำหรับระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2555 รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเท่ากับ 543.9 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมดังกล่าวไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมให้แก่กองทุนรวม เอสไอ โกลด์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้จากสื่อโฆษณา เนื่องจาก เมื่อพิจารณาข้อมูลในอดีตของเอสไอ โกลด์ ที่เกี่ยวกับรายได้จากสื่อโฆษณาที่เอสไอ โกลด์ ได้รับจากวีจีไอแล้ว ไม่สามารถแยกสัดส่วนระหว่างรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร และรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าได้ ทั้งนี้ รายได้จากสื่อโฆษณาคือค่าธรรมเนียมที่เอสไอ โกลด์ ได้รับจากวีจีไอ จากการให้สิทธิแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียว ในการใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาตและจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ และผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบอัตราแปรผัน มีพื้นที่หรือเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 53.8 ร้อยละ 6.2 ร้อยละ 21.0 และร้อยละ 18.3 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดตามลำดับ โดยส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 0.7 เป็นพื้นที่ว่าง

ตารางต่อไปนี้ แสดงถึงโครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ⁽³⁾	
	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ⁽¹⁾	435.2	54.0	503.0	54.3	555.1	53.2	281.9	51.8

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ⁽³⁾	
	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการผู้เช่า ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่า แบบแปรผัน ⁽¹⁾	212.8	26.4	245.3	26.5	283.7	27.2	147.2	27.1
รายได้ค่าบริการผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว	142.7	17.7	164.8	17.8	190.0	18.2	110.3	20.3
รายได้จากผู้เช่าป้าย และสื่อโฆษณา	7.3	0.9	8.6	0.9	8.9	0.8	4.5	0.8
รายได้อื่น ๆ ⁽²⁾	7.5	0.9	4.8	0.5	5.9	0.6	0.0	0.0
รายได้รวม	805.4	100.0	926.6	100.0	1,043.6	100.0	543.9	100.0

หมายเหตุ

- (1) ผู้เช่าระยะยาว หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) ไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ เนื่องจาก เมื่อพิจารณาข้อมูลในอดีตของเทสโก้ โลตัส ที่เกี่ยวกับรายได้จากสื่อโฆษณาที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจากวีจีไอแล้ว ไม่สามารถแยกสัดส่วนระหว่างรายได้จากสื่อโฆษณาสําหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร และรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าได้
- (3) เทสโก้ โลตัสเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมจากกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2555 รายได้ค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารที่กองทุนรวมได้รับจากเทสโก้ โลตัสสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555 คิดเป็นจำนวน 262.6 ล้านบาท

ทั้งนี้ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 มีค่าเท่ากับร้อยละ 15.6 ร้อยละ 15.3 และร้อยละ 15.5 ตามลำดับ หากไม่คิดรวมรายได้จากโครงการอมตะนครซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการในปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 มีค่าเท่ากับร้อยละ 7.3 ร้อยละ 7.8 และร้อยละ 10.6 ตามลำดับ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 อยู่ที่ร้อยละ 10.4 ร้อยละ 15.6 และร้อยละ 15.3 ตามลำดับ

สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง 31 สิงหาคม 2555 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว คิดเป็นร้อยละ 7.0 ร้อยละ 6.1 และร้อยละ 30.9 ตามลำดับ จากระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

(ค) อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ("อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด") สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 1,115.8 ล้านบาท 1,261.5 ล้านบาท และ 1,381.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 13.0 และร้อยละ 9.5 ตามลำดับ สำหรับระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555 รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเท่ากับ 737.2 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมดังกล่าวไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจาก ก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งให้แก่กองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้จากสื่อโฆษณา เนื่องจากเมื่อพิจารณาข้อมูลในอดีตของเทสโก้ โลตัส ที่เกี่ยวกับรายได้จากสื่อโฆษณาที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจากวีจีไอแล้ว ไม่สามารถแยกสัดส่วนระหว่างรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร และรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าได้ ทั้งนี้ รายได้จากสื่อโฆษณาคำนวณเป็นค่าธรรมเนียมที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจากวีจีไอจากการให้สิทธิแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาตและจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ และผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบอัตราแปรผัน มีพื้นที่หรือเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 54.9 ร้อยละ 6.1 ร้อยละ 19.8 และร้อยละ 18.6 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดตามลำดับ โดยส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 0.6 เป็นพื้นที่ว่าง

ตารางต่อไปนี้ แสดงถึงโครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555	
	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ⁽¹⁾	580.6	52.0	654.7	51.9	711.3	51.5	369.5	50.1
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน ⁽¹⁾	298.5	26.8	342.0	27.1	384.9	27.8	201.3	27.3
รายได้ค่าบริการผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว	217.4	19.5	246.5	19.6	267.0	19.3	159.7	21.7
รายได้จากผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	10.1	0.9	11.7	0.9	12.2	0.9	6.1	0.8
รายได้อื่น ๆ ⁽²⁾	9.2	0.8	6.6	0.5	6.3	0.5	0.6	0.1
รายได้รวม	1,115.8	100.0	1,261.5	100.0	1,381.7	100.0	737.2	100.0

หมายเหตุ

- (1) ผู้เช่าระยะยาว หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ที่ไม่ใช้เทสโก้ โลตัส
- (2) ไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ เนื่องจาก เมื่อพิจารณาข้อมูลในอดีตของเทสโก้ โลตัส ที่เกี่ยวกับรายได้จากสื่อโฆษณาที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจากวีจีไอแล้ว ไม่สามารถแยกสัดส่วนระหว่างรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร และรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าได้

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมแต่ละแห่งสำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมแต่ละแห่ง (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	สำหรับระยะ ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2554 จนถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2554	สำหรับระยะ ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2555 จนถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2555
อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่					
ภูเก็ต	107.7	122.3	136.1	64.6	68.2
ศาลายา	84.7	90.5	78.8	51.9	56.3
นครศรีธรรมราช	31.9	34.8	36.6	16.9	21.0
รังสิต-นครนายก	50.1	50.9	44.1	23.6	26.0
บางปู	36.0	36.4	42.5	20.5	21.8
รายได้รวมทั้งหมดสำหรับ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่	310.4	334.9	338.1	177.5	193.3
อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม					
ศรีนครินทร์	158.7	174.2	199.1	94.5	107.6
กระบี่	71.6	78.9	89.3	42.9	47.1
ประชาชื่น	59.2	63.3	67.5	32.7	33.7
รังสิต คลอง 7	44.0	47.5	52.2	24.5	28.1
ทุ่งสง	43.7	45.1	54.1	25.6	27.4
สิงห์บุรี	28.0	30.5	35.4	16.2	18.6
ปรางมุนี	35.1	37.7	42.3	19.7	21.6
มหาชัย	27.3	27.1	27.0	12.2	14.5
แม่สาย	14.6	17.0	20.3	9.3	10.0
ระนอง	24.5	28.9	30.6	14.5	14.9
สมุย	74.5	75.5	79.9	38.3	42.1
พิษณุโลก	32.6	36.8	43.4	22.6	19.3
อมตะนคร	37.9	100.2	124.5	59.5	66.9
เพชรบูรณ์	44.8	50.5	57.8	25.5	30.1
ลำลูกกา คลอง 6	26.4	28.0	28.7	13.6	16.0
เสนา	19.4	19.8	21.8	9.5	10.9

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ โครงการใหม่และอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดิมแต่ละแห่ง (ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปี สิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	สำหรับระยะ ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2554 จนถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2554	สำหรับระยะ ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2555 จนถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2555
พระรวม 1	63.2	65.7	69.8	33.2	35.1
รายได้รวมทั้งหมดสำหรับ อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม	805.4	926.6	1,043.6	494.3	543.9
รายได้รวมทั้งหมดสำหรับ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม	1,115.8	1,261.5	1,381.7	671.8	737.2

- (2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการ (ซึ่งได้แก่พื้นที่ศูนย์การค้า พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่
ศูนย์อาหาร)
- (ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ในอดีตที่ผ่านมา การบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นการรวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร
อสังหาริมทรัพย์ของทั้งโครงการ ซึ่งรวมถึงการบริหารพื้นที่ศูนย์การค้า พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร
โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่
28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 172.6 ล้านบาท 167.6
ล้านบาท และ 169.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 2.9 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 ตามลำดับ สำหรับ
ระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการ
ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เท่ากับ 92.9 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการของอสังหาริมทรัพย์
โครงการใหม่สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555	
	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม	ล้าน บาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม
ค่าทำความสะอาด	24.9	14.4	22.9	13.6	21.4	12.6	11.6	12.5
ค่ารักษาความปลอดภัย	16.2	9.4	15.5	9.3	14.7	8.6	6.3	6.8
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	1.5	0.9	1.7	1.0	2.9	1.7	1.8	2.0
ค่าสนับสนุนการขาย	4.8	2.8	3.8	2.2	2.5	1.5	2.0	2.1
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ	16.2	9.4	15.9	9.5	17.0	10.0	8.3	8.9

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการ	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม
บำรุงรักษา								
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	3.0	1.7	3.1	1.9	2.8	1.7	1.6	1.7
ค่าสาธารณูปโภค	106.0	61.4	104.7	62.5	108.4	63.9	61.3	66.0
รวม	172.6	100.0	167.6	100.0	169.7	100.0	92.9	100.0

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ในอดีตที่ผ่านมา การบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการรวมค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของทั้งโครงการซึ่งรวมถึงการบริหารพื้นที่ศูนย์การค้า พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 517.8 ล้านบาท 533.4 ล้านบาท และ 535.6 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 และร้อยละ 0.4 ตามลำดับ

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ ทั้งโครงการ	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่าย รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่าย รวม	ล้านบาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่าย รวม
ค่าทำความสะอาด	87.7	16.9	86.4	16.2	77.7	14.5
ค่ารักษาความปลอดภัย	50.1	9.7	49.5	9.3	46.8	8.7
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	3.7	0.7	4.5	0.9	7.6	1.4
ค่าสนับสนุนการขาย	31.8	6.1	28.1	5.3	16.3	3.0
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ บำรุงรักษา	40.0	7.7	40.2	7.5	44.1	8.2
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	10.6	2.1	12.8	2.4	12.3	2.3
ค่าสาธารณูปโภค	293.9	56.8	311.9	58.5	330.7	61.7
รวม	517.8	100.0	533.4	100.0	535.6	100.0

(3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า

ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งให้แก่กองทุนรวมแล้ว เอสโก โลดัส ในฐานะผู้เช่าพื้นที่ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต

และพื้นที่ศูนย์อาหาร สำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ("พื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส") ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ที่เหลืออื่นนอกจากพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส ("พื้นที่ศูนย์การค้า") สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ภายหลังจากการจัดตั้งกองทุนรวม บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบใหม่เพื่อกำหนด และบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อแบ่งค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าอย่างถูกต้อง โดยระบบใหม่ดังกล่าวรวมถึงการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่ม ตลอดจนการแยกทำสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ใหม่ เพื่อแยกการบริการระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าอย่างชัดเจน นอกจากนี้ สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่มเพื่อแบ่งค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และดำเนินการเจรจาแยกสัญญาบริการต่าง ๆ ระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาโดยเร็วภายหลังจากที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

อนึ่ง ข้อมูลเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าในอดีตก่อนการเข้าลงทุนของกองทุนรวมเป็นการคำนวณจากบัญชีบริหารของเทสโก้ โลตัส และเป็นไปตามสมมติฐานที่ใช้ในการจัดสรรค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้า ซึ่งสมมติฐานดังกล่าวที่สำคัญมีดังนี้

สมมติฐานสำคัญสำหรับการจัดสรรค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าในอดีต

- *ค่าทำความสะอาด* ช่วงระยะเวลาก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งให้แก่กองทุนรวม สัญญาการให้บริการทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และสัญญาการให้บริการทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า มีการทำสัญญาแยกออกจากกันอย่างชัดเจน การแบ่งบันทึกค่าทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าจึงเป็นไปตามข้อมูลในอดีตที่มีการบันทึกแยกตามสัญญาให้บริการดังกล่าว
- *ค่ารักษาความปลอดภัย* การแบ่งบันทึกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่ารักษาความปลอดภัยระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้า เป็นไปตามจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยที่รับผิดชอบในแต่ละพื้นที่
- *ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์* ในวันที่มีการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับความคุ้มครองจากการประกันภัย ภายใต้อความคุ้มครองตามการประกันภัยเดียวกันกับที่เทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินการสำหรับทรัพย์สินของเทสโก้ โลตัสเอง โดยค่าเบี้ยประกันภัยที่กองทุนรวมต้องชำระจะแบ่งโดยเทียบราคาต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมกับราคาต้นทุนของทรัพย์สินทั้งหมดของเทสโก้ โลตัส ที่ได้เอาประกันภัยไว้ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเอาความคุ้มครองประกันภัยอื่น ๆ เพิ่มเติมของกองทุนรวม

- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับสัญญาบริการสำหรับอุปกรณ์และเครื่องจักรที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนั้นจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับอะไหล่ที่ใช้ในพื้นที่ศูนย์การค้าและห้องอุปกรณ์และเครื่องจักรจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเช่นกัน
- ค่าสาธารณูปโภค ค่าสาธารณูปโภคโดยหลักเป็นค่าไฟฟ้า สำหรับการทำความเย็น และเครื่องปรับอากาศ การจัดให้มีแสงสว่าง และเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ โดยการแบ่งบันทึกค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เอสโก โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าเป็นไปตามสมมติฐานที่ปรับปรุงใหม่ ซึ่งคำนวณโดยอาศัยข้อมูลในอดีตที่เอสโก โลตัสและกองทุนรวม ได้บันทึกการใช้ไฟฟ้าและการใช้น้ำประปาในแต่ละพื้นที่ รวมถึงข้อมูลที่ได้รับภายหลังจากการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่มเติมแล้ว

ทั้งนี้ ค่าสนับสนุนการขาย และค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลืองที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศูนย์การค้าจะเป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศูนย์การค้า

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 64.0 ล้านบาท 62.8 ล้านบาท และ 60.2 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 1.8 และร้อยละ 4.5 ตามลำดับ โดยสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เท่ากับ 34.5 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้ แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม
ค่าทำความสะอาด	6.6	10.3	6.1	9.7	5.7	9.4	4.3	12.5
ค่ารักษาความปลอดภัย	7.2	11.2	6.9	11.0	6.9	11.5	2.3	6.6
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	0.8	1.3	1.0	1.6	1.6	2.6	1.0	3.0
ค่าสนับสนุนการขาย	4.5	7.1	3.6	5.7	1.6	2.7	1.6	4.6
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	8.0	12.5	8.1	12.9	7.6	12.6	4.0	11.5
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	2.8	4.3	2.9	4.6	2.7	4.5	1.5	4.3

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม
ค่าสาธารณูปโภค	34.1	53.3	34.2	54.5	34.1	56.7	19.8	57.5
รวม	64.0	100.0	62.8	100.0	60.2	100.0	34.5	100.0

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 205.8 ล้านบาท 215.0 ล้านบาท และ 204.7 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 และ ลดลงร้อยละ 4.8 ตามลำดับ

ตารางต่อไปนี้จะแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า
ค่าทำความสะอาด	24.5	11.9	25.8	12.0	19.8	9.7
ค่ารักษาความปลอดภัย	24.5	11.9	25.2	11.7	25.1	12.2
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	2.2	1.1	2.6	1.2	4.4	2.2
ค่าสนับสนุนการขาย	29.6	14.4	25.2	11.7	12.8	6.3
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	19.4	9.4	19.7	9.2	20.8	10.1
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	10.0	4.9	12.0	5.6	11.3	5.5
ค่าสาธารณูปโภค	95.8	46.5	104.5	48.6	110.5	54.0
รวม	205.8	100.0	215.0	100.0	204.7	100.0

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี

ภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม บริษัทจัดการได้จัดให้มีการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่มเติม เพื่อแบ่งบันที่ปริมาณการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปา ระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ ศูนย์การค้า ซึ่งค่าไฟฟ้านั้นเป็นไปตามการคำนวณปริมาณการใช้ไฟฟ้าและอัตราค่าไฟฟ้าที่รัฐบาลประกาศ กำหนด อนึ่ง การแบ่งบันที่ค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปา ระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ ศูนย์การค้าเป็นไปตามสมมติฐานที่ปรับปรุงใหม่ ซึ่งคำนวณโดยอาศัยข้อมูลในอดีตที่เทสโก้ โลตัสและ กองทุนรวม ได้บันทึกการใช้ไฟฟ้าและการใช้น้ำประปาในแต่ละพื้นที่ รวมถึงข้อมูลที่ได้รับภายหลังจากการ ติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่มเติมแล้ว ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้ปรับปรุงข้อมูลเกี่ยวกับ ค่าสาธารณูปโภคในอดีตใหม่สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมดังแสดงในตาราง ตามสมมติฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าว

ภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม สำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดิมเท่ากับ 109.2 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของ อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการ บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ พื้นที่ศูนย์การค้า
ค่าทำความสะอาด	14.5	13.2
ค่ารักษาความปลอดภัย	11.3	10.4
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	4.7	4.3
ค่าสนับสนุนการขาย	4.3	3.9
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	8.4	7.7
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	3.7	3.4
ค่าสาธารณูปโภค	62.3	57.1
รวม	109.2	100.0

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียน ภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี

(ค) อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 269.8 ล้านบาท 277.8 ล้านบาท และ 264.8 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 และลดลงร้อยละ 4.7 ตามลำดับ โดยสำหรับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเท่ากับ 143.7 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้ แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า
ค่าทำความสะอาด	31.1	11.5	31.9	11.5	25.5	9.6	18.8	13.1
ค่ารักษาความปลอดภัย	31.7	11.8	32.1	11.5	32.0	12.1	13.6	9.5
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	3.0	1.1	3.6	1.3	6.0	2.3	5.7	4.0
ค่าสนับสนุนการขาย	34.1	12.7	28.8	10.4	14.4	5.4	5.9	4.1
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	27.4	10.1	27.8	10.0	28.3	10.7	12.4	8.6
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	12.8	4.7	14.9	5.4	14.0	5.3	5.2	3.6
ค่าสาธารณูปโภค	129.9	48.1	138.7	49.9	144.6	54.6	82.1	57.2
รวม	269.8	100.0	277.8	100.0	264.8	100.0	143.7	100.0

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี

2.4 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำหรับรอบปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	สำหรับระยะเวลา หกเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้ เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ⁽²⁾⁽³⁾ (ร้อยละ)	97.2	99.4	99.5	99.2
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้ เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ โครงการใหม่ ⁽²⁾⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	99.0	99.8	99.8	99.7

หมายเหตุ

- (1) คำนวณด้วยวิธีการถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (weighted average) โดยถ่วงเฉลี่ยอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยด้วยพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว หรือพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (แล้วแต่กรณี)
- (2) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับรอบปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	สำหรับระยะเวลา หกเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ⁽⁵⁾
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้ เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของ อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ⁽²⁾⁽³⁾ (ร้อยละ)	98.3	97.6	97.0	97.2

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	สำหรับระยะเวลา หกเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ⁽⁵⁾
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้ เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดิม ⁽²⁾⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	99.3	99.0	98.8	98.9

หมายเหตุ

- (1) คำนวณด้วยวิธีการถ่วงน้ำหนัก (weighted average) โดยถ่วงเฉลี่ยอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยด้วยพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว หรือพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม (แล้วแต่กรณี)
- (2) อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่โฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ในปี 2554 พื้นที่ว่างในโครงการอโศกมนตรีมีจำนวนเพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้เช่าเดิมได้ยกเลิกสัญญาเช่าและบริการของพื้นที่ภายนอกอาคาร ซึ่งมีจำนวนพื้นที่เช่าเท่ากับ 1,800 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 8 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการอโศกมนตรี อย่างไรก็ตาม จากข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้กองทุนรวมมีการเช่าทำสัญญาเช่ากับบรรดาผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่ว่างภายนอกอาคารดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 68 ของพื้นที่ว่างภายนอกอาคารดังกล่าว ซึ่งสัญญาเช่าใหม่ได้เริ่มสร้างรายได้ให้แก่กองทุนรวมตั้งแต่วันที่ 2 ของรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556

2.5 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่มีผู้เช่าที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจนหลายราย โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 317 ราย ผู้เช่าระยะยาวที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นอกเหนือจาก เทสโก้ โลตัส ประกอบด้วยผู้ประกอบการธุรกิจหลายประเภท เช่น (1) ธุรกิจจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ภัตตาคารเอ็มเค ร้านอาหารยาม เรสเทอรองต์ และร้านอาหารฮะจิบังราเมน (2) ธุรกิจบริการด้านความบันเทิง ได้แก่ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (3) ธุรกิจบริการทางการเงินต่าง ๆ ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารกรุงไทย (4) ธุรกิจจำหน่ายเสื้อผ้าและเครื่องประดับ ได้แก่ บาจา และห้างแว่นท็อปเจริญ (5) ธุรกิจสุขภาพและความงาม ได้แก่ บิวตี้ และวัตสัน และ (6) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ เช่น สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ได้แก่ โฮมโปร

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ที่สุด 2 ราย ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ พื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 52.2 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และหากไม่นับรวม เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และโฮมโปร ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรกจะเช่าพื้นที่คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 23.0 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ข้อมูลพื้นที่เช่าและสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรกของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	HOME PRO	สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	5,750	20.2
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	2,546	9.0
บริษัท วิเอ็มวีเค เซอร์วิส จำกัด	Z-Zone	เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	1,271	4.5
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	1,219	4.3
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	1,084	3.8
บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	787	2.8
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบุ๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	781	2.7
บริษัท ไอซีซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER และ Mother & Child by His & Her	เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	512	1.8
นางสาวศรี ตรีศิริสัตยวงศ์	โรงเรียนดนตรี สยามกล การ ศัลยา	บริการต่าง ๆ	469	1.6
บริษัท ไทยอะจิบ จำกัด	อะจิบราเมน	อาหารและเครื่องดื่ม	431	1.5

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงสัดส่วนพื้นที่ของผู้เช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ โดยแบ่งตามลักษณะการประกอบธุรกิจหลัก โดยแสดงเป็นสัดส่วนร้อยละต่อจำนวนพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	58.4
อาหารและเครื่องดื่ม	21.8	13.7
บริการด้านความบันเทิง	15.2	5.4
บริการต่าง ๆ ⁽³⁾	14.3	5.1
เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	15.1	5.4

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.1	2.2
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽⁴⁾	26.9	9.6
พื้นที่ว่าง	0.5	0.2
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้ผู้เช่าเช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (3) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ
- (4) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้นซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 2,570 ตารางเมตร

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมมีผู้เช่าที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจนหลายราย โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 1,047 ราย ผู้เช่าระยะยาวที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมนอกเหนือจากเทสโก้ โลตัส ประกอบด้วยผู้ประกอบการธุรกิจหลายประเภท เช่น (1) ธุรกิจจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ภัตตาคารเอ็มเค ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่นฟูจิ แมคโดนัลด์ และมิสเตอร์โดนัท (2) ธุรกิจบริการด้านความบันเทิง ได้แก่ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ เมเจอร์ โบว์ล ซีทาทูน่า และอิมเมจิน (3) ธุรกิจบริการต่าง ๆ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงเทพ และธนาคารไทยพาณิชย์ (4) ธุรกิจจำหน่ายเสื้อผ้าและเครื่องประดับ ได้แก่ บอดี้โกลฟ บอสชินี บาจา และห้างแว่นท็อปเจริญ (5) ธุรกิจสุขภาพและความงาม ได้แก่ บิวตี้ วัตสัน และโอเรียนทอล พรินเซส และ (6) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ เช่น สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ได้แก่ โฮมโปร

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ที่สุด 2 รายของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ พื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 44.0 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และหากไม่นับรวม เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และโฮมโปร ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรกจะเช่าพื้นที่คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 20.4 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ข้อมูลพื้นที่เช่าและสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรกของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	17,452	18.8
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	HOME PRO	สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	4,538	4.9
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	3,704	4.0
บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พณิชย์ จำกัด	Outdoor mini plaza, Mobile Zone	บริการต่าง ๆ	3,585	3.9
บริษัท ยัม เรสเทอรองต์ส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	3,423	3.7
บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด	Major Bowl Hit	บริการด้านความบันเทิง	2,589	2.8
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดียูเคชั่นเตอร์	บริการต่าง ๆ	1,789	1.9
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	1,328	1.4
บริษัท เอ็ม.ซี.พี.รีพเพอร์ตี แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	Mobile Zone	บริการต่าง ๆ	1,284	1.4
บริษัท โอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	Total Beauty by His & Her	สินค้าสุขภาพและความงาม	1,248	1.3

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงสัดส่วนพื้นที่ของผู้เช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม โดยแบ่งตามลักษณะการประกอบธุรกิจหลัก โดยแสดงเป็นสัดส่วนร้อยละต่อจำนวนพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	53.8
อาหารและเครื่องดื่ม	20.6	14.4
บริการด้านความบันเทิง	27.2	10.9
บริการต่าง ๆ ⁽³⁾	16.1	6.4
เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	16.3	6.5
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.9	2.8

ประเภท ธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽⁴⁾	11.2	4.5
พื้นที่ว่าง	1.8	0.7
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (3) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ
- (4) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้นซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 9,020 ตารางเมตร

2.6 วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

โดยทั่วไป ผู้เช่าระยะยาวจะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับเทสโก้ โลตัส เป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ในขณะที่ผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักจะมีพื้นที่เช่ามากกว่า 1,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ ในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 99.2 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 99.7 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เกี่ยวกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวตามช่วงเวลาที่ระบุไว้ ดังนี้

	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	ภายหลัง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	สัญญาเช่า หลักกับ เทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	พื้นที่ ว่าง	รวม
จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	61	138	69	49	5	4	326
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวรวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	1,750	9,974	4,630	11,951	51,102	138	79,546

	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	ภายหลัง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	สัญญาเช่า หลักกับ เอสโก โลดัส ⁽²⁾	พื้นที่ ว่าง	รวม
พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุ สัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾ (ร้อยละ)	6.2	35.1	16.3	42.0	-	0.5	100.0
พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุ สัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	2.2	12.5	5.8	15.0	64.2	0.2	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเอสโก โลดัส มีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม มีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 97.2 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และมีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 98.9 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เกี่ยวกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวตามช่วงระยะเวลาที่ระบุไว้ ดังนี้

	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	ภายหลัง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	สัญญา เช่าหลัก กับ เอสโก โลดัส ⁽²⁾	พื้นที่ ว่าง	รวม
จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	322	254	346	125	17	51	1,115
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวรวม ของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	16,412	14,787	24,790	35,349	139,137	1,636	232,111
พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุ สัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾ (ร้อยละ)	17.7	15.9	26.7	38.0	-	1.8	100.0

	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	ภายหลัง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	สัญญา เช่าหลัก กับ เทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	พื้นที่ ว่าง	รวม
พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุ สัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด ⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	7.1	6.4	10.7	15.2	59.9	0.7	100.0

หมายเหตุ

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

(ค) อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด มีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 97.7 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และมีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 99.1 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เกี่ยวกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวตามช่วงระยะเวลาที่ระบุไว้ ดังนี้

	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	ภายหลัง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	สัญญา เช่าหลัก กับ เทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	พื้นที่ ว่าง	รวม
จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	383	392	415	174	22	55	1,441
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวรวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	18,163	24,761	29,420	47,300	190,238	1,774	311,657
พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾ (ร้อยละ)	15.0	20.4	24.2	39.0	-	1.5	100.0
พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	5.8	7.9	9.4	15.2	61.0	0.6	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเอสโก โลดส์ มีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง 7 ละ 10 ปี
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

3. การจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ก่อนกองทุนรวมเข้าลงทุน

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

เอสโก โลดส์ จัดการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

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

สำหรับผู้เช่าระยะยาวนั้น ค่าเช่าและค่าบริการอาจกำหนดเป็นอัตรารายเดือนคงที่หรืออัตราแปรผันตามยอดขายของผู้เช่า (โดยอาจมีค่าเช่าขั้นต่ำหรือกำหนดเป็นทั้งอัตราคงที่และอัตราแปรผัน) ในขณะที่ค่าบริการที่เรียกเก็บจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว จะกำหนดเป็นอัตราคงที่ นอกจากนี้ สัญญาเช่าบางฉบับมีข้อสัญญาว่าด้วยการต่อระยะเวลาการเช่า ในขณะที่สัญญาเช่าทุกฉบับมีระยะเวลาการเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนซึ่งหากมีการต่อสัญญาจะต้องเจรจาเงื่อนไขการต่อระยะเวลาการเช่าเป็นกรณี ๆ ไป ทั้งนี้ สัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับการใช้พื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมนั้น โดยทั่วไปจะมีลักษณะเป็นข้อสัญญามาตรฐาน แบ่งตามประเภทต่าง ๆ ขึ้นอยู่กับประเภทข้อตกลงการเช่าและ/หรือลักษณะธุรกิจของผู้เช่า ดังนี้

(ก) สัญญาเช่าและสัญญาบริการ

(ข) สัญญาเช่าและสัญญาบริการของร้านขายยา

- (ค) สัญญาเช่าพื้นที่เพื่อติดตั้งเครื่องฝาก-ถอนเงินสดอัตโนมัติ
- (ง) สัญญาบริการพื้นที่เด็กเล่น (play land service agreement)
- (จ) สัญญาบริการประกอบกิจการร้านอาหารภายในศูนย์อาหาร
- (ฉ) สัญญาบริการป้ายโฆษณา และ
- (ช) สัญญาบริการพื้นที่ (สำหรับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว)

นอกจากสัญญาที่มีข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าวข้างต้น ยังมีสัญญาบริการเช่าสัญญาอนุญาตให้เช่าพื้นที่ระหว่างเทสโก้ โลตัส และผู้เช่าอีกด้วย

ในการลงนามเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ โดยทั่วไปผู้เช่าจะต้องชำระเงินประกันซึ่งคำนวณจากค่าเช่าตามจำนวนเดือนที่กำหนด ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค และอัตราค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่รัฐเรียกเก็บและต้องชำระค่าเช่ารายเดือนล่วงหน้า ในกรณีที่เป็นการใช้พื้นที่ชั่วคราว ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวต้องชำระค่าบริการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวจะเข้าใช้พื้นที่ และเงินประกันอีกหนึ่งเดือน ทั้งนี้ เงินประกันจะวางไว้และเทสโก้ โลตัส จะคืนเงินประกันแก่ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว โดยไม่มีดอกเบี้ย โดยการชำระเงินสามารถทำได้หลายวิธี รวมถึงการชำระด้วยเช็ค การโอนเงินผ่านธนาคาร และการชำระเงินโดยตรง

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

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

อนึ่ง ในส่วนของพื้นที่บริการแก่ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส นั้น ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2554 เป็นต้นมา เทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินการตามนโยบายในการปรับพื้นที่บริการดังกล่าวในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมแต่ละแห่ง โดยจัดสรรพื้นที่บริการใหม่ให้เหมาะสมกับธุรกิจของผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว (Zoning) และปรับเปลี่ยนพื้นที่ส่วนกลาง (Decongesting) เพื่อให้ลูกค้าสามารถซื้อสินค้าและบริการจากศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส ได้อย่างสะดวกสบาย

ยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายหลังจากดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว เทสโก้ โลตัส ได้ปรับค่าบริการซึ่งพิจารณาตามเขตพื้นที่บริการที่กำหนดเพื่อทดแทนพื้นที่บริการชั่วคราวที่ลดลง โดยเทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าวสำหรับศูนย์การค้าทั้งหมดของเทสโก้ โลตัส ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมทุกแห่งเป็นที่เรียบร้อยแล้วในเดือนตุลาคม 2554

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

การจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ โดยเทสโก้ โลตัส ก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ให้แก่กองทุนรวม มีการดำเนินการเช่นเดียวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ก่อนที่เทสโก้ โลตัส จะได้โอนให้แก่กองทุนรวม ดังที่กล่าวไว้ในข้อ (ก) ข้างต้น

Q: วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร และนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร?

A: เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ (ภายหลังจากจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน) เสร็จสมบูรณ์แล้ว ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ บริษัทจัดการได้ดำเนินการและจะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. การจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

- กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส เพื่อให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตเพื่อประกอบกิจการค้าปลีก รวมถึงพื้นที่ศูนย์อาหาร คลังเก็บของ และพื้นที่สำนักงาน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง นอกจากนี้ กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาบริการกับเทสโก้ โลตัส เกี่ยวกับการให้บริการต่าง ๆ ของกองทุนรวมในส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก สรุปสาระสำคัญของสัญญาการให้บริการระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม"
- สิทธิ หน้าที่ และสถานะของการเช่าภายใต้สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอยู่เดิม (ยกเว้นสัญญาเช่าและสัญญาบริการของร้านขายยาและพื้นที่ของ Tesco Card Services ที่อยู่ในพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสัญญาบริการประกอบกิจการร้านอาหารภายในศูนย์อาหาร) ได้ถูกโอนไปยังกองทุนรวมโดยผลของกฎหมายภายหลังการลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุน โดยกองทุนรวมได้เข้าเป็นคู่สัญญาในฐานะผู้ให้เช่าแทนเอสเคไอ โกลด์ แม้ว่า ผู้เช่าได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า

- ผู้เช่าได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ (ยกเว้นในส่วนของการบริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า) ที่มีอยู่เดิมตามสัญญาบริการไปยังกองทุนรวม
- ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ (ยกเว้นในส่วนของการบริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าสำหรับผู้ในพื้นที่ชั่วคราวบางราย ซึ่งมีการติดตั้งมิเตอร์แยก) ที่มีอยู่เดิมตามสัญญาบริการไปยังกองทุนรวม และ
- ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาอื่น ๆ ให้แก่กองทุนรวม

นอกจากนี้ เอสเคไอ โกลด์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับสิทธิในการให้บริการระบบสาธารณูปโภคจากกองทุนรวมตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวที่มีอยู่เดิมได้รับการร้องขอให้เข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคฉบับใหม่กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้บริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าให้กับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว และเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวกับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวโดยตรง

ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนมิได้เข้าทำสัญญาฉบับใหม่กับกองทุนรวม หรือยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมไปยังกองทุนรวม เอสเคไอ โกลด์ ตกลงไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินว่า นับแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเสร็จสมบูรณ์ เอสเคไอ โกลด์ ตกลงช่วยดำเนินการเจรจาต่อรองเพื่อให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวดังกล่าวเข้าทำสัญญาฉบับใหม่หรือยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวไปยังกองทุนรวม นอกจากนี้ เอสเคไอ โกลด์ ตกลงที่จะสงวนมอบจำนวนเงินใด ๆ (ยกเว้นค่าบริการสาธารณูปโภค) ที่ได้รับจากผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สิน

นอกจากนี้ ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อกองทุนรวมเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเสร็จสมบูรณ์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการบริหารด้านลูกค้าสัมพันธ์กับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวใน

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนปฏิบัติตามข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าและสัญญาอื่น ๆ

- ให้บริการต่าง ๆ แก่ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว ในฐานะตัวแทนของกองทุนรวม
- ให้บริการด้านสาธารณูปโภคโดยการจัดให้มีก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าให้กับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าบริการสำหรับการใช้สาธารณูปโภคในส่วนของก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าจากกองทุนรวมในพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ว่างที่มีได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าหรือมิได้ใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวตามปริมาณการใช้จริง ทั้งนี้ การให้บริการด้านสาธารณูปโภคนั้น กระทำในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ภายหลังที่กองทุนรวมเข้าลงทุนแล้ว กองทุนรวมก็จะดำเนินการเช่นเดียวกันกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ดังที่กล่าวไว้ในข้อ (ก) ข้างต้น

2. การจัดหาผลประโยชน์ด้านรายได้จากสื่อโฆษณา

ก่อนการเข้าลงทุนของกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส ได้ให้สิทธิที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาในศูนย์การค้าแต่ละแห่งดังต่อไปนี้

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

สัญญาให้สิทธิโฆษณาจะมีระยะเวลา 5 ปี โดยสัญญาจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งวิจิไอสามารถให้สิทธิขอต่ออายุสัญญาได้ (สูงสุดไม่เกิน 5 ปี) โดยทำหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าอย่างน้อย 12 เดือน ก่อนวันครบกำหนดอายุสัญญาดังกล่าว

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

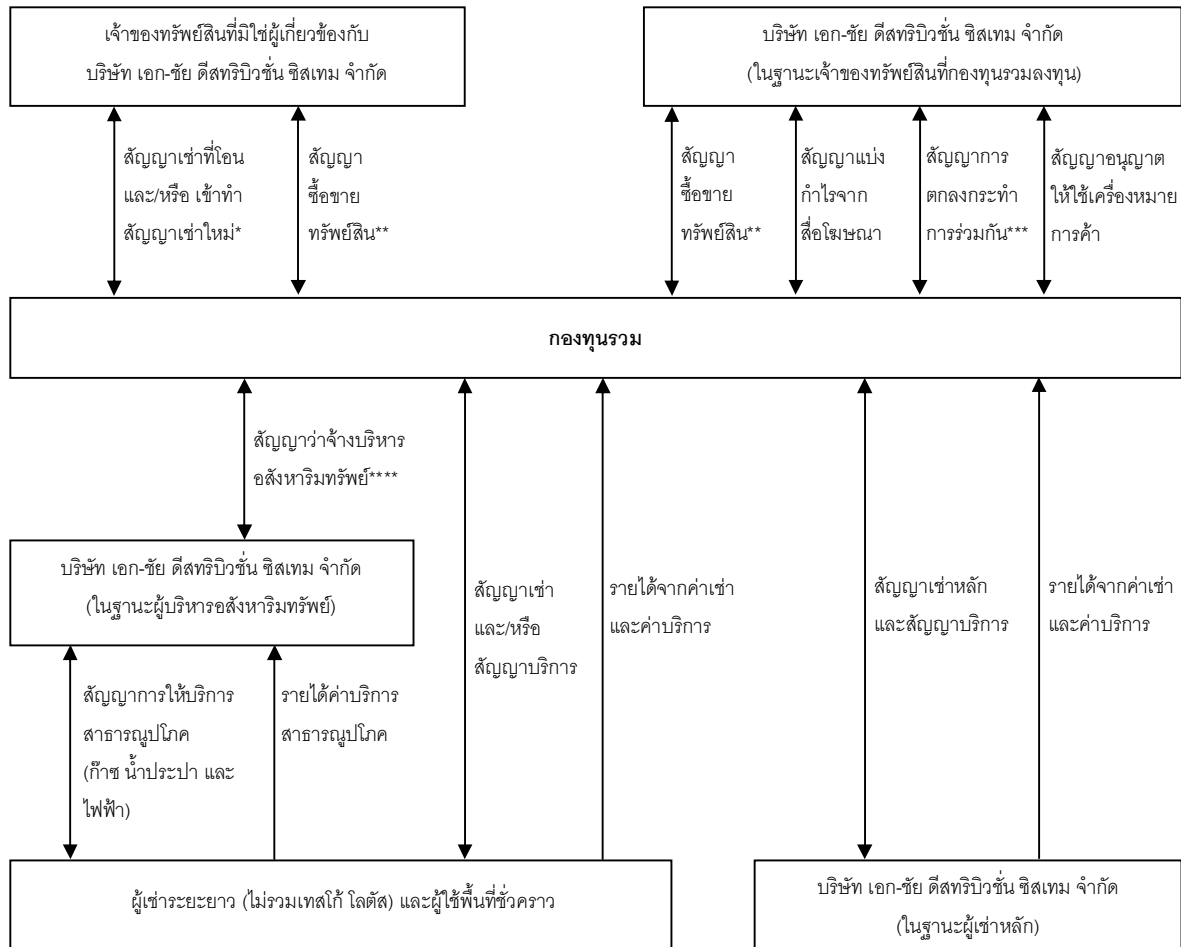
(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

สำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาให้สิทธิโฆษณาและแบ่งกำไรสื่อโฆษณากับเทสโก้ โลตัส โดยภายใต้สัญญาดังกล่าว กองทุนรวมให้สิทธิแก่เทสโก้ โลตัส ในการโฆษณาในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่ไม่มีผู้ใดเช่า (รวมถึงเทสโก้ โลตัส) เช่น พื้นที่ส่วนกลาง โดยเทสโก้ โลตัส ต้องจ่ายเงินรายได้ร้อยละ 90 ที่ได้รับจากวิจิไอให้แก่กองทุนรวมเป็นค่าตอบแทนสำหรับสิทธิจัดทำกิจกรรมโฆษณาโดยใช้กล่องไฟโฆษณา (lightbox) ในพื้นที่ดังกล่าว ภายใน 10 วัน นับแต่วันที่เทสโก้ โลตัส ได้รับรายได้ดังกล่าวจากวิจิไอ ซึ่งอัตราส่วนแบ่งกำไรสื่อโฆษณาดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตามการให้สิทธิโฆษณาในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของเทสโก้ โลตัสเพิ่มเติมหรือขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ออกไป

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ในการจัดหาผลประโยชน์ด้านรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนแล้ว กองทุนรวมก็จะดำเนินการเช่นเดียวกับการจัดหาผลประโยชน์ด้านรายได้จากสื่อโฆษณาจากอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมดังที่กล่าวไว้ในข้อ (ก) ข้างต้น ทั้งนี้ ภายหลังจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ในครั้งนี้ จะไม่เป็นผลให้อัตราส่วนแบ่งกำไรสื่อโฆษณาระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม เปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด

3. โครงสร้างของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน



- * สัญญาเช่าที่โอน ได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินบางส่วนสำหรับโครงการสมุย และพิษณุโลก และสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 เซนา รังสิต-นครนายก และบางปู และสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโครงการพระราม 1
- ** สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ได้แก่ สัญญาซื้อขายที่ดินและ/หรืออาคารที่เอสเคไอ โกลด์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย (1) เป็นการลงทุนที่ดินและอาคารที่เอสเคไอ โกลด์ เป็นเจ้าของ สำหรับโครงการศรีนครินทร์ กระบี่ ประชาชื่น รังสิตคลอง 7 ทุ่งสง สิงหนบุรี ปราณบุรี มหาชัย แม่สาย ระนอง ภูเก็ต และนครศรีธรรมราช (2) เป็นการลงทุนในที่ดินบางส่วนและอาคารที่เอสเคไอ โกลด์ เป็นเจ้าของ และรับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนจากเอสเคไอ โกลด์ สำหรับโครงการสมุย และพิษณุโลก (3) เป็นการลงทุนในอาคารที่เอสเคไอ โกลด์เป็นเจ้าของและรับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินจากเอสเคไอ โกลด์ สำหรับโครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 เซนา รังสิต-นครนายก และบางปู และ(4) เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สำหรับโครงการพระราม 1 และสัญญาซื้อขายที่ดินที่เจ้าของทรัพย์สินมีผู้เกี่ยวข้องกับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยเป็นการลงทุนในที่ดินบางส่วนสำหรับโครงการศาลายา
- *** ตามสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน มีข้อตกลงเกี่ยวกับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายอาจลงทุนในที่ดินหรือสิทธิการเช่า หรือลงทุนในอาคารที่คู่สัญญาอีกฝ่ายจะขายหรือโอนสิทธิการเช่า
- **** ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีข้อตกลงเกี่ยวกับการที่กองทุนรวมจะให้สิทธิในการให้บริการระบบสาธารณูปโภคแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

4. อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและเอื้อต่อการหาผู้เช่าหลักรายใหม่

ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ ภายใต้สัญญาเช่าหลัก กองทุนรวมได้ให้เอสไอ โกลด์ เช่า (สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม) และจะให้เอสไอ โกลด์ เช่า (สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่สำนักงานด้านหลังและโกดังเก็บของที่ตั้งอยู่ในแต่ละอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าทั้งหมดไม่เกิน 30 ปี โดยแบ่งเป็นการเช่าคราวแรก 10 ปี และสามารถต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในภาคผนวก 3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน – สัญญาเช่าหลัก")

หากมีเหตุการณ์ที่ทำให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดก่อนกำหนดเวลา หรือไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ศักยภาพและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งจะเอื้อให้การหาผู้เช่าหลักรายใหม่แทนที่เอสไอ โกลด์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งดังกล่าวเป็นไปได้โดยง่ายขึ้น โดยธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยในปัจจุบันมีการแข่งขันที่สูง ทำให้มีผู้ประกอบการหลายรายที่พร้อมเข้ามาเป็นผู้เช่ารายใหม่ทดแทนสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งนั้น ทั้งนี้ ปัจจัยสำคัญที่เอื้อต่อการหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนมีดังต่อไปนี้

- อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและ/หรือตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ (Commercial Area)
- อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหลายแห่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีข้อจำกัดทางผังเมืองที่เข้มงวดภายใต้กฎหมายและกฎระเบียบผังเมืองซึ่งมีข้อกำหนดห้ามการก่อสร้างศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่ดังกล่าว ข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งจำกัดตัวเลือกทำเลที่เหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการค้าปลีกรายใหญ่
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่อื่นที่เอสไอ โกลด์ เช่าหรือจะเช่าในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง คิดเป็นพื้นที่เช่าที่ไม่ใหญ่นักเมื่อเทียบกับขนาดของพื้นที่เช่าของผู้เช่าหลักประเภทอื่น เช่น ห้างสรรพสินค้า
- อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน มีผลประกอบการที่ได้รับการพิสูจน์แล้ว และมีผลประกอบการที่มั่นคง โดยมีอายุการดำเนินงานเฉลี่ยประมาณ 7 ปี และ 9 ปี สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ตามลำดับ มีลูกค้ามาใช้บริการเฉลี่ยเดือนละมากกว่า 2.3 ล้านคน และ 0.8 ล้านคน และในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม คิดเป็นร้อยละ 99.3 ร้อยละ 99.0 และร้อยละ

98.8 และสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ คิดเป็นร้อยละ 99.0 ร้อยละ 99.8 และร้อยละ 99.8 ตามลำดับ แม้ว่าอสังหาริมทรัพย์บางแห่งจะมีการแข่งขัน ทั้งจากคู่แข่งโดยตรงและคู่แข่งทางอ้อม แต่เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งได้สร้างกลุ่มฐานลูกค้าประจำไว้แล้วจึงสามารถทำกำไรได้สม่ำเสมอ และมีอัตราการเติบโตของรายได้ที่มั่นคง

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ที่ทำให้สัญญาเช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าวแห่งใดก็ตามสิ้นสุดก่อนกำหนดเวลาเนื่องจากเอสไอ โกลด์ ผิดสัญญาเช่าหลัก กองทุนรวมย่อมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการเลิกสัญญาดังกล่าว นอกจากนี้ อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ผู้ประเมินใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตของแต่ละอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนนั้น ถูกกำหนดจากระดับความเสี่ยงในการถือครองอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ แล้ว ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่เกิดจากเหตุการณ์ที่ทำให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดก่อนกำหนดด้วย

Q: กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน มีอะไรบ้าง?

A: กลยุทธ์หลักของบริษัทจัดการที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนรวม คือ การลงทุนระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยเป็นหลักโดยจะลงทุนทั้งในรูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์ และการถือครองสิทธิการเช่า

วัตถุประสงค์หลักของบริษัทจัดการในการบริหารจัดการกองทุนรวมคือ การดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้ที่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นรายละในระยะเวลา และการดำเนินการให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเติบโตที่ยั่งยืนในระยะยาว ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายละได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่น่าพอใจ (competitive rate of return) บริษัทจัดการจะใช้กลยุทธ์ในการลงทุนดังต่อไปนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์หลักดังกล่าวข้างต้น

การเติบโตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

กำหนดและติดตามโอกาสในการลงทุนที่น่าสนใจอย่างต่อเนื่องโดยมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในกิจการค้าปลีกเป็นหลัก โดยที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนจะต้องสามารถก่อให้เกิดรายได้และให้ผลตอบแทนการลงทุนในอัตราที่น่าพอใจเพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละ โดยอยู่ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อสนับสนุนกลยุทธ์ในการเติบโตของกองทุนรวมด้วยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอสไอ โกลด์ ตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) หากเอสไอ โกลด์ จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหรือเกี่ยวกับศูนย์การค้าใด ๆ ในประเทศไทย ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและอนาคต โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน สรุปสาระสำคัญของสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกันระหว่างเอสไอ โกลด์ กับกองทุนรวม"

การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องเหมาะสมกับสภาพการณ์และการเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

เพิ่มศักยภาพให้อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีประสิทธิภาพในการแข่งขันสูง โดยอาศัยความได้เปรียบจากชื่อแบรนด์ของเอสไอ โกลด์ ตลอดจนประสบการณ์และความสำเร็จที่ผ่านมาจากผลงานในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของเอสไอ โกลด์ และดำเนินกลยุทธ์ต่าง ๆ เพื่อเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูงสุดเท่าที่จะเป็นไปได้ รวมทั้งจัดการให้มีลักษณะและความหลากหลายของผู้เช่า รายรับจากค่าเช่าและขนาดพื้นที่เช่าให้เหมาะสมที่สุด ตลอดจนเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบการและลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนการลงทุนของกองทุนรวม

การเข้ามาตราการที่เคร่งครัดในการบริหารเงินทุนและความเสี่ยง

สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือการลงทุนหรือดำเนินการใด ๆ บริษัทจัดการจะใช้เงินทุนที่มีสัดส่วนหนี้สินและทุนที่เหมาะสม เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับผลตอบแทนสูงสุดตามความเสี่ยงที่ลงทุนอย่างเหมาะสม โดยจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการ หนังสือชี้ชวน และกฎหมายหลักทรัพย์

1. การเติบโตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

บริษัทจัดการจะอาศัยความได้เปรียบจากเครือข่ายของเอสไอ โกลด์ ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การเติบโตด้วยวิธีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการหาโอกาสการลงทุนโดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม โดยเชื่อว่าจะทำให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสดและให้ผลตอบแทนที่น่าสนใจ เพื่อการเติบโตของรายได้และเงินทุน

ทั้งนี้ เอสไอ โกลด์ ตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) หากเอสไอ โกลด์ เสนอขายกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าในประเทศไทยที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป เมื่อเอสไอ โกลด์ ประสงค์ที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในการลงทุนเพิ่มเติม เช่น ระดับผลตอบแทนที่จะได้รับ ทำเลที่ตั้ง อัตราการเช่าพื้นที่ค่าเช่า สัญญาเช่า รายละเอียดของผู้เช่า ความหลากหลายของผู้เช่า โอกาสในการเพิ่มศักยภาพให้กับทรัพย์สิน ที่ดิน อาคาร ระบบวิศวกรรม รายละเอียดต่าง ๆ ของระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ตลอดจนรายงานการประเมินจากผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับมูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ

ในการประเมินการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะให้ความสำคัญต่อหลักเกณฑ์การลงทุนดังต่อไปนี้

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

กองทุนรวมประสงค์ที่จะถือครองอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในระยะยาว อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มีการพัฒนาจนเต็มที่แล้วและมีข้อจำกัดในการพัฒนาต่อไป และ/หรือเมื่อมีโอกาสในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจพิจารณาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะใช้

เงินจากการจำหน่ายดังกล่าวลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งมีศักยภาพในการเติบโตที่ดีกว่า

ทั้งนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะเป็นไปตามหลักการที่ได้กล่าวถึงไว้แล้ว และกองทุนรวมจะปฏิบัติตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. คณะกรรมการ ก.ล.ด. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

อนึ่ง ตามที่กองทุนรวมได้เคยคาดการณ์ไว้เมื่อครั้งเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรกว่า กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการนครและโครงการศาลายา ภายในปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 นั้น โดยกองทุนรวมจะลงทุนในโครงการศาลายาภายหลังการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ในส่วนของโครงการนคร เนื่องจากโครงการนครได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมในช่วงปลายปี 2554 และอยู่ระหว่างการดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ในโครงการดังกล่าว ซึ่งทำให้การประเมินค่าทรัพย์สินดำเนินการได้โดยยาก ดังนั้น กองทุนรวมจึงจะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 และเงินที่กองทุนรวมอาจทำการกู้ยืมเพื่อไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ซึ่งในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ครั้งนี้ กองทุนรวมจะไม่มีการลงทุนในโครงการนคร ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง

2. การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอย่างต่อเนื่องเหมาะสมกับสภาพการณ์และการเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ดำเนินมาตรการเชิงรุกเพื่อเพิ่มผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด โดยอาศัยความได้เปรียบจากแบรนด์ของเอสเคไอ โกลด์ ตลอดจนประสบการณ์และความสำเร็จที่ผ่านมาในด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะดำเนินการตามมาตรการเชิงรุกต่าง ๆ เพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ทั้งในส่วนที่กองทุนรวมมีอยู่แล้วในปัจจุบันและที่จะเข้าลงทุนในอนาคต ซึ่งอาจรวมถึงมาตรการต่าง ๆ ดังนี้

- ทำการเพิ่มเติม ดัดแปลง และปรับปรุงตกแต่งต่าง ๆ รวมถึง การจัดสรรและกำหนดบริเวณพื้นที่เช่า (re-zoning) การใช้ประโยชน์จากจำนวนพื้นที่ให้เช่ารวมให้มากที่สุด การเพิ่มจุดเด่นในการแข่งขันให้กับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการปรับปรุงพื้นที่ค้าปลีกให้มีคุณภาพดีขึ้น เพื่อให้สามารถเรียกเก็บอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นได้
- กำหนดเป้าหมายและวางแผนการตลาดเพื่อให้ได้กลุ่มผู้เช่าซึ่งมีลักษณะหลากหลายและเหมาะสมกับศูนย์การค้าเพื่อสร้างกำไรสูงสุด
- ยกระดับกิจกรรมทางการตลาดที่ดำเนินการอยู่ให้ดีขึ้นเพื่อดึงดูดจำนวนลูกค้าให้มากขึ้นเพื่อให้ความต้องการเช่าพื้นที่ที่สูงขึ้น

- ประเมินความเหมาะสมของประเภทผู้เช่าอย่างสม่ำเสมอเพื่อปรับให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคและกระแสในตลาดธุรกิจค้าปลีกที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา
- บริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าให้ดีเพื่อรักษารฐานผู้เช่าให้คงอยู่ในระดับสูง และลดอัตราความว่างของพื้นที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- จัดให้มีข้อตกลงในสัญญาเช่าเกี่ยวกับการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าให้เหมาะสม
- เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานให้อยู่ภายในงบประมาณที่กำหนด

การเพิ่มอัตราผลตอบแทนจากค่าเช่า

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

ลดค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการจะดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่จะไม่ลดคุณภาพของการให้บริการ บริษัทจัดการมุ่งที่จะทำให้กองทุนรวมมีกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มมากขึ้น

3. การใช้มาตรการที่เคร่งครัดในการบริหารเงินทุนและความเสี่ยง

กองทุนรวมตั้งเป้าหมายที่จะมีโครงสร้างเงินทุนที่มีประสิทธิภาพและมีต้นทุนของเงินทุนที่ต่ำ โดยอยู่ภายใต้ข้อจำกัดการกู้ยืมที่ได้รับอนุญาตตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด โดยกองทุนรวมจะใช้เงินลงทุนที่ผสมผสานระหว่างหนี้และทุนเพื่อเป็นเงินทุนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต และดำเนินการตามมาตรการเพิ่มศักยภาพให้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเพื่อการพัฒนาอื่น ๆ อย่างไรก็ดี กองทุนรวมจะใช้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่เหมาะสมที่สุดภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายหลักทรัพย์ และจะดำรงอัตราหนี้สินต่อทุนที่เหมาะสมเพื่อสร้างความแข็งแกร่งให้กับฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

หลักการสำคัญของกลยุทธ์บริหารเงินทุนและความเสี่ยง มีดังนี้

การรักษาสัดส่วนเงินกู้ยืมโดยรวมให้อยู่ภายในขอบเขตที่ได้รับอนุญาต

กองทุนรวมจะรักษาสัดส่วนเงินกู้ยืมโดยรวม ภายใต้เพดานการกู้ยืมที่ได้รับอนุญาตตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด นอกจากนี้ การรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรายลงทุนที่เหมาะสม จะเป็นการลดต้นทุนของเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน และก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุนให้มากที่สุด

การบริหารจัดการอัตราดอกเบี้ยในเชิงรุก

บริษัทจัดการจะใช้กลยุทธ์ในเชิงรุกเพื่อบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในอนาคต โดยในขณะเดียวกันจะดำเนินการให้ต้นทุนของเงินกู้ยืมอยู่ในระดับที่แข่งขันได้

กองทุนรวมจะมีความเสี่ยงที่เกิดจากการกู้ยืม รวมถึงข้อจำกัดการก่อหนี้ตามกฎหมายหลักทรัพย์ ซึ่งกรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน และค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมคำถาม-คำตอบเรื่อง "กองทุนรวมนี้กำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินไว้อย่างไร?"

Q: วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่มีอะไรบ้าง

A: วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน มีดังนี้

(ก) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะช่วยเพิ่มเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย

บริษัทจัดการมีความสามารถอันเป็นที่ยอมรับในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจค้าปลีก และ/หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจค้าปลีกที่ให้ผลตอบแทนในระดับที่น่าพอใจ มีศักยภาพในการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน และมีการเติบโตในระยะยาว อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ได้ผ่านการคัดเลือกและวิเคราะห์ประเมินค่าอย่างเหมาะสมแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ได้มีการวิเคราะห์ถึงองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เช่น ระดับผลตอบแทนที่คุ้มค่ากับความเสี่ยงในการลงทุน (risk-adjusted return threshold) ทำเลที่ตั้ง (locations) ความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สิน (tenant mix) ลักษณะเฉพาะของอัตราการใช้พื้นที่ (occupancy characteristics) โอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่ม คุณสมบัติของอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก ศักยภาพในการเพิ่มมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และผลการวิเคราะห์ประเมินผลโดยผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับรายจ่ายลงทุนที่อาจนำมาใช้

บริษัทจัดการจะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะช่วยให้เงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่สูงขึ้นกว่าเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยก่อนการลงทุน

**ตาราง 1 – ตารางแสดงการวิเคราะห์ความสามารถของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ในการ
จ่ายเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน⁽⁴⁾**

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุน รวมจะเข้าลงทุน ต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾ (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
จำนวนเงินทุนทั้งหมดที่จะใช้สำหรับการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ล้านบาท)⁽²⁾	6,885	7,017	7,149	7,281	7,413	7,545
กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนจาก การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการ ใหม่ (ล้านบาท)	409	408	406	405	404	402
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุน จดทะเบียนจากการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ล้าน บาท)	64	65	66	67	68	69
รวมเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน (ล้านบาท)	473	473	472	472	471	471
อัตราเงินกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปัน ส่วนแบ่งกำไร (อัตราการปันส่วนแบ่ง กำไรร้อยละ 100) (ร้อยละ)	5.9	5.8	5.7	5.6	5.4	5.3
อัตราสภาพคล่องส่วนเกินจากการลด เงินทุนจดทะเบียน (ร้อยละ)	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (Implied Acquisition Distribution) (ร้อยละ)⁽³⁾	6.9	6.7	6.6	6.5	6.4	6.2

หมายเหตุ

ข้อมูลที่ปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณการอัตราเงินจ่ายคืนสุทธิ ทั้งในรูปของเงินปันผล และเงินคืนทุน สำหรับการเข้าลงทุน
เพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ของกองทุนรวม

- (1) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
อิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (2) จำนวนเงินทุนทั้งหมดที่จะใช้สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ รวมถึง ราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
เงินสำรองเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (Capital Expenditure Reserves) และค่าใช้จ่ายในการทำ
ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
- (3) อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (Implied Acquisition Distribution) จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากจำนวนเงินทุนทั้งหมดที่จะใช้
สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และจำนวนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับจาก
อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ซึ่งคำนวณจากผลต่างระหว่าง (ก) จำนวนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับ
อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ (ข) จำนวนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ตามที่
ปรากฏในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ทั้งนี้ ในการคำนวณอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ณ ราคาซื้อ
อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามจำนวนต่าง ๆ กันดังกล่าวแล้วด้วย ทั้งนี้ จำนวนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน
ประกอบด้วยเงินปันผล และเงินคืนทุนที่ได้รับจากการลดเงินทุนจดทะเบียน

- (4) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากอัตราการใช้พื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

ทั้งนี้ ผลตอบแทน (yield) ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะขึ้นอยู่กับราคาต้นทุนในการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยรายนั้น ๆ เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีราคาต้นทุนในการซื้อหน่วยลงทุนที่แตกต่างกัน และการคำนวณต้องคำนวณจากต้นทุนที่แท้จริงของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย ดังนั้น เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจึงได้จัดทำประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยลงทุน (Projected DPU) แทน โดยอ้างอิงกับรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ตาราง 2 - ตารางตัวอย่างแสดงประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Projected DPU) (ในกรณีเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่ราคา 14.0 บาท ต่อหน่วยลงทุน ซึ่งเป็นราคาปิด ณ วันประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 1/2555 ในวันที่ 3 กันยายน 2555)

	รอบปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557		
	อสังหาริมทรัพย์ โครงการเดิม	อสังหาริมทรัพย์โครงการ ใหม่	อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด
เงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน (Net Cash Distribution) (ล้านบาท)	1,242.9	473.1	1,716.0
จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขาย (ล้านบาท)	1,770.0	491.8	2,261.8
เงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (บาท)	0.702 ⁽¹⁾	N/A	0.759 ⁽¹⁾

หมายเหตุ:

- (1) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ 14.0 บาทต่อหน่วย และอัตราการใช้พื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

โดยตัวอย่างข้างต้น มีสมมติฐานและวิธีการคำนวณดังต่อไปนี้

- ราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอัตราร้อยละ 100 ของราคาประเมินต่ำสุด ซึ่งเงินที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมมีจำนวนประมาณ 6,885 ล้านบาท
- จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

$$= \text{เงินที่กองทุนรวมได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม} / \text{ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม}$$

$$= 6,885 \text{ ล้านบาท} / 14.0 \text{ บาท}$$

$$= 491.8 \text{ ล้านบาท}$$

3. เงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

= ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด / จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายแล้วและที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้

= 1,716.0 ล้านบาท / (1,770.0 + 491.8) ล้านหน่วย

= 0.759 บาทต่อหน่วย

จากที่กล่าวข้างต้น ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 มีมูลค่าเท่ากับ 0.702 บาทต่อหน่วย ภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Projected DPU) จะเพิ่มเป็น 0.759 บาทต่อหน่วยตามสมมติฐานข้างต้น

ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยสำหรับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนต่างๆ และราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต่างๆ จะเป็นไปตามที่แสดงตามตารางต่อไปนี้

ตาราง 3 - ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Projected DPU) (บาท)⁽³⁾

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
12.00	0.732	0.729	0.725	0.721	0.718	0.714
12.10	0.734	0.730	0.726	0.723	0.719	0.716
12.20	0.735	0.732	0.728	0.724	0.721	0.717
12.30	0.737	0.733	0.729	0.726	0.722	0.719
12.40	0.738	0.734	0.731	0.727	0.724	0.720
12.50	0.739	0.736	0.732	0.729	0.725	0.722
12.60	0.741	0.737	0.734	0.730	0.727	0.723
12.70	0.742	0.739	0.735	0.732	0.728	0.725
12.80	0.744	0.740	0.737	0.733	0.730	0.726
12.90	0.745	0.741	0.738	0.734	0.731	0.728
13.00	0.746	0.743	0.739	0.736	0.732	0.729
13.10	0.748	0.744	0.741	0.737	0.734	0.730
13.20	0.749	0.745	0.742	0.739	0.735	0.732
13.30	0.750	0.747	0.743	0.740	0.737	0.733
13.40	0.751	0.748	0.745	0.741	0.738	0.735
13.50	0.753	0.749	0.746	0.742	0.739	0.736
13.60	0.754	0.750	0.747	0.744	0.740	0.737
13.70	0.755	0.752	0.748	0.745	0.742	0.738
13.80	0.756	0.753	0.750	0.746	0.743	0.740
13.90	0.758	0.754	0.751	0.748	0.744	0.741
14.00	0.759	0.755	0.752	0.749	0.745	0.742
14.10	0.760	0.757	0.753	0.750	0.747	0.743
14.20	0.761	0.758	0.754	0.751	0.748	0.745
14.30	0.762	0.759	0.756	0.752	0.749	0.746
14.40	0.763	0.760	0.757	0.753	0.750	0.747

หมายเหตุ

ข้อมูลที่ปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Projected DPU) ทั้งในรูปของเงินปันผล และเงินคืนทุน ซึ่งเป็นผลมาจากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ของกองทุนรวม และการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มตามราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ใด ๆ ดังที่ระบุไว้ข้างต้น สำหรับรอบปีบัญชีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนับอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

ตารางต่อไปนี้ แสดงการวิเคราะห์อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (DPU Accretion) ภายหลังการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เทียบกับประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยลงทุนก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ซึ่งอยู่ที่ 0.702 บาทต่อหน่วย

ตัวอย่างเช่น ที่ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนที่ 14.0 บาทต่อหน่วย และเพิ่มทุนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 6,885 ล้านบาท เงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่จะเป็น 0.759 บาท เพิ่มขึ้นจากประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยลงทุนก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่ 0.702 บาท ประมาณร้อยละ 8.1

ตาราง 4 - ประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (DPU Accretion) (ร้อยละ)

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน (⁽¹⁾⁽²⁾) (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย) ⁽¹⁾	12.00	4.27	3.76	3.25	2.74	1.74
	12.10	4.48	3.97	3.46	2.96	1.96
	12.20	4.69	4.18	3.67	3.17	2.18
	12.30	4.90	4.39	3.88	3.38	2.40
	12.40	5.10	4.59	4.09	3.59	2.61
	12.50	5.30	4.80	4.30	3.80	2.82
	12.60	5.50	5.00	4.50	4.00	3.03
	12.70	5.70	5.20	4.70	4.21	3.23
	12.80	5.89	5.39	4.90	4.40	3.43
	12.90	6.08	5.59	5.09	4.60	3.64
	13.00	6.27	5.78	5.28	4.80	3.83
	13.10	6.46	5.97	5.48	4.99	4.03
	13.20	6.65	6.15	5.66	5.18	4.22
	13.30	6.83	6.34	5.85	5.37	4.42
	13.40	7.01	6.52	6.03	5.55	4.61
	13.50	7.19	6.70	6.22	5.74	4.79
	13.60	7.36	6.88	6.40	5.92	4.98
	13.70	7.54	7.05	6.58	6.10	5.16
	13.80	7.71	7.23	6.75	6.28	5.34
	13.90	7.88	7.40	6.93	6.45	5.52
	14.00	8.05	7.57	7.10	6.63	5.70
	14.10	8.22	7.74	7.27	6.80	5.87
	14.20	8.38	7.91	7.44	6.97	6.05
	14.30	8.55	8.07	7.60	7.14	6.22
	14.40	8.71	8.24	7.77	7.30	6.39

หมายเหตุ

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนี้อ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

อนึ่ง มีข้อสังเกตว่ายิ่งราคาเสนอขายหน่วยลงทุนยิ่งสูง จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายจะมีจำนวนลดลง จึงทำให้เงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยลงทุนเพิ่มสูงขึ้น

ทั้งนี้ ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยประกอบด้วยผลรวมของเงินปันผลสุทธิต่อหน่วยและเงินลงทุน
จดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกิน ซึ่งแยกได้ดังนี้

ตาราง 5 - ประมาณการเงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (บาท)⁽³⁾

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน (1)(2) (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
	12.00	0.656	0.652	0.648	0.645	0.641
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย) ⁽¹⁾	12.10	0.657	0.653	0.650	0.646	0.643
	12.20	0.658	0.655	0.651	0.648	0.644
	12.30	0.660	0.656	0.652	0.649	0.645
	12.40	0.661	0.657	0.654	0.650	0.647
	12.50	0.662	0.659	0.655	0.652	0.648
	12.60	0.663	0.660	0.656	0.653	0.649
	12.70	0.665	0.661	0.658	0.654	0.651
	12.80	0.666	0.662	0.659	0.655	0.652
	12.90	0.667	0.664	0.660	0.657	0.653
	13.00	0.668	0.665	0.661	0.658	0.654
	13.10	0.669	0.666	0.662	0.659	0.656
	13.20	0.671	0.667	0.664	0.660	0.657
	13.30	0.672	0.668	0.665	0.661	0.658
	13.40	0.673	0.669	0.666	0.663	0.659
	13.50	0.674	0.671	0.667	0.664	0.660
	13.60	0.675	0.672	0.668	0.665	0.662
	13.70	0.676	0.673	0.669	0.666	0.663
	13.80	0.677	0.674	0.670	0.667	0.664
	13.90	0.678	0.675	0.672	0.668	0.665
	14.00	0.679	0.676	0.673	0.669	0.666
	14.10	0.680	0.677	0.674	0.670	0.667
	14.20	0.682	0.678	0.675	0.671	0.668
	14.30	0.683	0.679	0.676	0.673	0.669
	14.40	0.684	0.680	0.677	0.674	0.670

หมายเหตุ

ข้อมูลที่ปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณการเงินปันผลสุทธิต่อหน่วย สำหรับรอบปีบัญชีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนำอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น

- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการสำหรับหนังสือชี้ชวน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

ตาราง 6 - ประมาณการเงินลงทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินต่อหน่วย (บาท)⁽³⁾

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย) ⁽¹⁾	12.00	0.077	0.077	0.077	0.077	0.077
	12.10	0.077	0.077	0.077	0.077	0.077
	12.20	0.077	0.077	0.077	0.077	0.077
	12.30	0.077	0.077	0.077	0.077	0.077
	12.40	0.077	0.077	0.077	0.077	0.077
	12.50	0.077	0.077	0.077	0.077	0.077
	12.60	0.077	0.077	0.077	0.077	0.077
	12.70	0.078	0.078	0.078	0.078	0.078
	12.80	0.078	0.078	0.078	0.078	0.078
	12.90	0.078	0.078	0.078	0.078	0.078
	13.00	0.078	0.078	0.078	0.078	0.078
	13.10	0.078	0.078	0.078	0.078	0.078
	13.20	0.078	0.078	0.078	0.078	0.078
	13.30	0.078	0.078	0.078	0.078	0.079
	13.40	0.079	0.079	0.079	0.079	0.079
	13.50	0.079	0.079	0.079	0.079	0.079
	13.60	0.079	0.079	0.079	0.079	0.079
	13.70	0.079	0.079	0.079	0.079	0.079
	13.80	0.079	0.079	0.079	0.079	0.079
	13.90	0.079	0.079	0.079	0.079	0.079
	14.00	0.079	0.079	0.079	0.079	0.079
	14.10	0.079	0.079	0.079	0.080	0.080
	14.20	0.080	0.080	0.080	0.080	0.080
	14.30	0.080	0.080	0.080	0.080	0.080
	14.40	0.080	0.080	0.080	0.080	0.080

หมายเหตุ

ข้อมูลที่ปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณการสภาพคล่องส่วนเกินจากการลดทุนจดทะเบียนต่อหน่วย สำหรับรอบปีบัญชีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนับอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์

โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น

- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการให้เข้าพื้นที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

จะสังเกตได้ว่าทั้งนี้ผลรวมของตาราง 5 และตาราง 6 จะเท่ากับ ตาราง 3

เนื่องจากผลตอบแทน (yield) ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะขึ้นอยู่กับราคาต้นทุนในการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยรายนั้น ๆ เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีราคาต้นทุนในการซื้อหน่วยลงทุนที่แตกต่างกัน และการคำนวณต้องคำนวณจากต้นทุนที่แท้จริงของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย อย่างไรก็ตามตารางข้างล่างนี้เป็นการแสดงอัตราการจ่ายเงินปันผลสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีต้นทุนเฉลี่ยที่ราคา 12.0 – 14.4 บาทต่อหน่วย

ตาราง 7 – ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินปันผลต่อหน่วยสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีต้นทุนเฉลี่ยเท่ากับราคาเสนอขาย (ร้อยละ)⁽³⁾

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
12.00	5.46	5.43	5.40	5.37	5.34	5.32
12.10	5.43	5.40	5.37	5.34	5.31	5.28
12.20	5.40	5.37	5.34	5.31	5.28	5.25
12.30	5.36	5.33	5.30	5.28	5.25	5.22
12.40	5.33	5.30	5.27	5.24	5.22	5.19
12.50	5.30	5.27	5.24	5.21	5.18	5.16
12.60	5.27	5.24	5.21	5.18	5.15	5.13
12.70	5.23	5.21	5.18	5.15	5.12	5.10
12.80	5.20	5.17	5.15	5.12	5.09	5.07
12.90	5.17	5.14	5.12	5.09	5.06	5.04
13.00	5.14	5.11	5.09	5.06	5.03	5.01
13.10	5.11	5.08	5.06	5.03	5.00	4.98
13.20	5.08	5.05	5.03	5.00	4.98	4.95
13.30	5.05	5.02	5.00	4.97	4.95	4.92
13.40	5.02	5.00	4.97	4.94	4.92	4.89
13.50	4.99	4.97	4.94	4.92	4.89	4.87
13.60	4.96	4.94	4.91	4.89	4.86	4.84
13.70	4.94	4.91	4.89	4.86	4.84	4.81
13.80	4.91	4.88	4.86	4.83	4.81	4.79
13.90	4.88	4.86	4.83	4.81	4.78	4.76
14.00	4.85	4.83	4.80	4.78	4.76	4.73
14.10	4.83	4.80	4.78	4.75	4.73	4.71
14.20	4.80	4.78	4.75	4.73	4.71	4.68
14.30	4.77	4.75	4.73	4.70	4.68	4.66
14.40	4.75	4.72	4.70	4.68	4.65	4.63

หมายเหตุ

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนับเชิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราดอกเบี้ยเงินปันผลที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

และสามารถคำนวณอัตราเงินลงทุนจดทะเบียนเนื่องจากสภาพคล่องส่วนเกินตามสมมติฐานข้างต้นได้
ดังนี้

ตาราง 8 – ประมาณการอัตราเงินลงทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีต้นทุนเฉลี่ยเท่ากับราคาเสนอขาย (ร้อยละ)⁽³⁾

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
12.00	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64	0.64
12.10	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
12.20	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
12.30	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63	0.63
12.40	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
12.50	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62	0.62
12.60	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
12.70	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
12.80	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61
12.90	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
13.00	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
13.10	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
13.20	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
13.30	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
13.40	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59
13.50	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
13.60	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
13.70	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
13.80	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
13.90	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
14.00	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57	0.57
14.10	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
14.20	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
14.30	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56
14.40	0.55	0.55	0.55	0.55	0.56	0.56

หมายเหตุ

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนับอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี รัชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

กรณีสมมติที่เกิดการลดลงของราคาประเมินของทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง ตามอายุสิทธิการเช่า (มีการรับรู้ unrealized loss ในทางสมมติ)

จากข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นหลายกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินทั้งหมด สำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ลงทุน พบว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมดังกล่าวยังไม่ได้รับผลกระทบจากการที่มูลค่าสิทธิการเช่าลดลงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่า (ซึ่งการลดลงดังกล่าวเป็นไปตามธรรมชาติของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่า) เนื่องจากราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นลงวอดไม่น้อยกว่ามูลค่าสิทธิการเช่าต้นงวด ทำให้กองทุนรวมไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (unrealized loss)

อย่างไรก็ดี ในกรณีสมมติที่ศูนย์การค้าที่มีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นลงลดลงแบบเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่า (มีการรับรู้ unrealized loss ในทางสมมติ) จากสมมติฐานดังกล่าว กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร และอัตราเงินปันผลจะเป็นไปตามตารางข้างล่าง อย่างไรก็ตาม unrealized loss จากกรณีสมมติดังกล่าวไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายเป็นเงินสด ทำให้ TLGF ยังคงมีสภาพคล่องส่วนเกินที่จะจ่ายคืนแก่นักลงทุนได้ด้วยการลดเงินทุกจุดทะเบียน **ซึ่งจะทำให้ผู้ลงทุนได้รับเงินจ่ายคืนทั้งหมดซึ่งรวมถึงเงินปันผลในจำนวนเท่าเดิมตามที่ได้เสนอข้างต้น**

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

ทั้งนี้ ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยประกอบด้วยผลรวมของเงินปันผลสุทธิต่อหน่วยและเงินลดทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินใหม่ **ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินราคาทรัพย์สิน (Unrealized loss) จะแยกได้ดังนี้**

ตาราง 9 - ประมาณการเงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (บาท) ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่า (Unrealized loss)⁽³⁾

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย) ⁽¹⁾	12.00	0.555	0.552	0.549	0.546	0.543
	12.10	0.556	0.553	0.550	0.547	0.544
	12.20	0.557	0.554	0.551	0.548	0.545
	12.30	0.559	0.555	0.552	0.549	0.546
	12.40	0.560	0.556	0.553	0.550	0.547
	12.50	0.561	0.558	0.554	0.551	0.548
	12.60	0.562	0.559	0.556	0.553	0.550
	12.70	0.563	0.560	0.557	0.554	0.551
	12.80	0.564	0.561	0.558	0.555	0.552
	12.90	0.565	0.562	0.559	0.556	0.553
	13.00	0.566	0.563	0.560	0.557	0.554
	13.10	0.567	0.564	0.561	0.558	0.555
	13.20	0.568	0.565	0.562	0.559	0.556
	13.30	0.569	0.566	0.563	0.560	0.557
	13.40	0.570	0.567	0.564	0.561	0.558
	13.50	0.571	0.568	0.565	0.562	0.559
	13.60	0.572	0.569	0.566	0.563	0.560
	13.70	0.573	0.570	0.567	0.564	0.561
	13.80	0.573	0.571	0.568	0.565	0.562
	13.90	0.574	0.571	0.568	0.566	0.563
	14.00	0.575	0.572	0.569	0.566	0.564
	14.10	0.576	0.573	0.570	0.567	0.564
	14.20	0.577	0.574	0.571	0.568	0.565
	14.30	0.578	0.575	0.572	0.569	0.566
	14.40	0.579	0.576	0.573	0.570	0.567

หมายเหตุ

ข้อมูลที่ปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณการเงินปันผลสุทธิต่อหน่วย สำหรับรอบปีบัญชีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (Unrealized loss)

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เฮลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

ตาราง 10 - ประมาณการเงินลงทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินต่อหน่วย (บาท) ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลง จากการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่า (Unrealized loss)⁽³⁾

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย) ⁽¹⁾	12.00	0.177	0.177	0.176	0.176	0.175
	12.10	0.177	0.177	0.176	0.176	0.175
	12.20	0.178	0.177	0.177	0.176	0.175
	12.30	0.178	0.178	0.177	0.176	0.176
	12.40	0.178	0.178	0.178	0.177	0.176
	12.50	0.179	0.178	0.178	0.177	0.177
	12.60	0.179	0.179	0.178	0.177	0.177
	12.70	0.179	0.179	0.179	0.178	0.177
	12.80	0.180	0.179	0.179	0.178	0.178
	12.90	0.180	0.180	0.179	0.178	0.178
	13.00	0.180	0.180	0.180	0.179	0.178
	13.10	0.181	0.180	0.180	0.179	0.179
	13.20	0.181	0.181	0.180	0.179	0.179
	13.30	0.181	0.181	0.181	0.180	0.179
	13.40	0.182	0.181	0.181	0.180	0.180
	13.50	0.182	0.182	0.181	0.180	0.180
	13.60	0.182	0.182	0.181	0.181	0.180
	13.70	0.183	0.182	0.182	0.181	0.181
	13.80	0.183	0.182	0.182	0.181	0.181
	13.90	0.183	0.183	0.182	0.182	0.181
	14.00	0.183	0.183	0.183	0.182	0.181
	14.10	0.184	0.183	0.183	0.182	0.182
	14.20	0.184	0.184	0.183	0.183	0.182
	14.30	0.184	0.184	0.183	0.183	0.182
	14.40	0.185	0.184	0.184	0.183	0.183

หมายเหตุ

ข้อมูลที่ปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณการเงินลงทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินต่อหน่วย สำหรับรอบปีบัญชีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนับอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์

โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น

- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการให้เข้าพื้นที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

เนื่องจากผลตอบแทน (yield) ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะขึ้นอยู่กับราคาต้นทุนในการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยรายนั้น ๆ เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีราคาต้นทุนในการซื้อหน่วยลงทุนที่แตกต่างกัน และการคำนวณต้องคำนวณจากต้นทุนที่แท้จริงของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย อย่างไรก็ตามตารางข้างล่างนี้เป็นการแสดงอัตราการจ่ายเงินปันผลสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีต้นทุนเฉลี่ยที่ราคา 12.0 – 14.4 บาทต่อหน่วย ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินราคาทรัพย์สิน (Unrealized loss)

ตาราง 11 – ประมาณการอัตราเงินปันผลต่อหน่วย (ร้อยละ) สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีต้นทุนเฉลี่ยเท่ากับราคาเสนอขาย ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่า (Unrealized loss)⁽³⁾

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย) ⁽¹⁾	12.00	4.63	4.60	4.57	4.55	4.50
	12.10	4.60	4.57	4.55	4.52	4.47
	12.20	4.57	4.54	4.52	4.49	4.44
	12.30	4.54	4.52	4.49	4.47	4.42
	12.40	4.51	4.49	4.46	4.44	4.39
	12.50	4.49	4.46	4.44	4.41	4.36
	12.60	4.46	4.43	4.41	4.39	4.34
	12.70	4.43	4.41	4.38	4.36	4.31
	12.80	4.40	4.38	4.36	4.33	4.29
	12.90	4.38	4.35	4.33	4.31	4.26
	13.00	4.35	4.33	4.31	4.28	4.24
	13.10	4.33	4.30	4.28	4.26	4.21
	13.20	4.30	4.28	4.26	4.23	4.19
	13.30	4.28	4.25	4.23	4.21	4.16
	13.40	4.25	4.23	4.21	4.18	4.14
	13.50	4.23	4.21	4.18	4.16	4.12
	13.60	4.20	4.18	4.16	4.14	4.09
	13.70	4.18	4.16	4.14	4.11	4.07
	13.80	4.16	4.13	4.11	4.09	4.05
	13.90	4.13	4.11	4.09	4.07	4.03
	14.00	4.11	4.09	4.07	4.05	4.00
	14.10	4.09	4.07	4.04	4.02	3.98
	14.20	4.06	4.04	4.02	4.00	3.96
	14.30	4.04	4.02	4.00	3.98	3.94
	14.40	4.02	4.00	3.98	3.96	3.92

หมายเหตุ

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนับอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้พื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

และสามารถคำนวณอัตราเงินลงทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินตามสมมติฐานข้างต้นได้ดังนี้

ตาราง 12 - ประมาณการอัตราเงินลงทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกิน (ร้อยละ) สำหรับ
ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีต้นทุนเฉลี่ยเท่ากับราคาเสนอขาย ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลงจาก
การประเมินราคาทรัพย์สินเป็นเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่า(Unrealized loss)⁽³⁾

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
12.00	1.47	1.47	1.47	1.46	1.46	1.46
12.10	1.47	1.46	1.46	1.45	1.45	1.45
12.20	1.46	1.45	1.45	1.45	1.44	1.44
12.30	1.45	1.44	1.44	1.44	1.43	1.43
12.40	1.44	1.44	1.43	1.43	1.42	1.42
12.50	1.43	1.43	1.42	1.42	1.42	1.41
12.60	1.42	1.42	1.41	1.41	1.41	1.40
12.70	1.41	1.41	1.41	1.40	1.40	1.40
12.80	1.40	1.40	1.40	1.39	1.39	1.39
12.90	1.40	1.39	1.39	1.39	1.38	1.38
13.00	1.39	1.38	1.38	1.38	1.37	1.37
13.10	1.38	1.38	1.37	1.37	1.37	1.36
13.20	1.37	1.37	1.37	1.36	1.36	1.36
13.30	1.36	1.36	1.36	1.35	1.35	1.35
13.40	1.36	1.35	1.35	1.35	1.34	1.34
13.50	1.35	1.34	1.34	1.34	1.34	1.33
13.60	1.34	1.34	1.33	1.33	1.33	1.33
13.70	1.33	1.33	1.33	1.32	1.32	1.32
13.80	1.32	1.32	1.32	1.32	1.31	1.31
13.90	1.32	1.31	1.31	1.31	1.31	1.30
14.00	1.31	1.31	1.30	1.30	1.30	1.30
14.10	1.30	1.30	1.30	1.29	1.29	1.29
14.20	1.30	1.29	1.29	1.29	1.28	1.28
14.30	1.29	1.29	1.28	1.28	1.28	1.28
14.40	1.28	1.28	1.28	1.27	1.27	1.27

หมายเหตุ

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนำอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี รัชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้พื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

ทั้งนี้ผลรวมของ ตาราง 7 และตาราง 8 จะเท่ากับผลรวมของตาราง 11 และตาราง 12 กล่าวคืออัตราการจัดสรรเงินต่อผู้ถือหน่วยลงทุนจะเท่ากันในกรณีสมมติฐานที่มี Unrealized Loss และกรณีที่ไม่มี Unrealized Loss เนื่องจากการลดของอัตราจ่ายเงินปันผลจะทำให้มีสภาพคล่องส่วนเกินที่ทำให้ลดทุนได้มากขึ้น

- (ข) การเสริมสร้างความเป็นผู้นำตลาดในฐานะกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ใหญ่ที่สุด ควบคู่กับการขยายโครงข่ายกิจการค้าปลีก

บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ จะช่วยขยายโครงข่ายกิจการค้าปลีกในประเทศไทยของกองทุนรวมให้ครอบคลุมกว้างขวางยิ่งขึ้น ทั้งยังจะช่วยเสริมสร้างการเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศอีกด้วย ในปัจจุบัน กองทุนรวมเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นศูนย์การค้าทั้งสิ้น 17 แห่งทั่วประเทศ โดยภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นศูนย์การค้ารวมทั้งสิ้น 22 แห่งทั่วประเทศ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในจังหวัดใหม่ เช่น จังหวัดนครศรีธรรมราช และภูเก็ต การก้าวเข้าสู่ทำเลใหม่ที่มีศักยภาพการเติบโตสูงจะช่วยเสริมความแข็งแกร่งให้แก่ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยของกองทุนรวม

Q: กองทุนรวมนี้ กำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินไว้อย่างไร?

A: ในการจัดการกองทุนรวม กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ อาจมีการให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินหรือไม่ก็ได้ และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือ
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ข) บริษัทจัดการต้องคำนึงถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ

- (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

Q: จุดเด่นในการลงทุน (Key Investment Highlights) ในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ มีอะไรบ้าง?

A: 1. คุณภาพของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ซึ่งประกอบด้วย ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทำเลที่ดี (Prime Location) และหลากหลาย

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนประกอบด้วยศูนย์การค้าที่มีคุณภาพ ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทั่วประเทศทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามเมืองที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว และใจกลางเมืองต่างจังหวัด บริษัทจัดการเชื่อว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่เหมาะสมต่อธุรกิจค้าปลีก (Strategic Location) ซึ่งทำให้ศูนย์การค้าสามารถรักษาผู้เช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน และดึงดูดผู้สนใจจะเช่าพื้นที่ได้มากขึ้น ส่งผลให้มีลูกค้ามาใช้บริการที่ศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ทำเลที่ดีแล้วอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งยังมีคุณสมบัติที่สำคัญอื่น ๆ กล่าวคือ มีศักยภาพในการให้บริการลูกค้าจำนวนมาก (large catchment area) เป็นที่ตั้งเก๋ไก๋ สามารถเข้าถึงถนนหลักและการคมนาคมสาธารณะโดยสะดวก มีที่จอดรถเพียงพอและมีโครงสร้างพื้นฐานที่ดี นอกจากนี้ ศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุนเป็นศูนย์การค้าที่มีผลการดำเนินงานที่พิสูจน์แล้ว และมีผลประกอบการที่มั่นคง โดยมีอายุการดำเนินงานเฉลี่ยประมาณ 8 ปี (โดยสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม มีอายุการดำเนินงานเฉลี่ยประมาณ 7 ปี และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ มีอายุการดำเนินงานเฉลี่ยประมาณ 9 ปี ตามลำดับ) มีลูกค้ามาใช้บริการเฉลี่ยเดือนละมากกว่า 3.1 ล้านคน (2.3 ล้านคน สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 0.8 ล้านคน สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) และในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม คิดเป็นร้อยละ 99.3 ร้อยละ 99.0 และร้อยละ 98.8 และสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ คิดเป็นร้อยละ 99.0 ร้อยละ 99.8 และร้อยละ 99.8 ตามลำดับ) บริษัทจัดการเชื่อว่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเป็นที่ดินที่หาได้ยากในปัจจุบัน เนื่องจากกฎเกณฑ์ที่เข้มงวดภายใต้กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ซึ่งทำให้กองทุนรวมได้เปรียบในการแข่งขันกับผู้ประกอบกิจการรายอื่นที่ไม่สามารถสร้างศูนย์การค้าได้ในทำเลเดียวกัน

2. กองทุนรวมจะถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเป็นส่วนใหญ่

กองทุนรวมจะสามารถหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งเป็นแหล่งรายได้ที่มั่นคงและชัดเจนจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ทั้งนี้ กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินร้อยละ 75 และร้อยละ 25 ตามลำดับ ของมูลค่าประเมินของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนและที่จะลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นี้ (คำนวณโดยถัวเฉลี่ยมูลค่าประเมินกับสัดส่วนพื้นที่ดินที่กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ และสัดส่วนพื้นที่ดินที่กองทุนรวมจะถือสิทธิการเช่า) ที่ดินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าอยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเหลืออยู่โดยเฉลี่ยประมาณ 25 ปี (25 ปีสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและ 24 ปีสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) นอกจากนี้ กองทุนรวมได้ลงทุนและจะเข้าลงทุนต่อไปในอสังหาริมทรัพย์โดยการถือกรรมสิทธิ์ของอาคารศูนย์การค้าทุกแห่ง ยกเว้นโครงการพระราม 1 (ซึ่งอาคารศูนย์การค้าเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ) การที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นส่วนใหญ่ จะทำให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในอนาคตมากกว่ากองทุนรวมที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอย่างเดียว

3. กองทุนรวมอยู่ในฐานะที่จะได้รับประโยชน์จากศักยภาพในการเจริญเติบโตด้านเศรษฐกิจของประเทศไทย

ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ระบุว่าอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศไทยที่แท้จริงในปี 2553 และ 2554 อยู่ที่ร้อยละ 7.8 และร้อยละ 0.1 ตามลำดับ ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดว่าอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศไทยที่แท้จริงของปี 2555 จะกลับขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 4.8 ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ดีทั่วประเทศ ซึ่งประกอบด้วย (1) อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี (prime location) ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 9 แห่ง ซึ่งได้รับประโยชน์จากการมีฐานลูกค้าร้านค้าปลีกที่มั่นคงซึ่งมีอำนาจซื้อมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ ในประเทศไทย (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเมืองท่องเที่ยว จำนวน 4 แห่ง ได้แก่ ปราณบุรี เกาะสมุย จังหวัดกระบี่ และ จังหวัดภูเก็ต ซึ่งได้รับประโยชน์จากการเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวทั่วโลก และ (3) อสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดในทำเลที่เข้าถึงได้ง่ายอีกจำนวน 9 แห่ง ซึ่งมีศักยภาพในการเติบโตจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของผู้ซื้อในบริเวณดังกล่าว

บริษัทจัดการเชื่อว่าความหลากหลายทางภูมิภาคนั้นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนในครั้งนี้ จะทำให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากตลาดภูมิภาคที่มีลักษณะเฉพาะหลายแห่งในประเทศไทย โดยกองทุนรวมจะอยู่ในฐานะที่สามารถให้บริการลูกค้าได้ทุกกลุ่มรายได้ทั่วประเทศอันนำไปสู่รายได้ในอนาคตที่มั่นคงมากยิ่งขึ้นในสภาวะแวดล้อมของการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและการใช้จ่ายของผู้บริโภคที่เพิ่มสูงขึ้น

4. เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตสูงเนื่องจากมีแผนการลงทุนต่อเนื่อง

เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน ซึ่งรวมถึงข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) ว่าต่างฝ่ายจะมีสิทธิที่จะได้รับข้อเสนอให้ซื้อที่ดิน อาคาร หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่อีกฝ่ายประสงค์จะขายก่อน ("สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน") อันจะทำให้กองทุนรวมมีแผนการลงทุนที่แน่นอนเพื่อการเจริญเติบโตในอนาคต ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เทสโก้ โลตัส เป็นผู้

ประกอบธุรกิจร้านค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตจำนวนมากถึง 138 แห่ง (รวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิมและโครงการใหม่ด้วย) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีทั่วประเทศไทย โดยภายใต้เงื่อนไขของสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน กองทุนรวมจะได้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนในการลงทุนในศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส ที่มีพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไปทุกแห่ง

บริษัทจัดการตั้งใจที่จะดำเนินการตามกลยุทธ์ขยายธุรกิจด้วยการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยการใช้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) หากทรัพย์สินดังกล่าวมีคุณสมบัติที่ผ่านเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวม โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในคำถาม-คำตอบเรื่อง "กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนมีอะไรบ้าง?"

5. **ชื่อเสียงของแบรนด์เทสโก้ โลตัส เป็นที่ยอมรับทั่วไปและมีจุดยืนทางการตลาดอันโดดเด่น**

เทสโก้ โลตัส เป็นผู้บุกเบิกและผู้นำด้านธุรกิจค้าปลีกและได้สร้างชื่อเสียงอันโดดเด่นในตลาดธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เทสโก้ โลตัส มีร้านค้าปลีกกว่า 1,000 แห่ง ให้บริการลูกค้ามากกว่า 11 ล้านคนต่อสัปดาห์ รวมถึงมีสมาชิก "Tesco Clubcard" มากกว่า 9 ล้านคน ศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่นำเสนอประสบการณ์ในการจับจ่ายซื้อของครบวงจรที่ลูกค้าพึงพอใจ โดยรวมไฮเปอร์มาร์เก็ตของเทสโก้ โลตัส เข้ากับร้านอาหาร ร้านค้าปลีก และสถานที่ให้ความบันเทิงไว้ในศูนย์การค้า โดยที่สินค้าต่าง ๆ ที่นำเสนอสามารถรองรับความต้องการของฐานลูกค้าที่กว้างขวางและเหมาะสมกับประชากรทุกประเภทมาไว้ในที่เดียวกัน

นอกจากนี้ ชื่อ "เทสโก้ โลตัส" เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการที่แข็งแกร่งและเป็นที่รู้จักมากที่สุดในประเทศไทย การที่มีเทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลักจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนได้รับประโยชน์จากแบรนด์ของเทสโก้ โลตัส ที่เป็นที่ยอมรับในกลุ่มลูกค้า และชื่อเสียงที่ยาวนานในแหล่งชุมชนที่เทสโก้ โลตัส ให้บริการทำให้สามารถคงไว้ซึ่งความหลากหลายของผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน โดยมีทั้งผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการในระดับท้องถิ่น ระดับประเทศ และระดับสากล อีกทั้งแบรนด์เทสโก้ โลตัส ยังจะช่วยดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ที่จะส่งผลให้มีลูกค้ามาใช้บริการมากยิ่งขึ้น และทำให้กองทุนรวมมีผลประโยชน์ที่ดี

6. **สัดส่วนที่ลงตัวของรายได้ค่าเช่าอัตราคงที่ที่มั่นคงในระยะยาว (Fixed Rent Security) และประโยชน์จากรายได้เพิ่มเติมที่มาจากอัตราค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent Growth)**

การมีเทสโก้ โลตัส ซึ่งเป็นผู้ประกอบการไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์การค้าชั้นนำในประเทศไทย เป็นผู้เช่าหลักโดยเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนในครั้งนี้ จะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้รายได้ของกองทุนรวมมีความมั่นคงมากยิ่งขึ้นอันเป็นผลมาจากค่าเช่าคงที่ระยะยาวที่ได้รับจากเทสโก้ โลตัส หนึ่ง ธุรกิจการค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตมีเสถียรภาพทางรายได้มากกว่าเมื่อเทียบกับกิจการค้าปลีกรูปแบบอื่น เนื่องจากไฮเปอร์มาร์เก็ตเป็นแหล่งรวมสินค้าอุปโภคและบริโภคพื้นฐานที่จำเป็นต่อครัวเรือนไม่ใช่สินค้าฟุ่มเฟือย ลูกค้าจึง

สามารถจ่ายซื้อของที่จำเป็นสำหรับครัวเรือนของตนในทีเดียว ลักษณะดังกล่าวช่วยดึงดูดลูกค้าและผลักดันให้มีผู้มาจ่ายซื้อของมากขึ้นในศูนย์การค้า

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ มีผู้เช่าซึ่งจ่ายค่าเช่าแบบแปรผันกับรายได้ของผู้เช่า (Variable Rent) ซึ่งจะเติบโตตามรายได้ของผู้เช่าและตามการเติบโตของการบริโภคในระบบเศรษฐกิจ ซึ่งจัดเป็นรายได้ส่วนที่มีโอกาสเติบโตสูงของกองทุนรวม อนึ่ง ผู้เช่าประเภทนี้มีหลากหลายรวมถึงสาขาของร้านที่มีชื่อเสียง (chains) ของผู้ประกอบการทั้งระดับประเทศและระดับนานาชาติซึ่งเป็นที่รู้จักกันดี และมีการประกอบกิจการในธุรกิจหลายแขนง เช่น ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ธุรกิจบริการด้านความบันเทิง เป็นต้น

กองทุนรวมจึงมีรายได้ค่าเช่าอัตราคงที่ที่มั่นคงและค่าเช่าประเภทที่มีโอกาสเติบโตสูงในสัดส่วนที่เหมาะสม

7. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์สูง

กองทุนรวมได้ประโยชน์จากเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มากด้วยประสบการณ์จากผลงานที่ผ่านมาในการบริหารธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบของศูนย์การค้าในประเทศไทย เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะหาโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงการจัดให้มีการมีความหลากหลายของผู้เช่าที่เหมาะสม ความสัมพันธ์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีกับผู้เช่ารายใหญ่ในศูนย์การค้าต่าง ๆ จะเป็นปัจจัยที่ช่วยให้สามารถปล่อยเช่าพื้นที่ว่างในศูนย์การค้าได้เร็วยิ่งขึ้น นอกจากนี้ การที่เทสโก้ โลตัส มีจำนวนศูนย์การค้าอยู่มาก ประกอบกับความสัมพันธ์อันดีทางธุรกิจที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีกับผู้ให้บริการในด้านต่าง ๆ เช่น การบริการทำความสะอาดและรักษาความปลอดภัย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถใช้ประโยชน์จากการประหยัดจากขนาดของธุรกิจ (economies of scale) เพื่อต่อรองราคาค่าบริการให้ได้รับราคาค่าบริการจากผู้ให้บริการในราคาที่น่าพึงพอใจ นอกจากนี้ การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญด้านการปรับปรุงและซ่อมแซมศูนย์การค้า จะทำให้การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากกว่าคู่แข่งที่ไม่มีความเชี่ยวชาญดังกล่าว

Q: ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร?

A: โปรดดูรายละเอียดตามภาคผนวก 4 "รายงานสรุป/อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก" ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด

Q: กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร?

A: กรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่จะมีการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ซึ่ง เทสโก้ โลตัส ได้เอาประกันภัยไว้นั้น ประกอบด้วยการประกันภัยดังต่อไปนี้ (ก) การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) (ข) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Third Party Liability Insurance) และ

(ค) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) (ง) การประกันภัยการก่อการร้าย (Terrorism Insurance) โดยที่ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท เทสโก้ โลตัส จะได้รับความคุ้มครองต่อความสูญเสียและความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่น ๆ ที่สำคัญ ในส่วนของกรมธรรม์การประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกจะครอบคลุมความรับผิดทางกฎหมายและทางนิติกรรมสัญญาของเทสโก้ โลตัส ต่อบุคคลอื่น อันเกิดจากการทำให้ผู้อื่นได้รับบาดเจ็บหรือเสียชีวิต และการก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของผู้อื่น ทั้งนี้ จำนวนค่าเสียหายส่วนแรกที่เทสโก้ โลตัส จะต้องรับผิดชอบ (deductible amounts) ภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าวมิได้เป็นจำนวนเงินที่มีนัยสำคัญหรือสูงเกินไป

หลังจากกองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว บริษัทจัดการมีหน้าที่ดำเนินการให้มีการเอาประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับประกัน

ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการให้มีการเอาประกันภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามที่ระบุไว้ในสัญญา (โดยกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย) ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามหน้าที่ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัยภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิม (โดยกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย) เพื่อให้กองทุนรวมได้รับ (ก) ความคุ้มครองสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท ยกเว้นสำหรับโครงการพระราม 1 ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะซ่อมแซมความเสียหาย สำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นผู้รับประกันภัยตามกรมธรรม์จะโอนค่าสินไหมใด ๆ ที่ได้รับมาให้แก่กองทุนรวมเพื่อใช้ในการซ่อมแซมความเสียหาย (ข) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (ค) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (ง) การประกันภัยการก่อการร้าย และ (จ) การประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าสำหรับโครงการพระราม 1 ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์

Q: รายชื่อหรือลักษณะเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าและผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลดังกล่าว ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด?

A: เนื่องจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ เป็นการเสนอขายให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2555 ซึ่งรวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจะลงทุน ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมแต่ละรายถืออยู่ โดยกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อดังกล่าว จะเสนอขายให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันตามที่กำหนดไว้ในคำถาม-คำตอบเรื่อง "วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 เป็นอย่างไร?" ในการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ การจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจะลงทุน ซึ่งรวมถึงเทสโก้ โลตัส ที่ได้ดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุน จะไม่ทำให้นักลงทุนดังกล่าว หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวในจำนวนที่ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่

กองทุนรวมลงทุนหรือจะลงทุน ซึ่งรวมถึงเอสโก โลดส์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

Q: ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของการลงทุนรวมจะเป็นอย่างไรในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรือการเช่าในอาคารโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์และหากต่อมาผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญาโดยมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว

A: เนื่องจากการลงทุนของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและโครงการใหม่นี้ ไม่มีการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แต่เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินโดยตรง ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่มีผลกระทบดังกล่าว

Q: ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน?

A: กองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ตลอดจนตราสารทางการเงิน เมื่อกองทุนรวมได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนอันได้แก่รายได้ค่าเช่า ดอกเบี้ยรับจากตราสารที่กองทุนลงทุน และกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้กองทุนรวมมีกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงาน ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิบริษัทจัดการมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในคำถาม-คำตอบ เรื่อง "กองทุนนี้มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ลงทุนอย่างไร?"

นอกจากนี้ ผลตอบแทนจากการลงทุนดังกล่าวจะสะท้อนอยู่ในมูลค่าหน่วยลงทุนที่อาจเพิ่มขึ้น ดังนั้น เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนทำการขายหน่วยลงทุนซึ่งสามารถดำเนินการผ่านตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีโอกาสดังกล่าวจะได้รับกำไรจากราคาขายหน่วยลงทุนที่อาจเพิ่มขึ้น

ข้อมูลสรุปรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 มีดังนี้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ¹ พันบาท	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ² พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,729,990	2,354,881
ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร	562,077	775,234
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุดราเช่าแบบคงที่	610,306	792,768
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่า แบบแปรผัน	323,094	451,231
ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว	225,609	323,470
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	8,904	12,178
รายได้อื่น	12,574	16,917
รายได้รวม	1,742,564	2,371,798
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	335,182	440,149
ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า	-	-
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	25,202	34,106
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	275,915	357,254
ค่าเช่าที่ดิน	34,065	48,789
กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์	1,407,382	1,931,649
รายได้ดอกเบี้ย	1,095	1,049

¹ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 5

² อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 5

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ³ พันบาท	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ⁴ พันบาท
ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม		
ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม	14,820	15,538
ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน	59,407	80,941
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	21,684	29,795
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,980	2,698
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	2,971	4,047
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทุนรวม	11,238	11,238
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยลงทุนตัดจ่าย	168,512	251,700
กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน	1,127,865	1,536,741
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการ ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยลงทุน ⁵ ค่าเช่าที่ดินตัดจำหน่าย ⁶	168,512 9,430	251,700 14,412

³ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

⁴ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

⁵ ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ กองทุนรวมจะจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนโดยทำการลดเงินจนกระทั่งเป็น

⁶ รายการดังกล่าวมีวิธีการลงบัญชีตามมาตรฐานบัญชี ซึ่งทำให้เกิดส่วนต่างระหว่างรายได้หรือรายจ่ายที่ลงบัญชี และเงินสดที่ได้รับจริง (กรณีของรายได้) หรือ เงินสดที่จ่ายออกจริง (กรณีของรายจ่าย) การนำส่วนต่างดังกล่าวมาคำนวณเพิ่มเติมตามตารางข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เห็นถึงกองทุนเห็นภาพรวมว่ากองทุนรวมมีเงินสดที่สามารถจ่ายคืนให้นักลงทุนเป็นจำนวนเท่าไร

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ⁷ พันบาท	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ⁸ พันบาท
หักออก รายได้ค่าเช่าผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์การค้าที่มีได้จ่ายชำระ เป็นเงินสดจริง ⁶	(62,941)	(86,810)
เงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน	1,242,866	1,716,043
จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	1,770,000,000	2,261,780,470 ⁹
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน:		
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร ต่อหน่วยลงทุน (อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร ร้อยละ 100) (บาทต่อหน่วยลงทุน) ¹⁰	0.64	0.68

⁷ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 5

⁸ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 5

⁹ จำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด 491.8 ล้านหน่วย คำนวณจากเงินที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมประมาณ 6,885 ล้านบาท ซึ่งคำนวณจากราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอัตราร้อยละ 100 ของราคาประเมินต่ำสุด ประมาณการเงินลงทุนสำรองเป็นเงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (Capital Expenditure Reserves) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และที่ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน 14.0 บาท ต่อหน่วยลงทุน

¹⁰ จากข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นหลายกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ลงทุนพบว่า มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมดังกล่าวยังไม่ได้รับผลกระทบจากการที่มูลค่าสิทธิการเช่าลดลงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่า เนื่องจากราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดไม่น้อยกว่ามูลค่าสิทธิการเช่าต้นงวด ทำให้กองทุนรวมไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (unrealized loss) เพื่อให้เห็นตัวอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว บริษัทจัดการจึงทดลองคำนวณกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรในประมาณการงบกำไรขาดทุนของกองทุนรวม สำหรับงวดวันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2557 ในกรณีสมมติ ที่ราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดลดลงแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่า (มีการรับรู้ unrealized loss ในทางสมมติ) จากสมมติฐานในกรณีดังกล่าวนี้ กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุนจะลดลงจากสมมติฐานเดิมเหลือ 0.53 บาทต่อหน่วย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม และ 0.58 บาทต่อหน่วย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม unrealized loss จากการประเมินดังกล่าวไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายเป็นเงินสด ทำให้กองทุนรวม ยังคงมีสภาพคล่องส่วนเกินที่สามารถจ่ายคืนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ด้วยการลดเงินทุนจดทะเบียน ซึ่งจะทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินจากการปันส่วนแบ่งกำไรและจากการลดเงินทุนจดทะเบียน รวมเป็น 0.70 บาทต่อหน่วย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม และ 0.76 บาทต่อหน่วย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ตามสมมติฐานเดิม

	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ¹¹ พันบาท	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ¹² พันบาท
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน (บาทต่อหน่วยลงทุน)	0.06	0.08
รวมจ่ายคืนต่อหน่วยลงทุน	0.70	0.76

ในกรณีที่กองทุนรวมคืนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 95 ถึง ร้อยละ 100 อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 จะ คิดเป็น 0.72 บาท ถึง 0.76 บาทต่อหน่วยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ข้างต้น ประมาณการรายได้รวมของกองทุนรวมเป็นจำนวน 1,742.6 ล้านบาท สำหรับ อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 2,371.8 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ทั้งนี้ โครงสร้างรายได้ของ กองทุนรวมในช่วงเวลาดังกล่าวเป็นดังต่อไปนี้

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราคงที่จาก เอสเคไอ โกลด์ส (สำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร) เป็นจำนวน 562.1 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและ 775.2 ล้านบาท สำหรับ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 32 และร้อยละ 33 ของรายได้รวมตามลำดับ รายได้ดังกล่าวส่งผล ให้กองทุนรวมมีรายได้ระยะยาวที่มั่นคง เนื่องจากจากสัญญาเช่าหลักระหว่าง เอสเคไอ โกลด์ส และกองทุนรวม มีอายุสัญญา 10 ปี ต่อได้อีกสองคราว ๆ ละ 10 ปี ทั้งนี้ จะมีการปรับค่าเช่าและค่าบริการขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี เพื่อการเติบโตอย่างสม่ำเสมอของค่าเช่าและค่าบริการและลดความเสี่ยงจากค่าเงินเพื่อ

ตามหลักการทางบัญชีและในทางปฏิบัติ มูลค่าสิทธิการเช่าปลายงวดจะขึ้นกับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน จึงอาจไม่เกิด unrealized loss เช่นเดียวกับกองทุนอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ตามที่กล่าวมาเบื้องต้น การทดลองคำนวณ unrealized loss ด้วยวิธีเส้นตรงข้างต้นเป็นเพียงตัวอย่าง หนึ่งในการแสดงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นเท่านั้น

¹¹ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 5

¹² อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 5

นอกจากนี้ คู่สัญญาอาจพิจารณาทบทวนค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด 10 ปี เพื่อให้มั่นใจว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราคงที่จากผู้เช่าระยะยาวเป็นจำนวน 610.3 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 792.8 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 35 และร้อยละ 33 ของรายได้รวมตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะมีการปรับเพิ่มอย่างต่อเนื่อง
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราแปรผันจากผู้เช่าระยะยาวเป็นจำนวน 323.1 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 451.2 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 19 และร้อยละ 19 ของรายได้รวมตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนนี้จะแปรผันตามยอดขายของผู้เช่า และจะส่งผลให้กองทุนรวมได้รับส่วนแบ่งจากยอดขายที่เติบโตขึ้นของผู้เช่าที่น่าเชื่อถือและมีคุณภาพ
- รายได้ค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวเป็นจำนวน 225.6 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 323.5 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 13 และร้อยละ 14 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยพื้นที่ให้บริการชั่วคราวเป็นพื้นที่ที่คิดอัตราค่าให้บริการสูง อันเนื่องมาจากระยะเวลาเช่าที่สั้นและพื้นที่เช่าที่มีขนาดเล็ก นอกจากนี้ กองทุนรวมมีความยืดหยุ่นสูงในการปรับค่าบริการ และความหลากหลายของผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว รวมทั้งสามารถใช้เป็นพื้นที่ดังกล่าวในการจัดแคมเปญสนับสนุนการขายต่าง ๆ ได้ด้วย
- รายได้อื่น ๆ ซึ่งรวมถึงรายได้จากสัญญาบริการป้ายโฆษณา และรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ เป็นจำนวน 21.5 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 29.1 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 1 และร้อยละ 1 ของรายได้รวมตามลำดับ

นอกจากนี้ ตามข้อกำหนดสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่คิดค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าสำหรับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ดังนั้น ประเมินการบกพร่องขาดทุนและการปันส่วนแบ่งตามสมมติฐานข้างต้น จึงไม่ได้รวมค่านายหน้าและค่าธรรมเนียมที่ถูกยกเว้นดังกล่าว ทั้งนี้ ประเมินการตามสมมติฐานสำหรับค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าและค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่ถูกยกเว้นสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2557 จะมีมูลค่าประมาณ 48.2 ล้านบาท¹³ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หรือประมาณร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก 5 "รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน" โดยบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีส จำกัด ซึ่งประมาณการรายได้ค่าเช่าตามที่ปรากฏในรายงานประมาณการดังกล่าวได้รับการรับรองจากบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

¹³ คำนวณจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2557

Q: กองทุนนี้มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ลงทุนอย่างไร?

A: ผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะมีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล โดยผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิได้รับเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของตน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยจะจ่ายเป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องดังนี้

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (หรือในอัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

กำไรสุทธิและกำไรสะสม (1) และ (2) จะไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าประจำปีรอบระยะเวลาบัญชีนั้น การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี หรือในกรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ภายใน 90 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในช่วงสิ้นปีบัญชี ตามวิธีการและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้

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

เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสิทธิการถือครองหน่วยลงทุนซึ่งเป็นผู้ที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามลำดับก่อนหลังของการบันทึกการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าวในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นกองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป นิติบุคคลที่จัดตั้งตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล หรือบุคคลอื่นที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ตามเกณฑ์ที่กำหนด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสิทธิการถือครองหน่วยลงทุนซึ่งเป็นผู้ที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนตามลำดับก่อนหลังของการบันทึกการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าวในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

- (4) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย

(ก) ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ

(ข) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ

- (ค) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียน ผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์
- (5) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแจ้งต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนครั้งล่าสุด หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุน ครีฟท์ หรือตัวแลกเงินโดยส่งทางไปรษณีย์ ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการหักค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากเงินโอนนั้น
- บริษัทจัดการจะทำการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือในอัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดสำหรับเงินปันผลที่จ่ายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นบุคคลธรรมดาซึ่งได้แสดงความประสงค์ให้บริษัทจัดการดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายไว้ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังบริษัทจัดการให้ดำเนินการเป็นอย่างอื่นภายใน 5 วัน หลังจากปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
- (6) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นได้นอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- (7) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ เนื่องจากการถือหน่วยลงทุนเกินกว่าที่กำหนดตามโครงการจัดการกองทุนรวม กองทุนรวมจะดำเนินการให้เงินปันผลส่วนที่ไม่สามารถจ่ายได้ให้เป็นของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว
- ในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมิได้ดำเนินการให้เงินปันผลส่วนที่ไม่สามารถจ่ายได้ให้เป็นของแผ่นดินตามที่กำหนดไว้ในวรรคแรก บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

Q: ปัจจัยใดที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน?

A: ความผันผวนทางเศรษฐกิจ

สภาพเศรษฐกิจที่ผันผวนของประเทศไทยและโลก โดยเฉพาะในช่วงสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก จะส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและฐานะทางการเงินของกองทุนรวมซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

ความผันผวนของอัตราค่าเช่า

เนื่องจากรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวมมาจากรายได้ค่าเช่า ดังนั้น หากอัตราค่าเช่ามีความผันผวนจะมีผลกระทบถึงผลประกอบการของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ความผันผวนของอัตราค่าเช่าอาจมีสาเหตุมาจากการแข่งขันที่สูงขึ้น หรือการได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

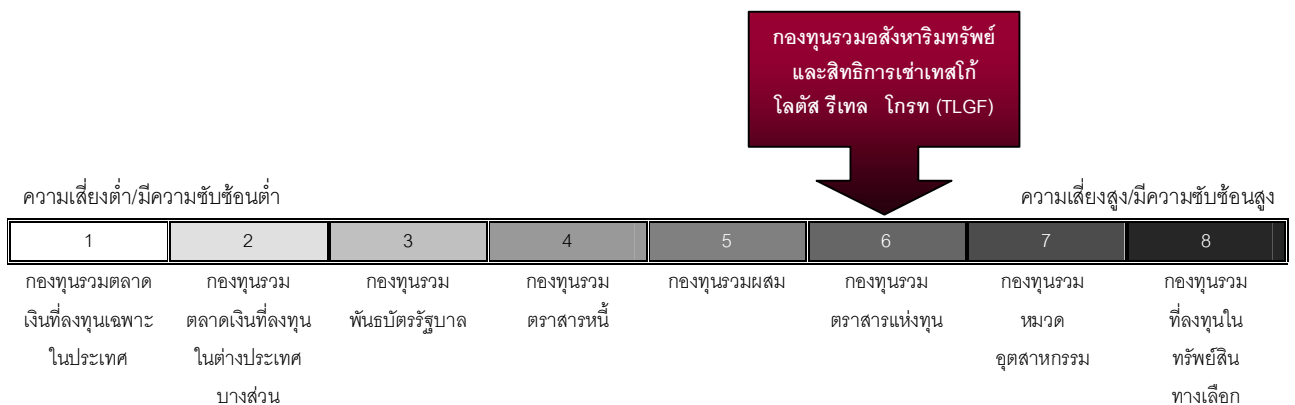
ความผันผวนของราคาซื้อขายหน่วยลงทุนและสภาพคล่องในการซื้อขาย

ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้ เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้น ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย์ และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน เป็นต้น ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้ หรือในราคาตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ "ความเสี่ยงในการลงทุน"

Q: การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร?

A: การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นี้ กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้าเอสไอ โกลด์ จำนวน 5 แห่ง เป็นผลให้ภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นี้ กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด 22 แห่ง ทำให้การลงทุนมีลักษณะกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเท่านั้น ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นอาจมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ อย่างไรก็ดีตาม การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่มีการกระจายของประเภทผู้เช่าในหลากหลายธุรกิจ จะช่วยลดความเสี่ยงได้ในระดับหนึ่ง ดังนี้



Q: บริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้บริหารของบริษัทจัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ที่ปรึกษา ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องของบุคคลดังกล่าว มีความสัมพันธ์กับเจ้าของ หรือผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุนหรือไม่ อย่างไร?

A: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท มีการทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีลักษณะเป็นการซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของหรือผู้เช่าอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยกองทุนรวมได้แต่งตั้ง เทสโก้ โลตัส เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงข้อตกลงเกี่ยวกับการที่กองทุนรวมจะให้สิทธิในการให้บริการระบบสาธารณูปโภคแก่เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) สำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและโครงการใหม่ โดยสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวมกับเทสโก้ โลตัส กำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและค่าตอบแทนที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้แก่เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นทั่วไป

นอกจากนี้ ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรกของกองทุนรวมเสร็จสิ้น เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม โดยถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด (ซึ่งเทสโก้ โลตัส และเจ้าของทรัพย์สินที่มีผู้ใช้ที่เกี่ยวข้องกับเทสโก้ โลตัส รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ในส่วนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม) และภายหลังจากที่เทสโก้ โลตัส โอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิมแก่กองทุนรวมแล้ว เทสโก้ โลตัส ได้เข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการกับกองทุนรวม และเป็นหนึ่งในผู้เช่าหลักในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิม ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการระหว่างกองทุนรวมกับเทสโก้ โลตัส ดังกล่าว มีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เทสโก้ โลตัส จ่ายให้กองทุนรวมในอัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้เช่าระยะยาวที่เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ที่มีได้เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน (at arm's length transaction)

ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวม การทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือจำหน่ายไปซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนระหว่างกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะทำได้ต่อเมื่อมีลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ และดำเนินการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 29/2549

อนึ่ง กองทุนรวมได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 29/2549 สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แล้ว ทั้งนี้ ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555

Q: รายได้ที่กองทุนรวมนี้จะได้รับมีการประกันหรือไม่อย่างไร?

A: ไม่มีการประกันรายได้

ข้อมูลที่ควรรู้เกี่ยวกับการลงทุน

Q: ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 เป็นเท่าไร?

A: คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะกำหนดตามวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน (Book-building) โดยพิจารณาจากราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินค่าทรัพย์สินสถานะตลาดโดยรวม และกระแสการตอบรับจากผู้ลงทุน โดยคณะกรรมการลงทุน และบริษัทจัดการ จะหารือร่วมกับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) เพื่อกำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย และคาดว่าจะประกาศในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555

Q: จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 เป็นเท่าไร?

A: สำหรับผู้จองซื้อที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ตามอัตราส่วนหน่วยลงทุนเดิมที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อแต่ละรายถืออยู่ต่อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่บริษัทจัดการจะประกาศให้ทราบในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555 โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจแสดงความจำนงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจมีสิทธิที่ได้รับจัดสรร เกินกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับจัดสรร หรือสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้อาจได้

สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันและผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลดังกล่าวตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

Q: วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 เป็นอย่างไร?

A: ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุน ดังนี้

การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ เป็นการเสนอขายให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2555 ซึ่งรวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจะลงทุน (รวมถึงเอสโก โลตัส) ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมแต่ละรายถืออยู่ โดยกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อดังกล่าว จะเสนอขายให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันตามที่กำหนดไว้ในคำถาม-คำตอบ เรื่อง "วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 เป็นอย่างไร?" โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับวิธีการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้ใน คำถาม-คำตอบ เรื่อง "วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 เป็นอย่างไร?"

1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

บริษัทจัดการได้ดำเนินการจัดส่งหนังสือยืนยันสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่จะเสนอขายในครั้งนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2555

ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน และใบจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่บริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่และสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตามรายชื่อที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ได้อย่างเร็วตั้งแต่วันที่ 19 พฤศจิกายน 2555 ถึงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ภายในเวลาทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 ระหว่างเวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 12.00 น. และสามารถดาวน์โหลดเอกสารดังกล่าวได้จากเว็บไซต์ของบริษัทจัดการ (www.ktam.co.th) และเว็บไซต์ของกองทุนรวม (www.tlgr-fund.com)

สำหรับผู้จองซื้อประเภทผู้ลงทุนสถาบัน ซึ่งมีลักษณะเฉพาะตามที่กำหนดไว้ข้างล่างนี้ และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ("ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน") ในกรณีที่ไม่มีหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน และใบจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย (สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ) และที่บริษัทจัดการ (สำหรับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)) ตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน 2555 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2555 ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือบริษัทจัดการ (แล้วแต่กรณี)

"ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน" ได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

1. ธนาคารพาณิชย์
2. บริษัทเงินทุน
3. บริษัทหลักทรัพย์เพื่อเป็นทรัพย์สินของตนเอง หรือเพื่อการบริหารกองทุนส่วนบุคคล หรือเพื่อการจัดการโครงการลงทุนที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
4. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์

5. บริษัทประกันภัย
6. ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีงบประมาณ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
7. ธนาคารแห่งประเทศไทย
8. สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
9. กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงิน
10. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
11. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
12. กองทุนรวม
13. กองทุนประกันสังคม
14. ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตามข้อ 1. ถึง ข้อ 13. โดยอนุโลม ซึ่งรวมถึงผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

1.2 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2555 ถึง วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ภายในเวลาทำการของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 ระหว่างเวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึงเวลา 12.00 น. ยกเว้นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์ (custodian) ที่ได้รับมอบอำนาจให้ดำเนินการจองซื้อแทน หรือเอสโก โลดส์ สามารถจองซื้อได้ถึงเวลา 17.00 น.

สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน ในกรณีที่เพิ่มหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2555 ถึง วันที่ 6 ธันวาคม 2555 ภายในเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่ายสำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ และภายในเวลาทำการของบริษัทจัดการ สำหรับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

2.2 การกำหนดราคาและวิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ และผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่ราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งคณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะกำหนดตามวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน (Book-building) โดยพิจารณาจากราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน สภาวะตลาดโดยรวม และกระแสการตอบรับจากผู้ลงทุน โดยคณะกรรมการลงทุนและบริษัทจัดการ จะหารือร่วมกับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) เพื่อกำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งคาดว่าจะประกาศในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555

2.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

(1) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ สามารถแสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ ตามสิทธิ เกินกว่าสิทธิ หรือน้อยกว่าสิทธิของตน หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ก็ได้ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่และสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้ตามวันและเวลาที่ระบุไว้ในข้อ 1.2

(2) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ ซึ่งจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้จะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในวันจองซื้อ ให้แก่บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยจะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้ พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่าง ๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน และยื่นเอกสารประกอบตามที่กำหนดให้ครบถ้วน

ทั้งนี้ หากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อรายใดกรอกรายละเอียดข้อมูลในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องครบถ้วน หรือไม่สอดคล้องกับข้อมูลที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2555 บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการดำเนินการต่าง ๆ โดยยึดถือข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ ตามที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันที่ 6 พฤศจิกายน 2555

(3) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

- (4) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้นำเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น ในการจองซื้อ ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อจะต้องระบุในใบจองซื้อ แจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อสามารถเลือกดำเนินการดังต่อไปนี้

- ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการจะดำเนินการให้หน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น ๆ หรือ
- ฝากไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุน (ซึ่งปัจจุบันนี้ บริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนด้วย) โดยกำหนดให้นำหน่วยลงทุนดำเนินการออกไปหน่วยลงทุน และจัดส่งใบหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อภายใน 30 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาจองซื้อ

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อไม่ระบุแจ้งความประสงค์เกี่ยวกับการนำฝากหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรในใบจองซื้อหน่วยลงทุน หรือข้อความที่ระบุไว้ไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน ไม่ชัดเจน หรือขาดข้อมูลต้องแจ้งในสาระสำคัญ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการฝากหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อดังกล่าวไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยจะกำหนดให้นำหน่วยลงทุนดำเนินการออกไปหน่วยลงทุน และจัดส่งใบหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อดังกล่าวต่อไป

สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน ในกรณีที่เพิ่มหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้นำเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ในการจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน ให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านบริษัทจัดการ โดยต้องนำส่งใบจองซื้อที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน (ใบจองซื้อสำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน) ให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือบริษัทจัดการ (แล้วแต่กรณี) เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อที่ราคาเสนอขายสุดท้าย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือบริษัทจัดการ (แล้วแต่กรณี) จะได้มีการกำหนดต่อไป

Q: ผู้สั่งซื้อจะชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนได้อย่างไร?

A: ในการเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อในวันที่จองซื้อที่ราคาเสนอขายสุดท้ายต่อหน่วยลงทุน ณ สถานที่จองซื้อหน่วยลงทุน ภายในระยะเวลาและวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนด ดังนี้

กรณีชำระด้วยเงินสด: ให้ชำระได้ที่บริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ในวันที่ 26, 27 และ 28 พฤศจิกายน 2555 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึงเวลา 12.00 น.

กรณีชำระด้วยเงินโอน: ให้โอนเงินโดยทำการหักบัญชีธนาคารผ่านเคาน์เตอร์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน (โดยในกรณีจองซื้อผ่านบริษัทจัดการ หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะรับเฉพาะเงินโอนจากบัญชีที่เปิดกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เท่านั้น และกรณีจองซื้อผ่านธนาคารธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) จะรับเฉพาะเงินโอนจากบัญชีที่เปิดกับธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) เท่านั้น) ในวันที่ 26, 27 และ 28 พฤศจิกายน 2555 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึงเวลา 12.00 น. โดยให้หักบัญชีธนาคารเพื่อโอนเงินไปยังบัญชีจองซื้อหน่วยลงทุน ดังต่อไปนี้

- กรณีจองซื้อผ่านบริษัทจัดการ ชื่อบัญชี "บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท" เลขที่ 153-6-10706-9 ประเภทบัญชีกระแสรายวัน ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสวนมะลิ
- กรณีจองซื้อผ่านธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ชื่อบัญชี "บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท" เลขที่ 981-1-87323-2 ประเภทบัญชีกระแสรายวัน ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานนาเหนือ
- กรณีจองซื้อผ่านธนาคารธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ชื่อบัญชี "บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท" เลขที่ 800-0-20784-3 ประเภทบัญชีกระแสรายวัน ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ (หลังสวน)

สำหรับเทสโก้ โลตัส สามารถชำระเงินโดยโอนเงินเข้าบัญชีรักษทรัพย์สินสำหรับเงินค่าจองซื้อที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มในครั้งนี ตามวิธีการและเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

กรณีชำระด้วยเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค: ให้ขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่าย "บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท" โดยเช็คบุคคล

ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวต้องสามารถเรียกเก็บได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันได้ภายในวันทำการถัดจากวันที่จองซื้อ และลงวันที่ที่จองซื้อ โดยจะต้องไม่เกินวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 พร้อมระบุชื่อ นามสกุล ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ไว้ด้านหลังเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าว นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อจะต้องส่งจ่ายเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คเพียง 1 ฉบับ ต่อใบจองซื้อหน่วยลงทุน 1 ใบ ต่อหมายเลขแจ้งสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนเท่านั้น

การชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าว สามารถดำเนินการได้ในวันที่ 26 และ 27 พฤศจิกายน 2555 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึงเวลา 12.00 น. หรือภายในเวลาเรียกเก็บเงิน (clearing) ของสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

กรณีชำระด้วยการโอนเงินในรูปแบบ BAHTNET (เฉพาะที่กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อมอบอำนาจให้ผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์ (custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทนหรือเทสโก้ โลตัส: โอนเงินในรูปแบบ BAHTNET ตามวิธีการที่บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนกำหนด ในวันที่ 26, 27 และ 28 พฤศจิกายน 2555 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการของสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึงเวลา 17.00 น.

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายกำหนด อาจมีความแตกต่างกันบ้าง ขอให้ผู้จองซื้อทั่วไปปฏิบัติตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายจะกำหนด

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อที่มีหมายเลขแจ้งสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนมากกว่า 1 หมายเลข ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อจะต้องแยกใบจองซื้อหน่วยลงทุน 1 ใบต่อ 1 หมายเลขแจ้งสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุน และผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อจะสามารถเลือกวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้เพียง 1 วิธีต่อใบจองซื้อหน่วยลงทุน 1 ใบ

- (2) หลังจากที่บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนได้รับใบจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและเอกสารประกอบการจองซื้อจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันทำการถัดจากวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวันและ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดราฟท์ หรือเช็คเช็คเช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อรายนั้น

- (4) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว จะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจากบริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (5) บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน ในกรณีที่เพิ่มหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และชำระค่าจองซื้อตามจำนวน วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย ส่วนผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านบริษัทจัดการ และชำระค่าจองซื้อตามจำนวน วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยบริษัทจัดการ

Q: วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 เป็นอย่างไร?

A: บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนั้น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นำไปสู่ความสำเร็จสูงสุด

อนึ่ง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมหรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะมีผลให้กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับอื่นใดเพิ่มเติมนอกเหนือไปจากกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามกฎหมายไทยที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามอยู่แล้ว

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อและได้ชำระ
เงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุน
ไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่
ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ โดยแบ่งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มเป็น 3 ส่วน และ
เป็นการจัดสรรให้แก่

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ จำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย โดยจะจัดสรรตามสัดส่วนการถือ
หน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อแต่ละราย ในอัตราส่วนหน่วยลงทุนเดิมต่อหน่วยลงทุน
ที่เพิ่มที่จะได้ประกาศให้ทราบ ในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555 ซึ่งเป็นวันที่จะกำหนดและประกาศราคาเสนอ
ขายสุดท้ายต่อหน่วย โดยในกรณีที่พิเศษของหน่วยลงทุนให้ปิดที่
- (2) ในกรณีที่ไม่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายและการจัดสรรตามข้อ (1) แล้ว บริษัทจัดการจะจัดสรร
หน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อที่ได้แสดงความจำนงในการ
จองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มเกินกว่าสิทธิของตน ตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนจนกว่าหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่
เหลือดังกล่าวจะหมด หรือจนกว่าผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อทุกรายได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนที่
จองซื้อครบจำนวนแล้ว
- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน ในกรณีที่ไม่มีหน่วยลงทุนที่เพิ่มเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือ
หน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อตามข้อ (1) และ ข้อ (2) แล้ว โดยจะเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวใน
ประเทศผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และจะเสนอขายในต่างประเทศให้แก่ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นใน
ต่างประเทศ (Initial Purchaser)

ไม่ว่ากรณีใด ๆ จำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มทั้งหมดที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายจะมีสิทธิได้รับจัดสรร จะไม่เกิน
จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุน และบริษัทจัดการได้รับชำระค่าจอง
ซื้อโดยถูกต้องครบถ้วนแล้ว

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือ
หน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือ
หน่วยลงทุนโดยรวม หรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะ
จัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบ
ล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของ
ผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออก

และจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

Q: กองทุนรวมนี้มีข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดหรือไม่?

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

(1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนในลักษณะที่เป็นผลให้บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(1.1) เป็นการถือครองหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบุคคลใดบุคคลหนึ่ง (รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกัน) ดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

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

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

(2) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนในลักษณะที่เป็นผลให้เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (3) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนในลักษณะที่เป็นผลให้ผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

Q: ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีอะไรบ้าง?

A: ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะมีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงมติและสิทธิในการรับเงินปันผล ดังนี้

- (1) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ เว้นแต่เป็นบุคคลดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงในส่วนที่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือ กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร

(ง) บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนดังกล่าว

- (2) บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ หากเป็นบุคคลตาม (1)(ก) – (ค) ข้างต้น บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนโดยถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนดังกล่าว โดยเงินปันผลที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

Q: ท่านจะลงทุนในหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวม ได้อย่างไร?

A: สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้ได้ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2555 ถึง วันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ณ สถานที่ และภายในเวลาทำการของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 ระหว่างเวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึงเวลา 12.00 น. ยกเว้นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์ (custodian) ที่ได้รับมอบอำนาจให้ดำเนินการจองซื้อแทน หรือเทคโนโลยี โลดส์ สามารถจองซื้อได้ ถึงเวลา 17.00 น.

สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน ในกรณีที่มิใช่หน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้ง นี้ เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้ได้ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2555 ถึง วันที่ 6 ธันวาคม 2555 ณ สถานที่ และภายในเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่าย สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ และ ณ สถานที่ และภายในเวลาทำการของบริษัทจัดการ สำหรับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

Q: บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในเมื่อไหร่?

A: บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 7 วัน นับแต่ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวม

Q: ในกรณีปกติ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ท่านจะสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนในกองทุนรวมนี้ได้ได้อย่างไร?

A: บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ของกองทุนรวมไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้มีสภาพคล่องสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุน ดังนั้น ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ผ่านระบบการซื้อขายของตลาดหลักทรัพย์ โดยในการซื้อขายหน่วยลงทุน

- ผู้ลงทุนจะต้องเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์ที่เป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ เช่นเดียวกับกับการซื้อขายหุ้น
- ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามราคาตลาดที่ขึ้นอยู่กับความต้องการซื้อหรือขายของผู้ถือหน่วยขณะนั้น ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ผู้ถือหน่วยลงทุนซื้อมา หรือในบางช่วงเวลา การซื้อขายหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่มีสภาพคล่องได้

Q: ท่านจะรู้มูลค่าการลงทุนของท่านได้อย่างไร?

A: สำหรับราคาซื้อขายหน่วยลงทุน

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบราคาซื้อขายหน่วยลงทุนผ่านระบบการซื้อขายของตลาดหลักทรัพย์

สำหรับมูลค่าหน่วยลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะประกาศมูลค่าหน่วยลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนภายในวันทำการสุดท้ายของเดือนถัดไป โดยผู้ลงทุนสามารถติดตามข้อมูลได้ทางเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ www.set.or.th และที่เว็บไซต์ของบริษัทจัดการ www.ktam.co.th

Q: ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิประโยชน์อย่างไรบ้าง?

A: ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิในการรับเงินปันผล สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน และสิทธิประโยชน์อื่น ๆ เช่น สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือสิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม ทั้งนี้ ตามที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม

Q: ใครทำหน้าที่เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินและดูแลบริษัทจัดการให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการลงทุนที่ตกลงไว้?

A: ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ

โทรศัพท์ 02 614 4000 โทรสาร 02 632 4818

Q: ใครทำหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน?

A: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02 797 9000 โทรสาร 02 797 9829

Q: ใครทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ครั้งนี้?

A: สำหรับการลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ได้แก่

บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

โทรศัพท์ 02 654 1111 โทรสาร 02 685 3301

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

Q: ใครทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมที่ท่านลงทุน?

A: นางอุณกร พงษ์นิธิตา แห่งบริษัท ไพร์วฮอเตอรส์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

โทรศัพท์ 02 344 1000 โทรสาร 02 286 5050

Q: ใครทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินของกองทุนรวมสำหรับการเสนอขายครั้งนี้?

A: - ไม่มี -

Q: ใครทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษากฎหมาย?

A: บริษัท อัลเลน แอนด์ โอเวอร์รี่ (ประเทศไทย) จำกัด
โทรศัพท์ 02 236 7600 โทรสาร 02 263 7699

Q: ใครทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม?

A: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
โทรศัพท์ 02 670 4900 โทรสาร 02 679 1824

Q: ใครทำหน้าที่เป็นผู้จัดการการจัดจำหน่าย?

A: บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)
โทรศัพท์ 02 305 9000 โทรสาร 02 693 2537

Q: ใครทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน?

A: ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
โทรศัพท์ 1551
ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
โทรศัพท์ 02 626 7777

Q: ใครเป็นผู้ดูแลปรับปรุงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อให้การชำระเงินและจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นไปอย่างถูกต้อง?

A: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
โทรศัพท์ 02 670 4900 โทรสาร 02 679 1824

Q: หากท่านต้องการร้องเรียนจะทำได้อย่างไร?

A: สามารถนำส่งข้อร้องเรียนได้ที่หน่วยงานดังต่อไปนี้

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิวเฮอร์สสารท ชั้นเอ็ม, จี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 02 670 4900 โทรสาร 02 679 1824
www.ktam.co.th
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (Help Center)
โทรศัพท์ (02) 263 6000 www.set.or.th

ความเสี่ยงในการลงทุน

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนรวมก่อนการตัดสินใจลงทุน ความเสี่ยงอื่น ๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคต ซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

คำอธิบายเกี่ยวกับแนวทางการบริหารเพื่อลดความเสี่ยง มาตรการรองรับความเสี่ยง และ/หรือความสามารถของกองทุนรวมในการลดความเสี่ยงข้อใดข้อหนึ่งไม่ถือว่าเป็นคำรับรองของกองทุนรวมว่ากองทุนรวมจะดำเนินมาตรการรองรับความเสี่ยงตามที่กำหนดไว้ได้ทั้งหมด หรือบางส่วนและไม่ถือว่าเป็นข้อยืนยันว่าความเสี่ยงต่าง ๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้จะลดลงหรืออาจไม่เกิดขึ้น เนื่องจากความสำเร็จ และ/หรือ ความสามารถในการลดความเสี่ยงยังขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ที่อยู่นอกเหนือจากการควบคุมของกองทุนรวม

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดลอกจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทุนรวมหรือการดำเนินงานของกองทุนรวม

1.1 กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่งได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อไม่นานมานี้ และมีผลการดำเนินงานในอดีตที่จำกัดที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

กองทุนรวมเพิ่งได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555 และมีผลการดำเนินงานในอดีตที่จำกัดสำหรับการแสดงผลประกอบการในอดีตเพื่อให้นักลงทุนใช้ตัดสินใจและอาจเป็นการยากสำหรับนักลงทุนที่จะประเมินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทุนรวม นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนและที่จะได้ลงทุนในครั้งนี้ได้เปิดดำเนินการมาแล้วเป็นระยะเวลา 8 ปี โดยเฉลี่ย แต่ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่ารายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับหรือค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ จะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีตที่แสดงในภาคผนวก 6 "ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานที่สำคัญของกองทุนรวม" สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมหรือจะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีต และข้อมูลที่แสดงในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ตามภาคผนวก 5 "รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน โดยบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด" สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทุนรวมจะมีผลการดำเนินงานหรือสามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามอัตราที่ระบุไว้ในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานดังกล่าว

1.2 บริษัทจัดการอาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จได้

ความสามารถของบริษัทจัดการในการดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวม และการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะสามารถ

ดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จ หรือจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม นอกจากนี้ การตัดสินใจโดยบริษัทจัดการอาจส่งผลให้กองทุนรวมขาดทุน หรือไม่สามารถใช้โอกาสทางธุรกิจให้ประสบความสำเร็จได้

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

1.3 ความสำเร็จของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินงานและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

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

1.4 รายได้ของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับภาวะทางเศรษฐกิจของผู้เช่า

ฐานะการเงินของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับภาระค่าเช่าจากผู้เช่ามาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างต่อเนื่องบนเงื่อนไขทางการค้าที่ดี เนื่องจากรายได้ของกองทุนรวมจะประกอบด้วยค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้จากลูกค้ากลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก กองทุนรวมจึงตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนี้ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงจากของอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าจากกลุ่มลูกค้าในธุรกิจค้าปลีกที่อาจลดลงได้ ดังนั้น ฐานะการเงินที่ด้อยลงของผู้เช่ารายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายรายหรือผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

นอกจากนี้ การบอกเลิกหรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย ซึ่งรวมถึงเอสไอ โกลด์ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็มเค เรสโตรองต์ จำกัด บริษัท ยัม เรสโตรองต์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภายใต้ชื่อ KFC ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความน่าเชื่อถือของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่ารายอื่นหรือของลูกค้าได้

1.5 ในอนาคต กองทุนรวมอาจต้องหาแหล่งเงินทุนจากภายนอก ซึ่งอาจมีเงื่อนไขที่ไม่เป็นที่ยอมรับได้ หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนดังกล่าวได้

กองทุนรวมอาจจำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายเป็นครั้งคราวเพื่อการลงทุนสำหรับการตกแต่ง และ/หรือซ่อมแซมเพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน และคงความสามารถในการสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจต้องการเงินทุนจำนวนมากเพื่อใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์ หากกองทุนรวมมีกำไรสุทธิในปีใด กองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นอย่างน้อยในอัตราร้อยละ 90 (หรือในอัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรในปีดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม อาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นรายละ 90 (หรือในอัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรดังกล่าวได้ โดยกำไรสุทธิและกำไรสะสมนั้นจะไม่นับรวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะทำได้ต่อเมื่อไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในคำถาม-คำตอบ เรื่อง "กองทุนนี้มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ลงทุนอย่างไร?" เนื่องจากเงื่อนไขเรื่องการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้น ประกอบกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กองทุนรวมกำหนดไว้ว่าจะจ่ายไม่น้อยกว่าอัตราร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร ดังนั้น กองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพื่อใช้เป็นเงินทุนในอนาคต หรือเพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้

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

1.6 ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เข้าพื้นที่เพื่อการค้าปลีกและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายเพื่อลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

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

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

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

กองทุนรวมลงทุนแล้ว รายได้และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยทั้งหลายเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตลอดจนรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสุทธิที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะสะท้อนถึงปัจจัยดังกล่าว ดังนั้น มูลค่าที่ได้จากการประเมินดังกล่าวอาจผันผวนในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

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

กองทุนรวมตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์จากประสบการณ์และผลประกอบการที่เป็นที่ยอมรับอันยาวนานของเทสโก้ โลตัส ในด้านการบริหารจัดการและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" ในการดึงดูดผู้เช่าที่มีชื่อเสียง การรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่า และการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาในห้าง ตลอดจนการบำรุงรักษาและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและการแสวงหาโอกาสในการลงทุน กองทุนรวมอาจเลือกที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส ภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) ตามที่เทสโก้ โลตัส ได้ตกลงไว้กับกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมจะพึงพิงสิทธิที่จะใช้ชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" ซึ่งเป็นชื่อที่รู้จักกันดีในธุรกิจค้าปลีกและการรักษาความสัมพันธ์กับเทสโก้ โลตัส อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ สืบเนื่องจากการตรวจสอบบริษัทต่าง ๆ กว่า 15 บริษัท นับตั้งแต่ปี 2550 หน่วยงานที่มีอำนาจได้ดำเนินการตรวจสอบ เทสโก้ โลตัส ว่ามีการประกอบธุรกิจที่มีลักษณะเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 ("พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว") ในเรื่องการถือหุ้นแทนคนต่างด้าว อย่างไรก็ตาม เทสโก้ โลตัส เชื่อว่าเทสโก้ โลตัส ได้ปฏิบัติตามและยังคงปฏิบัติตาม พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว นอกจากนี้ เท่าที่เทสโก้ โลตัส ทราบ ยังไม่มีองค์กรกำกับดูแลใด (ซึ่งรวมถึงกระทรวงพาณิชย์) ประกาศกำหนดแนวทางการพิจารณาเกี่ยวกับพฤติกรรมที่ถือเป็นการถือหุ้นแทนคนต่างด้าวตาม พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตมีการนำเรื่องดังกล่าวขึ้นสู่การพิจารณาของศาลและหากเทสโก้ โลตัสถูกพิจารณาโดยคำพิพากษาของศาลว่าประกอบธุรกิจโดยฝ่าฝืน พรบ. การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวแล้ว อาจมีผลกระทบต่อเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่าหลักและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และอาจส่งผลให้กองทุนรวมไม่ได้รับประโยชน์ต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) และสิทธิในการใช้ชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" ซึ่งหากกองทุนรวมไม่สามารถใช้ชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" หรือหากเทสโก้ โลตัส ไม่สามารถให้การสนับสนุนในเรื่องต่าง ๆ ที่กองทุนรวมต้องการในอนาคต ผลการดำเนินงาน และโอกาสในการเติบโตในอนาคตของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น เทสโก้ โลตัส เห็นว่าโอกาสที่จะเกิดผลกระทบดังกล่าวอาจเป็นไปได้ไม่มาก

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

2.1 กองทุนรวมและผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางค้าปลีกอื่น ๆ

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

นอกจากนี้ รายได้และราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าอื่น ๆ

2.2 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งอาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน จำนวนของสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุและการคำนวณค่าเช่าเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม ซึ่งในช่วงตลาดขาลง การที่สัญญาเช่าจำนวนมากครบกำหนดอายุอาจนำไปสู่อัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าที่ลดลง ซึ่งจะทำให้รายได้จากค่าเช่าลดลงและจะส่งผลให้รายได้ของกองทุนรวมลดลง นอกจากนี้ ด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุหรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลกำไรดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุการเช่า บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดสัญญาเช่าของกองทุนรวมที่จะหมดอายุ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในคำถาม-คำตอบเรื่อง "กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร? - ข้อ 2.6 วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า" ในเอกสารฉบับนี้

2.3 ผลกระทบโดยรวมจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยในปี 2554 ยังไม่เป็นที่แน่ชัด และเหตุการณ์น้ำท่วมดังกล่าวหรือเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในอนาคต อาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

เหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เริ่มตั้งแต่เดือนกันยายน 2554 ส่งผลกระทบแผ่ขยายไปยังหลายพื้นที่ในประเทศไทย รวมถึงพื้นที่อันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนบางแห่ง โดยพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบส่วนใหญ่อยู่บริเวณภาคเหนือและภาคกลางของประเทศ นอกจากนี้ ยังเกิดความเสียหายต่อระบบการคมนาคมขนส่งที่ใช้ในการลำเลียงขนส่งสินค้าให้กับผู้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนด้วย โครงการรังสิต คลอง 7 และโครงการลำลูกกา คลอง 6 ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิมได้รับความเสียหายจากน้ำท่วมในบริเวณที่เป็นพื้นที่ลานจอดรถและส่วนของผนังด้านนอก แต่ทั้งสองโครงการก็เปิดให้บริการตามปกติตลอดช่วงเวลาที่เกิดน้ำท่วม โดยการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดแก่อสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งได้ดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2555 และมีการใช้จ่ายในการซ่อมแซมทั้งหมดประมาณ 2.9 ล้านบาท ซึ่งได้รับการคุ้มครองเต็มจำนวนจากการประกันภัยที่จ่ายชดเชยให้แก่เอสไอ โกลด์ เนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วม ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิมบางรายประสบปัญหาชำระค่าเช่าล่าช้า นอกจากนี้ ยังมีผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวบางรายที่ไม่ต่ออายุสัญญาภายหลังจากการเกิดเหตุน้ำท่วม หากผู้เช่ารายใดไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ภายในเวลาที่กำหนดอันเนื่องมาจากภัยพิบัติใด ๆ รวมถึงเหตุน้ำท่วมที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต เหตุการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

นอกจากนี้ ผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิมบางแห่ง ได้แก่ โครงการรังสิต คลอง 7 โครงการลำลูกกา คลอง 6 โครงการพิษณุโลก โครงการสิงห์บุรี โครงการเสนา และโครงการประชาชื่น และโครงการศาลายาสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่เชื่อว่า เป็นลูกค้าศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมเมื่อปี 2554 ดังกล่าว มีความสามารถในการจ่ายใช้สอยลดลง เนื่องจากมีภาระค่าใช้จ่ายซ่อมแซมพื้นที่พักอาศัยและสถานประกอบการ หรือประสบปัญหาภาวะตกงานในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ปัจจุบันเหล่านี้อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม แม้ว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นกับศูนย์การค้าจากเหตุการณ์น้ำท่วมในปี 2554 จะเป็นความเสียหายที่เล็กน้อย แต่บริหารจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่า เหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในอนาคตจะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

2.4 ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

กองทุนรวมได้จัดให้มีและจะจัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมทั้งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และความรับผิดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยบริหารจัดการเชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันของกองทุนรวมเป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์ เงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมอาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนรวมจะ

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

นอกจากนี้ กรมธรรม์ประกันภัยของกองทุนรวมและเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับกรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมในคำถาม-คำตอบเรื่อง "กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร?"

2.5 เบี้ยประกันภัยที่กองทุนรวมต้องชำระในการเอาประกันภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจเพิ่มขึ้นเนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทย และอาจเพิ่มขึ้นในอนาคต หากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติอื่น ๆ

เบี้ยประกันภัยสำหรับการเอาประกันภัยคุ้มครองอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีแนวโน้มว่าจะปรับสูงขึ้นเนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เกิดขึ้นในประเทศไทยในช่วงเดือนกันยายนถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 และอาจเพิ่มขึ้นในอนาคต หากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวม

ลงทุนได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม หากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติอื่น ๆ ในอนาคต บริษัทจัดการไม่สามารถระบุได้ว่าจะมีการปรับเบี้ยประกันภัยขึ้นเมื่อไร หรือในอัตราเท่าไร และการปรับอัตราเบี้ยประกันภัยดังกล่าวจะมีผลใช้กับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดหรือบางแห่ง หรือจะมีผลใช้กับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งอื่นที่กองทุนรวมมีแผนที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมหรือไม่ นอกจากนี้ บริษัทจัดการไม่อาจยืนยันได้ว่าจะสามารถถ่ายโอนภาระในค่าใช้จ่ายที่จะเพิ่มขึ้นดังกล่าวไปยังผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทุนรวม

2.6 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่อง หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว บริษัทจัดการไม่พบว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือที่จะลงทุนในครั้งนี้มี ความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งอาจต้องมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น หรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ การดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทุนรวมมีภาระ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานที่กำกับดูแล ต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ กระแสเงินสดและการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

รายงานของผู้เชี่ยวชาญที่บริษัทจัดการใช้ในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงรายงานของที่ปรึกษาทางเทคนิคและรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีการจำกัดขอบเขตการทำงาน และรายงานดังกล่าวอาจมีความคลาดเคลื่อนและมีข้อบกพร่องได้ ซึ่งอาจเป็นเพราะความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องบางอย่างของอาคารเป็นเรื่องยากหรือเป็นไปไม่ได้ที่จะตรวจสอบให้แน่ชัดภายใต้ข้อจำกัดขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยี หรือเทคนิคที่ใช้ และปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบอื่นเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบใช้ที่เอสไอ โกลด์ส และเจ้าของทรัพย์สินที่มีผู้ใช้ที่เกี่ยวข้องกับเอสไอ โกลด์ส ให้ไว้แก่กองทุนรวมอยู่ภายใต้ข้อจำกัดเกี่ยวกับขอบเขต จำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จะสามารถกระทำได้ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อ

รับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบใช้ใด ๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหาย ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอื่น เนื่องมาจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

2.7 การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่กำลังดำเนินการอยู่หรือที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรืออาจดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และรัฐอาจเรียกคืนสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐ เช่น ทางเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้

สาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เช่น สถานีรถไฟฟ้ามหานคร และสถานีรถไฟฟ้ามหานคร จุดเปลี่ยนรถประจำทาง ทางด่วน และถนนเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งสร้างความสะดวกในการเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางโครงการตั้งอยู่บนที่ดินของรัฐ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้มีสิทธิใช้ที่ดินของรัฐดังกล่าวโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมดังกล่าวจะไม่ถูกปิด ย้าย หรือการก่อสร้าง การปรับปรุงจะไม่ล่าช้าหรือเสร็จสมบูรณ์ตามแผน หรือจะไม่กีดขวางการจราจรในบริเวณดังกล่าว หรือรัฐจะไม่เรียกคืนสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐคืน ทั้งนี้ การปิด การย้าย ความล่าช้า ดำเนินการไม่แล้วเสร็จ การกีดขวาง หรือสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐที่ถูกเรียกคืน อาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรืออาจส่งผลให้ไม่สามารถปรับปรุง หรือต้องจัดหาทางเข้า-ออกอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้า ความน่าสนใจ และจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่า ตลอดจนการเดินทางเข้าถึงโครงการ และอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้ความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงได้

นอกจากนี้ บริษัทจัดการไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะไม่ถูกรื้อถอน พัฒนาใหม่ หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่น และไม่สามารถรับประกันได้ว่า จะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่ หรือการพัฒนาที่ดินใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเป็นครั้งคราว การพัฒนาพื้นที่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดิน (ซึ่งอาจทำให้ต้องมีการปิดทางผ่านหรือถนนเป็นการชั่วคราว) ใด ๆ อาจลดจำนวนผู้ครอบครอง ผู้เช่า หรือผู้มาใช้บริการในบริเวณอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับผลกระทบ และทำให้รายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในส่วนที่ได้รับผลกระทบดังกล่าวลดน้อยลง ด้วยเหตุนี้ การพัฒนาใหม่ การปรับปรุง การก่อสร้าง หรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

2.8 การที่ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เป็นที่ดินไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าสำหรับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้คัดค้านการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการใหม่ หรือความล่าช้าในการจดทะเบียนดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทุนรวมต้องลดเงินทุนจดทะเบียน และคืนเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนนี้บางแห่งเป็นสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างผู้ให้เช่าที่ดินกับเอสไอ โกลด์ รีเทล แม้ว่าเอสไอ โกลด์ รีเทล จะได้รับความยินยอมภายใต้ข้อตกลงที่มีผลผูกพันจากผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแต่ละรายในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวม และ/หรือจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ที่ทำขึ้นกับกองทุนรวมภายหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนั้นกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว แต่บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะปฏิบัติตามข้อตกลงที่จะจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้กับกองทุนรวม และ/หรือจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ที่ทำขึ้นกับกองทุนรวม นอกจากนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ตั้งอยู่บนอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนในครั้งนั้นให้แก่กองทุนรวมต้องมีการประกาศตามที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ของกรมที่ดิน ดังนั้น การที่ผู้ให้เช่าที่ดินรายใดไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการโอนสิทธิการเช่า หรือหากมีคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น จะส่งผลให้ไม่สามารถจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดิน และ/หรือจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารให้แก่กองทุนรวมได้

ทั้งนี้ กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดว่าภายในระยะเวลาหกเดือนนับจากวันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการต้องลงทุนและดำรงอัตราส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว บริษัทจัดการอาจพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียน และคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เหตุการณ์ดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในคำถาม-คำตอบ เรื่อง "กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร?"

2.9 ผู้เช่าบางรายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนในครั้งนี้อาจไม่ให้ความยินยอมหรืออาจเพิกถอนการให้ความยินยอมในการโอนสิทธิหน้าที่ดินตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวม

ปัจจุบัน เอสไอ โกลด์ รีเทล อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เพื่อให้มั่นใจว่าจะได้รับความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายใหม่ภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เอสไอ โกลด์ รีเทล จะให้คำรับรองว่า ภายหลังจากที่มีการขายอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ให้แก่กองทุนรวม เรียบร้อยแล้ว เอสไอ โกลด์ รีเทล จะยังคงดำเนินการเพื่อให้กองทุนรวมได้รับความยินยอมเกี่ยวกับการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้เช่าที่เหลืออยู่ หลังจากที่มีการโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์จะส่งมอบเงินค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้เช่าบางรายดังกล่าวที่ได้ให้ความยินยอมไว้แล้วจะไม่เพิกถอนการให้ความยินยอมดังกล่าว

หรือผู้เช่าส่วนที่เหลือจะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาเป็นกองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายใหม่ หากมีการเพิกถอนการให้ความยินยอมหรือกองทุนรวมไม่ได้รับความยินยอมเกี่ยวกับการเปลี่ยนตัวคู่สัญญา การเช่าของผู้เช่ารายดังกล่าวจะยังคงอยู่กับเอสไอ โกลด์ จนกว่าจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ซึ่งมีผลทำให้ไม่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากเอสไอ โกลด์ ให้แก่กองทุนรวม ในกรณีดังกล่าวหากเอสไอ โกลด์ไม่ปฏิบัติตามคำรับรองดังกล่าวข้างต้น อาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงาน สถานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

2.10 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าต้องปิดชั่วคราวและส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่เป็นครั้งคราวเพื่อให้ทันสมัยสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้า และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างสม่ำเสมอ การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปไม่ควรมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม แต่การซ่อมแซม หรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลให้สูญเสียรายได้ค่าเช่าในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

2.11 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

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

2.12 การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กำหนดให้ทรัพย์สินทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทุนรวมต้องลงบัญชีโดยใช้มูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในมูลค่ายุติธรรมต้องบันทึกในกำไรขาดทุนของกองทุนรวม ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมที่ลดลงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

2.13 กองทุนรวมอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับเอสเคไอ โกลด์ส เกี่ยวกับการซื้อและการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เอสเคไอ โกลด์ส บริษัทย่อย และบริษัทร่วมของเอสเคไอ โกลด์ส ประกอบธุรกิจลงทุน และพัฒนา บริหารจัดการ และให้เช่าพื้นที่สำหรับการค้าปลีกในประเทศไทยและที่อื่น ๆ ด้วยเหตุดังกล่าวอาจมีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวม และเอสเคไอ โกลด์ส (หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมของเอสเคไอ โกลด์ส) เกี่ยวกับการซื้อหรือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม แม้เอสเคไอ โกลด์ส จะได้ตกลงที่จะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าของกองทุนรวม ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน ในอนาคต เอสเคไอ โกลด์ส อาจลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและเอสเคไอ โกลด์ส ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของเอสเคไอ โกลด์ส ในสถานการณ์ดังกล่าว

2.14 สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งเป็นสิทธิการเช่าที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ และอสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทุนรวมได้ลงทุนซึ่งกองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับ มีความไม่แน่นอน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ หรืออสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทุนรวมได้ลงทุนซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนซึ่งประกอบด้วยสัญญาเช่าฉบับเดียวหรือหลายฉบับโดยมีผู้ให้เช่าหลายราย หากสิทธิการเช่าฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับสิ้นสุดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาจะมีผลกระทบต่อสิทธิในการประกอบธุรกิจ ศูนย์การค้า และผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบ

3. ความเสี่ยงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

3.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปมีความเสี่ยง

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

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการใช้พื้นที่ (occupancy rates) อสังหาริมทรัพย์ หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าประจำปีของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตการณ์อย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและเมืองหรือจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งมีอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

3.2 กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงเช่นที่กองทุนรวมได้ลงทุนและประสงค์ที่จะเข้าลงทุนจะไม่ค่อยมีสภาพคล่องการไม่มีสภาพคล่องดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (investment portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ เช่น กองทุนรวมอาจไม่สามารถขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกกดดันให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันทั้งที่และภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็น การกู้ยืมเงินที่ใช้อสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุ ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ โดยทั่วไปแล้ว การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะต้องมีการลงทุนเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

3.3 กลยุทธ์ของกองทุนรวมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกจะทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

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

3.4 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือจะลงทุนอาจถูกเวนคืน

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือจะลงทุนมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ ค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนอาจน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทุนรวม ดังนั้น การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งจะส่งผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน

4.1 มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการซื้อขายและการส่งมอบหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์โดยเร็วภายหลังจากการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในห้าวันทำการ นับจากวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อันึ่ง แม้บริษัทจัดการคาดว่าตลาดหลักทรัพย์จะอนุมัติคำขอจดทะเบียนรับหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนโดยเร็วหลังจากที่ได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แต่ตลาดหลักทรัพย์มีสิทธิพิจารณาคำขอจดทะเบียนเป็นเวลา 7 วัน หลังจากวันที่ได้รับคำขอ ดังนั้น จนกว่าตลาดหลักทรัพย์จะอนุมัติคำขอจดทะเบียนรับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน หน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้อาจยังไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้และผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่สามารถขายหน่วยลงทุนดังกล่าวในราคาเสนอซื้อ ณ ขณะนั้นในตลาดหลักทรัพย์ หรือไม่สามารถจำหน่ายจ่ายโอนหน่วยลงทุนดังกล่าวได้เลย ทั้งนี้ การซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกและจำหน่ายแล้วซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจยังคงดำเนินต่อไปในช่วงระยะเวลาระหว่างการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้อาจและเมื่อหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้อาจสามารถซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์

นอกจากนี้ เนื่องจากตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้น เป็นตลาดใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งอาจทำให้การซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่มีสภาพคล่องและขาดอุปสงค์โดยทั่วไปของนักลงทุน รวมทั้งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนไม่สะท้อนผลประกอบการที่แท้จริงของกองทุนรวม และทำให้ไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนรวมโดยการเปรียบเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ทั้งในประเทศไทยหรือต่างประเทศได้ บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า ตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจะมีการพัฒนาเป็นตลาดที่มีสภาพคล่องสูงสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุน

4.2 ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี

คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี ตามวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน (Book-building) โดยพิจารณาจากราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน สภาพตลาดโดยรวม และกระแสการตอบรับจากผู้ลงทุน โดยคณะกรรมการลงทุน

และบริษัทจัดการ จะหารือร่วมกับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) และผู้จัดการการจัดจำหน่าย เพื่อกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยลงทุนที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเสนอขายในครั้งนี้

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

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

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมมากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในกรณีที่ไม่มีกำไรเงินกำไรใด ๆ เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจ

ไม่ได้ทำให้ราคาคาดตลาดของหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและเงินปันผลอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาคาดตลาดของหน่วยลงทุน

หน่วยลงทุนไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการยกเลิกกองทุนรวมหรือมีการชำระบัญชีกองทุนรวมนั้น มีความเป็นไปได้ที่นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยลงทุน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.3 กองทุนรวมอาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลในหน่วยลงทุนหรือไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่กองทุนรวมอาจได้มาหรือถือครองในภายหลังไม่สามารถสร้างรายได้เพียงพอ และกองทุนรวมไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้ภายในเวลาและด้วยต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมแล้ว จะทำให้รายได้ กระแสเงินสด และความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลได้รับผลกระทบในทางลบ

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทุนรวมจะมีความสามารถจ่ายเงินปันผลหรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายเงินปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าระดับของเงินปันผลจะเพิ่มขึ้นในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะเพิ่มสูงขึ้น หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการเช่าจะสามารถให้เช่าได้อีก หรือรายได้จากค่าเช่าในส่วนของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขยาย หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาในอนาคตนั้นจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนรวมซึ่งอาจนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

4.4 ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดการได้

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

4.5 มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุนก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม

ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นี้ กองทุนรวมอาจออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยมีราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุน ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุนก่อนการเสนอขายนั้น อาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนลดลง

4.6 การขายหน่วยลงทุนในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

ผลกระทบ (ถ้ามี) ต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุนจากการขายหน่วยลงทุนในอนาคต หรือการมีหน่วยลงทุนเพื่อขายในอนาคตเป็นสิ่งที่ไม่สามารถคาดเดาได้ ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นี้ เอสเคไอ โกลด์ รีเทล จะถือหน่วยลงทุนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมด (ซึ่งเอสเคไอ โกลด์ รีเทล และเจ้าของทรัพย์สินที่มีใช้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับเอสเคไอ โกลด์ รีเทล รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ในสัดส่วนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวม) ถึงแม้ว่าสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน (Purchase Agreement) และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) มีข้อตกลงเรื่องการห้ามการขายหน่วยลงทุนของเอสเคไอ โกลด์ รีเทล แต่ไม่มีหลักประกันว่าจะไม่มีการขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญโดยบุคคลอื่นๆ หรือว่าเอสเคไอ โกลด์ รีเทล (หรือบริษัทย่อยของเอสเคไอ โกลด์ รีเทล) จะไม่จำหน่ายหน่วยลงทุนเมื่อข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุนดังกล่าวสิ้นสุดลง

การขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นี้ โดยเอสเคไอ โกลด์ รีเทล หรือผู้ถือหน่วยลงทุนอื่นใด ๆ หรือมีความเข้าใจว่าจะมีการขายดังกล่าวเกิดขึ้นนั้น อาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

4.7 การจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนอาจไม่ประสบความสำเร็จ

ในกรณีที่มีเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายเหตุการณ์ดังต่อไปนี้เกิดขึ้น อาจทำให้การจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนไม่ประสบความสำเร็จ

- ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Joint International Bookrunners) หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายใช้สิทธิของตนตามสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน (Purchase Agreement) และ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) เพื่อยกเลิกภาระหน้าที่ทั้งหลายของตนภายใต้สัญญาดังกล่าว หรือ
- จำนวนเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ ไม่เพียงพอต่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

เมื่อมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น และบริษัทจัดการอาจไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนได้และต้องดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งจำนวนโดยไม่มีดอกเบี้ย

4.8 สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ

ประมาณการตามที่ระบุในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรนั้น รวมถึงการคาดการณ์ผลประกอบการและการปันส่วนแบ่งผลกำไรของกองทุนรวม ในช่วงประมาณการสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ซึ่งประมาณการทางการเงินของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานดังกล่าว แม้ว่าบริษัทจัดการได้จัดทำประมาณการดังกล่าวด้วยความตั้งใจและความระมัดระวัง ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน และอาจเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญได้ ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนดังกล่าวหลายประการอยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม นอกจากนี้ รายได้ของกองทุนรวมจะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่อาจลดลงด้วยสาเหตุหลายประการ เช่น การเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าที่ลดลง ความไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือความล่าช้าในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมใน "ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทุนรวมหรือการดำเนินงานของกองทุนรวม" ข้างต้น ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการมีผลการประกอบการและความสามารถจ่ายเงินปันผลตามที่ประมาณการไว้ เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดไว้ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นและกองทุนรวมจะสามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามที่ประมาณการไว้ หากผลประกอบการของกองทุนรวมไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กองทุนรวมจะไม่สามารถจ่ายเงินปันผลตามที่ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้หน่วยลงทุนมีมูลค่าทางตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

4.9 การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายหลักทรัพย์ในอนาคตเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Investment Trust: REIT) อาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการออกกฎหมายหลักทรัพย์ใหม่ หรือการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในขณะนี้ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน อยู่ในระหว่างการศึกษาการร่างประกาศหรือกฎเกณฑ์เพื่อการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ("กองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์") ในประเทศไทย หากมีการประกาศใช้บังคับกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประกาศ หรือกฎเกณฑ์นั้น อาจมีแนวทางที่สนับสนุนให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงกองทุนรวมแปรรูปเป็นกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ ในกรณีนี้ บริษัทจัดการไม่สามารถรับรองได้ว่าเงื่อนไขเกี่ยวกับการแปรรูปดังกล่าวจะเป็นคุณประโยชน์ต่อกองทุนรวม หรือระบียบ และกฎเกณฑ์ที่ใช้บังคับกับกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์จะมีความเข้มงวดน้อยกว่าระบียบและกฎเกณฑ์ที่ใช้บังคับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน หรือสิทธิประโยชน์ที่ให้แก่กองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์จะดีกว่าสิทธิประโยชน์ที่ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทจัดการไม่อาจให้หลักประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายหลักทรัพย์ดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อความสามารถของบริษัทจัดการในการปฏิบัติตามนโยบายด้านการลงทุน การดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

นอกจากนี้ หากกองทุนรวมแปรสภาพเป็นกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโอนไปยังกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ด้วย ซึ่งบริหารจัดการไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจะให้ความยินยอม และหากผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ยินยอม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่โอนไปยังกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวมภายหลังการแปรสภาพเป็นกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์แล้ว

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

	พาดาน
ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน	ไม่เรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน	ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี)
ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน โดยปัจจุบันไม่มีการเรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน	ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด โดยปัจจุบันไม่มีการเรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	
1. ค่าธรรมเนียมในการจัดแจ้งการจำหน่ายหน่วยลงทุน	ตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
2. ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษ	ตามที่จ่ายจริง

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

	พาดาน
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม*** ¹
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม**
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าว ไม่รวมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (Out of Pocket Expenses) ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่

	พีดาน
	ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังต่อไปนี้ (ก) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนทรัพย์สินของกองทุนรวม ในเขตกรุงเทพมหานคร ในอัตราครั้งละ 3,000 บาท นอกเขตกรุงเทพมหานคร ในอัตราครั้งละ 5,000 บาท (ข) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ค่าพาหนะสำหรับการเดินทาง ค่าน้ำมัน ค่าที่พัก ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากร เป็นต้น โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมตามที่เกิดขึ้นจริงและตามสมควร**
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม**
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์***² 1. ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า 2. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ 3. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive Fee) 4. ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) จากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้ (ก) ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปีขึ้นไป (ข) ในกรณีที่ทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่มี 3 อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน ไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้น หาดด้วย 12 โดยชำระเป็นรายเดือน** ไม่เกินร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน ไม่เกิน ครึ่งเดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ** (ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี จะนำอัตราครึ่งเดือนคูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปีดังกล่าว)

	เพดาน
- ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี	ไม่เกิน ครึ่งเดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปีดังกล่าว**
- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปีแต่ไม่ถึง 3 ปี	ไม่เกิน 1 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ**
- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี	ไม่เกิน 1.5 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ**
5. ค่าธรรมเนียมซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน**
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา	
1. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายปี	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม**
2. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง**
3. ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุน เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้าง และ/หรือประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย**
ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่เกิน 20,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน**
ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของจำนวนเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน**
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	
1. ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่เกิน 65 ล้านบาท**

	เพดาน
2. ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (ในกรณีที่กองทุนรวมมีการเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนแต่ละครั้ง)	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของปีก่อนหน้านั้น**
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ³	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

หมายเหตุ :

- เนื่องจากค่าใช้จ่ายบางรายการไม่ได้คิดเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ดังนั้น เพดานค่าใช้จ่ายจึงเป็นเพียงการประมาณเพื่อคำนวณเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
 - ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้กำหนดโดยการเปรียบเทียบอัตราที่เรียกเก็บโดยทั่วไป บริษัทจัดการพิจารณาโดยอ้างอิงกับค่าใช้จ่ายที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องรับผิดชอบ เพื่อให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับเงินตอบแทนที่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายเพื่อรักษาระดับคุณภาพในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ การที่คิดเป็นค่าธรรมเนียมดังกล่าว โดยแบ่งออกเป็นร้อยละของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ และร้อยละของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ เป็นเหตุจูงใจเพื่อสร้างแรงจูงใจและกระตุ้นให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งรายได้เพิ่มหรือลดค่าใช้จ่ายให้กับกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมจะได้รับผลประโยชน์ที่ดีกว่าการกำหนดค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นแบบคงที่
 - ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ทั้งหมด ซึ่งแต่ละรายการมีมูลค่าไม่เกินร้อยละ 0.01 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- ** เป็นอัตราที่ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน
- *** ไม่รวมค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน และค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นจากการซื้อขายหลักทรัพย์

รวบรวมข้อมูล ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2555

ภาคผนวก

1. สรุปข้อมูลสำคัญของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1
2. สรุปข้อมูลสำคัญของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมได้ลงทุน
3. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
4. รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก โดยบริษัท ซีบี วิชาการ เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
5. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน โดยบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
6. ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานที่สำคัญของกองทุนรวม

ภาคผนวก 1

สรุปข้อมูลสำคัญของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
ที่กองทุนรวมจะลงทุนจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1¹

ข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง และที่ดิน สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ชื่ออสังหาริมทรัพย์	ที่อยู่	ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	จำนวนโฉนด (ฉบับ)	ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)			ลานจอดรถ (คัน)	
					กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า	รวม	รถยนต์	จักรยานยนต์
ภูเก็ต	เลขที่ 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต	ทางหลวงหมายเลข 402	2	กรรมสิทธิ์	44-2-0	-	44-2-0	994	674
ศาลายา	เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1 ตำบลบางเดย อำเภอสสามพราน จังหวัดนครปฐม	ทางหลวงหมายเลข 338 (ถนนบรมราชชนนี)	4	กรรมสิทธิ์	38-3-99	-	38-3-99	1,096	380
นครศรีธรรมราช	เลขที่ 15 ถนนพัฒนาการ-คูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช	ทางหลวงหมายเลข 4012 (ถนนพัฒนาการคูขวาง)	1	กรรมสิทธิ์	26-0-33.6	-	26-0-33.6	461	200
รังสิต-นครนายก	เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี	ทางหลวงหมายเลข 305	1	สิทธิการเช่า	-	33-2-0	33-2-0	863	368
บางปู	เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ	ทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท)	1	สิทธิการเช่า	-	55-0-80	55-0-80	675	816
รวม			9	-	109-2-32.6	88-2-80	198-1-12.6	4,089	2,438

¹ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในภาคผนวก 1 ของหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนข้อมูลโครงการ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลในส่วนดังกล่าวอ้างอิงกับข้อมูลในหัวข้อ "ความเสี่ยงในการลงทุน" ในหนังสือชี้ชวนสรุปข้อมูลสำคัญเพื่อศึกษาลักษณะและความเสี่ยงของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยทั่วไปและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนรวม

ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารศูนย์การค้าสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ชื่อ อสังหาริมทรัพย์	อาคารศูนย์การค้า									ข้อมูลทั่วไป			
	ลักษณะการ ลงทุนใน อาคารของ กองทุนรวม	อายุของอาคาร	การปรับปรุง เพิ่มเติม อาคารที่ สำคัญ	พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (ตร.ม.)	พื้นที่ศูนย์ อาหาร (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า			พื้นที่ลานจอด รถภายใน อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร รวม ⁽²⁾ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่า ระยะยาว ⁽³⁾ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด ⁽⁴⁾ (ตร.ม.)	จำนวนผู้เช่า ระยะยาว (ราย)
						พื้นที่ผู้เช่าระยะ ยาวภายใน อาคาร ⁽¹⁾ (ตร.ม.)	พื้นที่ ส่วนกลาง (ตร.ม.)	พื้นที่บริการ (ตร.ม.)					
ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 13 ปี	ปี 2551	10,547	881	10,871	4,011	4,952	0	31,262	10,871	22,299	79
ศาลายา	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 5 ปี	-	8,090	985	8,396	4,740	3,554	0	25,765	8,396	17,471	87
นครศรีธรรมราช	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 15 ปี	-	11,557	664	2,711	1,838	4,454	0	21,225	2,885	15,106	40
รังสิต-นครนายก	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 7 ปี	-	7,956	1,115	2,586	2,647	2,344	5,938	22,586	3,066	12,137	61
บางปู	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 5 ปี	-	8,288	1,018	3,105	2,692	3,325	0	18,429	3,225	12,531	50
รวม				46,438	4,6643	27,670	15,928	18,630	5,938	119,268	28,444	79,546	317

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โกลด์ส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โกลด์ส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

ข้อมูลรายได้ และการประเมินค่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่											
รายได้ ⁽¹⁾ (ล้านบาท)					การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)						
					ราคาประเมิน (ล้านบาท)			วันที่ประเมินค่า			ราคาสูงสุด ในการเข้าลงทุน ⁽²⁾ (บาท)
ชื่อ อสังหาริมทรัพย์	รอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	รอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	รอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	รอบระยะเวลา หกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส	บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ	ราคาต่ำกว่าของ ผู้ประเมินสองราย	บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส	บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ	หลักเกณฑ์ที่ใช้ใน การประเมินค่า	
ภูเก็ต	107.7	122.3	136.1	68.2	2,718	2,613	2,613	3 ก.ค. 2555	29 มิ.ย. 2555	วิธีคิดจากรายได้	2,874.3
ศาลายา	84.7	90.5	78.8	56.3	1,776	1,615	1,615	3 ก.ค. 2555	29 มิ.ย. 2555	วิธีคิดจากรายได้	1,776.5
นครศรีธรรมราช	31.9	34.8	36.6	21.0	1,069	1,075	1,069	3 ก.ค. 2555	29 มิ.ย. 2555	วิธีคิดจากรายได้	1,175.9
รังสิต-นครนายก	50.1	50.9	44.1	26.0	593	638	593	3 ก.ค. 2555	29 มิ.ย. 2555	วิธีคิดจากรายได้	652.3
บางปู	36.0	36.4	42.5	21.8	585	644	585	3 ก.ค. 2555	29 มิ.ย. 2555	วิธีคิดจากรายได้	643.5
รวม	310.4	334.9	338.1	193.3	6,741	6,585	6,475	-	-	-	7,122.5

(1) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

(2) ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเกินกว่าร้อยละ 10

ข้อมูลอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่								
ชื่ออสังหาริมทรัพย์	อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)				อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)			
	ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 สิงหาคม 2555	ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 สิงหาคม 2555
ภูเก็ต	95.8	99.9	99.6	98.4	97.9	100.0	99.8	99.2
ศาลายา	99.2	99.8	99.5	100.0	99.6	99.9	99.8	100.0
นครศรีธรรมราช	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
รังสิต-นครนายก	98.1	99.1	99.8	99.7	99.5	99.8	100.0	99.9
บางปู	93.5	96.2	98.0	98.6	98.3	99.0	99.5	99.6
รวมเฉลี่ย ⁽²⁾	97.2	99.4	99.5	99.2	99.0	99.8	99.8	99.7

(1) อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเข้าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(2) คำนวณด้วยวิธีการถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (weighted average) โดยถ่วงเฉลี่ยอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยด้วยพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว หรือพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน แล้วแต่กรณี

ข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ชื่อ อสังหาริมทรัพย์	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)								สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)																					
	อาหารและเครื่องดื่ม		บริการด้านความบันเทิง		สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ		สินค้าสุขภาพและความงาม		ธุรกิจประเภทอื่นๆ ⁽²⁾		พื้นที่ว่าง		รวม		ไฮเปอร์มาร์เก็ต		อาหารและเครื่องดื่ม		บริการด้านความบันเทิง		สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ		สินค้าสุขภาพและความงาม		ธุรกิจประเภทอื่นๆ ⁽²⁾		พื้นที่ว่าง		รวม	
ภูเก็ต	15.9	4.6	7.0	8.2	5.2	57.8	1.2	100.0	47.3	11.7	2.3	3.4	4.0	2.5	28.2	0.6	100.0													
ศาลายา	20.6	34.5	14.4	22.2	5.1	3.2	0.0	100.0	46.3	15.6	16.6	6.9	10.7	2.4	1.5	0.0	100.0													
นครศรีธรรมราช	21.8	17.7	27.1	3.4	10.0	20.0	0.0	100.0	76.5	8.6	3.4	5.2	0.7	1.9	3.8	0.0	100.0													
รังสิต-นครนายก	36.5	6.0	27.2	14.2	11.8	4.4	0.0	100.0	65.5	18.4	1.5	6.9	3.6	3.0	1.1	0.0	100.0													
บางปู	30.7	7.4	14.9	31.6	3.0	12.2	0.3	100.0	66.1	16.0	1.9	3.8	8.1	0.8	3.1	0.1	100.0													
รวม	21.8	15.2	14.3	15.1	6.1	26.9	0.5	100.0	58.4	13.7	5.4	5.1	5.4	2.2	9.6	0.2	100.0													

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

ข้อมูลเกี่ยวกับการการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ชื่ออสังหาริมทรัพย์	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)							พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)						
	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์	ภายหลัง วันที่ 28 กุมภาพันธ์	สัญญาเช่า หลักกับ เทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	พื้นที่ว่าง	รวม	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์	ภายหลัง วันที่ 28 กุมภาพันธ์	สัญญาเช่า หลักกับ เทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	พื้นที่ว่าง	รวม
	2556	2557	2558	2558				2556	2557	2558	2558			
ภูเก็ต	20	23	22	14	1	3	83	806	1,534	1,126	7,276	11,428	129	22,299
ศาลายา	11	59	10	7	1	0	88	473	4,627	365	2,931	9,075	0	17,471
นครศรีธรรมราช	9	11	10	10	1	0	41	148	953	858	925	12,222	0	15,106
รังสิต-นครนายก	17	7	21	16	1	0	62	245	162	2,164	496	9,071	0	12,137
บางปู	4	38	6	2	1	1	52	78	2,698	117	323	9,306	9	12,531
รวม	61	138	69	49	5	4	326	1,750	9,974	4,603	11,951	51,102	138	79,546

(1) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในภาคผนวก 3 ข้อ 3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

ภาคผนวก 2

สรุปข้อมูลสำคัญของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมได้ลงทุน

สรุปข้อมูลสำคัญของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมได้ลงทุน¹

ข้อมูลเกี่ยวกับสถานที่ตั้ง และที่ดิน สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม										
ชื่ออสังหาริมทรัพย์	ที่อยู่	ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	จำนวนโฉนด(ฉบับ)	ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)			ลานจอดรถ (คัน)		รถจักรยานยนต์
					กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า	รวม	รถยนต์	จักรยานยนต์	
ศรีนครินทร์	เลขที่ 9 หมู่ 6 ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ	ถนนศรีนครินทร์	3	กรรมสิทธิ์	48-1-74	-	48-1-74	1,419		870
กระบี่	เลขที่ 191 หมู่ 12 ตำบลกระบี่น้อย อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่	ทางหลวงหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม)	8	กรรมสิทธิ์	30-1-52	-	30-1-52	800		787
ประชาชื่น	เลขที่ 829 ถนนประชาชื่น 2 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร	ถนนประชาชื่น	22	กรรมสิทธิ์	15-0-12	-	15-0-12	503		120
รังสิต คลอง 7	เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี	ทางหลวงหมายเลข 305	2	กรรมสิทธิ์	144-1-71	-	144-1-71	712		210
ทุ่งสง	เลขที่ 144 หมู่ 2 ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช	ทางหลวงหมายเลข 41	10	กรรมสิทธิ์	30-2-86	-	30-2-86	700		630
สิงห์บุรี	เลขที่ 189 หมู่ 7 ตำบลบางาง อำเภอท่าอุ้ง จังหวัดลพบุรี	ทางหลวงหมายเลข 32	6	กรรมสิทธิ์	24-2-9	-	24-2-9	830		356
ปรางบุรี	เลขที่ 706 หมู่ 7 ตำบลเขาน้อย อำเภอปรางบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	ถนนเพชรเกษม	6	กรรมสิทธิ์	22-3-59	-	22-3-59	500		340
มหาชัย	เลขที่ 119 หมู่ 7 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร	ถนนเศรษฐกิจ	1	กรรมสิทธิ์	20-3-71	-	20-3-71	567		180
แม่สาย	เลขที่ 156 หมู่ 6 ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย	ทางหลวงหมายเลข 1	3	กรรมสิทธิ์	32-3-0	-	32-3-0	578		177
ระนอง	เลขที่ 25/15 หมู่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางรี อำเภอเมือง จังหวัดระนอง	ถนนเพชรเกษม	1	กรรมสิทธิ์	26-0-51	-	26-0-51	500		350
สมุย	เลขที่ 1/7 หมู่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี	ถนนวงแหวนสมุย	15	กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า	23-0-52	24-3-78	48-0-30	726		750
พิษณุโลก	เลขที่ 909 หมู่ 3 ตำบลอรัญญิก อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก	ทางหลวงหมายเลข 12	6	กรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า	31-2-71	0-2-60	32-1-31	838		625
อมตะนคร	เลขที่ 700/75 หมู่ที่ 5 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี	ถนนบางนา-ตราด	1	สิทธิการเช่า	-	45-1-36	45-1-36	900		500
เพชรบูรณ์	เลขที่ 929 หมู่ 2 ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์	ทางหลวงหมายเลข 21	4	สิทธิการเช่า	-	43-2-5	43-2-5	650		350
ลำลูกกา คลอง 6	เลขที่ 75 หมู่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี	ทางหลวงหมายเลข 3312	1	สิทธิการเช่า	-	33-1-0	33-1-0	765		268
เสนา	เลขที่ 49 หมู่ 1 ถนนทางหลวงหมายเลข 3263 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา	ทางหลวงหมายเลข 3263	3	สิทธิการเช่า	-	24-2-96	24-2-96	500		360
พระราม 1	เลขที่ 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร	ถนนพระราม 1	1	สิทธิการเช่า	-	12-2-57	12-2-57	683		155
รวม			93		451-0-7	185-0-32	636-0-39	12,171		7,028

¹ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในภาคผนวก 1 ของหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนบุคคลโครงการ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลในส่วนดังกล่าวอ้างอิงกับข้อมูลในหัวข้อ "ความเสี่ยงในการลงทุน" ในหนังสือชี้ชวนส่วนบุคคลเพื่อศึกษาลักษณะและความเสี่ยงของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยทั่วไปและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนรวม

ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารศูนย์การค้าสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ชื่อ อสังหาริมทรัพย์	อาคารศูนย์การค้า									ข้อมูลทั่วไป			
	ลักษณะการ ลงทุนใน อาคารของ กองทุนรวม	อายุของอาคาร	การปรับปรุง เพิ่มเติม อาคารที่ สำคัญ	พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (ตร.ม.)	พื้นที่ศูนย์ อาหาร (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะ ยาวภายใน อาคาร ⁽¹⁾ (ตร.ม.)	พื้นที่ ส่วนกลาง (ตร.ม.)	พื้นที่บริการ (ตร.ม.)	พื้นที่ลานจอด รถภายใน อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร รวม ⁽²⁾ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่า ระยะยาว ⁽³⁾ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด ⁽⁴⁾ (ตร.ม.)	จำนวนผู้เช่า ระยะยาว (ราย)
ศรีนครินทร์	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 13 ปี	ปี 2551	8,909	1,668	14,360	8,806	6,898	16,733	57,374	18,9037	29,480	163
กระบี่	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 5ปี	-	7,887	820	7,438	3,791	4,428	12,756	37,120	7,902	16,609	77
ประชาชื่น	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 11 ปี	-	8,447	969	2,790	1,765	5,976	14,267	34,213	2,791	12,206	52
รังสิต คลอง 7	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 6 ปี	-	8,098	782	3,014	2,451	3,513	0	17,859	3,394	12,274	65
ทุ่งสง	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 4 ปี	-	6,037	727	3,619	2,746	2,995	8,851	24,975	3,799	10,562	70
สิงห์บุรี	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 4 ปี	-	8,100	598	2,473	1,956	3,631	9,291	26,048	2,473	11,170	46
ปรางมบุรี	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 4 ปี	-	5,282	570	2,592	1,512	2,317	0	12,273	2,592	8,444	42
มหาชัย	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 16 ปี	-	7,200	554	919	107	2,557	11,646	22,983	1,029	8,784	28
แม่สาย	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 5 ปี	-	5,994	370	1,232	729	2,931	0	11,255	1,332	7,695	28
ระนอง	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 4 ปี	-	5,180	571	1,802	1,258	2,508	0	11,320	1,802	7,553	37
สมุทร	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 10 ปี	ปี 2549	7,900	1,010	11,317	2,656	2,849	0	25,732	11,706	20,616	72
พิษณุโลก	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 16 ปี	-	8,840	789	5,810	2,613	3,959	0	22,010	7,236	16,864	40
อมตะนคร	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 3 ปี	-	8,334	1,417	11,167	5,398	3,804	1,901	32,021	13,604	23,355	130
เพชรบูรณ์	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 4 ปี	-	6,391	797	6,348	2,561	2,887	0	18,984	6,498	13,686	54
ลำลูกกา คลอง 6	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 6 ปี	-	8,177	621	1,879	1,754	3,474	0	15,905	2,179	10,977	39
เสนา	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 4 ปี	-	5,360	683	1,641	1,110	2,486	0	11,281	1,641	7,684	34
พระราม 1	สิทธิการเช่า	ประมาณ 8 ปี	-	8,676	1,380	3,975	2,195	5,502	23,922	45,651	4,095	14,151	70
รวม				124,811	14,326	82,374	43,409	62,715	99,367	427,001	92,974	232,111	1,047

(1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดัส

(2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร

(3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดัส

(4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

ข้อมูลรายได้ และการประเมินค่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม											
ชื่ออสังหาริมทรัพย์	รายได้ ⁽¹⁾ (ล้านบาท)				การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)						
	รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	รอบระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	ราคาประเมิน (ล้านบาท)			วันที่ประเมินค่า		หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)
					บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส	บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ	ราคาต่ำกว่าของผู้ประเมินสองราย	บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส	บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ		
ศรีนครินทร์	158.7	174.2	199.1	107.6	3,040	2,930	2,930	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	3,011,369,500
กระบี่	71.6	78.9	89.3	47.1	1,639	1,476	1,476	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	1,516,990,300
ประชาชื่น	59.2	63.3	67.5	33.7	1,496	1,471	1,471	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	1,511,851,400
รังสิต คลอง 7	44.0	47.5	52.2	28.1	1,028	1,053	1,028	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	1,056,548,700
ทุ่งสง	43.7	45.1	54.1	27.4	879	866	866	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	890,049,800
สิงห์บุรี	28.0	30.5	35.4	18.6	714	729	714	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	733,828,600
ปรางมบุรี	35.1	37.7	42.3	21.6	700	714	700	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	719,439,800
มหาชัย	27.3	27.1	27.0	14.5	583	788	583	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	599,190,600
แม่สาย	14.6	17.0	20.3	10.0	613	564	564	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	579,662,900
ระนอง	24.5	28.9	30.6	14.9	544	567	544	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	559,107,500
สมุย	74.5	75.5	79.9	42.1	1,180	1,318	1,180	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	1,212,770,000
พิษณุโลก	32.6	36.8	43.4	19.3	1,099	1,077	1,077	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	1,106,909,500
อมตะนคร	37.9	100.2	124.5	66.9	1,620	1,475	1,475	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	1,515,962,400
เพชรบูรณ์	44.8	50.5	57.8	30.1	860	682	682	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	700,939,900
ลำลูกกา คลอง 6	26.4	28.0	28.7	16.0	500	516	500	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	513,885,600
เสนา	19.4	19.8	21.8	10.9	388	380	380	30 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	390,553,000
พระราม 1	63.2	65.7	69.8	35.1	1,026	1,005	1,005	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	1,024,017,500
รวม	805.4	926.6	1,043.6	543.9	17,909	17,611	17,175	-	-	-	17,643,077,000

(1) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

ข้อมูลอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม								
ชื่ออสังหาริมทรัพย์	อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)				อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)			
	ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 สิงหาคม 2555	ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 สิงหาคม 2555
ศรีนครินทร์	99.3	99.5	99.0	98.5	99.6	99.7	99.4	99.0
กระบี่	97.4	98.4	99.7	99.7	98.8	99.3	99.9	99.9
ประชาชื่น	100.0	99.5	100.0	99.7	100.0	99.9	100.0	99.9
รังสิต คลอง 7	93.8	92.7	95.3	99.9	98.3	98.0	98.7	100.0
ทุ่งสง	97.5	93.7	99.6	99.8	99.1	97.7	99.8	99.9
สิงห์บุรี	93.2	95.9	99.8	96.2	98.5	99.1	99.9	99.2
ปราณบุรี	93.3	89.5	98.2	98.8	98.0	96.8	99.4	99.6
มหาชัย	100.0	99.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
แม่สาย	99.7	99.5	100.0	100.0	99.9	99.9	100.0	100.0
ระนอง	99.9	99.5	99.8	99.9	100.0	99.9	99.9	100.0
สมุทร	99.6	99.5	99.9	99.7	99.8	99.7	99.9	99.8
พิษณุโลก	100.0	99.0	100.0	99.8	100.0	99.6	100.0	99.9
อมตะนคร	99.0	96.5	85.5	87.1	99.4	98.0	91.5	92.5
เพชรบูรณ์	100.0	99.7	99.1	99.8	100.0	99.9	99.6	99.9
ลำลูกกา คลอง 6	87.6	84.8	88.2	89.8	97.5	97.0	97.7	98.0
เสนา	94.6	91.8	96.8	97.6	98.9	98.2	99.3	99.5
พระราม 1	99.5	99.4	99.7	99.2	99.9	99.8	99.9	99.8
รวมเฉลี่ย ⁽²⁾	98.3	97.6	97.0	97.2	99.3	99.0	98.8	98.9

(1) อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราค่าเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(2) คำนวณด้วยวิธีการถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (weighted average) โดยถ่วงเฉลี่ยอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยด้วยพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว หรือพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน แล้วแต่กรณี

ข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ชื่อ อสังหาริมทรัพย์	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)								สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)								
	อาหารและ เครื่องดื่ม	บริการ ด้านความ บันเทิง	บริการ ต่าง ๆ ⁽¹⁾	สินค้า	สินค้า	ธุรกิจ ประเภท อื่นๆ ⁽²⁾	พื้นที่ ว่าง	รวม	ไฮเปอร์ มาร์เก็ต	อาหารและ เครื่องดื่ม	ความ บันเทิง	บริการ ต่าง ๆ ⁽¹⁾	สินค้า	สินค้า	ธุรกิจ ประเภท อื่นๆ ⁽²⁾	พื้นที่ ว่าง	รวม
				แฟชั่น และเครื่อง ประดับ	สุขภาพ และความ งาม								แฟชั่น และ ความงาม	สุขภาพ			
ศรีนครินทร์	19.1	21.5	17.2	29.2	6.4	5.3	1.3	100.0	30.2	17.9	13.8	11.0	18.7	4.1	3.4	0.8	100.0
กระบี่	10.8	42.2	16.2	20.7	6.6	3.3	0.3	100.0	47.5	10.1	20.1	7.7	9.9	3.2	1.6	0.1	100.0
ประชาชื่น	52.8	12.1	19.2	4.7	7.0	4.1	-	100.0	69.2	20.0	2.8	4.4	1.1	1.6	0.9	-	100.0
รังสิต คลอง 7	30.7	8.8	23.8	12.3	14.8	9.4	0.1	100.0	66.0	14.9	2.4	6.6	3.4	4.1	2.6	-	100.0
ทุ่งสง	17.1	9.6	19.4	32.3	6.1	15.4	0.2	100.0	57.2	13.0	3.5	7.0	11.6	2.2	5.5	0.1	100.0
สิงห์บุรี	31.4	8.1	12.8	19.0	10.5	11.0	7.2	100.0	72.5	12.3	1.8	2.8	4.2	2.3	2.4	1.6	100.0
ปรางมบุรี	30.1	11.3	13.1	23.6	8.8	7.6	5.6	100.0	62.6	16.0	3.5	4.0	7.2	2.7	2.3	1.7	100.0
มหาชัย	44.0	16.0	28.0	7.8	-	4.2	-	100.0	82.0	11.5	1.9	3.3	0.9	-	0.5	-	100.0
แม่สาย	41.1	14.1	21.1	9.7	6.7	7.2	-	100.0	77.9	11.9	2.4	3.7	1.7	1.2	1.3	-	100.0
ระนอง	25.7	7.2	19.4	18.2	8.0	21.5	-	100.0	68.6	13.7	1.7	4.6	4.3	1.9	5.1	-	100.0
สมุย	10.0	34.8	3.5	5.5	4.2	41.6	0.4	100.0	38.3	10.6	19.7	2.0	3.1	2.4	23.6	0.3	100.0
พิษณุโลก	11.6	55.3	10.3	17.9	2.3	2.3	0.3	100.0	52.4	9.7	23.7	4.9	7.7	1.0	1.0	0.1	100.0
อมตะนคร	18.7	29.0	21.7	10.3	8.0	7.0	5.3	100.0	35.7	17.0	16.9	12.6	6.0	4.7	4.1	3.1	100.0
เพชรบูรณ์	14.4	48.0	11.0	10.7	5.3	10.4	0.3	100.0	46.7	12.6	22.8	5.2	5.1	2.5	4.9	0.1	100.0
ลำลูกกา คลอง 6	26.2	11.5	35.2	3.6	13.9	2.4	7.1	100.0	74.5	10.9	2.3	7.0	0.7	2.8	0.5	1.4	100.0
เสนา	24.2	17.4	18.2	14.2	11.3	13.1	1.6	100.0	69.8	14.1	3.7	3.9	3.0	2.4	2.8	0.3	100.0
พระราม 1	49.2	6.0	21.4	5.8	11.2	5.2	1.2	100.0	61.3	24.0	1.7	6.1	1.7	3.2	1.5	0.3	100.0
รวม	20.6	27.2	16.1	16.3	6.9	11.2	1.8	100.0	53.8	14.4	10.9	6.4	6.5	2.8	4.5	0.7	100.0

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

ข้อมูลเกี่ยวกับการการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ชื่ออสังหาริมทรัพย์	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)							พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)						
	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์	ภายหลัง วันที่ 28 กุมภาพันธ์	สัญญาเช่า หลักกับ เทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	พื้นที่ว่าง	รวม	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์	ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์	ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์	สัญญาเช่า หลักกับ เทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	พื้นที่ว่าง	รวม
	2556	2557	2558	2558				2556	2557	2558	2558			
ศรีนครินทร์	54	33	53	23	1	11	175	3,120	950	8,763	5,828	10,577	242	29,480
กระบี่	11	57	5	4	1	2	80	383	3,741	338	3,420	8,707	20	16,609
ประชาชื่น	14	27	5	6	1	-	53	641	1,471	84	594	9,416	-	12,206
รังสิต คลอง 7	35	11	16	3	1	2	68	1,462	725	956	247	8,880	4	12,274
ทุ่งสง	10	5	51	4	1	3	74	362	124	2,966	340	6,764	6	10,562
สิงห์บุรี	3	5	34	4	1	5	52	178	188	1,631	279	8,697	179	11,170
ปรางมณี	6	2	29	5	1	4	47	205	24	1,739	479	5,852	144	8,444
มหาชัย	10	5	10	3	1	-	29	280	38	625	87	7,754	-	8,784
แม่สาย	6	3	18	1	1	-	29	81	54	947	250	6,363	-	7,695
ระนอง	5	2	27	3	1	-	38	71	51	1,385	296	5,751	-	7,553
สมุย	14	19	13	26	1	2	75	267	906	439	10,041	8,910	53	20,616
พิษณุโลก	9	17	7	7	1	1	42	188	2,210	384	4,429	9,629	25	16,864
อมตะนคร	96	14	3	17	1	10	142	6,716	1,068	18	5,087	9,751	715	23,355
เพชรบูรณ์	5	8	35	6	1	5	60	373	382	2,717	3,008	7,188	18	13,686
ลำลูกกา คลอง 6	24	7	4	4	1	2	42	1,300	187	143	395	8,798	155	10,977
เสนา	2	5	24	3	1	1	36	36	49	1,164	366	6,044	26	7,684
พระราม 1	18	34	12	6	1	3	74	750	2,619	492	185	10,056	49	14,151
รวม	322	254	346	125	17	51	1,115	16,412	14,787	24,790	35,349	139,137	1,636	232,111

(1) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในภาคผนวก 3 ข้อ 3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

ภาคผนวก 3

สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ภายหลังการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุน และภายหลังสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ซึ่งมีสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ด้านล่างนี้ ข้อมูลสรุปในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เป็นการสรุปโดยอ้างอิงจากร่างสัญญาฉบับที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น แม้ว่าสาระสำคัญส่วนใหญ่จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในส่วนนี้ แต่สัญญาฉบับที่มีการลงนามอาจมีรายละเอียดที่แตกต่างในส่วนที่มีได้เป็นสาระสำคัญจากร่างสัญญาฉบับดังกล่าวได้

คำจำกัดความในสรุปสาระสำคัญของสัญญา

"กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์" หมายถึง รายได้หักด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งประกอบด้วย ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โปรดพิจารณา รายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 5 "รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 โดยบริษัท ไพร์วอเดอเรียลเอสเตทเอปอเรต เอบีเอเอส จำกัด")

"ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม" หมายถึง พื้นที่ประกอบธุรกิจไฮเปอร์มาร์เก็ต ภายในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุน และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนในแต่ละแห่ง รวมถึงศูนย์อาหาร พื้นที่สำนักงานด้านหลัง และโกดังเก็บของที่ตั้งอยู่ในแต่ละอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งเทสโก้ โลตัส ได้ทำการเช่าและจะทำการเช่าจากกองทุนรวม

"พื้นที่ส่วนกลาง" หมายถึง พื้นที่ส่วนกลางหรือพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุน ซึ่งไม่ได้จัดไว้ให้หรือสร้างไว้ขึ้นเพื่อใช้เป็นส่วนบุคคลหรือเพื่อให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งโดยเฉพาะครอบครอง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ พื้นที่ว่าง ที่จอดรถ ต้นไม้ หรืออุปกรณ์ใด ๆ ที่ถูกติดตั้งไว้หรืออยู่ในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

"ผู้เช่า" หมายถึง ผู้เช่า ผู้ได้รับอนุญาต ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว หรือผู้ใช้พื้นที่โดยอาศัยสิทธิอื่น ๆ (แล้วแต่กรณี ตามความเหมาะสมกับข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง) ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วน (นอกเหนือจากเทสโก้ โลตัส)

"สัญญาเช่าที่โอน" หมายถึง สัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียนระหว่างเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่า และเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมลงทุนหรือจะลงทุน ซึ่งมีหรือจะมีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

1. สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

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

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้ขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้อ ตกลงซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารดังกล่าวข้างต้น โดยมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดินและอาคารดังกล่าวรวมในฉบับเดียวกัน

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
ราคาซื้อขาย	ราคาซื้อขายเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน โดยแบ่งเป็นราคาซื้อขายที่ดิน อาคาร และค่าตอบแทนการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในอาคารศูนย์การค้าที่ซื้อขาย ไปยังกองทุนรวม
เงื่อนไขบังคับก่อน	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (1) มีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (2) ผู้เช่าให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และมีการเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคในสัดส่วนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง และ (3) เมื่อมีการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน สัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน หรือสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับโครงการพระราม 1 ไม่ว่าฉบับใดฉบับหนึ่งอันเป็นผลให้มูลค่ารวมของราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อรวมกับมูลค่ารวมของราคาซื้อขายตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารมีมูลค่าอย่างน้อยร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนของกองทุนรวมหรือที่ได้เลือกลงทุนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 4.2 ของโครงการจัดการกองทุนรวม "การลงทุนของกองทุนรวม" พร้อมกันทุกแห่งนั้น

	นอกจากนั้น ในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินจนถึงวันโอนทรัพย์สิน เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อภาระผูกพัน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใด ๆ ในที่ดิน อาคาร หรือในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับผู้เช่า
การโอนทรัพย์สิน	เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายให้แก่เทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินและอาคาร (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และลงนามในเอกสารสำคัญทั้งหมดเพื่อจดทะเบียนโอนที่ดินและอาคาร รวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก (โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักประกอบ) เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะต้องเข้าทำสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง ซึ่งเทสโก้ โลตัส จะให้บริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า ในบริเวณดังกล่าว และเทสโก้ โลตัส จะส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนรวม
คำรับรอง	เทสโก้ โลตัส ให้คำรับรองว่า ณ วันลงนามในสัญญา และวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะโอนให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ มีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ไม่มีคดีความฟ้องร้องหรือมีการผิมนัดชำระหนี้ ไม่มีภาระติดพันใด ๆ และไม่มีการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่มีผู้เช่าเป็นคู่สัญญา ทั้งนี้ คำรับรองดังกล่าวอยู่ภายใต้เรื่องการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเทสโก้ โลตัส ได้เปิดเผยแก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากมีการผิมนัดคำรับรองกองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเรียกร้องต่อเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งการเรียกร้องความเสียหายจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าความเสียหายสูงสุดที่กองทุนรวมใช้สิทธิเรียกร้องได้ และเงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมต้องแจ้งให้เทสโก้ โลตัส ทราบเกี่ยวกับการใช้สิทธิเรียกร้องที่อาจเกิดขึ้นภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

	กองทุนรวมให้คำรับรองว่า กองทุนรวมมีความสามารถ สิทธิ และอำนาจ ในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และไม่มีหรือจะมีเงินทุนเพียงพอในเวลาที่มีการไถ่ถอนทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการ ชื้อขายให้แล้วเสร็จสมบูรณ์
หน้าที่ภายหลังการไถ่ถอน ทรัพย์สิน	ภายหลังจากวันที่มีการไถ่ถอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะ ชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ตนจะได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วง ระยะเวลาหลังจากวันที่มีการไถ่ถอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม (โดยเงินจำนวน ดังกล่าวไม่รวมค่าบริการสาธารณูปโภคสำหรับการใช้ก๊าซ น้ำประปา และ ไฟฟ้า) และกองทุนรวมตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาบริการที่ผู้เช่าเป็น คู่สัญญาซึ่งยังมีได้ถูกโอนมายังกองทุนรวมตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ภายหลังจากวันที่มีการไถ่ถอนทรัพย์สิน ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัสและกองทุนรวมรับทราบ ว่า เมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามิได้ให้ความยินยอมในการ โอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมถูกบอก เลิกหรือสิ้นสุดลง การเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการใหม่สำหรับพื้นที่ ที่กองทุนรวมจะให้เช่า (หากมี) จะเป็นการเข้าทำสัญญาโดยกองทุนรวม นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าใน ส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาก่อนหรือในวันไถ่ถอนทรัพย์สินให้แก่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายให้แก่เทสโก้ โลตัส ใน ความสูญเสียที่เกิดขึ้นแก่เทสโก้ โลตัส ในช่วงเวลาภายหลังวันที่มีการ ไถ่ถอนทรัพย์สิน ซึ่งเป็นความสูญเสียที่มีสาเหตุมาจากสัญญาเช่าและ สัญญาบริการภายหลังจากวันที่มีการไถ่ถอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์
กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ทั้งนี้ หากมี ข้อพิพาทเกิดขึ้น คู่สัญญาต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการระงับ ข้อพิพาทโดยการเจรจาจนเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการภายใต้ ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบัน อนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย

- (ข) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินอีกบางส่วนสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการสมุย และโครงการพิษณุโลก**

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้ขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้อ ตกลงซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดิน บางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินอีกบางส่วน โดยมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดิน อาคาร

และสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวแยกฉบับตามที่ดินที่กองทุนรวมลงทุนและมีสิทธิการเช่าซึ่งปัจจุบันเทสโก้ โลตัส จดทะเบียนเป็นผู้เช่า

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
ราคาซื้อขาย	ราคาซื้อขายเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน โดยแบ่งเป็นค่าตอบแทนการโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ราคาซื้อขายที่ดินและอาคาร และค่าตอบแทนการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในอาคารศูนย์การค้าที่ซื้อขาย ไปยังกองทุนรวม
เงื่อนไขบังคับก่อน	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (1) ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินให้โอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียน ระหว่างเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า กับเจ้าของที่ดินพร้อมทั้งโอนสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า (2) เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนอื่นอีก 6 แห่ง เสร็จสมบูรณ์ และ (3) ผู้เช่าให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และมีการเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคในสัดส่วนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง นอกจากนั้น ในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน จนถึงวันโอนทรัพย์สิน เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อภาระผูกพัน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใด ๆ ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ในที่ดินอาคาร หรือในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับผู้เช่า
การโอนทรัพย์สินพร้อมกัน	เว้นแต่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะทำหนังสือตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะต้องไม่ดำเนินการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนฉบับใดฉบับหนึ่ง จนกว่าจะสามารถดำเนินการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน หรือสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับโครงการพระราม 1 ไม่ว่าฉบับใดฉบับหนึ่งได้ในเวลาเดียวกัน โดยมีเงื่อนไขว่ามูลค่ารวมของราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อรวมกับมูลค่ารวมของราคาซื้อขายตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารจะต้องมีมูลค่าอย่างน้อย

	ร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนหรือที่ได้เลือกลงทุนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 4.2 ของโครงการจัดการกองทุนรวม "การลงทุนของกองทุนรวม" พร้อมกันทุกแห่งนั้น
การโอนทรัพย์สิน	เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายให้แก่เทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) โอนที่ดินและอาคาร (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และลงนามในเอกสารสำคัญทั้งหมดเพื่อจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอน ที่ดินและอาคาร รวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก (โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักประกอบ) เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะต้องเข้าทำสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งซึ่งเทสโก้ โลตัส จะให้บริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าในบริเวณดังกล่าว และเทสโก้ โลตัส จะส่งมอบสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนรวม
คำรับรอง	เทสโก้ โลตัส ให้คำรับรองว่า ณ วันลงนามในสัญญา และวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเป็นเจ้าของที่ดินส่วนที่เหลือและอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะโอนให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ มีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้นั้นสิ้นล้นพันตัว นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ให้คำรับรองว่าได้มีการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ไม่มีคดีความฟ้องร้องหรือมีการผิวนัดชำระหนี้ ไม่มีภาระติดพันใด ๆ และไม่มีกรณีสัญญาเช่าที่โอน (head lease) หรือสัญญาเช่าที่ผู้เช่าเป็นคู่สัญญา ทั้งนี้ คำรับรองดังกล่าวอยู่ภายใต้เรื่องการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเทสโก้ โลตัส ได้เปิดเผยแก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากมีการผิดคำรับรอง กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเรียกร้องต่อเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งการเรียกร้องความเสียหายจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าความเสียหายสูงสุดที่กองทุนรวมใช้สิทธิ

	เรียกร้องได้ และเงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมต้องแจ้งให้เทสโก้ โลตัส ทราบเกี่ยวกับการใช้สิทธิเรียกร้องที่อาจเกิดขึ้นภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน กองทุนรวมให้คำรับรองว่า กองทุนรวมมีความสามารถ สิทธิ และอำนาจ ในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้นั้นสิ้นล้นพันตัว และมีหรือจะมีเงินทุนที่เพียงพอในเวลาที่มีการโอนทรัพย์สิน เพื่อ ดำเนินการซื้อขายให้แล้วเสร็จสมบูรณ์
หน้าที่ภายหลังการโอนทรัพย์สิน	ภายหลังจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะ ชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ตนจะได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วง ระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม (โดยเงินจำนวน ดังกล่าวไม่รวมค่าบริการสาธารณูปโภคสำหรับการใช้ก๊าซ น้ำประปา และ ไฟฟ้า) และกองทุนรวมตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาบริการที่ผู้เช่าเป็น คู่สัญญาซึ่งยังมิได้ถูกโอนมายังกองทุนรวมตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ภายหลังจากวันโอนทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัสและกองทุนรวม รับทราบว่า เมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามิได้ให้ความยินยอม ในการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวม ถูกบอกเลิกหรือสิ้นสุดลง การเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการใหม่ สำหรับพื้นที่ที่กองทุนรวมจะให้เช่า (หากมี) จะเป็นการเข้าทำสัญญาโดย กองทุนรวม นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าใน ส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินให้แก่ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายให้แก่เทสโก้ โลตัส ใน ความสูญเสียที่เกิดขึ้นแก่เทสโก้ โลตัส ในช่วงเวลาภายหลังจากวันโอน ทรัพย์สิน ซึ่งเป็นความสูญเสียที่มีสาเหตุมาจากสัญญาเช่าที่โอนและ สัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่มีการโอนทรัพย์สินเสร็จ สมบูรณ์
กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ทั้งนี้ หากมี ข้อพิพาทเกิดขึ้น คู่สัญญาต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการระงับ ข้อพิพาทโดยการเจรจาจนเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการภายใต้ ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบัน อนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย

- (ค) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม จำนวน 4 แห่ง ได้แก่ โครงการอมตะนคร โครงการเพชรบูรณ์ โครงการลำลูกกา คลอง 6 และโครงการเสนา**

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้ขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้อ ตกลงซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน โดยการรับโอนสิทธิการเช่าและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน โดยมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวแยกฉบับตามที่ตั้งของที่ดินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าแต่ละแห่ง ซึ่งปัจจุบันเทสโก้ โลตัส จัดทะเบียนเป็นผู้เช่า

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
ราคาซื้อขาย	ราคาซื้อขายเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน โดยแบ่งเป็นค่าตอบแทนการโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ราคาซื้อขายอาคาร และค่าตอบแทนการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในอาคารศูนย์การค้าที่ซื้อขายไปยังกองทุนรวม
เงื่อนไขบังคับก่อน	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (1) ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินให้โอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียน ระหว่างเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า กับเจ้าของที่ดิน พร้อมทั้งโอนสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า (2) มีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และ (3) ผู้เช่ายินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภค ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง นอกจากนั้น ในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินจนถึงวันโอนทรัพย์สิน เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อภาระผูกพัน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใด ๆ ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ในอาคาร หรือในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับผู้เช่า
การโอนทรัพย์สินพร้อมกัน	เว้นแต่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะทำหนังสือตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะต้องไม่ดำเนินการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินฉบับใดฉบับหนึ่ง จนกว่าจะสามารถดำเนินการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน สัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน หรือสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับโครงการพระราม 1 ไม่ว่าฉบับใดฉบับหนึ่ง

	ได้ในเวลาเดียวกัน โดยมีเงื่อนไขว่ามูลค่ารวมของราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อรวมกับมูลค่ารวมของราคาซื้อขายตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารจะต้องมีมูลค่าอย่างน้อยร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนหรือที่ได้เลือกลงทุนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 4.2 ของโครงการจัดการกองทุนรวม "การลงทุนของกองทุนรวม" พร้อมกันทุกแห่งนั้น
การโอนทรัพย์สิน	เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายให้แก่เทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และอาคาร (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และ ลงนามในเอกสารสำคัญทั้งหมดเพื่อจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอนและอาคาร รวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก (โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าหลักประกอบ) เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะต้องเข้าทำสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง ซึ่ง เทสโก้ โลตัส จะให้บริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าในบริเวณดังกล่าว และเทสโก้ โลตัส จะส่งมอบสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารให้แก่กองทุนรวม
คำรับรอง	เทสโก้ โลตัส ให้คำรับรองว่า ณ วันลงนามในสัญญา และวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเป็นเจ้าของอาคารที่จะโอนให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ มีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ไม่มีคดีความฟ้องร้องหรือมีการผิวนัดชำระหนี้ ไม่มีภาระติดพันใด ๆ และไม่มี การปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่โอน (head lease) หรือสัญญาเช่าที่มีผู้เช่าเป็นคู่สัญญา ทั้งนี้ คำรับรองดังกล่าวอยู่ภายใต้

	เรื่องการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเทสโก้ โลตัส ได้เปิดเผยแก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากมีการผิดคำรับรอง กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเรียกร้องต่อเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งการเรียกร้องความเสียหายจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าความเสียหายสูงสุดที่กองทุนรวมใช้สิทธิเรียกร้องได้ และเงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมต้องแจ้งให้เทสโก้ โลตัส ทราบเกี่ยวกับการใช้สิทธิเรียกร้องที่อาจเกิดขึ้นภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน กองทุนรวมให้คำรับรองว่า กองทุนรวมมีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้นั้นสินล้นพ้นตัว และมีหรือจะมีเงินทุนเพียงพอในเวลาที่มีการโอนทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการซื้อขายให้แล้วเสร็จสมบูรณ์
หน้าที่ภายหลังการโอนทรัพย์สิน	ภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ตนจะได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม (โดยเงินจำนวนดังกล่าวไม่รวมค่าบริการสาธารณูปโภคสำหรับการใช้ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า) และกองทุนรวมตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาบริการที่ผู้เช่าเป็นคู่สัญญาซึ่งยังมีได้ถูกโอนมายังกองทุนรวมตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายหลังจากวันโอนทรัพย์สิน ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมรับทราบว่า เมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมถูกบอกเลิกหรือสิ้นสุดลง การเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการใหม่สำหรับพื้นที่ที่กองทุนรวมจะให้เช่า (หากมี) จะเป็นการเข้าทำสัญญาโดยกองทุนรวม นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินให้แก่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายให้แก่เทสโก้ โลตัส ในความสูญเสียที่เกิดขึ้นแก่เทสโก้ โลตัส ในช่วงเวลาภายหลังวันโอนทรัพย์สิน ซึ่งเป็นความสูญเสียที่มีสาเหตุมาจาก สัญญาเช่าที่โอน และสัญญาเช่า และสัญญาบริการภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์
กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ทั้งนี้ หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้น คู่สัญญาต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการระงับข้อพิพาทโดยการเจรจา ก่อนเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย

(ง) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการภูเก็ต และนครศรีธรรมราช**

เอสไอ โกลด์ส ในฐานะผู้จะขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้จะซื้อ ตกลงจะซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารดังกล่าวข้างต้น โดยจะมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดินและอาคารดังกล่าวรวมในฉบับเดียวกัน ซึ่งร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดินและอาคารดังกล่าวจะมีสาระเช่นเดียวกันกับสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ตามที่ระบุไว้ในข้อ 1(ก) "สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม จำนวน 10 แห่ง ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ โครงการกระบี่ โครงการประจักษ์ โครงการรังสิต คลอง 7 โครงการทุ่งสง โครงการสิงห์บุรี โครงการปรางบุรี โครงการมหาชัย โครงการแม่สาย และโครงการระนอง" ยกเว้นในเรื่องดังต่อไปนี้

เงื่อนไขบังคับก่อน	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (1) กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว และ (2) ผู้เช่าจะต้องให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และมีการเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคในสัดส่วนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่ง นอกจากนั้น ในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินจนถึงวันโอนทรัพย์สิน เอสไอ โกลด์ส ไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อภาระผูกพัน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใด ๆ ในที่ดิน อาคาร หรือในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับผู้เช่า
--------------------	---

(จ) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินและบันทึกข้อตกลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ โครงการศาลายา**

ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการศาลายาบางส่วน (ส่วนพื้นที่ลานจอดรถ) เป็นกรรมสิทธิ์ของนางละออ นิมนองค์ (เจ้าของที่ดิน) และบางส่วน (ส่วนที่ตั้งอาคารศูนย์การค้า) เป็นกรรมสิทธิ์ของเอสไอ โกลด์ส โดยรายละเอียดของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับโครงการศาลายา มีดังนี้

การซื้อขายที่ดินสำหรับที่ดินบางส่วนที่นางละออ นิมนองค์ เป็นเจ้าของ

เอสไอ โกลด์ส และนางละออ นิมนองค์ ("เจ้าของที่ดิน") ได้เข้าลงนามในบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการศาลายา เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2554 และได้มีการเข้าลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงดังกล่าวเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2555 ("บันทึกข้อตกลง")

ตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว เอสเคไอ โกลด์ มีสิทธิกำหนดบุคคล หรือนิติบุคคล เพื่อเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวได้ โดยเอสเคไอ โกลด์ และกองทุนรวมจะเข้าทำหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับที่ดินส่วนที่เจ้าของที่ดินดังกล่าวเป็นเจ้าของ และจัดส่งหนังสือดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการสาละยา โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลที่จะเข้าซื้อและเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการสาละยาดังกล่าวจากเจ้าของที่ดินโดยตรง ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว

สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลง ระหว่างเจ้าของที่ดินกับเอสเคไอ โกลด์ และร่างหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างเอสเคไอ โกลด์ เจ้าของที่ดิน และกองทุนรวม

การซื้อขาย	เจ้าของที่ดินตกลงขายที่ดินซึ่งปัจจุบันเอสเคไอ โกลด์ เช่าให้แก่เอสเคไอ โกลด์ หรือบุคคลที่เอสเคไอ โกลด์ กำหนด โดยปราศจากภาระผูกพัน และเอสเคไอ โกลด์ ตกลงซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนด และเงื่อนไขของบันทึกข้อตกลง
การโอนทรัพย์สิน	การโอนกรรมสิทธิ์จะเกิดขึ้นภายในวันที่ 28 ธันวาคม 2555 เอสเคไอ โกลด์ จะแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่เอสเคไอ โกลด์ กำหนดให้เป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ซึ่งได้แก่ กองทุนรวม) และกำหนดวันโอนทรัพย์สินให้เจ้าของที่ดินทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 10 วัน ก่อนวันโอนทรัพย์สิน ในวันโอนทรัพย์สิน กองทุนรวม เอสเคไอ โกลด์ และเจ้าของที่ดิน จะร่วมกันดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็น (ไม่ว่าด้วยตนเอง หรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) เพื่อการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เอสเคไอ โกลด์ และเจ้าของที่ดินตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแต่ละฝ่ายเท่า ๆ กัน และเจ้าของที่ดินตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษี และ/หรือ อากรแสตมป์ที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์แต่เพียงฝ่ายเดียว ในกรณีที่ไม่มี การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ วันโอนทรัพย์สิน สัญญาเช่าที่ดินระหว่างเอสเคไอ โกลด์ และเจ้าของที่ดิน จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์
ข้อรับรอง	เจ้าของที่ดินเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดิน และมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายในการขายที่ดินให้แก่เอสเคไอ โกลด์ หรือบุคคลที่เอสเคไอ โกลด์ กำหนด เจ้าของที่ดินตกลงที่จะไม่ขายที่ดินให้แก่บุคคลภายนอก
กฎหมายที่ใช้บังคับ	บันทึกข้อตกลงอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย

การซื้อขายอาคารและที่ดินบางส่วนที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของ และการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนที่นางละออ นิมอนงค์ เป็นเจ้าของ

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้ขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้อ ตกลงจะซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนในโครงการศาลายา โดยร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอาคารและที่ดินดังกล่าวจะมีสาระเช่นเดียวกันกับสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารสำหรับโครงการภูเก็ตและโครงการนครศรีธรรมราช โดยจะมีการแก้ไขเท่าที่จำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่ว่า เทสโก้ โลตัส จะขาย และกองทุนรวมจะซื้อเฉพาะอาคารและที่ดินบางส่วนในโครงการศาลายา รวมทั้ง แก้ไขข้อกำหนดในเรื่องดังต่อไปนี้

เงื่อนไขบังคับก่อน	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโครงการศาลายา ระหว่าง นางละออ นิมอนงค์ ในฐานะผู้โอนกรรมสิทธิ์ และกองทุนรวม ในฐานะผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ตามบันทึกข้อตกลงได้สำเร็จลงแล้ว
การโอนกรรมสิทธิ์	เทสโก้ โลตัส จะโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ให้แก่กองทุนรวมในวันเดียวกันกับวันโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโครงการศาลายา ระหว่าง นางละออ นิมอนงค์ ในฐานะผู้โอนกรรมสิทธิ์ และกองทุนรวม ในฐานะผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงได้สำเร็จลง ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ให้แก่กองทุนรวม กองทุนรวมจะยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6034 และ 6036 ที่มีอยู่ในปัจจุบันระหว่างนางละออ นิมอนงค์ และเทสโก้ โลตัส ในวันเดียวกัน

(จ) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการรังสิต-นครนายก และโครงการบางปู**

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้ขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้อ ตกลงจะซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน โดยการรับโอนสิทธิการเช่าและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน โดยมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวแยกฉบับตามที่ตั้งของที่ดินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าแต่ละแห่ง ซึ่งปัจจุบันเทสโก้ โลตัส จดทะเบียนเป็นผู้เช่า

ร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอาคารและสิทธิการเช่าดังกล่าวมีสาระเช่นเดียวกันกับสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมตามที่ระบุไว้ในข้อ 1(ค) "สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม จำนวน 4 แห่ง ได้แก่ โครงการอมตะนคร โครงการเพชรบูรณ์ โครงการลำลูกกา คลอง 6 และโครงการเสนา" ยกเว้นในเรื่องดังต่อไปนี้

เงื่อนไขบังคับก่อน	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนที่ว่า กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 กับ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เรียบร้อยแล้ว
การโอนทรัพย์สินพร้อมกัน	ไม่มี

(ข) **สรุปสาระสำคัญของการดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร**

โครงการพระราม 1 เป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเพียงแห่งเดียวที่ เอสไอ โกลด์ส เป็นผู้เช่าทั้งที่ดินและอาคาร โดยวิธีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวดำเนินการโดยการเลิกสัญญาเช่าเดิมที่ทำขึ้นระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ("สำนักงานทรัพย์สินฯ") กับ เอสไอ โกลด์ส และให้สำนักงานทรัพย์สินฯ เข้าทำสัญญาเช่าใหม่กับกองทุนรวม ในการนี้ เอสไอ โกลด์ส ได้ตกลงให้การค้ำประกันแก่สำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อประกันการชำระหนี้ของกองทุนรวมตามสัญญาเช่าระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ และกองทุนรวมด้วย โปรดพิจารณาข้อ 2(1)(ค) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอนของสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 3 (โครงการพระราม 1)

กองทุนรวมและ เอสไอ โกลด์ส ดำเนินการเกี่ยวกับการเช่าลงทุนในโครงการพระราม 1 โดย เอสไอ โกลด์ส และกองทุนรวมเข้าทำสัญญาร่วมกัน และ เอสไอ โกลด์ส ตกลงเลิกสัญญาเช่าที่ทำไว้กับสำนักงานทรัพย์สินฯ และให้คำรับรองและคำรับประกันแก่กองทุนรวมสำหรับการที่กองทุนรวมตกลงซื้อและชำระราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการพระราม 1 นอกจากนี้ เอสไอ โกลด์ส และกองทุนรวมให้คำรับรองและคำรับประกันต่อกันเช่นเดียวกับการโอนการสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จาก เอสไอ โกลด์ส ไปให้แก่กองทุนรวมโดยมีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดบางประการเท่าที่จำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่ว่า เอสไอ โกลด์ส เป็นผู้เช่าทั้งที่ดินและอาคาร โดยมีได้เป็นผู้เช่าที่ดินและมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของอาคาร

ทั้งนี้ กองทุนรวมต้องชำระราคาซื้อขายทันทีเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าเดิมและมีการเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ อย่างไรก็ตาม มีการปรับราคาซื้อขายเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

การปรับราคาซื้อขายเพิ่มขึ้น โดยราคาที่เพิ่มขึ้นจะเป็นผลรวมของ

- (1) ค่าเช่าที่ เอสไอ โกลด์ส ได้ชำระให้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ ตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง (ยกเว้นโครงการพระราม 1) จนถึงวันที่การโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 แล้วเสร็จ หรือวันที่สำนักงานทรัพย์สินฯ และกองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 (แล้วแต่กรณี)
- (2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ที่กองทุนรวมควรจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ถ้าหากกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ตั้งแต่วันที่การโอน

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง และ

- (3) ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมจะต้องชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ตามสัญญาบริการสาธารณูปโภค ถ้าหากกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง
- (4) ค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการเพิ่มเติมอื่นใดที่เทสโก้ โลตัส มีสิทธิจะได้รับตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ถ้าหากกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง

การปรับราคาซื้อขายลดลง โดยราคาที่ลดลงจะเป็นผลรวมของ

- (1) ค่าเช่าและค่าบริการที่ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ซึ่งเช่าช่วงพื้นที่ต่อจากเทสโก้ โลตัส จะต้องชำระตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง (ยกเว้นโครงการพระราม 1) จนถึงวันที่การโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 แล้วเสร็จ หรือวันที่สำนักงานทรัพย์สินฯ กับกองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 (แล้วแต่กรณี) และ
- (2) ค่าเช่าและค่าบริการ (ในอัตราเดิมที่เทสโก้ โลตัส มีหน้าที่ชำระตามสัญญาเช่าเดิม) ที่เทสโก้ โลตัส จะต้องชำระให้แก่กองทุนรวมสำหรับระยะเวลาเริ่มต้นตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง (ยกเว้นโครงการพระราม 1) และสิ้นสุดในวันที่การโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 แล้วเสร็จ หรือวันที่สำนักงานทรัพย์สินฯ กับกองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 (แล้วแต่กรณี)

เพื่อเป็นข้อมูลประกอบสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินตามข้อ 1(ข) (ค) (ง) และ (ข) โปรดดูรายละเอียดของสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมจะรับโอนสิทธิและหน้าที่มาจากเทสโก้ โลตัส ในข้อ 2. "สรุปสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร"

2. สรุปสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

(1) สรุปสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม จำนวน 7 แห่ง

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

สิทธิการเช่ากลุ่มที่ 1

เทสโก้ โลตัส เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นพื้นที่จอดรถโดยเทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นโครงหลังคาคลุมที่จอดรถซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสิทธิการเช่าดังกล่าว ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน (1) โครงการสมุย และ (2) โครงการพิษณุโลก (ซึ่งไม่รวมถึงอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ใช้ในการประกอบกิจการซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินอีกบางส่วนที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

ในการรับโอนสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 1 นี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินประเภทโอนสิทธิการเช่าที่ดิน (ในส่วนที่เป็นพื้นที่จอดรถ) และโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินในส่วนที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ รวมถึงการโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (ทั้งที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าและที่ดินที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) ทั้งนี้ ภายหลังการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (บางส่วนนอกเหนือจากที่ดินที่เช่า) และเป็นผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินที่มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน ตลอดจนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่า

สิทธิการเช่ากลุ่มที่ 2

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

ในการรับโอนสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 2 นี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินประเภทโอนสิทธิการเช่าที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสิทธิการเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ ภายหลังการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมเข้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างและเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินที่มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน

สิทธิการเช่ากลุ่มที่ 3

เทสโก้ โลตัส เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับเจ้าของที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารศูนย์การค้า โดยมีข้อกำหนดให้กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าที่ปลูกสร้างขึ้น ตกเป็นของเจ้าของที่ดินนับตั้งแต่วันที่อาคารปลูกสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งได้แก่ โครงการพระราม 1

ในการรับโอนสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 3 นี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินประเภทโอนสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ภายหลังจากการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมเข้าเป็นผู้เช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าที่ดิน

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

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

หน้าที่ของผู้เช่า	- ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดิน - ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนของผู้ให้เช่าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	- ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สิน หรือภาษีอากรอื่นใด (นอกเหนือจากภาษีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญา) จากการให้เช่าที่ดินที่เช่า - ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากการผูกพัน - ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า

	ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือการผูกพันใด ๆ เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน หากผู้เช่าไม่ยินยอม ผู้ให้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ
การต่ออายุสัญญา	ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่านี้ก่อนบุคคลใด โดยผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 3 เดือน นับจากวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอแก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าข้อเสนอของผู้เช่า
สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน	- ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ของผู้ให้เช่าที่จะขายที่ดินที่เช่า รวมทั้งราคาที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่น และจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน - ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่า เสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้เช่าไม่น้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	- ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาเช่าที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ ("สิ่งปลูกสร้าง") ตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่านับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า - ผู้เช่ามีสิทธิที่จะนำพื้นที่ในสิ่งปลูกสร้างออกให้เช่าได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า - การยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือสิ่งปลูกสร้างรวมถึงการตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลงหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการ

	ในนามของตนเอง และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น • ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นในการยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงการตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลงหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ • ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนสำหรับการแก้ไข ดัดแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว • สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่า มีสิทธิจำนอง ให้เช่า หรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ ดังกล่าวได้ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าร้องขอ โดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่า รวมทั้งจัดการทำความสะอาดและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า หมายเหตุ ข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่โอนแต่ละฉบับอาจมีความแตกต่างในเรื่องของกำหนดระยะเวลาการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยอยู่ภายในกำหนดช่วงระยะเวลาตั้งแต่ 120 วัน ถึง 240 วัน
--	---

	แล้วแต่ข้อกำหนดของแต่ละสัญญาเช่าที่โอน • ในกรณีที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า (ซึ่งรวมถึงกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าที่โอน) หากผู้เช่าไม่ดำเนินการรื้อถอนและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่าที่อัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติหน้าที่ข้างต้นเสร็จสิ้น หมายเหตุ ข้อกำหนดในบางสัญญาเช่าที่โอนมีการกำหนดจำนวนค่าเสียหายจากการไม่ดำเนินการรื้อถอนและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในแต่ละสัญญาในอัตราที่ต่างกัน หรือไม่มีการกำหนดอัตราเอาไว้อย่างชัดเจน เช่น • สัญญาเช่าของโครงการเพชรบูรณ์ กำหนดความเสียหายในอัตราสองเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด หรือ • สัญญาเช่าของโครงการอมตะนคร กำหนดความเสียหายในอัตราสามเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด หรือสิ้นสุดลง หรือ • สัญญาเช่าของโครงการสมุย (สัญญาเช่าฉบับที่ 6 ตามข้อ 1.6 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดจำนวนค่าเสียหายแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายวัน โดยไม่ได้มีการอ้างอิงอัตราค่าเสียหายโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่าสุดท้ายเป็นรายวัน • สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีการกำหนดอัตราความเสียหายไว้เป็นจำนวนเงินที่เฉพาะเจาะจง หรืออ้างอิงตามอัตราค่าเช่าเป็นรายวันหากแต่กำหนดเพียงการชำระค่าเสียหายและค่าทดแทนใด ๆ รวมถึงค่าขาด
--	--

	ประโยชน์นับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดเท่านั้น
ประกันภัย	ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่า
ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา	กรณีเกิดความสูญหายหรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะโอนสิทธิการเช่าให้กับบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นได้เพื่อประกอบกิจการในที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าหรือบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดภายใต้สัญญาเช่าอีกต่อไป และผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่าภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ หมายเหตุ ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าที่โอนบางสัญญามีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ เช่น

	● สัญญาเช่าโครงการพิษณุโลก ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าด้วย (นอกเหนือจากเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้ให้เช่าตกลงคืนให้แก่ผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส) ● สัญญาเช่าโครงการอมตะนครกำหนดว่า ไม่ว่าผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าหรือบอกเลิกสัญญาในกรณีเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าสำหรับปีที่เหลืออยู่ของการเช่าให้แก่ผู้เช่าโดยกำหนดเป็นจำนวนเงินแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายปี ● สัญญาเช่าโครงการเพชรบูรณ์ทั้งสองสัญญา และสัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่ารายปี ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดชัดเจนว่าจะคืนค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีนั้น และกำหนดว่าผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายเงินล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า นอกจากนั้น ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า โดยที่ (1) ผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าต่อไปผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วในเวลาอันควรเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ หรือ (2) ความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อกระทำการดำเนินกิจการจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้
--	---

	ตามปกติ ทั้งนี้ เมื่อเกิดกรณีตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สัญญาต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ แต่ไม่เกิน 12 เดือน นับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว และไม่ต้องทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ โดยให้อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปดังกล่าว เป็นไปตามอัตราค่าเช่าปีที่ 30 โดยคำนวณเป็นรายเดือน เว้นแต่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่าจะไม่ประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป โดยในช่วงระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามสัญญา หมายเหตุ สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่กล่าวต่อไป) กำหนดว่าการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาไม่เกิน 6 เดือนนับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหาย นอกจากนั้น ข้อกำหนดในเรื่องของการคำนวณค่าเช่าในส่วนที่ต่อระยะเวลาออกไปนั้น ไม่ได้กำหนดจากอัตราค่าเช่าปีที่ 30 หากแต่กำหนดให้มีการขึ้นอัตราค่าเช่าตามหลักเกณฑ์การขึ้นค่าเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญา (เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้น) ดังนั้น หากมีการต่อสัญญาเช่าฉบับนี้ออกไป อันเนื่องมาจากเหตุผลตามที่กล่าวข้างต้น อัตราค่าเช่าในส่วนที่ต่อระยะเวลาการเช่าจะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าในปีที่ 30 ส่วนข้อกำหนดอื่นในกรณีตามที่กล่าวข้างต้น เป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส กรณีเวนคืน ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น ในกรณิดังกล่าวข้างต้นนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตาม
--	---

	สัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น และผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินทดแทนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างขึ้นบนทรัพย์สินที่เช่า หมายเหตุ ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าที่โอนบางสัญญาที่มีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่เกิดการเวนคืนที่ดิน เช่น ● สัญญาเช่าโครงการสมุย (สัญญาฉบับที่ 6 ตามข้อ 1.6 ดังที่จะกล่าวต่อไป) และสัญญาเช่าโครงการลำลูกกา คลอง 6 ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดให้ผู้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปี และเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า หากแต่ ในการคืนเงินจ่ายล่วงหน้านั้นมีการกำหนดเงื่อนไขของการจ่ายคืนเป็นอัตราร้อยละของค่าเช่าในแต่ละช่วงปีการเช่า ไม่ได้กำหนดให้คืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อย่อย (ข) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอน) สำหรับส่วนที่แตกต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส ของโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดคืนค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ แต่ต้องไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ และไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่ารายปี กรณีมีข้อห้ามการประกอบธุรกิจ ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายกฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้ที่ดินหรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ซึ่งผู้เช่าประกอบธุรกิจอยู่ซึ่งกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิ
--	--

	บอกเลิกสัญญาเช่าและผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของการเช่านั้น ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่านี้ หมายเหตุ ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าที่โอน บางสัญญามีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการบนที่ดินที่เช่าต่อได้เนื่องจากมีกฎหมายห้ามการประกอบธุรกิจตามที่กล่าวข้างต้น เช่น • สัญญาเช่าโครงการพิษณุโลก ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าด้วย (นอกเหนือจากเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้ให้เช่าตกลงคืนให้แก่ผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส) • สัญญาเช่าโครงการอมตะนคร ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าและเงินรายปีให้แก่ผู้เช่า โดยกำหนดเป็นจำนวนเงินแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายปี • สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า • สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า และเงินค่าเช่ารายปี กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่า และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญาเช่านี้ ทั้งนี้ ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวรวมถึง
--	---

	มูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารัถถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่า ค่าทำความสะอาด และค่าปรับสภาพบริเวณที่ดินที่เช่า ในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบ หมายเหตุ ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าและค่ารายปีให้แก่ผู้เช่า ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ แต่ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่ารายปีให้แก่ผู้เช่า
	กรณีผู้เช่าผิดสัญญา ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน และผู้เช่าไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 60 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก หมายเหตุ สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) มีข้อกำหนดในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อย่อย (ข) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอน สำหรับส่วนที่แตกต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส ของโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป)

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

1. โครงการสมุย

1.1 สัญญาเช่าฉบับที่ 1

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 เลขที่ดิน 10 เนื้อที่ 2 งาน 7.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส)	<u>ระยะเวลาการเช่า</u> 30 ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า จนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2578 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่า โดยรวดเร็ว - ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่าผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า

	ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น ตลอดอายุของสัญญา ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า พนักงานของผู้เช่า และลูกจ้าง และแขกของผู้เช่าใช้ถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่อยู่ติดกับที่ดินที่เช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ โดยผู้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษาถนนส่วนบุคคลดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดี และใช้งานได้ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายแต่เพียงผู้เดียว ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งถนนส่วนบุคคล ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่า หรือผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามข้อกำหนดข้างต้นทุกประการ โดยผู้ให้เช่าจะส่งมอบหลักฐานการยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองของผู้รับโอนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า
--	---

1.2 สัญญาเช่าฉบับที่ 2

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 27509 เลขที่ดิน 33 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	ระยะเวลาการเช่า - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น การโอนสิทธิการเช่า - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

1.3 สัญญาเช่าฉบับที่ 3

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 27510 เลขที่ดิน 34 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสโก โลดส์)	<u>ระยะเวลาการเช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

1.4 สัญญาเช่าฉบับที่ 4

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ ธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 27511 เลขที่ดิน 6507 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสโก โลดส์)	<u>ระยะเวลาการเช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

	ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น
--	---

1.5 สัญญาเช่าฉบับที่ 5

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ รัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 27512 เลขที่ดิน 36 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.5 ตารางวาตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส)	ระยะเวลาการเช่า - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น การโอนสิทธิการเช่า - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

1.6 สัญญาเช่าฉบับที่ 6

ผู้ให้เช่า	(1) นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ และ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ (2) นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ และ นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 เลขที่ดิน 53 เนื้อที่ 5 ไร่ 58.3 ตารางวาตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส)	<u>ระยะเวลาการเช่า</u> 25 ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2573 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่านี้ ซึ่งผู้เช่าไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน - ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าหรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่า <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่าระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้และให้ถือว่า การเช่าช่วงเป็นการใช้ที่ดินโดยผู้เช่า <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> - ในกรณีที่ผู้เช่าใช้ที่ดินที่เช่า โดยมีวัตถุประสงค์หลักอันไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่มีการแบ่งชำระออกเป็น 7 งวด (งวดสุดท้ายสิ้นสุดในปี 2555) ("เงินค่าเช่าส่วนที่เหลือ") ที่ได้รับชำระแล้วจากผู้เช่า - ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ซึ่งเกิดขึ้นภายในปีการเช่าปีที่ 1 ถึง ปีที่ 7 (ปัจจุบันอยู่ในช่วงปีการเช่าปีที่ 6) และผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ยัง
--	--

	ไม่ได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ผู้ให้เช่าได้รับชำระแล้วตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในปีนั้น ๆ ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าขนย้ายทรัพย์สิน และปรับสภาพที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว • เหตุสุดวิสัยใด ๆ และผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าต้องรับผิดชอบการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 180 วันนับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า และหากผู้เช่าไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ผู้ให้เช่าได้รับชำระแล้ว • ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือ • ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ และผู้เช่าดำเนินการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างให้ผู้ให้เช่าตกลงให้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ โดยไม่ต้องทำสัญญาฉบับใหม่ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า โดยกำหนดเป็นรายวัน และให้ใช้อัตราค่าเช่าดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปดังกล่าว • ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และค่าเช่าส่วนที่เหลือเป็นข้อกำหนดเดียวกันกับ แบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่มีการกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมว่า เงินจำนวนที่จะคืนให้ดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ และกำหนดเพิ่มเติมว่า หากการเวนคืนที่ดินที่เช่าเกิดขึ้นภายในปีที่ 1 ถึงปีที่ 7 ของระยะเวลาการเช่า (ปัจจุบันอยู่ในช่วงปีการเช่าปีที่ 6) ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือทั้งหมดของที่ดินที่เช่า
--	---

	ในกรณีผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน (แล้วแต่กรณีที่จะระบุไว้ในสัญญาเช่า) ภายในปีที่ 1 ถึงปีที่ 7 ของระยะเวลาการเช่า (ปัจจุบันอยู่ในช่วงปีการเช่าปีที่ 6) อันเนื่องมาจากมีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้าม หรือจำกัดการใช้ที่ดินหรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ซึ่งผู้เช่าประกอบธุรกิจอยู่ ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือทั้งหมดของที่ดินที่เช่า และผู้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ชำระให้แก่ผู้ให้เช่ามาแล้วตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในปีนั้น ๆ ภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้ แต่ข้อสัญญาไม่ได้กำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า
--	---

2. โครงการพิษณุโลก

ผู้ให้เช่า	นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 140047 เลขที่ดิน 223 เนื้อที่รวม 2 งาน 59.5 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลอรัญญิก อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<u>ระยะเวลาเช่า</u> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 ธันวาคม 2548 จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2578 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าตามผู้เช่าร้องขอ และไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้รับโอนสิทธิจะต้องไม่ใช่ที่ดินที่เช่าในลักษณะที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และไม่ทำให้อุทธรณ์ของผู้ให้เช่าบนที่ดินตามโฉนดเลขที่ 56857 ในส่วนที่มีใช้ที่ดินที่เช่าเสียหาย

	- ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด และในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าวหรือผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> -ไม่มี-
--	--

3. โครงการออมตะนคร

ผู้ให้เช่า	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 156531 เลขที่ดิน 1855 เนื้อที่รวม 45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<u>ระยะเวลาเช่า</u> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2552 จนถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2582 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอ และไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า - ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด (ยกเว้นเป็นการโอนให้แก่บริษัทในเครือของผู้ให้เช่า) เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อน และในกรณี

	ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าวหรือผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินที่เช่าโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> - ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดสัญญามาตรฐานที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคา que ผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า" - ข้อกำหนดที่สัญญาเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส เว้นแต่ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่มีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละสามเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้าย - ผู้เช่าต้องไม่ก่อสร้างอาคารประเภทห้องแถวบนที่ดินที่เช่า - ผู้เช่าต้องชำระค่าบริการต่าง ๆ ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครเรียกจากผู้ประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า - ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิก่อสร้างถนนลงบนโฉนดที่ดินเลขที่ 31078 และ/หรือ 56383 ตามรายละเอียดของถนนปรากฏตามแผนที่แนบท้ายสัญญาเช่าเพื่อเชื่อมระหว่างถนนภายในโครงการอมตะนครของผู้เช่ากับถนนที่ผู้เช่าจะทำการก่อสร้าง โดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า หากแต่ผู้เช่าต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนน ซึ่งผู้เช่าได้ดำเนินการก่อสร้างถนนดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว
--	---

	แล้ว โดยถนนที่ก่อสร้างนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมในวัน จดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า
--	---

4. โครงการเพชรบูรณ์

4.1 สัญญาเช่าฉบับที่ 1

ผู้ให้เช่า	(1) นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์ (2) นายไชยยศ เพชรบูรณ์
รายละเอียด ทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 102347 เลขที่ดิน 711 เนื้อที่รวม 30 ไร่ ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์
ข้อกำหนดและ เงื่อนไขที่สำคัญใน สัญญาเช่า (ที่ต่าง ไปจากแบบสัญญา เช่าที่ดินมาตรฐาน ของเอสไอ โกลด์ส)	<u>ระยะเวลาเช่า</u> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 23 สิงหาคม 2550 จนถึงวันที่ 22 สิงหาคม 2580 และจะได้รับการต่ออายุการเช่าโดยอัตโนมัติ โดยไม่ต้อง เช่าทำสัญญาเช่าใหม่จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิ การเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ใน สัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่า ให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน - ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตน ตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก ผู้เช่าก่อน (ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าทางมรดก ให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่า) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการโอน กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอม ปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่า ทุกประการ <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของพื้นที่ ที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยผู้เช่า

	ช่วงที่ดินที่เช่าจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> - ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า" - ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่มีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละสองเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้าย - สัญญาเช่าฉบับนี้ มิได้กำหนดเงื่อนไขให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาเช่าหากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย - ข้อสัญญาเกี่ยวกับผลของเหตุผิดนัด หรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่เงื่อนไขเกี่ยวกับเงินจ่ายล่วงหน้าที่สัญญาเช่าฉบับนี้กำหนดว่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า - ข้อสัญญาเกี่ยวกับการประพาดผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่เงื่อนไขเกี่ยวกับเงินจ่ายล่วงหน้าที่สัญญาเช่าฉบับนี้กำหนดว่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า
--	---

4.2 สัญญาเช่าฉบับที่ 2

ผู้ให้เช่า	(1) นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์ (2) นายไชยยศ เพชรบูรณ์
------------	---

รายละเอียดทรัพย์สิน	(1) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2158 เลขที่ดิน 246 เนื้อที่รวม 10 ไร่ 14 งาน 50.40 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ (2) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 4356 เลขที่ดิน 256 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 30 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ (3) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 14849 เลขที่ดิน 221 เนื้อที่รวม 2 งาน ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส)	<u>ระยะเวลาเช่า</u> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2551 จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น และ - ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับที่ 1 หรือสัญญาเช่าฉบับนี้ถูกบอกเลิกไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าฉบับนี้หรือสัญญาเช่าฉบับที่ 1 เป็นอันยกเลิกทันที

5. โครงการาลูกกา คลอง 6

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

ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส)	<u>ระยะเวลาเช่า</u> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2550 จนถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2580 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า - ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน อย่างไรก็ตามที่กล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงกรณีที่ผู้ให้เช่าจะโอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้บริษัทในเครือของผู้ให้เช่าตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน หรือเป็นการโอนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ริเริ่มจัดตั้งขึ้น <u>การให้เช่าช่วงที่ดิน</u> - ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของเนื้อที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าจะต้องใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าโดยไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่า และผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</u> - ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่าฯ เสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า"
--	---

	● ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ (ยกเว้นการจำนองที่มีวงเงินไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าของที่ดินที่เช่าที่ประเมินโดยสถาบันการเงินที่รับจำนองในขณะที่มีการจำนองนั้น) เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ● ผู้ให้เช่าตกลงที่จะก่อสร้างถนน ("ถนนตัดใหม่") เพื่อเชื่อมระหว่างที่ดินที่เช่ากับถนนลำลูกกา ตามแบบในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกที่ดินที่เช่า ตามข้อกำหนดของสัญญาเช่า ซึ่งในปัจจุบัน การก่อสร้างถนนตัดใหม่ดังกล่าวดำเนินการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีการใช้ถนนดังกล่าวเพื่อเป็นทางเข้า-ออก ซึ่งมีใช้ทางเข้าออกหลักของโครงการลำลูกกา คลอง 6 ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าและลูกค้ายของผู้เช่าในการใช้ถนนตัดใหม่เป็นทางเข้า-ออกของที่ดินที่เช่า เพื่อให้สิทธิแก่ผู้เช่าและลูกค้ายของผู้เช่าในการใช้ถนนดังกล่าวร่วมกับบุคคลอื่นตลอดอายุสัญญาเช่า นอกจากนั้น ยังได้กำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าไฟฟ้าของไฟส่องสว่างบนถนนตัดใหม่ทั้งหมด ในอัตราที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในเวลาที่ถนนตัดใหม่ยังไม่มีบุคคลอื่นใช้ประโยชน์บนถนนตัดใหม่ นอกจากผู้เช่าและลูกค้ายของผู้เช่า โดยหลังจากที่ผู้ให้เช่าอนุญาตให้บุคคลอื่นเข้าใช้ถนนตัดใหม่แล้ว ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงร่วมรับผิดชอบค่าไฟฟ้าของไฟส่องสว่างบนถนนตัดใหม่กันฝ่ายละครึ่งหนึ่งของจำนวนค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
--	--

6. โครงการเสนา

6.1 สัญญาเช่าฉบับที่ 1

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

ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<u>ระยะเวลาเช่า</u> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2551 จนถึงวันที่ 3 เมษายน 2581 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน - ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน (ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่าซึ่งไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน) <u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u> - ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u> - ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่าฯ เสนอซื้อและในเงื่อนไข ที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า" - ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ข้อกำหนดดังต่อไปนี้ (1) ในการปรับปรุงสภาพที่ดินที่เช่าเพื่อส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องไม่ขุดดินออกจากที่ดินที่เช่า และ
--	---

	(2) ในกรณีที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายและค่าทดแทนใด ๆ รวมถึงค่าซากประโยชน์ต่าง ๆ นับแต่วันที่สัญญานี้สิ้นสุดลงจนกว่าจะดำเนินการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการรื้อถอนอาคารจะแล้วเสร็จ โดยไม่ได้มีการกำหนดอัตราค่าเสียหายเอาไว้เป็นจำนวนเงินที่ชัดเจน หรืออ้างอิงตามอัตราค่าเช่าเป็นรายวันแต่ประการใด ● ข้อกำหนดในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่า และผู้เช่าบอกเลิกการเช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โดดส์ เว้นแต่ในเรื่องของการคืนเงินจ่ายล่วงหน้า ซึ่งข้อกำหนดในแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โดดส์ กำหนดให้คืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หากแต่สัญญาเช่านี้ กำหนดเงื่อนไขการคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามเงื่อนไขดังนี้ (1) ปีการเช่าที่ 1 – 5: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (2) ปีการเช่าที่ 6 – 15: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 80 ของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (3) ปีการเช่าที่ 16 – 25: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 60 ของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (4) ตั้งแต่ปีการเช่าปีที่ 26 เป็นต้นไปจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า: ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า นอกจากนั้น ข้อกำหนดเกี่ยวกับกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืน ยังกำหนดเพิ่มเติมนอกเหนือจากข้อกำหนดตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โดดส์ กล่าวคือ ในกรณีที่ที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงหนึ่งแปลงใด หรือหลายแปลงถูกเวนคืน และกระทบต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้
--	---

	ข้อสัญญาเกี่ยวกับการประพฤติผิดสัญญาเช่าของผู้เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส เว้นแต่มีข้อกำหนดเพิ่มเติมที่ต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและรับเงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีทุกจำนวนที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งหมด รวมถึงมีสิทธิฟ้องร้องเพื่อเรียกร้องค่าเช่าที่ค้างชำระค่าสินไหมทดแทนใด ๆ และค่าขาดประโยชน์ต่าง ๆ จากผู้เช่าได้
--	---

6.2 สัญญาเช่าฉบับที่ 2

ผู้ให้เช่า	(1) นางบุญรอด สงวนทรัพย์ (2) นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ (3) นางสาวจรี สิทธิภูมิ (4) นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ (5) นายโสภาส สิทธิภูมิ (6) นางนพมาศ กำเหนิดคุณ (7) นายวิภาค สิทธิภูมิ
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 591 เลขที่ดิน 81 เนื้อที่รวม 6 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา (เสนากลาง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส)	<u>ระยะเวลาเช่า</u> ● 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2551 จนถึงวันที่ 3 เมษายน 2581 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> ● ข้อกำหนดในกรณีการโอนสิทธิการเช่าของผู้เช่า เหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น ● ตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน และในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ

	- ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตน การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า - ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น - ข้อกำหนดในเรื่องของสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น - ในกรณีที่ที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงหนึ่งแปลงใด หรือหลายแปลงถูกเวนคืน และกระทบต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้
--	--

(ค) **สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอนของสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 3 (โครงการพระราม 1)**

เนื่องจากการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 เป็นการดำเนินการโดยกองทุนรวมเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินฯ เมื่อมีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินระหว่าง เอสไอ โกลด์ส กับสำนักงานทรัพย์สินฯ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติภายในของสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยเอสไอ โกลด์สตกลงเข้าค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่ของกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่าที่ดินระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ กับกองทุนรวม

สาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินของโครงการพระราม 1 สรุปได้ดังนี้

ผู้ให้เช่า	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 (บางส่วน) เลขที่ดิน 543 เนื้อที่รวม 12 ไร่ 2 งาน 3.25 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลวังใหม่ อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร และอาคารเลขที่ 831 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว หมายเหตุ ตามสัญญาเช่าที่ดิน ได้กำหนดที่ดินที่เช่ารวมถึงโฉนดที่ดินเลขที่ 415, 416, 417, 418 และ 419 หากแต่ที่ดินดังกล่าวมิได้เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่มีการจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 (บางส่วน) เพียงแปลงเดียว ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 415, 416, 417, 418 และ 419 ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนน

	สาธารณประโยชน์
ระยะเวลาการเช่า	22 ปี 9 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นต้นไป
การต่ออายุสัญญา	● ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าก่อนบุคคลใด โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องเจรจาเงื่อนไขการเช่ากันใหม่ ● ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินต่อไป ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอแก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าข้อเสนอของผู้เช่า
การโอนสิทธิการเช่า	● ไม่มีข้อกำหนดในเรื่องของการโอนสิทธิการเช่าในกรณีปกติ ดังนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่จะได้ตกลงกับผู้ให้เช่าเป็นอย่างอื่น หรือต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ● อย่างไรก็ตาม ข้อกำหนดในสัญญากำหนดให้สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เฉพาะในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับอาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยกำหนดให้ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน (รายละเอียดการโอนสิทธิการเช่าปรากฏในหัวข้อ "ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา" ตามที่จะกล่าวในหัวข้อถัดไป)
การให้เช่าช่วง	● ผู้เช่ามีสิทธินำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของที่ดินที่เช่าทั้งหมด และต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขและเงื่อนไขของสัญญาเช่านี้ โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน แต่ต้องแจ้งรายชื่อผู้เช่าช่วงให้ผู้ให้เช่าทราบพร้อมกับสำเนาสัญญาเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 วันนับจากวันที่ให้เช่าช่วง

	ในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่าอาจนำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงทั้งหมดได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน (รายละเอียดการเช่าช่วงตามเงื่อนไขดังกล่าวนี้ปรากฏในหัวข้อ "ความเสียหายต่อทรัพย์สิน การบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา" ตามที่จะกล่าวในหัวข้อถัดไป)
หน้าที่ของผู้เช่า	- ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือค่าภาษีโรงเรือนที่เป็นภาระที่เกิดขึ้น นับตั้งแต่วันที่เริ่มต้นการเช่าเป็นต้นไปและตลอดอายุของสัญญาเช่า - ผู้เช่าจะไม่นำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นประกัน การชำระหนี้กับบุคคลหนึ่งบุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธ โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร - ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้เช่าเดิมที่อาศัยอยู่บนที่ดินที่ติดกับที่ดินที่เช่าทางด้านทิศเหนือเนื้อที่ประมาณ 60 ตารางวาและผู้อยู่อาศัยบนที่ดินฝั่งตรงข้ามคลองนางหงส์ ตลอดจนบริวารของผู้เช่าเดิมและผู้อยู่อาศัยดังกล่าว ใช้ทางเข้า-ออกของที่ดินที่เช่าเพื่อเป็นทางเดินสู่ถนนบรรทัดทอง โดยไม่เสียค่าตอบแทนใด ๆ
หน้าที่ของผู้ให้เช่า	- ผู้ให้เช่าทำให้ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพัน การรุกล้ำและการรบกวนการครอบครองใด ๆ (เป็นเงื่อนไขบังคับก่อนการจดทะเบียนการเช่า) - ในกรณีที่บุคคลใดฟ้องร้องเพื่อเรียกร้องสิทธิใด ๆ บนที่ดินที่เช่า หรือฟ้องร้องรบกวนการใช้สิทธิในการครอบครองที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้การฟ้องร้องดังกล่าวหมดสิ้นไปโดยเร็วด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง และในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการ หรือไม่สามารดำเนินการตามข้อกำหนดในข้อนี้ได้ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นผู้ผิดสัญญานี้

	● ในระหว่างระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด หากผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมย้ายออกจากที่ดินที่ติดกับที่ดินที่เช่าได้ ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าหรือใช้ที่ดินแปลงดังกล่าวได้ในฐานะเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่เช่าจนถึงวันที่สัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุด โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้เช่าอีก
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	● เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด ผู้ให้เช่าตกลงให้ระบบสาธารณูปโภค ระบบต่าง ๆ เครื่องจักร สิ่งของและอุปกรณ์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบสัญญาเช่าตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า ● ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าพื้นที่ในอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าได้
ประกันภัย	● ผู้ให้เช่าตกลงว่าตลอดอายุของสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการเอาประกันวินาศภัยสำหรับอาคารและสิ่งก่อสร้างทั้งหมดในวงเงินประกันที่เหมาะสมกับมูลค่าของทรัพย์สินที่เอาประกัน หรือเหตุแห่งการเอาประกันนั้น โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัย และผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้กำหนดบริษัทรับประกันภัย เว้นแต่บริษัทรับประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเสนอกำหนดอัตราเบี้ยประกันสูงกว่าบริษัทรับประกันภัยที่ผู้เช่าประสงค์จะเอาประกันภัย ● ในกรณีที่เกิดวินาศภัย และผู้ให้เช่าได้รับชดเชยค่าเสียหายจากบริษัทประกันภัยแล้ว ผู้เช่าประสงค์ที่จะซ่อมแซม หรือก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบเงินประกันที่ได้รับจากบริษัทรับประกันภัยให้แก่ผู้เช่าตามงวดการชำระเงินที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างระหว่างผู้เช่ากับผู้รับเหมาก่อสร้าง ภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับการทวงถามจากผู้เช่า

	● ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะประกอบธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไปภายหลังจากการเกิดวินาศภัยกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าตกลงมอบเงินประกันที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยให้แก่ผู้เช่า ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือ ภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้เช่า หมายเหตุ กองทุนรวมได้เข้าลงนามในบันทึกข้อตกลงกับสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยตกลงและรับทราบว่า อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ให้เช่านั้น เพื่อใช้สำหรับการประกอบธุรกิจการห้างเทสโก้ โลตัส ทั้งนี้ หากต่อมาปรากฏว่า บางส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างก่อสร้างขึ้นโดยไม่ได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายที่เกิดขึ้น
ความเสียหายต่อทรัพย์สิน การบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา	● ในกรณีที่มีการก่อสร้างเพิ่มเติม หรือดัดแปลงต่อเติมอาคารตามสัญญาฯ หากเกิดความเสียหายแก่บุคคลและ/หรือทรัพย์สิน และ/หรือทำผิดเทศบัญญัติ อันเป็นเหตุให้ต้องถูกปรับ หรือบังคับให้ต้องรื้อถอน ผู้เช่าตกลงยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่าย และค่าปรับ แต่เพียงฝ่ายเดียว และในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องเสียค่าปรับ หรือเสียค่าใช้จ่ายในการนี้เป็นเงินจำนวนเท่าใด ผู้เช่ายินยอมชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน ● ในกรณีที่เกิดวินาศภัย และผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการซ่อมแซม หรือปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่ หากแต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซม หรือปลูกสร้างอาคารให้แล้วเสร็จภายในเวลาตามสมควรที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะได้กำหนดร่วมกัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องพิจารณาว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่ายังคงมีเหลือมากน้อยเพียงใด

	• ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับอาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด หรือทั้งหมด อันเนื่องมาจาก อัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่า ทราบว่าจะประกอบธุรกิจต่อไปหรือไม่ • ในกรณีที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจต่อไป ผู้เช่าต้อง รับผิดชอบการเริ่มปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ให้พร้อมดำเนินธุรกิจต่อไปโดยรวดเร็ว และต้อง ดำเนินการให้แล้วเสร็จในเวลาอันควร โดยในกรณีนี้ ให้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ใช้ ในการปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามจริง แต่ไม่ เกินกว่า 12 เดือน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ต่อไปอันเนื่องมาจากความเสียหายอันเนื่องมาจาก อัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่ามีสิทธิดังนี้ (1) โอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคล และ/ หรือนิติบุคคลอื่นใด หรือให้เช่าช่วงที่ดินทั้งแปลง ได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดย ไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการโอนสิทธิ การเช่า ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้อง ทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่านี้ ตามสิทธิ และหน้าที่ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ผู้เช่า และ ผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญานี้ โดยไม่เสียค่าตอบแทน การโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิ การเช่าอีก หรือ (2) ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยบอกกล่าว ล่วงหน้าให้ผู้ให้เช่าทราบไม่น้อยกว่า 30 วัน และ ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าอีกต่อไป และใน กรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อกำหนด นี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระ ให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า ที่เหลืออยู่ของปีการเช่า นั้น ภายใน 15 วัน นับจาก
--	---

	วันที่ผู้เช่าได้ส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า • ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วน และการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนสำหรับที่ดินที่เช่าตามสูตรการคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีสำหรับการเช่าที่มีการบอกเลิกสัญญาที่ผู้เช่าได้ชำระล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่เฉพาะปีการเช่านั้น ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดไม่สามารถที่จะดำเนินกิจการต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ สัญญานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะในส่วนที่ไม่ได้มีการเวนคืน โดยผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนให้แก่ผู้เช่าตามสูตรการคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีสำหรับการเช่าที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่า ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของเนื้อที่ที่ดินที่ถูกเวนคืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่เฉพาะปีการเช่านั้น และให้อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน ผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนในส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าตามสัดส่วนของเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยคำนวณจากจำนวนเงินทดแทนการเวนคืนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ • ในกรณีที่กฎหมายผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้ว หรือที่จะออกเพื่อห้าม หรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าบางส่วน หรือทั้งหมด และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่ทำอยู่
--	--

	ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มิใช่ข้อจำกัด หรือข้อห้ามการประกอบธุรกิจตามกฎหมายที่กล่าวข้างต้นที่ดินที่เช่าบางส่วน และผู้เช่ายังคงประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจต่อไปในส่วนของที่ดินที่เช่าที่ไม่ได้ถูกห้ามหรือจำกัด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินบางส่วนได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ โดยอัตราค่าเช่าภายหลังจากการบอกเลิกการเช่าดังกล่าวให้ลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า - เมื่อสัญญาเช่านี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าต้องขนย้ายเครื่องมือเครื่องใช้ เครื่องจักร หรือสิ่งของใด ๆ บนที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้าง และส่งมอบที่ดินที่เช่าพร้อมด้วยอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 180 วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่านี้ครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลง - ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดังกล่าว หรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่ง และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับจากวันแจ้งที่ผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดังกล่าวต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญา รวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือ สิ่งของ เครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า นอกจากนั้น ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่และเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าทราบ - ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติดังกล่าว หรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งถือเป็น
--	---

	สาระสำคัญและอาจทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหายและผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเพื่อให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วันนับจากวันแจ้งที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบแล้ว ผู้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายจากการประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองของผู้ให้เช่า (1) ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน (2) ผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าภาษีอากร หรือเงินใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่หน่วยงานภาครัฐ (3) ผู้เช่าตกเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด และศาลได้มีคำสั่งเห็นชอบด้วยกับการประนอมหนี้ หรือไม่ได้มีคำสั่งให้หลุดพ้นจากการล้มละลาย หรือเพิกถอนคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดภายใน 1 ปี (4) ทรัพย์สินหรือกิจการของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าถูกศาลมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด และไม่ได้มีคำสั่งเพิกถอนการยึดหรืออายัดภายใน 1 ปี (5) ผู้เช่าแก้ไขดัดแปลงอาคารบนที่ดินที่เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า เว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
--	--

(2) **สรุปสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ จำนวน 2 แห่ง**

สำหรับสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่โอนนี้ สามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมได้ตามข้อ 2(1)(ก) "สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส และสัญญาเช่าที่โอนของสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 1 และสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 2 จำนวน 6 แห่ง (โครงการสมุย โครงการพิษณุโลก โครงการอมตะนคร โครงการเพชรบูรณ์ โครงการลำลูกกา คลอง 6 และโครงการเสนา)" และข้อมูลดังต่อไปนี้เป็นสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอนที่แตกต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส สำหรับโครงการรังสิต-นครนายก และโครงการบางปู

(ก) โครงการรังสิต-นครนายก

ผู้ให้เช่า	บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
รายละเอียดทรัพย์สิน	บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เลขที่ดิน 200 เนื้อที่ดินที่เช่า 33 ไร่ 2 งาน (เนื้อที่ดินทั้งหมด จำนวน 33 ไร่ 2 งาน 71.5 ตารางวา) ตั้งอยู่ ณ ตำบลบึงยี่โก อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่า ที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<u>ระยะเวลาเช่า</u> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 7 กันยายน 2548 จนถึงวันที่ 6 กันยายน 2578 <u>การโอนสิทธิการเช่า</u> - ห้ามมิให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าแก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน¹ - ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่านี้ หรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดตลอดอายุของสัญญานี้ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิของผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ <u>การให้เช่าช่วงที่ดิน</u> - ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินได้ไม่เกิน 2 ไร่ของเนื้อที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าเป็นหนังสือ <u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</u> - ข้อกำหนดเกี่ยวกับการต่ออายุการเช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ - ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ตกลงต่ออายุการเช่า

¹

ในปัจจุบัน ผู้ให้เช่าได้ตกลงยินยอมเป็นหนังสือให้เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาให้แก่กองทุนรวมได้

	ตามที่ผู้เช่าเสนอ ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินออกให้เช่าแก่บุคคลอื่นโดยมีเงื่อนไขด้อยไปกว่าข้อเสนของผู้เช่า" • ภายใต้เงื่อนไขว่า ผู้เช่าไม่ปฏิบัติผิดสัญญา และผู้เช่าเสนอเงื่อนไขการเช่าไม่ด้อยกว่าบุคคลอื่น ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไปอีก เว้นแต่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจของตนเอง • ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อน สำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่ามาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดสัญญามาตรฐานที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่า จะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่าเสนอซื้อ และในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า" • เนื่องจากผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งตั้งอยู่ด้านหลังที่ดินที่เช่า ผู้เช่าตกลงให้ความร่วมมือแก่ผู้ให้เช่าในการดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อไม่ให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว ดังนี้ • ก่อสร้างกำแพงสูง 3 เมตร สำหรับด้านที่ติดกับหมู่บ้านจัดสรร และปลูกต้นไม้ตามแนวกำแพงดังกล่าว • ป้องกันมิให้มีเสียง และกลิ่นจากบริเวณที่เก็บขยะของผู้เช่า อันเป็นการรบกวนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร และ • ดำเนินการใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าจะร้องขอตามสมควร เพื่อวัตถุประสงค์ในการลดเสียง และกลิ่นอันเกิดจากการประกอบกิจการของผู้เช่า ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องดำเนินการใด ๆ หรือดเว้นการดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งตามความเห็นของผู้เช่า และผู้ให้เช่า จะเป็นการทำให้เกิดความเสียหาย หรือเป็นการทำให้เกิดการหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า • ในระหว่างระยะเวลาการเช่า หากผู้เช่ามีความประสงค์จะแก้ไข ดัดแปลง ต่อเติม ซ่อมแซม หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ผู้เช่าจะต้องขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า ในกรณีที่การแก้ไข ดัดแปลง ต่อเติม ซ่อมแซม หรือก่อสร้างเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของบุคคลอื่นผู้อยู่อาศัยข้างเคียงของที่ดินที่เช่า ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบใน
--	--

	ความเสียหายดังกล่าว ● ผู้ให้เช่ารับรองว่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียน ผู้เช่าสามารถเช่าครอบครอง ยึดถือ และใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวน ขัดสิทธิ หรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือ และเข้าเป็นคู่ความ (หากผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติหรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด หากผู้ให้เช่ามีส่วนในการทำให้เกิดคดีดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดคดีดังกล่าวขึ้น ผู้ให้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวฝ่ายเดียว ● ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับทรัพย์สิน เหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา และการดำเนินการภายหลังการบอกเลิกสัญญา กำหนดไว้ดังนี้ ความสูญเสีย หรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง ● ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัย จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ ให้แก่บุคคล /หรือนิติบุคคลอื่นใดที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบเพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่า หรือบอกเลิกสัญญา โดยการบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดตามสัญญาอีก ● ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญานี้ โดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และเงื่อนไขอื่น ๆ เหมือนกับที่ระบุในสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือ และอำนวยความสะดวก ตลอดจนลงนามในเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าตามที่ได้รับคำร้องขอโดยมิชักช้า และไม่คิดค่าใช้จ่าย ● ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามความในวรรคก่อน ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตาม
--	---

	สัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้น ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพที่ดินที่เช่าตามที่ระบุข้างต้นเป็นที่เรียบร้อย หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้มีสภาพพร้อมดำเนินธุรกิจตามปกติต่อไป โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องทำภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น • ในกรณีที่ความสูญหาย หรือเสียหายที่เกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินที่เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานกิจการของผู้เช่า จนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ต่อไป ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้กลับสู่สภาพพร้อมดำเนินธุรกิจภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น การเวนคืน • ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าได้ชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือ อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าว จะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่า
--	--

	ตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ • ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยสัญญานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน โดยในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่คืนให้ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ และอัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการเวนคืน • ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าตามที่กล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า ข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจ • ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายกฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้าม หรือจำกัดการใช้พื้นที่ หรือการประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่า อันส่งผลกระทบต่อผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยในกรณีดังกล่าวนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า • ในกรณีที่การห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่ มีผลใช้บังคับกับบางส่วนของที่ดินที่เช่า และผู้เช่ายังประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกข้อจำกัด หรือข้อห้ามดังกล่าวต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินเฉพาะส่วนที่ถูกข้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้ดังกล่าว โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ โดยผู้ให้เช่าตกลง
--	--

	คืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา^{นี้} ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิก และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า^{นั้น} ภายใ^น 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ออกจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า อัตราค่าเช่าจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการหักเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกซื้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่ หมายเหตุ: ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินค่าเช่า หรือเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า โดยไม่รวมเงินที่เป็นเงินหักภาษีหัก ณ ที่จ่าย ที่ผู้เช่าหักไว้ตามที่กำหนดในสัญญา^{นี้} กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา • ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่า และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญาเช่า^{นี้} ทั้งนี้ ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวรวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่า ค่าทำความสะอาด และค่าปรับสภาพบริเวณที่ดินที่เช่า • ในกรณีดังกล่าวข้างต้น^{นี้} หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า^{นั้น}ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบ กรณีผู้เช่าผิดสัญญา ข้อกำหนดเกี่ยวกับกรณีผู้เช่าผิดสัญญาเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส หากแต่มีข้อกำหนดเพิ่มเติมว่า • ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา หรือคำรับรองข้อหนึ่งข้อใด และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว หากแต่ผู้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้ให้เช่ามี
--	---

	สิทธิแก้ไขความผิดนั้นเอง โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปจริงสำหรับการแก้ไขความผิดนั้น • ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระ และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี สำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก • เมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้และเครื่องจักรใด ๆ ออกจากที่ดินที่เช่าภายใน 120 วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุด ผู้เช่ามีหน้าที่จัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิเช่นนั้นผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญานี้จะครบกำหนด หรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติหน้าที่เสร็จสิ้น ในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งต่าง ๆ ทั้งหมดนั้น ผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไป ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาจะสิ้นสุดลง
--	---

(ข) โครงการบางปู

ผู้ให้เช่า	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เลขที่ดิน 144 เนื้อที่ดินที่เช่า 55 ไร่ 80 ตารางวา ตั้งอยู่ ณ ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่า ที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<u>ระยะเวลาเช่า</u> • 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 5 ตุลาคม 2550 จนถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580

	การโอนสิทธิการเช่า • เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในเครือ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่น² ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร โดยผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือถึงความประสงค์ในการโอนสิทธิดังกล่าว และผู้ให้เช่าตกลงแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือว่า ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิดังกล่าวหรือไม่ภายใน 15 วัน เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า หรือในกรณีการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่า ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาในทุกประการ และจะส่งมอบหลักฐานการตกลงดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนการโอนดังกล่าว ผู้เช่าและผู้รับโอนของผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดในการดำเนินการโอนสิทธิการเช่า • นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญาจะสิ้นสุด ผู้เช่ามีสิทธิที่จะโอนสิทธิและหน้าที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินภายใต้เงื่อนไข และข้อกำหนดของสัญญานี้ หรือมีสิทธิในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (ทั้งหมด หรือบางส่วน) ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขสิทธิในการเสนอซื้อก่อนโดยผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ และจะส่งมอบหลักฐานการตกลงดังกล่าวให้ผู้เช่าก่อนการโอนดังกล่าว
--	---

²

ในปัจจุบัน ผู้เช่าได้ตกลงยินยอมเป็นหนังสือให้เอสเคไอ โกลด์ส ในฐานะผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาให้แก่กองทุนรวมได้

	การให้เช่าช่วงที่ดิน ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มทีในการครอบครอง และใช้ที่ดินที่เช่า เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์โดยไม่ขัดต่อสัญญานี้ และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวการให้เช่าช่วงดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนการให้เช่าช่วง และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในการดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าช่วง ซึ่งทำให้ผู้ให้เช่าเสียหาย หรือกระทบต่อสิทธิในที่ดินของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ และไม่ถือว่าการเช่าช่วงดังกล่าวเป็นเหตุปลดปล่อยความรับผิดชอบของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าที่ผู้เช่าจะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน เมื่อระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่ดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงทั้งหมดของผู้เช่าออกจากที่ดินที่เช่าก่อนส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือกับผู้เช่าในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การเช่าช่วงดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ตามที่ผู้เช่าได้ตกลงกับผู้เช่าช่วงภายในขอบเขตของสัญญานี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่น - ข้อกำหนดเกี่ยวกับภาระหน้าที่ของผู้เช่าในเรื่องภาษีเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ในสัญญานี้ระบุว่า "ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบชำระภาษีที่เกี่ยวข้องกับอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งผู้เช่าปลูกสร้างขึ้น" - ผู้ให้เช่ารับรองว่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียน ผู้เช่าสามารถเข้าครอบครอง ยึดถือ และใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวน ขัดสิทธิ หรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือ และเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (หากผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติ หรือถึงที่สุด โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด
--	--

	● การแก้ไข ดัดแปลง ต่อเติม ซ่อมแซม หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่า หากเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแบบแปลน แผนผังสำหรับการดังกล่าวเพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมดตลอดจนค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่า (ถ้ามี) อันเนื่องมาจากการแก้ไข ดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะต้องเป็นอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่อการดำเนินการตามวัตถุประสงค์การเช่าตามสัญญาเช่า ● ตลอดอายุสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่ผู้ให้เช่า หรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิครอบครอง ซึ่งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่เช่า (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ได้แก่ บางส่วนของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 28881 นอกเหนือจากที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่า และที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 28806 ไปขาย หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการซึ่งดำเนินธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดใกล้เคียงกับขนาดธุรกิจของผู้เช่าที่อยู่บนที่ดินที่เช่า หรือธุรกิจใกล้เคียงกับธุรกิจของผู้เช่าอันเป็นการแข่งขันกับผู้เช่า ● เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า หรือสัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้ หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนที่ดินที่เช่า รวมทั้งทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล และปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่จะสามารถทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 120 วัน นับแต่วันที่สัญญาครบกำหนด หรือสิ้นสุดลง หากผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้เช่าต้องเสียค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับจำนวนเงินสองเท่าของอัตราค่าเช่าอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาจะครบกำหนด หรือสิ้นสุดลง จนกว่าการรื้อถอนจะเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าทำการรื้อถอนแทนผู้เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน ก่อนวันที่ผู้ให้เช่าจะทำการรื้อถอน พร้อมระบุวันที่ผู้ให้เช่าจะเข้าทำการรื้อถอน ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องชดใช้ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปจริงตามสมควรให้แก่ผู้ให้เช่า ภายหลังจากที่ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบใบเสร็จรับเงินสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเพื่อเป็นหลักฐานการเบิกจ่าย
--	---

	ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงว่า จะดำเนินการให้การรื้อถอนเสร็จสิ้นภายในกำหนดระยะเวลาอันสมควรตามที่บุคคลผู้ประกอบวิชาชีพดังกล่าวพึงกระทำโดยสุจริต • ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับทรัพย์สิน เหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา และการดำเนินการภายหลังการบอกเลิกสัญญา กำหนดไว้ดังนี้ ความสูญเสีย หรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง • ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัย จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดตามสัญญาอีก • ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามความในวรรคก่อน ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้น ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพที่ดินที่เช่าตามที่ระบุข้างต้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าที่ยุ้เช่าได้ชำระตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าแต่อย่างใด หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้มีสภาพพร้อมดำเนินธุรกิจตามปกติต่อไป โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องทำภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหายหรือเสียหายเกิดขึ้น
--	---

	● ในกรณีที่ความสูญหาย หรือเสียหายที่เกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินที่เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้งานกิจการของผู้เช่า จนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ต่อไป ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้กลับสู่สภาพพร้อมดำเนินการธุรกิจภายในระยะเวลาที่รวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินการธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ● ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายที่เกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินที่เช่า จนส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามปกติได้ หากแต่ผู้เช่าเลือกที่จะทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้าง และได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าไม่สามารถประกอบธุรกิจได้ตามปกติ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่าจะได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนก่อนสัญญาสิ้นสุดว่าผู้เช่าไม่ประสงค์ที่จะต่อระยะเวลาการเช่า โดยอัตราค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ขยายออกไปนี้ จะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา การเวนคืน ● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าได้ชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือ อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ
--	---

	● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยสัญญานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน โดยในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่คืนให้ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ และอัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการเวนคืน ● ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าตามที่กล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า ข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจ ● ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมาย กฎระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้าม หรือจำกัดการใช้พื้นที่ หรือการประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่า อันส่งผลกระทบให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยในกรณีดังกล่าวนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา
--	--

	● ในกรณีที่มีการห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่ มีผลใช้บังคับกับบางส่วนของที่ดินที่เช่า และผู้เช่ายังประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจบนที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกข้อจำกัด หรือข้อห้ามดังกล่าวต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินเฉพาะส่วนที่ถูกข้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้ดังกล่าว โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปี ที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา นี้ ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิก และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า นั้น ๆ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนดังกล่าว อัตราค่าเช่าจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการหักเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกข้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่ กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา ● ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือคำรับรองข้อหนึ่งข้อใดเป็นเหตุให้ผู้เช่าได้รับความเสียหาย หรือเสียประโยชน์ และผู้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าแก้ไขเหตุแห่งความผิดนั้นภายในกำหนดระยะเวลา 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากแต่ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา นี้ และ/หรือเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนสำหรับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารั้งถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร และค่าเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวก ค่ากำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล และค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงสภาพที่ดินที่เช่า โดยในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้า ที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา นี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ และค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา นี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า นั้น ๆ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา
--	---

	กรณีผู้เช่าผิดสัญญา • ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาข้างต้น ซึ่งระบุให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชดเชยค่าปรับรายวัน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดิน และปรับสภาพที่ดินให้กลับสู่สภาพเดิมให้แก่ผู้ให้เช่าได้ภายในกำหนดระยะเวลา และผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างโดยผู้เช่ารับผิดชอบค่าใช้จ่าย ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือคำรับรองข้อหนึ่งข้อใด เป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย หรือเสียประโยชน์ และผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าแก้ไขเหตุแห่งความผิดนั้นภายในกำหนดระยะเวลา 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับความแจ้ง หากแต่ผู้เช่ายังคงประพฤติผิดสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และ/หรือเรียกร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิด หรือการเลิกสัญญานั้น เท่ากับจำนวนค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือ นับจากวันที่บอกเลิกสัญญา รวมทั้งค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร และค่าเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวก ค่ากำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล และค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพที่ดินที่เช่า ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการเรียกเก็บเงิน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นอกเหนือจากสิทธิในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวข้างต้น ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิรับเงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่า ณ เวลาที่ผู้ให้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้แก่ผู้เช่า และเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวข้างต้น โดยให้ถือว่าเงินที่ผู้ให้เช่ารับไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหาย • ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน ผู้ให้เช่าตกลงแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดระยะเวลา 60 วัน โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าส่วนที่ค้างชำระ และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันที่ค่าเช่าถึงกำหนดชำระ จนถึงวันที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้างชำระ พร้อมดอกเบี้ยให้ผู้ให้เช่าครบถ้วน
--	--

	ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับสะพาน และการใช้ที่ดินที่ราชพัสดุเพื่อเป็นทางเข้า-ออกโครงการ ● ผู้เช่าตกลงดำเนินการพัฒนาที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 28881 (ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 292264) เพื่อใช้เป็นถนนเพื่อการสัญจรด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ● นับจากวันที่ของสัญญา ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าผ่านเข้า และทำการพัฒนาที่ดินตามที่กล่าวข้างต้น โดยไม่มีค่าตอบแทน และจะถือว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า ● เมื่อการดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าตกลงยกที่ดินที่ได้รับการพัฒนาดังกล่าว ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งสิ้น 6 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา ให้แก่สาธารณะเพื่อใช้เป็นถนน ผู้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงที่จะกำหนดวันเพื่อการดำเนินการดังกล่าวร่วมกัน โดยผู้ให้เช่าจะส่งมอบเอกสารการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายหลังการดำเนินการแล้วเสร็จ ● ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ความร่วมมือกันในการขอรับใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างถนนสาธารณะ (ขนาดประมาณ 40 x 258 เมตร) โดยผู้เช่ารับผิดชอบค่าใช้จ่าย ● กรมธนารักษ์ได้อนุญาตให้เจ้าของที่ดินเดิมใช้ที่ราชพัสดุพื้นที่โดยประมาณ 2 งาน 31.2 ตารางวา ซึ่งอยู่ในการกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ เพื่อก่อสร้างสะพานข้ามคลองสาธารณะ (คลองชายทะเล) เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่ชุมชนฝั่งทิศเหนือ³ รวมทั้งทรัพย์สินส่วนโครงการบางปูกับถนนสุขุมวิท โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาการใช้ที่ดินภายใต้เงื่อนไขว่าจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในสะพานดังกล่าวให้แก่กระทรวงการคลังเมื่อก่อสร้างสะพานดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว⁴
--	---

³ คลองสาธารณะ (คลองชายทะเล) ดังกล่าว คั่นระหว่างชุมชนทางฝั่งทิศเหนือของคลองและถนนสุขุมวิท โดยประชาชนที่อาศัยในชุมชนดังกล่าวต้องเดินทางเข้าออกระหว่างชุมชนและถนนสุขุมวิทโดยอาศัยสิทธิการใช้สะพานซึ่งเป็นทางเข้าออกที่สำคัญเพื่อข้ามคลองตามจุดต่าง ๆ ในลักษณะเช่นเดียวกันกับสิทธิที่กองทุนรวมจะได้รับในการเช่าออกทรัพย์สินส่วนโครงการบางปู

⁴ เทสโก้ โลตัส (ในฐานะผู้ก่อสร้างสะพาน) จะได้โอนกรรมสิทธิ์ในสะพานข้ามคลองให้แก่กระทรวงการคลังภายในเดือนพฤศจิกายน 2555

	● เจ้าของที่ดินปัจจุบันได้ชำระค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดินให้แก่กรมธนารักษ์สำหรับการใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวแล้ว และมีภาระหน้าที่ต่อกรมธนารักษ์ในการดูแลรักษาสะพานข้ามคลองดังกล่าว ● ภายหลังจากที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมจะมีภาระหน้าที่ในการดูแลรักษาสะพานข้ามคลองดังกล่าวตามที่ได้กำหนดไว้ในบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งจะมีการจดทะเบียนบันทึกฉบับดังกล่าวกับสำนักงานที่ดินในวันโอนกรรมสิทธิ์
--	--

3. สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

กองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่า ตกลงให้เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า เช่าทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุน โดยข้อตกลงในสัญญาเช่าหลักแต่ละฉบับเหมือนกัน (เว้นแต่ส่วนที่มีการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินที่อาคารตั้งอยู่)

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

	กำหนดอัตราค่าเช่า แต่หากยังไม่สามารถตกลงร่วมกันได้ก่อนวันที่การต่ออายุสัญญาเช่าหลักจะเริ่มมีผลให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลง ณ วันครบกำหนดระยะเวลาเช่าเดิม
ค่าเช่า	อัตราค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่งให้เป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาเช่าหลัก (เว้นแต่จะมีการพิจารณาอัตราค่าเช่าใหม่สำหรับช่วงระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าหลักตามที่ระบุไว้ข้างต้น) นอกเหนือจากค่าเช่าแล้ว เทสโก้ โลตัส ต้องชำระค่าภาษีโรงเรือน ภาษีป้าย และที่ดินสำหรับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม
ข้อตกลงของเทสโก้ โลตัส	เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า ตกลงจะกระทำหรืองดเว้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ข้อตกลงดังกล่าวรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม การรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี การปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (ตามที่เทสโก้ โลตัส เห็นสมควร) ไม่ทำการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของทรัพย์สิน และใช้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น (รวมถึงการดำเนินธุรกิจโดยเทสโก้ โลตัส) ดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมเปิดทำการในช่วงเวลาทำการปกติในปัจจุบันของเทสโก้ โลตัส รวมทั้งปฏิบัติตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ต่าง ๆ รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า และต้องย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่าและส่งมอบคืนทรัพย์สินในสภาพเดิมให้กองทุนรวม เป็นต้น
ข้อตกลงของกองทุนรวม	กองทุนรวมตกลงที่จะดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส ซึ่งรวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก การให้เทสโก้ โลตัส ได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว ให้ความช่วยเหลือในการขอรับใบอนุญาต (ด้วยค่าใช้จ่ายของเทสโก้ โลตัส) ซ่อมแซมโครงสร้างของทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และ/หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนที่เกี่ยวข้อง จัดให้มีสถานที่จอดรถ จัดให้มีสถานที่จัดเก็บรถเข็น จัดให้มีช่องทางเข้าออก ศูนย์การค้าและพื้นที่สำหรับรับส่งของ จัดให้เวลาทำการของศูนย์การค้าเป็นไปตามเวลาทำการของเทสโก้ โลตัส รักษาความหลากหลายของผู้เช่าในศูนย์การค้า (เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากเทสโก้ โลตัส ซึ่งเทสโก้ โลตัส ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร) และต้องไม่อนุญาตให้มีการดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะคล้าย

	กับธุรกิจของเทสโก้ โลตัส ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น
สิทธิและหน้าที่อื่นของ เทสโก้ โลตัสและ กองทุนรวม	กองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส มีสิทธิและหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ใน สัญญาเช่าหลัก สิทธิดังกล่าวรวมถึงการที่เทสโก้ โลตัส สามารถใช้พื้นที่ ส่วนกลางเพื่อทำการแจกจ่ายใบปลิวประชาสัมพันธ์และจัดกิจกรรม ส่งเสริมการขายในแต่ละปี และกองทุนรวมต้องรักษาสภาพภายนอก ศูนย์การค้าและพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี นอกจากนี้ กองทุนรวม ต้องใช้ความพยายามตามสมควรในการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคใน ทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และอนุญาตให้เทสโก้ โลตัส ติดตั้งป้าย ประชาสัมพันธ์รอบบริเวณศูนย์การค้าได้
การโอนสิทธิเรียกร้องตาม สัญญาเช่าหลัก	เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วง ตามสัญญาเช่า หลักให้กับบุคคลอื่น แต่อาจโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงให้แก่บริษัทอื่น ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของเทสโก้ โลตัส (หรือให้แก่บุคคลภายนอกโดยได้รับ ความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมต้องไม่ปฏิเสธให้ ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร) อย่างไรก็ตาม เทสโก้ โลตัส สามารถให้เช่าช่วง (1) พื้นที่บางส่วนของ ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมที่สามารถให้เช่าช่วงได้อยู่แล้วก่อนวันที่ทำ สัญญาเช่าหลัก (2) พื้นที่ซึ่งให้บริษัท เทสโก้ การ์ด เซอร์วิสเชส จำกัด เช่าช่วงอยู่ และ (3) พื้นที่ใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ซึ่ง สามารถเข้าใช้ประโยชน์แยกต่างหากเป็นส่วนใดส่วนหนึ่งได้ หรือกรณี อื่น ๆ ตามที่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทุนรวม นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส สามารถให้สิทธิแก่บุคคลอื่นในการประกอบการใด ๆ ใน บริเวณทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ซึ่งการให้สิทธิดังกล่าวต้องไม่ เป็นการให้เช่า โดยเทสโก้ โลตัส ต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเกี่ยวกับ การโอน สิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ภายใน 10 วัน นับจากวันที่มี การโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงดังกล่าว
ประกันภัยและการ ซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุง ทรัพย์สิน	กองทุนรวมต้องจัดให้มีการเอาประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณชน (Public Liability Insurance) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่จัดให้มีการเอาประกันภัย ดังกล่าว เทสโก้ โลตัส อาจจัดให้มีการเอาประกันภัยดังกล่าวและเรียกร้อง ให้กองทุนรวมชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ชำระค่าเบี้ย ประกันภัยดังกล่าวภายใน 10 วัน เทสโก้ โลตัส อาจหักค่าเบี้ยประกันภัย ดังกล่าวออกจากค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมได้ นอกจากนั้น กองทุนรวมต้องทำการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่

	ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส ในบริเวณศูนย์การค้าซึ่งเสียหายหรือถูกทำลายให้อยู่ในสภาพเดิม ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส อาจไม่ชำระค่าเช่าหรือลดค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จนกว่าจะมีการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงจนแล้วเสร็จ ในกรณีที่ไม่มี การซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวและ/หรือศูนย์การค้าภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหายหรือถูกทำลาย เทสโก้ โลตัส อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลักได้ ทั้งนี้ ถ้ากองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าได้ เนื่องจากความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูงเกินกว่าที่กองทุนรวมจะยอมรับได้ หรือกองทุนรวมไม่สามารถเข้าไปยังทรัพย์สินที่เช่าหรือการซ่อมแซมหรือปรับปรุงไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากเหตุใด ๆ ซึ่งอยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจไม่ซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้า นอกจากนี้ หากค่าสินไหมทดแทน (จำนวนก่อนการหักค่าเสียหายส่วนแรก (deductible) ที่กองทุนรวมต้องจ่าย) ที่กองทุนรวมได้รับ มีจำนวนน้อยกว่าค่าซ่อมแซมบูรณะทรัพย์สินที่เช่า และกองทุนรวมไม่มีเงินเพียงพอสำหรับเงินจำนวนที่ขาดดังกล่าว กองทุนรวมต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการหาเงินทุนเพิ่มเติมเท่ากับจำนวนเงินที่ขาดดังกล่าว (ซึ่งรวมถึงการดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือเรียกประชุมผู้ถือหุ้นขอลงทุนเพื่อเสนอให้พิจารณาการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาซึ่งเงินทุนดังกล่าว กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะเจรจาโดยสุจริตเพื่อหาทางออกซึ่งเป็นที่ยอมรับของทั้งสองฝ่าย ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส จะไม่มีหน้าที่ต้องจัดหาเงินทุนสำหรับเงินส่วนที่ขาดดังกล่าว หากกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ไม่สามารถหาทางออกที่ตกลงกันได้ เทสโก้ โลตัส มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าหลัก และกองทุนรวมจะไม่ผิดสัญญาหากกองทุนรวมได้ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าหลักแล้ว
การเวนคืนทรัพย์สิน	ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าถูกเวนคืน และการเวนคืนดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจของเทสโก้ โลตัส อันทำให้เทสโก้ โลตัส ไม่สามารถดำเนินกิจการที่ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมต่อไปได้ เทสโก้ โลตัส อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลักได้ แต่ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าเฉพาะบางส่วน และการเวนคืนดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของเทสโก้ โลตัส ในการดำเนินกิจการที่ทรัพย์สินที่เช่าต่อไป เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าหลัก แต่ต้องมีการลดอัตราค่าเช่าตามสัดส่วนของ

	ทรัพย์สินที่เช่าที่ถุกเวนคืนดังกล่าว
เหตุผิดนัดและการเลิกสัญญา	ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของเทสโก้ โลตัส กองทุนรวมอาจกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส (ทั้งหมดหรือบางส่วน ของทรัพย์สินดังกล่าว) หรือมีหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาถึงเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งจะทำให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลง ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของกองทุนรวม หรือในกรณีที่ เทสโก้ โลตัส มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าหลักภายหลังจากเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้า หรือทรัพย์สินที่เช่าและ/ หรือศูนย์การค้าถูกทำลายหรือถูกเวนคืน เทสโก้ โลตัส อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลักได้ เหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง (“คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัด”) หมายถึง (ก) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดไม่ชำระเงินจำนวนใด ๆ ตามสัญญาเช่าหลักที่ถึงกำหนดชำระและมีการค้างชำระเงินจำนวนดังกล่าวเป็นระยะเวลา 25 วันทำการ นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ (ไม่ว่าจะมีการเรียกร้องให้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวหรือไม่ก็ตาม) หรือ (ข) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดปฏิบัติผิดข้อตกลงหรือหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่าหลักซึ่งคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอาจแก้ไขได้แต่ไม่ทำการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่ได้มีการระบุไว้ในหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งได้แจ้งถึงการปฏิบัติผิดข้อตกลงและเรียกร้องให้มีการแก้ไข หรือ (ค) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอยู่ภายใต้กระบวนการล้มละลาย เลิกกิจการ พินิจทรัพย์ ฟันฟูกิจการ การจัดการทรัพย์สิน ข้อตกลงกับเจ้าหนี้เกี่ยวกับการจัดการหนี้สิน การหยุดพักชำระหนี้ชั่วคราว หรืออยู่ภายใต้วิธีการชั่วคราวของศาลหรือตัวแทนที่ศาลตั้งขึ้นซึ่งเกิดขึ้นในประเทศไทย ไม่ว่ากระบวนการดังกล่าวจะมีขึ้นในหรือนอกศาล ทั้งนี้ การเลิกสัญญาเช่าหลักโดยกองทุนรวมหรือโดยเทสโก้ โลตัส ไม่กระทบถึงสิทธิหรือข้อเรียกร้องใด ๆ ที่มีขึ้นก่อนการเลิกสัญญาดังกล่าว

กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	สัญญาขึ้นอยู่กับบังคับของกฎหมายไทย ข้อพิพาทใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญานี้ต้องเสนอต่ออนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย
---------------------------	--

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

กองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่า ตกลงจะให้เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า เช่าทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุน โดยข้อตกลงในสัญญาเช่าหลักแต่ละฉบับจะเหมือนกับสัญญาเช่าหลักระหว่างกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส สำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม (เว้นแต่ส่วนที่มีการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินที่อาคารตั้งอยู่)

4. สรุปสาระสำคัญของสัญญาการให้บริการระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

กองทุนรวมเข้าทำสัญญาการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งกับเทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมมีฐานะเป็นผู้ให้บริการ และ เทสโก้ โลตัส มีฐานะเป็นผู้รับบริการ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

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

กฎหมายและการระบับข้อพิพาท	สัญญาขึ้นอยู่กับบังคับของกฎหมายไทย ข้อพิพาทใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญานี้ต้องเสนอต่ออนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย
---------------------------	--

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่งกับเทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวม มีฐานะเป็นผู้ให้บริการ และเทสโก้ โลตัส มีฐานะผู้รับบริการ โดยข้อตกลงในสัญญาให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละฉบับจะเหมือนกับสัญญาให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

5. สรุปสาระสำคัญของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมแต่งตั้งเทสโก้ โลตัส ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนทุกแห่ง (ซึ่งรวมถึง อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แล้วเสร็จ กองทุนรวมจะส่งหนังสือแจ้งรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่จะอยู่ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เทสโก้ โลตัส

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	กองทุนรวมแต่งตั้งเทสโก้ โลตัส เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรับผิดชอบในการบริหารจัดการและควบคุมดูแลทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงตลอดจนการให้บริการด้านต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ การจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตลอดอายุของสัญญาและตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ ในส่วนของการให้บริการด้านต่าง ๆ เทสโก้ โลตัส อาจเข้าทำสัญญากับ

	ผู้ให้บริการอื่นที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามที่ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติจากกองทุนรวม
วันเริ่มมีผลใช้บังคับ และระยะเวลาของสัญญา	กองทุนรวม และเอสเคไอ โกลด์ส เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีผลใช้บังคับต่อเมื่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งได้โอนให้กับกองทุนรวมในฐานะผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จสมบูรณ์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ จะมีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 15 ปี และจะมีการต่ออายุสัญญาออกไปโดยอัตโนมัติอีก 15 ปี เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่นหรือได้มีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อกำหนดของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้
หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เอสเคไอ โกลด์ส ตกลงดำเนินการ ดังต่อไปนี้ (ก) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักการบริหารจัดการที่ดีทั้งในส่วนของการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่า สัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิ และสัญญาบริการ โดยเอสเคไอ โกลด์ส จะยึดถือตามแผนผังโครงสร้างองค์กร และขั้นตอนการรายงานตามสายอำนาจที่ได้ตกลงไว้กับกองทุนรวม และจะปฏิบัติตามคำสั่งที่มีเหตุผลอันสมควร ของกองทุนรวมที่อาจมีเป็นคราว ๆ ไป (ข) ปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมเกี่ยวกับกฎหมายที่กองทุนรวมต้องปฏิบัติตามในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากหน้าที่ในการดำเนินการตาม (ก) และ(ข) ข้างต้น และอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามวิธีปฏิบัติทางการค้าในการเป็นตัวแทนดำเนินการต่าง ๆ ในการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการเกี่ยวกับผู้เช่า และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แล้ว เอสเคไอ โกลด์ส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีอำนาจและหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้ การบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการ การจัดการเกี่ยวกับการประเมินต่าง ๆ โดยการจัดทำงบประมาณ การประมาณการและการวางแผนทางธุรกิจ การส่งมอบและ

	การรับมอบพื้นที่เช่า การเข้าตกแต่งพื้นที่ของผู้เช่า การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่า การจัดการซ่อมบำรุง การบริหารจัดการที่จอดรถ การบริหารจัดการสัญญาต่าง ๆ การบริหารจัดการงานธุรการทั่วไป การดำเนินการเกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร การบริหารค่าใช้จ่าย และการบริหารทางการเงิน การตลาด การจัดทำแผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปี การเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ การบริหารจัดการบัญชีธนาคาร และหน้าที่อื่นที่กองทุนรวมอาจกำหนดเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ โดยมีเหตุผลอันควร
ค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ดังนี้ (ก) ค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระเป็นประจำ (Recurring Fees) (1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน (Net Property Revenue) ("ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า") โดย "รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์" หมายถึง รายได้รวม (2) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้นหารด้วย 12 ("ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์") โดยจะชำระเป็นรายเดือน⁵ และ (3) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 1.5 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) ("ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ") (ข) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ จะชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ตามข้อกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินตามที่กล่าวต่อไป ภายใน 30 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือนตามใบแจ้งหนี้ที่เทสโก้ โลตัส จะได้ส่งให้กับกองทุนรวม (ค) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมบริหาร

5

กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส มีแผนที่จะเข้าลงนามในสัญญาเพื่อแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นอย่างนี้ "ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์มีอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้นหารด้วยจำนวนวันทั้งหมดในรอบปีบัญชีนั้น ๆ และคูณด้วยจำนวนวันทั้งหมดในเดือนนั้น"

	อสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจจะมีการพิจารณาทบทวนและทำความตกลงร่วมกันระหว่างกองทุนรวม และ เอสไอ โกลด์ส ก่อนที่จะต่ออายุสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละครั้ง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือกฎหมายหรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง (ง) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ซึ่งจะถือเป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (ไม่ว่าจะมีการชำระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าวเป็นเงินสดหรือในรูปแบบทรัพย์สินอื่นใด) จะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมในการออกแบบ ค่าธรรมเนียมสำหรับที่ปรึกษา และ ค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่าง ๆ (จ) ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) ในส่วนของการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้ โดยค่าคอมมิชชั่นจะคำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน (1) ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปี ดังกล่าว (2) ในกรณีที่ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า - ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปี ดังกล่าว - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1.5 เดือน
--	--

	(3) ในกรณีที่เทสโก้ โลตัส ว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อดำเนินการจัดหาผู้เช่า เทสโก้ โลตัส จะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าธรรมเนียมให้กับบุคคลภายนอก แต่เทสโก้ โลตัสยังคงมีสิทธิได้รับชำระค่าคอมมิชชั่นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ฉ) ค่าคอมมิชชั่น ทั้งกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ และการต่ออายุสัญญาเช่า จะชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ภายใน 30 วัน นับจากวันที่เช่าทำหรือต่ออายุสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าวตามจำนวนที่ปรากฏในใบแจ้งหนี้ที่เทสโก้ โลตัส ได้ส่งให้กับกองทุนรวม ในกรณีที่ค่าเช่าหรือค่าบริการมีจำนวนไม่คงที่ การกำหนดอัตราค่าคอมมิชชั่นกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าจะเป็นไปตามค่าเช่า และ/หรือค่าบริการรายเดือนเฉลี่ยในช่วงสามเดือนแรกภายหลังที่ได้มีการเช่าทำหรือต่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าว โดยจะต้องชำระภายใน 30 วัน นับจากวันที่มีการกำหนดค่าคอมมิชชั่นนั้น ๆ ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการและค่าใช้จ่ายที่จะกล่าวข้างล่างนี้ (ช) ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ในอัตราดังต่อไปนี้ - ร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม - ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ซ) ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์จะชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้มีการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของการชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการและค่าใช้จ่ายที่จะกล่าวต่อไป ตามจำนวนที่ปรากฏในใบแจ้งหนี้ที่เทสโก้ โลตัส จะได้ส่งให้กับกองทุนรวม (ฌ) คู่สัญญาตกลงยกเว้นค่าคอมมิชชั่น ทั้งกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ และการต่ออายุสัญญาเช่าซึ่งรวมถึงกรณีที่เทสโก้ โลตัสว่าจ้างบุคคลภายนอกดำเนินการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์การค้า ซึ่งเทสโก โลตัส ชำระให้แก่กองทุนรวมจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ค่าธรรมเนียมแต่ละประเภทภายใต้สัญญา
--	--

	ว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นค่าธรรมเนียมที่ยังไม่รวมภาษีใด ๆ (รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม) และการกล่าวถึงค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ดังกล่าวให้หมายความถึงค่าธรรมเนียมนั้น ประกอบกับภาษีใด ๆ ที่คิดบนค่าธรรมเนียมดังกล่าวด้วย การชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และค่าใช้จ่าย กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของบุคคลภายนอก ค่าใช้จ่ายที่ได้สำรองจ่ายไปก่อน หรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพใด ๆ ทั้งหมดที่เทสโก้ โลตัส ได้ชำระไป
สาธารณูปโภค	(ก) เพื่อตอบแทนการที่เทสโก้ โลตัส ตกลงรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภคอันได้แก่ ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า ("สาธารณูปโภค") ที่ใช้ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้กับหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว กองทุนรวมจึงตกลงให้สิทธิเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่า โดยมีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) จะต้องรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภคทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวด้วยตนเองแต่เพียงผู้เดียว (2) มีสิทธิเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคที่ใช้โดยผู้เช่าจากผู้เช่าด้วยตนเองเพื่อเข้าบัญชีของเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง (3) จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่าตามอัตราที่เคยมีการเรียกเก็บก่อนที่จะมีการทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (4) จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากกองทุนรวมที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ส่วนอื่นของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่ยังไม่มีผู้ใดเช่าครอบครองในอัตราเดียวกับที่เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว

	(5) สามารถปรับขึ้นอัตราค่าบริการที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่าได้ตามการปรับขึ้นอัตราค่าบริการของหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว (6) จะต้องไม่เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่ารายใหม่ในอัตราที่สูงเกินเหตุอันควร (๗) เมื่อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง เอสไอ โกลด์ส จะต้องใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อกระทำการดังต่อไปนี้โดยเร็วที่สุดเท่าที่จะสามารถกระทำได้ (1) โอนอุปกรณ์มีเตอร์ทั้งหมดที่ใช้ในการให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่าให้กับกองทุนรวม (หรือบุคคลอื่นใดตามที่กองทุนรวมจะกำหนด) และ (2) โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาทั้งหมดที่เข้าทำกับเช่าเกี่ยวกับ การให้บริการสาธารณูปโภคให้กับกองทุนรวม (หรือบุคคลอื่นใดตามที่กองทุนรวมจะกำหนด)
การโอนสิทธิและเสนอชื่อบุคคลอื่นเพื่อดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	กองทุนรวม หรือ เอสไอ โกลด์ส อาจโอนสิทธิ ผลประโยชน์ ส่วนได้เสีย หรือภาระหน้าที่ทั้งหมดหรือบางส่วนภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากคู่สัญญาอีกฝ่าย ทั้งนี้ หาก เอสไอ โกลด์ส เป็นผู้โอนสิทธิ ผลประโยชน์ ส่วนได้เสีย หรือภาระหน้าที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทย่อยที่ เอสไอ โกลด์ส ถือหุ้นร้อยละ 100 (ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม) การโอนดังกล่าวไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวม ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมีหน้าที่ คุณสมบัติและลักษณะรวมทั้งมีความเชี่ยวชาญ ความน่าเชื่อถือ และประสบการณ์เฉพาะตัวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามกฎหมายหรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง
การผิดสัญญาและการเลิกสัญญา	(ก) การเลิกสัญญาเนื่องจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์เสียหายหรือถูกทำลาย กรณีที่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

	ทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุน – กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะทำการแจ้งให้เอสไอ โกลด์ส ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เอสไอ โกลด์ส จะไม่ทำการเรียกร้องใด ๆ กับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว กรณีที่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่เพียงบางส่วน หรือสัญญาเช่าที่ดินซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่สิ้นสุดลงหรือหมดอายุ – การดำเนินการตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เช่าดังกล่าว จะสิ้นสุดโดยอัตโนมัติในวันที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกขายหรือวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดหรือหมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ในทั้งสองกรณิดังกล่าวข้างต้น หากไม่มีข้อห้ามตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ว่ากองทุนรวมได้ลงนามในสัญญาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว รวมถึงการแจ้งวันที่กำหนดเป็นวันจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายและไม่สามารถซ่อมแซมแก้ไขได้ และคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ การดำเนินการตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายจะสิ้นสุดโดยอัตโนมัติเมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าหลักตามที่ได้กล่าวมานั้น (ข) การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาหรือการล้มละลาย สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะสิ้นสุดลง เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา หากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาดังกล่าวนั้น (1) ไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อที่เป็นสาระสำคัญหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดใด ๆ ในสัญญาดังกล่าวมาอย่างต่อเนื่อง และไม่ได้ทำการแก้ไขให้ให้เหตุ
--	--

	ดังกล่าวหมดไป (ในกรณีที่สามารแก้ไขได้) ภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ดำเนินการแก้ไข (2) ในกรณีที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 และรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue) ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของอัตราที่กำหนดในงบประมาณและแผนธุรกิจประจำปีเป็นเวลามากกว่า 3 เดือนติดต่อกัน ให้ถือว่าเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา ทั้งนี้ สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดความหมายของคำว่า "อัตราการเช่าพื้นที่" ไว้โดยหมายถึง อัตราร้อยละของพื้นที่ที่มีการเช่าจริงที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวที่คำนวณตามพื้นที่ให้เช่ารวม (ไม่รวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหารที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส) หากด้วยจำนวนพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ยกเว้นพื้นที่ที่ไม่อาจให้เช่าได้ในช่วงเวลานั้น เนื่องจากเหตุสุดวิสัย อยู่ในระหว่างการซ่อมแซม ปรับปรุง ตกแต่งภายในพื้นที่นั้น ในกรณีที่ไม่ปรากฏข้อผิดพลาดโดยชัดแจ้ง ให้รายงานประจำเดือนที่เกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ซึ่งจัดเตรียมโดยเทสโก้ โลตัส ถือเป็นข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ที่เป็นที่สุด (3) เป็นผู้ที่ขาดคุณสมบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติดังกล่าวให้ถูกต้องได้ภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ทั้งนี้ หากผู้ละเมิดข้อสัญญาเป็นเทสโก้ โลตัส เทสโก้ โลตัส สามารถเสนอบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและเป็นไปตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับการเสนอชื่อดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบโดยมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นรายลงทุน โดยภายหลังจากที่เทสโก้ โลตัส ได้เสนอชื่อบุคคลดังกล่าวจะต้องจัด
--	--

	ให้มีการประชุมขึ้นในทันทีที่จะกระทำได้ และเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงข้อสงสัยที่อาจเกิดขึ้น การประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อเห็นชอบในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องได้รับอนุมัติภายใน 90 วัน นับจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ละเมิดข้อสัญญาได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายให้ดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีเช่นนั้น สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะยังมีผลใช้บังคับต่อไป (4) กองทุนรวมหรือเทสโก้ โลตัส (แล้วแต่กรณี) ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย (ค) การตกลงเลิกสัญญาโดยคู่สัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอาจตกลงเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อใดก็ได้ โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร (ง) เงื่อนไขการเลิกสัญญา กองทุนรวมจะใช้สิทธิเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยเหตุภายใต้หัวข้อ "การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาหรือการล้มละลาย" ตามข้อ (ข)(1) หรือ (2) ข้างต้น ได้ต่อเมื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน มีมติอนุมัติให้ยกเลิกการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในกรณี (1) ที่เทสโก้ โลตัส เป็นฝ่ายผิดสัญญา ในข้อสัญญาอันเป็นสาระสำคัญภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์และไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด และการทำผิดข้อสัญญานั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ หรือ (2) อัตราการเข้าพื้นที่และรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue) ลดลงต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้เป็นเวลาเกินกว่า 3 เดือนติดต่อกันและถ้าเทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนด้วยแล้ว เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติให้ยกเลิกสัญญาว่าจ้างอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว (จ) การเลิกสัญญาเนื่องจากการเลิกกองทุนรวม ในกรณีที่กองทุนรวมถูกเลิกตามเงื่อนไขที่กำหนดในโครงการสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะถูกยกเลิกในทันทีเมื่อเทสโก้ โลตัส
--	---

	แจ้งให้กองทุนทราบเป็นหนังสือ ในกรณีที่กองทุนรวมถูกเลิกเนื่องจากความผิดของกองทุนรวมเอง เอสเคไอ โกลด์ส สงวนสิทธิที่จะดำเนินการเรียกร้องให้กองทุนรวมชำระเบี้ยปรับตามที่กำหนดในข้อ (ข) ด้านล่างนี้ (ฉ) ในกรณีที่เอสเคไอ โกลด์ส ถูกถอดถอนหรือมีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างอสังหาริมทรัพย์ โดยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยตามที่กำหนดไว้ในข้อ (ง) ดังกล่าวข้างต้น โดยเอสเคไอ โกลด์ส มิได้มีมติสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เอสเคไอ โกลด์ส จะได้รับเงินชดเชยจากกองทุนรวมและกองทุนรวมมีหน้าที่ต้องชำระเงินชดเชยดังกล่าวให้เอสเคไอ โกลด์ส ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ช) การเลิกสัญญาเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการควบคุมจัดการของกองทุนรวมในเวลาใดก็ตามหลังจากวันที่ของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (1) หากบุคคลหนึ่งบุคคลใด หรือบุคคลที่กระทำการร่วมกันเข้าเป็นเจ้าของหรือควบคุมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในการถือหุ้นหน่วยลงทุนมากกว่าร้อยละ 30 ของสิทธิในการออกเสียงของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เอสเคไอ โกลด์ส มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ โดยการส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า 6 เดือน ไปยังกองทุนรวม หรือ (2) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่ได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อีกต่อไป เอสเคไอ โกลด์ส มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า 30 วัน ไปยังกองทุนรวม (ซ) ผลของการเลิกสัญญา หากกองทุนรวมเป็นผู้เลิกสัญญาโดยเอสเคไอ โกลด์ส มิได้เป็นผู้ผิดนัดหรือผิดสัญญา กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบชำระเบี้ยปรับให้แก่เอสเคไอ โกลด์ส เป็นจำนวนเท่ากับค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่กองทุนรวมชำระให้แก่เอสเคไอ โกลด์ส ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ก่อนหน้านั้น โดยในกรณีดังกล่าว จะไม่นำข้อตกลงยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่ระบุในข้อ (ฉ) ภายใต้หัวข้อ "ค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" ดังกล่าวข้างต้น มาใช้บังคับ
--	---

กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	สัญญาขึ้นอยู่กับระดับของกฎหมายไทย ข้อพิพาทใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญานี้ต้องเสนอต่ออนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย
---------------------------	---

6. สรุปสาระสำคัญของสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกันระหว่างเทศก์ โฉดัส กับกองทุนรวม

กองทุนรวม และเทศก์ โฉดัส ตกลงเข้าทำสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญา	เทศก์ โฉดัส และกองทุนรวม
อายุสัญญา	สัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่เทศก์ โฉดัส ดำเนินการโอนที่ดิน อาคาร และสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเสร็จสมบูรณ์ และจะสิ้นสุดโดยพลันโดยไม่ต้องบอกกล่าวเมื่อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง
คำจำกัดความ	ในสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกันนี้ "ศูนย์การค้า" หมายถึง ไฮเปอร์มาร์เก็ต หรือร้านค้าปลีกประเภทอื่น หรือศูนย์การค้าที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป "ศูนย์การค้าที่แข่งขัน" หมายถึง ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในระยะห่างไม่เกิน 500 เมตรจากศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่ง (ในกรณีที่ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร) หรือไม่เกิน 2 กิโลเมตรจากศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่ง (ในกรณีที่ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในจังหวัดอื่นนอกเขตกรุงเทพมหานคร)
ข้อตกลงเรื่อง "สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)"	หากกองทุนรวมประสงค์ที่จะขาย โอนหรือจำหน่ายกรรมสิทธิ์ที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคาร หรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บุคคลใด ๆ หรือให้เช่าที่ดินหรืออาคารแก่ผู้เช่าหลักอื่นที่ไม่ใช่เทศก์ โฉดัส กองทุนรวมจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังเทศก์ โฉดัส โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวของกองทุนรวม เพื่อให้เทศก์ โฉดัส พิจารณารับข้อเสนอดังกล่าวก่อน ทั้งนี้ กองทุนรวมไม่สามารถขาย โอน จำหน่าย หรือให้เช่าที่ดินและอาคารแก่ผู้อื่นโดยเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่าเงื่อนไขที่ได้เสนอให้เทศก์ โฉดัส การดำเนินการตามสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังกล่าวต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม นอกจากนี้ หากเทศก์ โฉดัส ประสงค์ที่จะขาย โอน หรือจำหน่าย

	กรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บุคคลใด ๆ (ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป) เทสโก้ โลตัส จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทุนรวม โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทุนรวมพิจารณารับข้อเสนอก่อน ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส ไม่สามารถขาย โอน หรือจำหน่ายไป หรือให้เช่าที่ดิน หรืออาคารบนเงื่อนไขที่ดีกว่าที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
ข้อตกลงเรื่อง "ข้อห้ามการลงทุนในทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขัน"	เทสโก้ โลตัส ตกลงว่าจะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าของกองทุนรวม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร กองทุนรวมตกลงว่าจะไม่ลงทุนในศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของ หรือที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของโดยมีเทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลัก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากเทสโก้ โลตัส โดยเทสโก้ โลตัส ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร
ข้อตกลงเรื่อง "การละเว้นไม่ดำเนินการแข่งขันในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์"	เทสโก้ โลตัส ตกลงว่าจะไม่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่มีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นศูนย์การค้า และจะดำเนินการมิให้บริษัทย่อยเข้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังกล่าวเช่นกัน โดยข้อตกลงนี้มีผลใช้บังคับจนกว่าสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะครบกำหนดหรือสิ้นสุด
ข้อตกลงเรื่อง "การห้ามโอนขายหน่วยลงทุน"	เทสโก้ โลตัส ตกลงว่าจะไม่ขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนที่เทสโก้ โลตัส ถืออยู่ ในช่วงระยะเวลา 180 วัน นับแต่วันที่การโอนตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเสร็จสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม เทสโก้ โลตัส อาจขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทในกลุ่มของเทสโก้ โลตัส หรือ (2) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อน ซึ่งระยะเวลาห้ามโอนขายหน่วยลงทุนสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลงในวันที่ 10

	กันยายน 2555 โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อตกลงการห้ามโอนขายหน่วยลงทุนของเทสโก้ โลตัส สำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ในข้อ 23.3 ของโครงการจัดการกองทุนรวม "ข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุน"
ข้อตกลงเรื่อง "การอนุญาตให้ใช้สิทธิเครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการ"	เทสโก้ โลตัสตกลงว่าจะให้สิทธิและให้ช่วงสิทธิโดยมิใช่สิทธิขาดแต่เพียงผู้เดียวแก่กองทุนรวมในการใช้เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการบางเครื่องหมาย ได้แก่ เครื่องหมาย "เทสโก้ (Tesco)" และ "โลตัส (Lotus)" และ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)" เครื่องหมายทั้งสองเพื่อการดำเนินกิจการของกองทุนรวมในประเทศไทย โดยไม่รวมถึงการใช้เครื่องหมายการค้าดังกล่าวกับศูนย์การค้าใด ๆ โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าที่กองทุนรวมจะเข้าทำกับเทสโก้ โลตัส ทุกประการ โปรดพิจารณารายละเอียดในข้อ 7. "สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม"

7. **สรุปสาระสำคัญของสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม**

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

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการ	คำว่า "เทสโก้ (Tesco)" "โลตัส (Lotus)" และ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)"
การอนุญาตให้สิทธิ	เทสโก้ โลตัส ตกลงให้สิทธิและให้ช่วงสิทธิ (แล้วแต่กรณี) แก่กองทุนรวมในเครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการบางเครื่องหมาย ได้แก่ เครื่องหมาย "เทสโก้ (Tesco)" "โลตัส (Lotus)" และ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)" เพื่อ (1) เป็นชื่อของกองทุนรวม (ซึ่งรวมถึงการใช้ในเอกสารอื่นๆ ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม) และ

	(2) ใช้ในการดำเนินกิจการของกองทุนรวมในประเทศไทย ซึ่งได้แก่การเป็นเจ้าของและการจัดการ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่บางส่วน ศูนย์การค้า หรือการให้บริการเกี่ยวกับศูนย์การค้าดังกล่าว (ซึ่งรวมถึงการประชาสัมพันธ์ศูนย์การค้า) หรือการดำเนินธุรกิจอื่นตามทีระบุในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แต่ไม่รวมถึงการนำเครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า หรือเครื่องหมายบริการไปใช้เป็นชื่อศูนย์การค้า ที่ดิน หรืออาคารใด ๆ ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของ ผู้เช่า หรือผู้ให้เช่า
การเลิกสัญญา	สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าจะสิ้นสุดเมื่อ (1) สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุด (2) ในกรณีที่เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิใช้เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการ "เทสโก้ (Tesco)" อีกต่อไป (3) ในกรณีที่เทสโก้ โลตัส ไม่ได้เป็นผู้เช่าหลักในศูนย์การค้าส่วนใหญ่ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของ หรือเป็นผู้ให้เช่า
ขอบเขตการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้า และค่าสิทธิ	กองทุนรวมมีสิทธิใช้เครื่องหมายการค้านี้โดยไม่ต้องชำระค่าสิทธิแต่เพียงในประเทศไทยเท่านั้น และการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้านี้มิได้เป็นการให้อนุญาตให้กองทุนรวมใช้สิทธิแต่เพียงผู้เดียว

ภาคผนวก 4

รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก
โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก
โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก

ภาพรวมเศรษฐกิจภายในประเทศ

เศรษฐกิจของประเทศไทยกำลังอยู่ในช่วงฟื้นตัวอย่างรวดเร็วในรูปแบบ วี-เชป (การลดลงและปรับขึ้นอย่างรวดเร็ว) ภายหลังเหตุการณ์น้ำท่วมในช่วงปลายปี 2554 บรรดาร้านค้าปลีกที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมกลับมาเปิดทำการอีกครั้ง รายได้หลังหักภาษีของประชาชนทั่วประเทศยังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคเพิ่มมากขึ้น ร้านค้าปลีกสมัยใหม่ทั้งในกรุงเทพมหานคร และในพื้นที่อื่น ๆ ทั่วประเทศไทยล้วนได้รับประโยชน์จากการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคที่เพิ่มขึ้นนี้

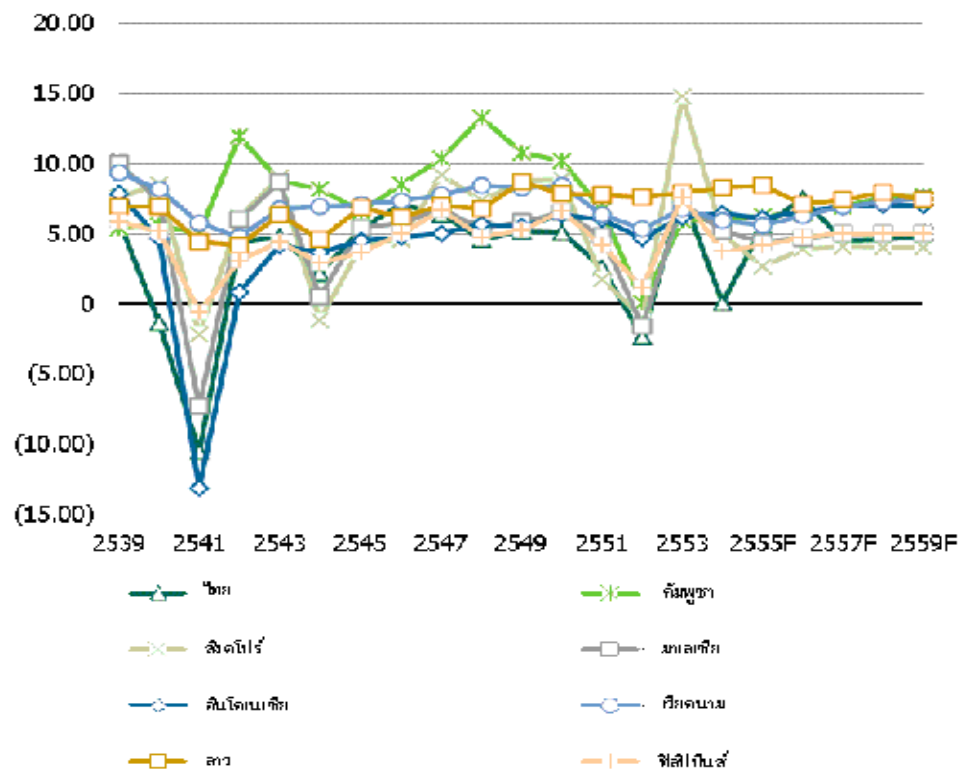
ในไตรมาสที่ 1 ปี 2555 เศรษฐกิจของประเทศไทยได้ขยายตัวเท่ากับร้อยละ 0.3 ซึ่งเป็นผลมาจากการปรับตัวของสถานะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจในภูมิภาค รวมทั้งการขยายตัวของสถานะเศรษฐกิจภายในประเทศในด้านต่าง ๆ เช่น การเจริญเติบโตในภาคการผลิตและการลงทุนภาคเอกชน การเพิ่มขึ้นของการบริโภคในภาคเอกชน การลงทุนในเครื่องจักร และการฟื้นตัวของสินค้าภาคอุตสาหกรรม และการท่องเที่ยว นอกจากนี้ การที่ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อยนั้นยังเป็นการแสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจของประเทศไทยเริ่มฟื้นตัวจากเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ที่เกิดขึ้นเมื่อช่วงปลายปีที่แล้วแล้ว

อย่างไรก็ดี แม้เหตุการณ์น้ำท่วมและการปิดชั่วคราวของโรงงานต่าง ๆ รวมถึงการหยุดชะงักของห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) จะทำให้เกิดผลกระทบในด้านลบต่อการจ้างงานในระยะสั้น แต่อย่างไรก็ตาม อัตราการว่างงานในระยะยาวยังคงอยู่ในระดับต่ำที่ร้อยละ 0.7 สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2555 ซึ่งจัดว่าเป็นหนึ่งในประเทศที่มีอัตราการว่างงานต่ำที่สุดในโลก

ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดว่ากิจกรรมทางเศรษฐกิจของประเทศไทยจะมีการฟื้นตัวกลับสู่ภาวะปกติเหมือนก่อนเกิดเหตุการณ์น้ำท่วม ภายในไตรมาสที่ 3 ปี 2555 โดยเป็นผลมาจากการบริโภคภายในประเทศที่ปรับตัวสูงขึ้น แม้ว่าการส่งออกจะชะลอตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจโลกก็ตาม นอกจากนี้ กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) คาดว่าผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศของไทยจะเติบโตด้วยอัตรา ร้อยละ 4.79 ในปี 2555 และ ร้อยละ 4.8 ในปี 2556

แผนภูมิที่ 1:

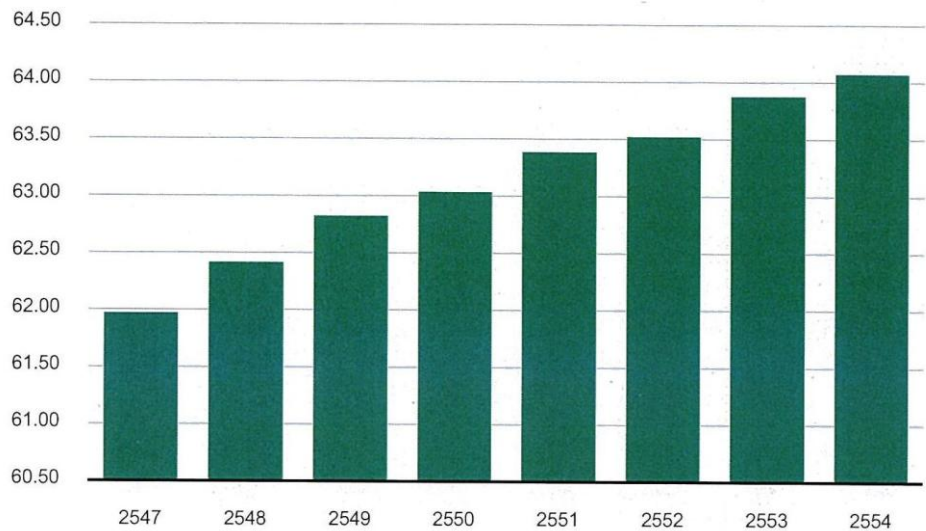
อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศในภูมิภาค ปี 2539 – ปี 2559
(ร้อยละ)



ที่มา: กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555)

นอกจากนี้ จำนวนประชากรของประเทศไทยก็มีส่วนสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจการค้าปลีก โดย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้พยากรณ์จำนวนประชากรในประเทศไทยโดยคาดว่าจะมีจำนวน 64 ล้านคน ภายในสิ้นปี 2554 และตั้งแต่ปี 2547 ถึงปี 2554 จำนวนประชากรในประเทศไทยเพิ่มขึ้นประมาณ 2 ล้านคน ซึ่งคิดเป็นอัตราการเติบโตที่ร้อยละ 3.4

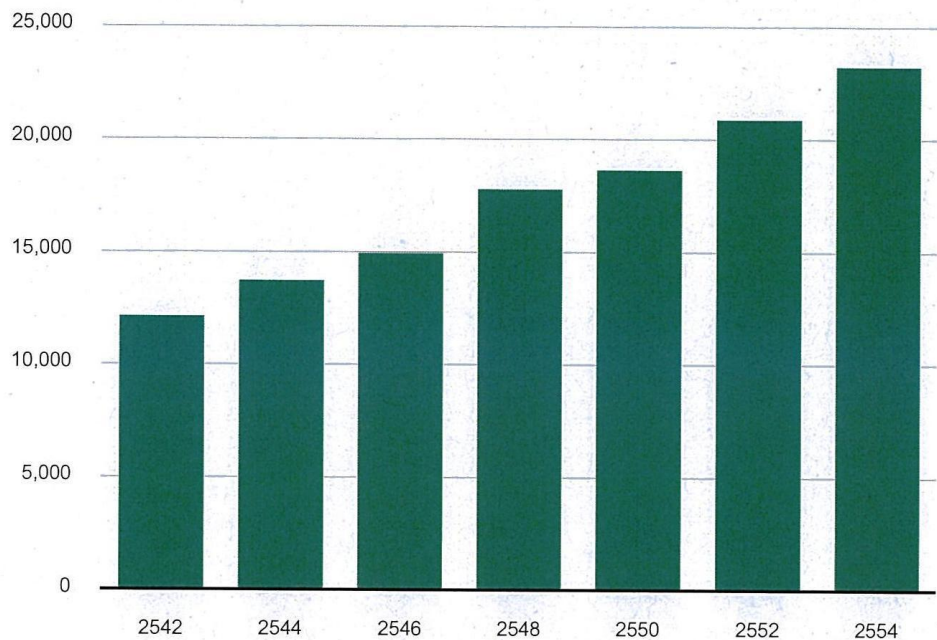
แผนภูมิที่ 2: การประมาณการจำนวนประชากรของประเทศไทย ปี 2547 – ปี 2554
(ล้านคน)



ที่มา: รายงานสถิติรายปีของประเทศไทย ในปี 2554 โดย สำนักงานสถิติแห่งชาติ(ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555)

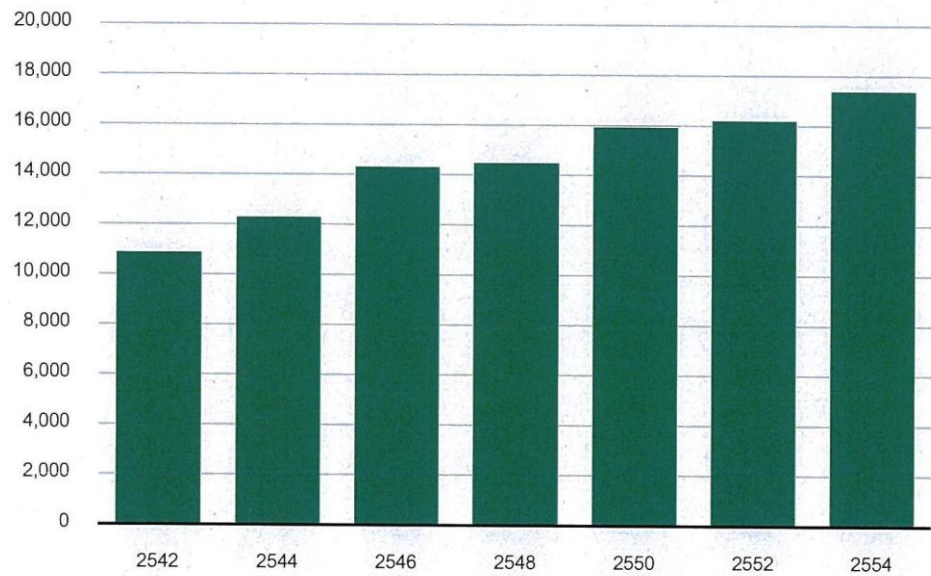
การใช้จ่ายของภาคครัวเรือนมีจำนวนเพิ่มขึ้นทั่วทั้งประเทศ ซึ่งสอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ของภาคครัวเรือน โดยในปี 2542 ค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือนมีจำนวน 10,889 บาท ซึ่งเพิ่มขึ้นเป็น 17,403 บาทต่อเดือนในปี 2554 หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 60 ซึ่งค่าใช้จ่ายของภาคครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นนี้เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สนับสนุนการเติบโตในธุรกิจการค้าปลีก

แผนภูมิที่ 3: รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนของประเทศไทย ปี 2542 - ปี 2554
(บาทต่อเดือน)



ที่มา: รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจสังคมของครัวเรือน ในปี 2554 โดย สำนักงานสถิติแห่งชาติ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555)

แผนภูมิที่ 4: รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนของประเทศไทย ปี 2542 - ปี 2554
(บาทต่อเดือน)



ที่มา: รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจสังคมของครัวเรือน ในปี 2554 โดย สำนักงานสถิติแห่งชาติ
(ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555)

จากภาพรวมรายได้ของประชากรภายในประเทศ ในปี 2554 พบว่า ประชากรมากกว่าร้อยละ 25 มีรายได้ไม่น้อยกว่า 4,500 บาทต่อเดือน และประชากรส่วนใหญ่ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 53 มีรายได้ระหว่าง 4,501 บาทถึง 10,000 บาทต่อเดือน นอกจากนี้ ประชากรจำนวนร้อยละ 13 มีรายได้ระหว่าง 10,001 บาท ถึง 20,000 บาทต่อเดือน และมีประชากรเพียงร้อยละ 4 ที่มีรายได้มากกว่า 30,000 บาทต่อเดือน

รัฐบาลพยายามเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยการลดภาษีนิติบุคคลจากเดิมร้อยละ 30 ในปี 2554 เหลือเพียงร้อยละ 23 ในปี 2555 และตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 เป็นต้นไป ภาษีนิติบุคคลจะลดเหลือเพียงร้อยละ 20 นอกจากนี้ รัฐบาลยังกระตุ้นอุปสงค์ภายในประเทศด้วยการประกาศขึ้นค่าแรงขั้นต่ำสำหรับแรงงานในประเทศ อย่างไรก็ตาม เป็นที่คาดการณ์กันว่านโยบายการขึ้นค่าแรงขั้นต่ำดังกล่าวจะส่งผลให้อัตราการว่างงานของแรงงานไร้ฝีมือที่มีอายุตั้งแต่ 15 ปีถึง 24 ปี และมีระดับการศึกษาไม่เกินมัธยมศึกษาตอนปลายเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 4.1 เป็นร้อยละ 5.0 และจะส่งผลให้ตลาดแรงงานนอกระบบขยายตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว

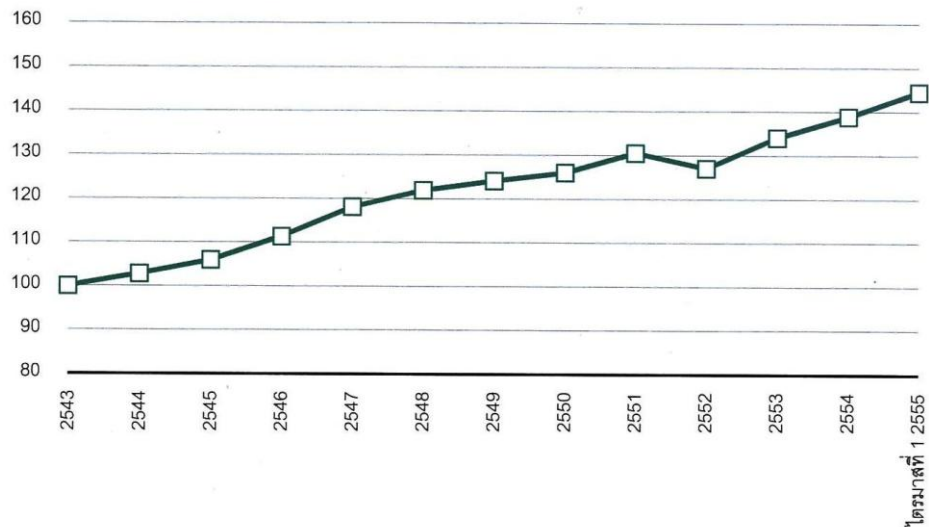
ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย

ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยได้มีการพัฒนาจากรูปแบบธุรกิจค้าปลีกแบบดั้งเดิม มาเป็นร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ที่ทันสมัย เช่น ศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์การค้าชุมชน ซึ่งนำเสนอความหลากหลายของสินค้าและบริการ พร้อมทั้งให้ความคุ้มค่าและความสะดวกสบายกับผู้บริโภค

ในปัจจุบัน ผลประกอบการของภาคธุรกิจค้าปลีกเป็นไปในทิศทางที่ดี ประกอบกับดัชนีการค้าปลีกยังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องหลังจากที่ปรับลดลงในปีที่แล้วอันมีสาเหตุมาจากเหตุการณ์น้ำท่วม ทั้งนี้ ดัชนีการค้าปลีกในเดือนเมษายน 2555 เพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 14.08 เมื่อเทียบกับช่วงเดือนเมษายน 2554 อนึ่ง ผู้บริโภคมีความเชื่อมั่น

และการบริโภคของภาคครัวเรือนยังคงปรับตัวสูง โดยการใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิตในไตรมาสแรกของปี 2555 เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 23.85 เมื่อเทียบช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2554

แผนภูมิที่ 5: ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ปี 2543 - ไตรมาสที่ 1 ปี 2555 (ฐานปี 2543 เท่ากับ 100) (ดัชนี)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส
(ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555)

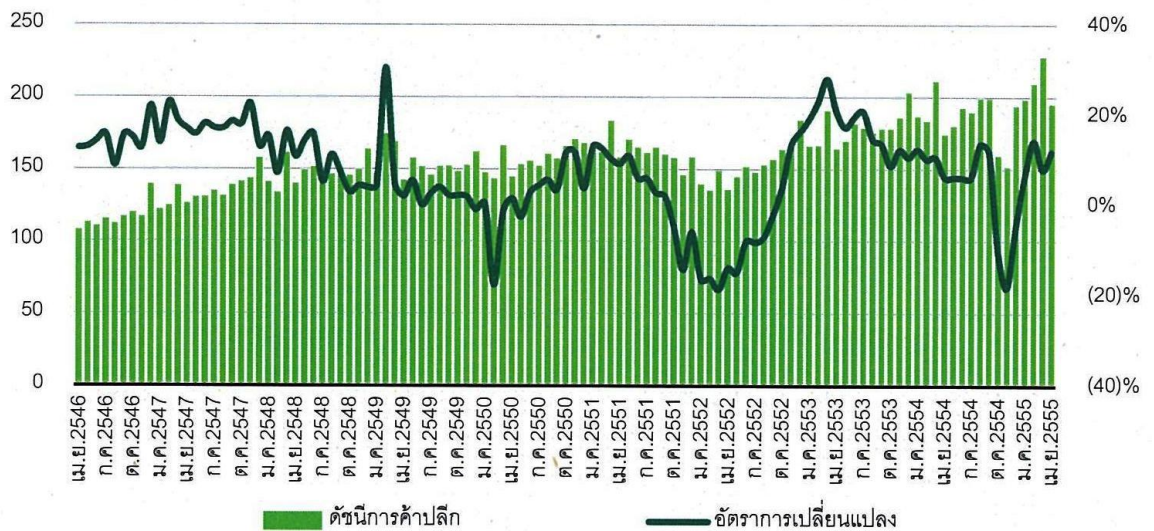
ในปัจจุบัน ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในประเทศประกอบไปด้วยการเสนอพื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบที่หลากหลายมากขึ้น ซึ่งรวมถึง สยามพารากอน ที่เป็นศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทยมีพื้นที่ 200,000 ตารางเมตร เทสโก้ โลตัส ซึ่งเป็นศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตที่มีจำนวนสาขากว่า 130 แห่ง และร้านสะดวกซื้อขนาดเล็กจำนวนมาก เช่น เซเว่น อีเลฟเว่น จำนวน 6,665 สาขา นอกจากนั้นยังรวมไปถึงร้านขายสินค้าเฉพาะทาง เช่น โฮมโปร และอินเด็กซ์ ลิฟวิ้งมอลล์ จำนวน 768 สาขา เป็นต้น ธุรกิจค้าปลีกโดยรวมได้รับผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญจากปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น การปรับรูปแบบการค้าปลีกในต่างจังหวัดให้ทันสมัยมากขึ้น รวมทั้งการที่ผู้ประกอบการค้าปลีกรายใหม่ ๆ นำเสนอสินค้าและทางเลือกพิเศษให้แก่ผู้บริโภค โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่าแนวโน้มของธุรกิจค้าปลีกจะยังคงดำเนินไปในทิศทางนี้

บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่าความเชื่อมั่นและการใช้จ่ายของผู้บริโภคจะยังเพิ่มสูงขึ้น เนื่องจากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจต่าง ๆ ของรัฐบาล เช่น การประกาศเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำในเดือนเมษายน 2555 อีกด้วย

แผนภูมิที่ 6: ดัชนีการค้าปลีกของประเทศไทย เมษายน 2546 - เมษายน 2555

(ดัชนี)

(ร้อยละ) อัตราการเปลี่ยนแปลง



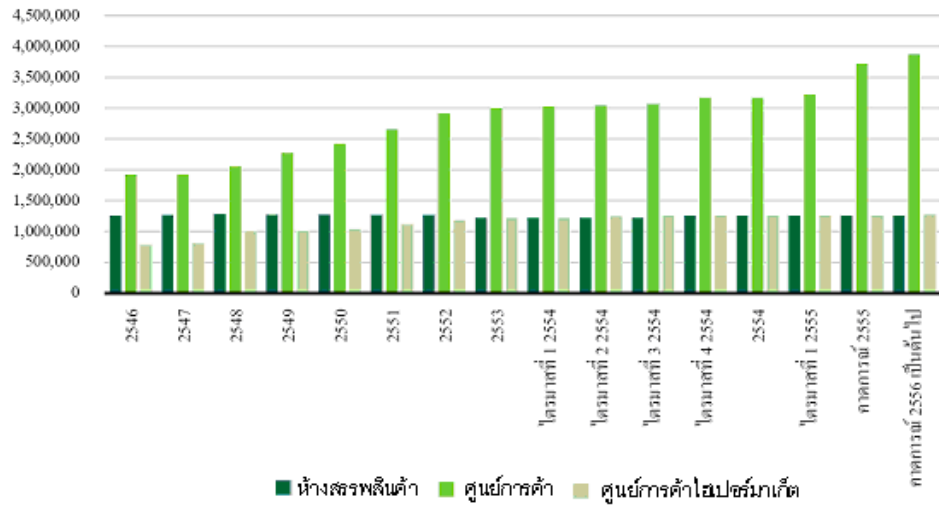
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด
 (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก - กรุงเทพมหานคร

ธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพมหานครฟื้นตัวจากเหตุการณ์น้ำท่วมเมื่อปลายปี 2554 แล้ว โดยมียอดขายรับจากการค้าปลีกที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2555 ธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพมหานครมีอุปทานพื้นที่ค้าปลีกทั้งสิ้นเพิ่มขึ้นเป็น 5,758,259 ตารางเมตร หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1 จากไตรมาสที่ 4 ปี 2554 และร้อยละ 5 จากไตรมาสที่ 1 ปี 2554 พื้นที่ค้าปลีกที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากจำนวนศูนย์การค้าชุมชนที่เพิ่มขึ้น โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2555 พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานครแบ่งเป็นพื้นที่เช่าค้าปลีกในศูนย์การค้า (Mall Retail Space) ร้อยละ 56 พื้นที่ห้างสรรพสินค้า จำนวนร้อยละ 22 และพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตจำนวนร้อยละ 22

แผนภูมิที่ 7: อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกแยกตามรูปแบบในกรุงเทพมหานคร ปี 2546 - ปี 2556

(ล้านตารางเมตร)



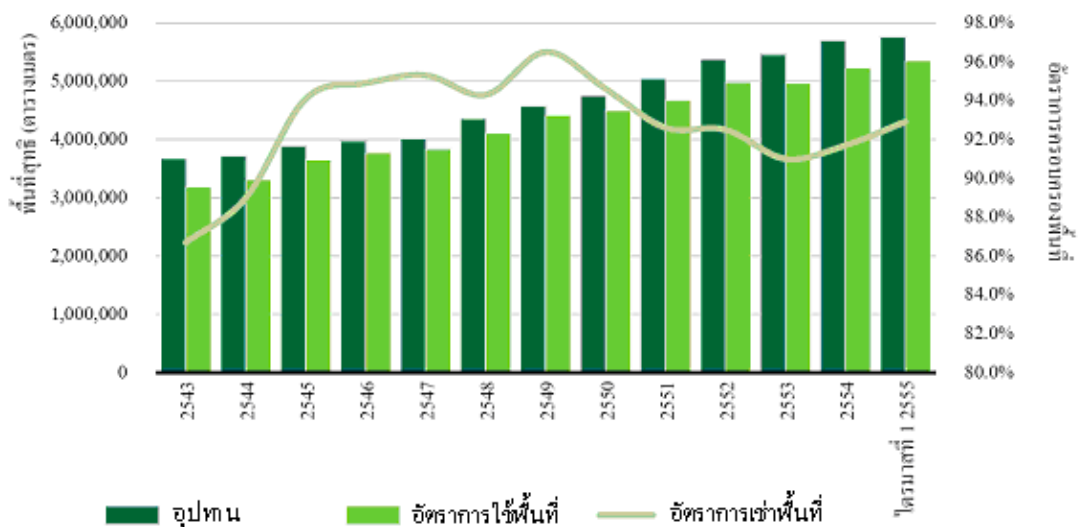
*จากโครงการที่ได้ประกาศแล้ว

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2555)

แผนภูมิที่ 8: อุปทาน อัตราการใช้พื้นที่ และอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ปี 2543 - ไตรมาสที่ 1 ปี 2555

(ล้านตารางเมตร)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

(ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2555)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก - ต่างจังหวัด

แนวโน้มสำคัญสองประการของธุรกิจค้าปลีก คือ กระแสการพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมูนิตี มอลล์ และการขยายตัวของธุรกิจค้าปลีกในต่างจังหวัด โดยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายเล็กมีแนวโน้มที่จะยังคงเดินหน้าพัฒนาศูนย์การค้าชุมชนในกรุงเทพมหานคร ในขณะที่ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่มุ่งเน้นที่จะขยายการพัฒนาศูนย์การค้าในต่างจังหวัด ทั้งนี้ ในไตรมาสที่ 1 ปี 2555 มีศูนย์การค้าชุมชนใหม่เปิดตัวถึง 4 แห่ง และคาดว่าจะมีการเปิดตัวอีก 15 แห่งภายในปี 2555 ซึ่งบริษัท ซีพี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัดแนวโน้มดังกล่าวจะพัฒนาเพิ่มขึ้นต่อไป

บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นผู้ประกอบการศูนย์การค้ารายใหญ่ของประเทศ มีโครงการที่จะเปิดศูนย์การค้าแห่งใหม่จำนวน 5 แห่งในต่างจังหวัด ภายในสิ้นปี 2555 ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล พลาซ่า สุราษฎร์ธานี โครงการเซ็นทรัล พลาซ่า ลำปาง โครงการเซ็นทรัล เฟสติวัล หาดใหญ่ โครงการเซ็นทรัล เฟสติวัล เชียงใหม่ และโครงการเซ็นทรัล พลาซ่า อุบลราชธานี

นอกจากนี้ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2554 โครงการเมกะบางนา ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุนระหว่างอิกเกียและบริษัทสยามฟิวเจอร์รีเทลอ็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีพื้นที่ศูนย์การค้าประมาณ 180,000 ตารางเมตร ได้เปิดดำเนินการแล้ว

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก - ภาคเหนือ

รูปแบบตลาดค้าปลีกในจังหวัดเชียงใหม่มีหลายรูปแบบ ประกอบด้วย ศูนย์การค้า ร้านค้าเฉพาะ ศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ต และซอปปิงพลาซ่า ในปัจจุบัน จังหวัดเชียงใหม่มีศูนย์การค้าหลัก 3 แห่ง ได้แก่ เซ็นทรัล พลาซ่า เชียงใหม่ แอร์พอร์ต กาดสวนแก้ว และพันธุ์ทิพย์พลาซ่า นอกจากนี้ ยังมีศูนย์การค้าขนาดใหญ่สองแห่งอีก 2 แห่งที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2556 ได้แก่ โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัลเชียงใหม่ และพารามอเตอร์ รวมทั้งศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่ง ได้แก่ เดอะ พลาซ่า (ซึ่งไม่ใช่ที่เดียวกับพันธุ์ทิพย์พลาซ่า) กำลังอยู่ระหว่างการปรับปรุงและจะเปิดให้บริการอีกครั้งในช่วงปลายปี 2555 ส่วนร้านค้าเฉพาะที่มีการปรับปรุงอยู่ในขณะนี้ คือ กาดฝรั่ง ซึ่งคาดว่าจะเปิดให้บริการอีกครั้งในช่วงปลายปี 2555 เช่นเดียวกัน

ธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ประเภทที่มีผู้เช่าหลักประกอบกิจการศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตในจังหวัดเชียงใหม่เติบโตขึ้นอย่างมาก อาทิ เทสโก้ โลตัส แม็คโคร และบิ๊กซี นอกเหนือจากแม็คโคร เทสโก้ โลตัส และบิ๊กซี ต่างก็เสนอพื้นที่ภายในศูนย์การค้าให้แก่ผู้เช่ารายย่อย โดยมีอัตราค่าเช่าในระดับที่สูงมากอยู่เสมอ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก – ภาคใต้

ธุรกิจค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทยมีลักษณะต่างกันไปในแต่ละจังหวัด จังหวัดภูเก็ตเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญของประเทศไทย ซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นตัวชี้วัดแนวโน้มของตลาดค้าปลีกสำหรับแหล่งท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี โดยในส่วนของอำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช ซึ่งเป็นหนึ่งในเมืองที่เก่าแก่ที่สุดในประเทศไทย ตลาดค้าปลีกจะเน้นไปที่ฐานลูกค้าซึ่งเป็นคนท้องถิ่น

รูปแบบร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิม เช่น ร้านค้าอาคารพาณิชย์ และตลาดสด จะยังคงอยู่และเป็นที่ยอมรับในพื้นที่ภาคใต้ต่อไป เนื่องจากอุปทานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกสมัยใหม่ยังมีน้อย อย่างไรก็ตาม ศูนย์การค้าและศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตในจังหวัดภูเก็ตและอำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกสมัยใหม่ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าสูงที่สุด

ในจังหวัดภูเก็ต มีผู้ประกอบการค้าปลีกทั้งสิ้น 22 ราย ส่วนในอำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราชมีผู้ประกอบการค้าปลีกเพียง 8 ราย โดยส่วนมากตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการ คุขวาง ทั้งนี้ ศูนย์การค้าและศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตในจังหวัดภูเก็ตเป็นธุรกิจค้าปลีกแบบสมัยใหม่ที่มีผลประกอบการดี ดังจะเห็นได้จากอัตราการเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ โดยมีการเช่าใช้พื้นที่ในศูนย์การค้าและศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตดังกล่าวเกือบเต็มพื้นที่ และมีพื้นที่ว่างอยู่เพียงไม่มาก อย่างไรก็ตาม อัตราการเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าที่ดำเนินกิจการมานานกว่า 10 ปี และมีรูปแบบล้าสมัยมักมีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่ต่ำกว่าศูนย์การค้าอื่น ๆ

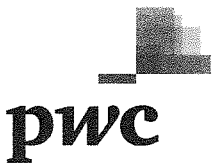
โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 4 "รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก"

ภาคผนวก 5

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
โดยบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทลโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557



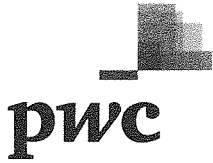
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“บริษัทจัดการ”) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลด์ส รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดตามสมมติฐานของกองทุนรวมสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 (“ประมาณการตามสมมติฐาน”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ซึ่งผู้บริหารของบริษัทจัดการเป็นผู้รับผิดชอบต่อการประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด รวมทั้งข้อมูลทั่วไปและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่จะเผยแพร่เพื่อการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวม เนื่องจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทุนรวมจะบริหารในอนาคตยังมีได้โอนเข้าสู่กองทุนรวม และกองทุนรวมมิได้มีข้อมูลกิจกรรมทางธุรกิจในอดีตของโครงการที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่จะโอนเหล่านั้น สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดนั้นได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหาร ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานดังกล่าว ควรใช้ความระมัดระวังในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดไม่สมเหตุผลสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามข้อสมมติที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด



เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และ แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติต่างๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากประมาณการ ที่ตั้งไว้ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึง ไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ประมาณการตามสมมติฐานจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการ ตามสมมติฐานดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 มีข้อมูล ที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งมีได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้น ประมาณการ งบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดรวมถึงรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้จัดทำขึ้นสำหรับคณะกรรมการของบริษัท จัดการกองทุนเพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่จะเผยแพร่เพื่อการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมของ กองทุนรวม และมีใช้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น ในการรายงานนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้ยอมรับหรือรับผิดชอบ ต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น

อุณากร พงษ์ธาดา

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3257

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

4 กันยายน พ.ศ. 2555

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

		ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ²	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ³
	หมายเหตุ	พันบาท	พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ข.1.1	1,729,990	2,354,881
ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร	ข.1.1.1	562,077	775,234
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุดราเช่าแบบคงที่	ข.1.1.2	610,306	792,768
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่า แบบแปรผัน	ข.1.1.3	323,094	451,231
ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว	ข.1.1.4	225,609	323,470
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	ข.1.1.5	8,904	12,178
รายได้อื่น	ข.1.2	12,574	16,917
รายได้รวม		1,742,564	2,371,798
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		335,182	440,149
ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า	ข.2.1	-	-
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	ข.2.2	25,202	34,106
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ข.2.3	275,915	357,254
ค่าเช่าที่ดิน	ข.2.4	34,065	48,789
กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์		1,407,382	1,931,649
รายได้ดอกเบี้ย	ข.1.3	1,095	1,049

² อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

³ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โดัส รีเทล โกรท
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

		ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ²	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ³
	หมายเหตุ	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม			
ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม	ข.3.1	14,820	15,538
ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน	ข.3.2	59,407	80,941
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	ข.3.3	21,684	29,795
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ข.3.4	1,980	2,698
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ข.3.5	2,971	4,047
ค่าใช้จ่ายอื่นๆของกองทุนรวม	ข.3.6	11,238	11,238
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยลงทุนตัดจ่าย	ข.3.7	168,512	251,700
กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน		1,127,865	1,536,741
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการ ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยลงทุน ¹	ข.4	168,512	251,700
ค่าเช่าที่ดินตัดจำหน่าย	ข.4	9,430	14,412
หักออก รายได้ค่าเช่าผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์การค้าที่มีได้จ่ายชำระ เป็นเงินสดจริง	ข.4	(62,941)	(86,810)
เงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน		1,242,866	1,716,043

¹ ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ กองทุนรวมจะจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนโดยทำการลดเงินทุนจดทะเบียน

² อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

³ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

		ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ²	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ³
	หมายเหตุ	พันบาท	พันบาท
จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	ข.8	1,770,000,000	2,261,780,470
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน:			
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร			
ต่อหน่วยลงทุน (อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร			
ร้อยละ 100) (บาทต่อหน่วยลงทุน)			
		0.64	0.68
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน			
(บาทต่อหน่วยลงทุน)			
		0.06	0.08
รวมจ่ายคืนต่อหน่วยลงทุน		0.70	0.76

ในกรณีที่กองทุนรวมคืนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 95 ถึงร้อยละ 100 อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 จะคิดเป็น 0.72 บาท ถึง 0.76 บาทต่อหน่วยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

² อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

³ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

ก ข้อมูลทั่วไป

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) จัดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ในวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”) ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทยที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ และใช้เพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างรายได้ในรูปของเงินปันผลและการเติบโตของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละลงทุน บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ประกอบการอื่น หรือในรูปแบบอื่นที่คล้ายคลึงกัน ตามที่ระบุไว้โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

รอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวมสิ้นสุด ณ วันสุดท้ายของเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปีปฏิทิน ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด จึงเป็นการจัดทำประมาณการสำหรับปีที่มีรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 (“ปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557”) อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก บริษัทจัดการคาดว่าจะจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ผลการดำเนินงานจริงที่น่าเสนอของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทุนรวมจึงอาจมีความแตกต่างจากการดำเนินงานรอบระยะเวลาในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานฉบับนี้ ภายหลังการได้มาเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม กองทุนรวมคาดว่าจะเข้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22 แห่ง (“อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด”) โดยมีอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จำนวนที่มีอยู่เดิม 17 แห่ง (“อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม”) ที่กองทุนลงทุนโดยใช้เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเริ่มแรกต่อสาธารณชนในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2555 และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกจำนวน 5 แห่ง (“อสังหาริมทรัพย์ใหม่”) ที่กองทุนลงทุนโดยใช้เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม 17 แห่ง จาก บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (“ผู้สนับสนุน”) ณ วันที่ 14 มีนาคม พ.ศ. 2555 โดยการใช้เงินทุนที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเริ่มแรก ต่อสาธารณชนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ 17 แห่งมีดังนี้

- | | | | |
|----------------|-----------------|-------------------|-----------|
| 1. ศรีนครินทร์ | 6. ประชาชื่น | 11. ปราณบุรี | 16. ระนอง |
| 2. อมตะนคร | 7. พิชญ์โลก | 12. สิงห์บุรี | 17. เสนา |
| 3. กระบี่ | 8. เพชรบูรณ์ | 13. มหาชัย | |
| 4. สมุย | 9. รังสิตคลอง 7 | 14. ลำลูกกาคลอง 6 | |
| 5. พระราม 1 | 10. ทูંગสง | 15. แม่สาย | |

บริษัทจัดการเสนอที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5 แห่ง จาก ผู้สนับสนุนโดยการใช้เงินทุนที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ใหม่ 5 แห่ง อ้างถึง

1. ศาลายา
2. ภูเก็ต
3. นครศรีธรรมราช
4. รังสิต นครนายก
5. บางปู

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลด์สรีเทิล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

รายชื่อของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และประมาณการรายได้รวม และกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดสามารถสรุปในตารางดังต่อไปนี้

ตารางแสดงประมาณการรายได้รวมและกำไรสุทธิตามสมมติฐานจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ชื่อสินทรัพย์	รายได้รวม		กำไรสุทธิ อสังหาริมทรัพย์	
	ประมาณการตามสมมติฐาน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557		ประมาณการตามสมมติฐาน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละของ ทั้งหมด	ล้านบาท	ร้อยละของ ทั้งหมด
อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม				
1. ศรีนครินทร์	283	12	230	12
2. อมตะนคร	182	8	138	7
3. กระบี่	141	6	117	6
4. สมุย	133	5	112	6
5. พระราม 1	127	5	78	4
6. ประชาชื่น	123	5	107	6
7. พิชญ์โลก	90	4	75	4
8. เพชรบูรณ์	87	4	68	4
9. รังสิตคลอง 7	90	4	76	4
10. หุ่่งสง	80	3	66	3
11. ปราณบุรี	65	3	55	3
12. สิงห์บุรี	67	3	55	3
13. มหาชัย	66	3	56	3
14. ลำลูกกาคลอง 6	64	3	51	3
15. แม่สาย	52	2	48	2
16. ระนอง	51	2	42	2
17. เสนา	42	2	33	1
รวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	1,743	74	1,407	73
อสังหาริมทรัพย์ใหม่				
18. ศาลาษา	155	7	132	7
19. ภูเก็ต	216	9	194	10
20. นครศรีธรรมราช	97	4	82	4
21. รังสิต นครนายก	84	3	60	3
22. บางปู	77	3	57	3
รวมอสังหาริมทรัพย์ใหม่	629	26	525	27
รวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด	2,372	100	1,932	100

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดถูกจัดทำขึ้นเพื่อประกอบกับหนังสือชี้ชวนที่เป็นภาษาอังกฤษและภาษาไทย โดยจะทำการเผยแพร่ให้กับผู้ลงทุนที่มีความเกี่ยวข้องกับการเสนอขาย

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (ที่ทำหน้าที่เป็น “ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์”) ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทจัดการให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทุนรวม

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานที่สำคัญตามที่ระบุไว้ด้านล่างนี้ บริษัทจัดการ และผู้สนับสนุน มีความเห็นว่า ข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล วันที่ที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด รวมทั้งควรทำการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวมด้วยตนเองด้วย

1) รายได้

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ซึ่งได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด⁴ ประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ซึ่งทำขึ้นระหว่างผู้เช่าและกองทุนรวมสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557

⁴ รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หมายถึง ค่าธรรมเนียมการเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และรายได้อื่นที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดโดยไม่รวมรายได้ค่าบริการ ค่าธรรมเนียมบริหาร ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บใดๆ และรายได้จากสินไหมทดแทนตามสัญญาประกันภัย (ซึ่งไม่ใช่เงินรับจากสัญญาประกันภัยอื่นเกิดจากการชดเชยผลขาดทุนจากรายได้ค่าเช่า) และเงินมัดจำการเช่า เงินประกันที่เรียกคืนได้ หรือ การชำระเงินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

ข้อสมมติฐานขององค์ประกอบรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพิจารณาจากข้อมูลตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการในปัจจุบันระหว่างผู้เช่ารายต่างๆ กับผู้สนับสนุน (สำหรับอสังหาริมทรัพย์เดิม) และผู้สนับสนุน (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ใหม่) และข้อมูลในอดีตจากผู้สนับสนุน องค์ประกอบหลักของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งสมมติฐานที่เกี่ยวข้องได้แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1.1 ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่นั้นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าหลัก (ผู้สนับสนุน) สำหรับการใช้พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่าซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่มีอยู่แล้วหรือจะเพิ่มขึ้นเพิ่มเติมระหว่างกองทุนรวม และผู้สนับสนุน โดยจะรวมทั้งพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการจะได้รับการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี สมมติฐานนี้ใช้สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.2 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุนอัตราค่าเช่าแบบคงที่

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าศูนย์การค้าระยะยาว ซึ่งอายุสัญญาเช่าโดยทั่วไปไม่น้อยกว่า 1 ปี อัตราค่าเช่าและค่าบริการจะเป็นอัตราค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าปัจจุบันที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่าและผู้สนับสนุน (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่) หรือกองทุนรวม (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่เดิม) อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการไม่รวมถึงค่าสาธารณูปโภคที่ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากผู้เช่าตามเงื่อนไขการให้บริการและเรียกเก็บรายได้จากระบบสาธารณูปโภคภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์และบริษัทจัดการ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขการเช่าและการให้บริการที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

สมมติฐานที่ใช้จะแบ่งผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุนอัตราค่าเช่าแบบคงที่เป็น 2 กลุ่มเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลงโดยใช้ข้อมูลการเช่าในอดีต ประกอบกับประสบการณ์และมุมมองที่ผู้สนับสนุนมีต่อผู้เช่าแต่ละราย คือ 1) ผู้เช่าระยะยาวที่จะทำการต่อสัญญาเช่าทันทีภายหลังที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยไม่มีช่วงเวลาว่างที่พื้นที่ว่าง และ 2) ผู้เช่าระยะยาวที่จะไม่ทำการต่อสัญญาเช่าภายหลังที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะว่างเป็นเวลาไม่เกิน 60 วันก่อนที่สัญญาเช่าใหม่จะเริ่มขึ้น

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 สัญญาเช่าที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นรายปี จะสมมติให้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.2 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุนอัตราค่าเช่าแบบคงที่ (ต่อ)

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 สัญญาเช่าที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี จะสมมติให้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี เมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่าใหม่

เพื่อให้เป็นไปตามทิศทางเดียวกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 ซึ่งนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งซึ่งวนสำหรับการนำเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก สำหรับสัญญาเช่าที่หมดอายุก่อน 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 จะมีการปรับขึ้นค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.7 ครั้งเดียว (เพิ่มเติมจากอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นดังที่กล่าวไว้ในข้างต้น) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุนอัตราค่าเช่าแบบคงที่เมื่อสัญญาเช่าได้หมดอายุลง เนื่องจากผู้สนับสนุนมีความตั้งใจเพิ่มอัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุนอัตราค่าเช่าแบบคงที่ด้วยจำนวนดังกล่าว เพื่อลดภาระในการดำเนินงานซึ่งเป็นผลมาจากการเพิ่มค่าจ้างขึ้นตามกฎหมาย

พื้นที่ให้เช่าที่ว่างอยู่ในปัจจุบันจะสมมติให้พื้นที่ว่างนั้นว่างตลอดช่วงเวลาปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557

1.1.3 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ให้เช่าซึ่งอายุสัญญาเช่าโดยทั่วไปไม่น้อยกว่าหนึ่งปี และอัตราค่าเช่าและค่าบริการจะแปรผันตามยอดขายของผู้เช่าตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบันที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่าและผู้สนับสนุน หรือกองทุนรวม อย่างไรก็ตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าไม่รวมถึงค่าสาธารณูปโภคที่ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากผู้เช่าตามเงื่อนไขการให้บริการและเรียกเก็บรายได้จากระบบสาธารณูปโภคภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์และบริษัทจัดการ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขการเช่าและการให้บริการในปัจจุบัน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.3 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน (ต่อ)

สมมติฐานที่ใช้จะแบ่งผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผันเป็น 2 กลุ่ม เมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลงโดยใช้ข้อมูลการเช่าในอดีต ประกอบกับประสบการณ์และมุมมองของผู้สนับสนุนมีต่อผู้เช่าแต่ละราย คือ (1) ผู้เช่าระยะยาวรายเดิมที่ทำการต่อสัญญาเช่าทันทีภายหลังที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยไม่มีช่วงเวลาที่พื้นที่ว่างและ (2) ผู้เช่าระยะยาวที่จะไม่ทำการต่อสัญญาเช่าภายหลังที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่ให้เช้างดงามจะว่างเป็นเวลาไม่เกิน 60 วันก่อนที่สัญญาเช่าใหม่เริ่มต้น

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ยอดขายของผู้เช่าระยะยาวดังกล่าวจะมีสมมติฐานให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี ทั้งนี้อัตราการเติบโตดังกล่าวกำหนดจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผันในอดีตย้อนหลัง 2 ปี

พื้นที่ให้เช่าที่ว่างอยู่ในปัจจุบันจะสมมติให้พื้นที่ว่างนั้นว่างตลอดช่วงเวลาปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.4 ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว

รายได้ค่าบริการได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว ซึ่งมีอายุสัญญาบริการไม่เกิน 6 เดือน โดยมีอัตราค่าบริการคงที่ตลอดอายุสัญญาบริการปัจจุบันที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวและผู้สนับสนุน หรือกองทุนรวม ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวส่วนใหญ่เป็นร้านขนาดเล็กที่เปิดดำเนินการในพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารศูนย์การค้า หรือพื้นที่ให้ใช้ชั่วคราวภายนอกอาคารศูนย์การค้า ค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวส่วนใหญ่จะครอบคลุมถึงค่าสาธารณูปโภค แล้วทั้งนี้สำหรับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวซึ่งอัตราค่าบริการไม่ครอบคลุมค่าสาธารณูปโภค ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์จะคำนวณและเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคดังกล่าวไปยังผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ รายได้ค่าบริการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าบริการและระยะเวลาการให้บริการผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวในปัจจุบัน

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 รายได้ค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวจะมีสมมติฐานให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี โดยอัตราการเติบโตดังกล่าวกำหนดจากข้อมูลรายได้ค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวในอดีตย้อนหลัง 2 ปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.5 ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา

รายได้ค่าบริการป้ายและสื่อโฆษณาที่ได้รับจากผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณาตามสัญญาบริการป้ายโฆษณา ทั้งนี้ รายได้ค่าบริการดังกล่าวตั้งอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขการให้บริการป้ายและสื่อโฆษณาในปัจจุบัน และมีการปรับเพิ่มขึ้นในปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ประมาณการรายได้ค่าบริการป้ายและสื่อโฆษณาคำนวณตามเงื่อนไขในสัญญาบริการที่มีอยู่ ซึ่งจะเป็นไปตามเงื่อนไขการปรับเพิ่มค่าบริการในสัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาที่มีอยู่แล้วระหว่างผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณาและผู้สนับสนุน หรือระหว่างผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณาและกองทุนรวม รวมทั้งข้อมูลในอดีต

สมมติฐานที่ใช้จะแบ่งพื้นที่ให้เช่าสำหรับการโฆษณาสินค้าหรือบริการเป็น 2 กลุ่มเมื่อสัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาปัจจุบันสิ้นสุดลง คือ 1) พื้นที่ให้เช่าสำหรับการโฆษณาสินค้าหรือบริการซึ่งผู้เช่ารายเดิมจะทำการต่อสัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาทันทีภายหลังที่สัญญาบริการเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่เช่าดังกล่าวไม่มีช่วงเวลาว่าง และ 2) พื้นที่ให้เช่าสำหรับการโฆษณาสินค้าหรือบริการซึ่งผู้รับเช่ารายเดิมจะไม่ทำการต่อสัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาภายหลังที่สัญญาบริการเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะว่างเป็นเวลาไม่เกิน 60 วัน ก่อนที่วันที่สัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาใหม่เริ่มต้น

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ก) สัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาที่อัตราค่าบริการเพิ่มขึ้นรายปีจะสมมติให้ค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี เมื่อมีการต่อสัญญาบริการใหม่ ข) สัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาที่อัตราค่าบริการเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี จะสมมติให้ค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 เมื่อมีการต่ออายุสัญญาบริการใหม่ เช่นเดียวกับสัญญาเช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่ สำหรับสัญญาเช่าที่หมดอายุในช่วงเวลา ก่อนวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 เมื่อสัญญาหมดอายุลง จะมีการปรับขึ้นค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.7 ครั้งเดียว (เพิ่มเติมจากอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นดังกล่าวไว้ในข้างต้น)

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.2) รายได้อื่น

รายได้อื่นโดยหลักประกอบด้วยรายได้ค่าธรรมเนียมตามสัญญาสัมปทานจากบริษัท วีจีไอแอดเวอร์ไทซ์ มีเดีย จำกัด (“วีจีไอ”) จากการที่ผู้สนับสนุนทำสัญญาให้สิทธิในการโฆษณากับวีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในเขตพื้นที่ที่กำหนด เพื่อทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาต และจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า สัญญาแบ่งกำไรสื่อโฆษณาจะจัดเก็บรายได้โดยผู้สนับสนุนในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และปันส่วนให้ผู้สนับสนุนในส่วน of พื้นที่ศูนย์การค้าโดยใช้การคำนวณจากพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน (ยกเว้นส่วนพื้นที่จอดรถ) ในแต่ละพื้นที่ศูนย์การค้า ภายใต้สัญญาดังกล่าวค่าบริการสำหรับส่วนเทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์อาหารจะมีได้นำรวมที่จะปันให้กับผู้สนับสนุนและกองทุนรวมเนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน ทั้งนี้รายได้ส่วนที่เหลือจากสัญญาดังกล่าวจะแบ่งสัดส่วนการรับรู้ระหว่างผู้สนับสนุนและกองทุนรวมในอัตราร้อยละ 10 ต่อ 90 โดยค่าธรรมเนียมวีจีไอสำหรับรอบปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 คิดมาจากอัตราที่กำหนดในสัญญา

1.3) รายได้ออกเบี่ยง

รายได้ออกเบี่ยงได้รับจากการฝากเงินสดที่ได้มาจากเงินมัดจำของกองทุนรวม โดยที่การประมาณการรายได้ออกเบี่ยงสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.20 ต่อปีของยอดเงินสดคงเหลือ ณ วันสิ้นปีประมาณการ

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ตารางด้านล่างสรุปสมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อ้างอิงตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวม ในระหว่างปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดจะถูกคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 ซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนได้ เนื่องจากกองทุนรวมมิได้เป็นหน่วยงานที่จดทะเบียนในระบบภาษีมูลค่าเพิ่มตามข้อบังคับภาษีไทย

	ประมาณการตาม สมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ² พันบาท	ประมาณการตาม สมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ³ พันบาท
ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า (หมายเหตุ 2.1)	-	-
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (หมายเหตุ 2.2)	(25,202)	(34,106)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		
อสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 2.3)	(275,915)	(357,254)
- ค่าทำความสะอาด	(33,429)	(43,067)
- ค่ารักษาความปลอดภัย	(30,930)	(36,298)
- ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	(26,854)	(34,923)
- ค่าสนับสนุนการขาย	(17,212)	(20,295)
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	(25,736)	(34,211)
- ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	(12,697)	(16,078)
- ค่าสาธารณูปโภค	(126,372)	(168,907)
- ค่าธรรมเนียมการประเมินราคาประจำปี	(2,685)	(3,475)
ค่าเช่าที่ดิน (หมายเหตุ 2.4)	(34,065)	(48,789)
	(335,182)	(440,149)

² อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

³ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.1) ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าคำนวณจาก 0.5 - 1.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและ/หรืออัตราค่าบริการจากการเช่าพื้นที่ระยะยาว ชั่วคราว และป้ายและสื่อโฆษณา โดยขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของแต่ละสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการ และสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุโดยผู้เช่ารายเดิมนั้นค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าจะคำนวณจาก 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและ/หรืออัตราค่าบริการโดยมิได้คำนึงถึงเงื่อนไขของสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการ อัตราค่านายหน้าสำหรับผู้เช่ารายใหม่สามารถสรุปได้ดังนี้

ประเภทรายได้ และค่าเช่า	ค่านายหน้าสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม (เทียบเท่าเดือนที่เช่าและอัตราค่าบริการ)
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่ และที่กำหนดอัตราเช่าแบบแปรผัน - หนึ่ง ถึง สามปี - มากกว่าสามปี	หนึ่งเดือน หนึ่งเดือนครึ่ง
ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว	ครึ่งเดือน
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา - หนึ่ง ถึง สามปี - มากกว่าสามปี	หนึ่งเดือน หนึ่งเดือนครึ่ง

อย่างไรก็ตามข้อกำหนดในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์จะไม่คิดค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 สำหรับทั้งอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ดังนั้นงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานจึงไม่ได้มีค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าในระหว่างปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ค่าทำความสะอาด

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม มีการทำสัญญาแยกออกจากกันอย่างชัดเจนสำหรับสัญญาการให้บริการทำความสะอาดพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน และสัญญาการให้บริการทำความสะอาดพื้นที่ศูนย์การค้า สมมติฐานของค่าทำความสะอาดจึงมีการประมาณการจากสัญญาการให้บริการดังกล่าว ทั้งนี้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่สมมติฐานของค่าทำความสะอาดดังกล่าวได้มีการประมาณการจากข้อมูลในอดีตของผู้สนับสนุนที่จำแนกค่าใช้จ่ายเป็นสองพื้นที่

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าทำความสะอาดถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่ารักษาความปลอดภัย

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่เดิมค่ารักษาความปลอดภัยทั้งส่วนของพื้นที่ศูนย์การค้า และพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุนสำหรับแต่ละศูนย์การค้าถูกประมาณการจากสัญญารักษาความปลอดภัยแต่ละสัญญา ดังนั้นค่าใช้จ่ายตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามสัญญาเหล่านี้

อย่างไรก็ตามสำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่ค่ารักษาความปลอดภัยทั้งส่วนของพื้นที่ศูนย์การค้า และพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุนสำหรับแต่ละศูนย์การค้าถูกประมาณการจากสัญญารักษาความปลอดภัยแต่ละสัญญา การปันส่วนค่ารักษาความปลอดภัยระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้า กับพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน ถูกคำนวณจากจำนวนของพนักงานรักษาความปลอดภัยของแต่ละพื้นที่ และข้อมูลในสัญญาที่มีอยู่เดิม

ทั้งนี้สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่ารักษาความปลอดภัยถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์

ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมขึ้นอยู่กับการคุ้มครองจากการประกันภัยที่ดูแลโดยกองทุนรวม ขณะที่ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่ขึ้นกับการพิจารณาการคุ้มครองที่ดูแลโดยกองทุนรวม ร่วมกับข้อมูลในอดีตของผู้สนับสนุนและสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าเบี้ยประกันภัยถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 26 ต่อปี เพื่อสะท้อนสัญญาเบี้ยประกันที่เพิ่มขึ้นล่าสุด

ค่าสนับสนุนการขาย

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าสนับสนุนการขายของแต่ละศูนย์การค้าเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของกองทุนรวมโดยประมาณเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนอะไหล่ และการซ่อมแซมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานประจำวันของพื้นที่ศูนย์การค้า ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับสัญญาบริการสำหรับอุปกรณ์และเครื่องจักรที่เป็นสินทรัพย์ของกองทุนจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับอะไหล่ที่ใช้ในพื้นที่ศูนย์การค้าและห้องอุปกรณ์และเครื่องจักรจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเช่นกัน ทั้งนี้ สำหรับปีประมาณการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557 ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง

ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลืองของแต่ละศูนย์การค้าเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของกองทุนรวมโดยสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ได้มีการประมาณการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ค่าสาธารณูปโภค

ค่าสาธารณูปโภคโดยหลักมาจาก ค่าไฟฟ้าสำหรับเครื่องทำความเย็น เครื่องปรับอากาศ อุปกรณ์การให้แสงสว่าง และการใช้อื่นๆที่ใช้ในพื้นที่ศูนย์การค้า กองทุนรวมจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนพื้นที่ส่วนกลาง และลานจอดรถ หลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม มาตรฐานวัดไฟฟ้าได้ถูกนำไปติดตั้งเพื่อวัดปริมาณการใช้ไฟฟ้าของในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ค่าไฟฟ้าคำนวณจากปริมาณการใช้ไฟฟ้าและอัตราค่าไฟฟ้าที่กำหนดโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค หรือการไฟฟ้านครหลวง

การประมาณการจะปันส่วนระหว่างค่าไฟฟ้าสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน โดยคำนวณจากข้อมูลการใช้ไฟฟ้าของแต่ละพื้นที่ในอดีต รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการติดตั้งมาตรวัดไฟฟ้าที่ติดตั้งภายหลัง ระหว่างวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2555 ซึ่งอัตราค่าไฟฟ้างกล่าวเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8 นอกเหนือจากนี้ได้สมมติให้เพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 5 ทำให้อัตราทั้งหมดเพิ่มขึ้นในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 จำนวน อัตราร้อยละ 13

สมมติฐานสำหรับค่าน้ำประปาได้มีการประมาณการตามปริมาณการใช้ที่ติดตามก่อนและหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคทั้งหมดได้สมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าธรรมเนียมการสำรวจประจำปี

ค่าธรรมเนียมการสำรวจประจำปีเป็นค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ประจำปีตามที่กำหนดโดยหน่วยงานราชการและกรมธรรม์ประกันภัย ค่าใช้จ่ายดังกล่าวคำนวณจากอัตราที่ผู้สนับสนุนจ่ายในปัจจุบันสำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่ และคำนวณจากอัตราที่กองทุนรวมจ่ายในปัจจุบันสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมในอนาคตจะเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของกองทุนรวมทั้งหมด และสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ประเมินค่าธรรมเนียมการสำรวจประจำปีถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.4) ค่าเช่าที่ดิน

สำหรับสัญญาเช่า และสินทรัพย์ที่ผสมระหว่างสัญญาเช่าที่ดิน/เจ้าของสินทรัพย์ กองทุนรวมจะต้องชำระค่าเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดิน ภาระผูกพันที่เกิดจากค่าเช่าที่ดินจะถูกรวมเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทุนดังกล่าว ค่าเช่าที่ดินจะถูกตัดจำหน่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

3) ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม

ในระหว่างปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าใช้จ่ายกองทุนรวมจะถูกคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 ซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนได้ เนื่องจากกองทุนรวมมิได้เป็นหน่วยงานที่จดทะเบียนในระบบภาษีมูลค่าเพิ่มตามข้อบังคับภาษีไทย

3.1) ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวมคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาจัดจ้างระหว่างบริษัทจัดการและผู้สนับสนุน และร่างสัญญาจัดจ้างระหว่างบริษัทจัดการและกองทุนรวม สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 หากพิจารณาจากขนาดกองทุนรวมแล้วบริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราน้อยกว่าร้อยละ 0.16 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ⁵ ของกองทุนรวม ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

⁵ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมคำนวณจากแผนงานกองทุน ณ วันทำการวันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

3) ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม (ต่อ)

3.2) ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินคำนวณในอัตราร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

3.3) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจคำนวณในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อปีของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

3.4) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์คำนวณจากค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมดังกล่าวไม่เกินอัตราร้อยละ 0.01 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม อัตราดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

3.5) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนคำนวณจากค่าธรรมเนียมที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างระหว่างนายทะเบียนและผู้สนับสนุน และร่างสัญญานายทะเบียนระหว่างนายทะเบียนและกองทุนรวมและสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 นายทะเบียนมีสิทธิได้รับค่าบริการจากกองทุนรวมอัตราไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม อัตราดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

⁵ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมคำนวณจากแผนงานกองทุน ณ วันทำการวันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

3) ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม (ต่อ)

3.6) ค่าใช้จ่ายอื่นๆของกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่จำกัดเพียงแต่ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวมที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ค่าใช้จ่ายในการสื่อสารกับผู้ลงทุน และค่าใช้จ่ายในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่บุคคลภายนอก) ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานกองทุนรวม

3.7) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกเป็นจำนวน 482 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบได้มีประมาณไว้ที่จำนวนเงิน 262 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าบริหารจัดการซึ่งเป็นอัตราส่วนไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุน (ที่ไม่ใช่ผู้สนับสนุน) และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาตามค่าใช้จ่ายที่เสนอให้กับกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้บันทึกเป็นสินทรัพย์และจะถูกตัดจำหน่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี

4) การจ่ายเงินปันผลและการลดทุน

บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เมื่อกองทุนรวมมีกำไรสุทธิหรือกำไรสะสม กองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า ร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี ทั้งนี้ กำไรสุทธิดังกล่าวเป็นกำไรสุทธิที่ไม่รวมรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า เงินลงทุนในหลักทรัพย์ และ/หรือ สินทรัพย์ของกองทุนรวมประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

4) การจ่ายเงินปันผลและการลดทุน (ต่อ)

บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินหลังจากบวกกลับรายการค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและค่าเช่าที่ดิน และหักออกด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการในส่วนที่มีได้รับจริงเป็นกระแสเงินสดของผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร โดย

- กองทุนรวมได้เลือกใช้วิธีตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นเวลา 3 ปี ตามหมายเหตุข้อ ข.3.7 รายการดังกล่าวจึงเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง จึงจะถูกบวกกลับจากกำไรขาดทุนเพื่อคำนวณเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วย
- ค่าใช้จ่ายในการเช่าที่ดิน เป็นค่าใช้จ่ายรายปีที่ต้องจ่ายทุกปีและมูลค่าจะแตกต่างกันในแต่ละปีตามที่กำหนดในสัญญาเช่า กองทุนรวมจะกระจายจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตลอดอายุสัญญาเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรง ทำให้เกิดรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงของค่าใช้จ่ายในการเช่าที่ดิน ดังนั้นจำนวนเงินส่วนที่เป็นรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงจึงถูกบวกปรับปรุงเพื่อคำนวณเป็นกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เงินสดเพื่อจ่ายคืนผู้ถือหน่วย
- รายได้ค่าเช่าและบริการในส่วนของผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารของกองทุนรวมเป็นสัญญาที่กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าในอัตราที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ในทุกๆ 3 ปี กองทุนรวมจะรับรู้รายได้ตามวิธีเส้นตรงในประมาณการงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้รายได้ทางบัญชีจึงมีความแตกต่างจากจำนวนเงินที่จะได้รับชำระเป็นเงินสดจริงที่จะได้รับจากการเช่าของผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารในแต่ละปี ดังนั้นจำนวนเงินที่เป็นรายรับในส่วนที่มีได้รับเป็นเงินสดจริงจะถูกหักออกเพื่อคำนวณเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วย

5) ภาษีโรงเรือน

ภาษีโรงเรือนที่เกิดจากส่วนต่างของค่าภาษีโรงเรือนที่ต้องชำระ และภาษีโรงเรือนที่สามารถเรียกเก็บคืนจากผู้เช่าได้ ซึ่งประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ได้คำนวณโดยอ้างอิงอัตราภาษีโรงเรือนเท่ากับร้อยละ 12.5 ต่อปีของประมาณการรายได้ค่าเช่าและสามารถเรียกเก็บคืนจากผู้เช่าได้เป็นส่วนใหญ่

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

6) การวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน อย่างไรก็ตามบริษัทจัดการได้จัดให้มีผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จะทบทวนมูลค่าประเมินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกปีนับจากวันที่มีการประเมินราคา ทั้งนี้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะมีการประเมินราคาครั้งล่าสุดโดยอิสระทุก 2 ปี นับจากวันที่มีการประเมินเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์อย่างเป็นสาระสำคัญ บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อประเมินเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เกิน 2 ปีติดต่อกัน

มูลค่ายุติธรรมของราคาประเมินกำหนดโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งบริษัทจัดการรวมคาดการณ์ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2555

ผลกำไร ที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อ การประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจาก ส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

7) รายจ่ายฝ่ายทุน

สมมติให้ไม่มีสำรองกำไรสุทธิสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 เนื่องจากรายจ่าย ฝ่ายทุนจำนวน 148.4 ล้านบาทได้มีการกันสำรองไว้สำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนของอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคต ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ได้คำนวณประมาณการรายจ่ายตามความจำเป็นสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุน ของอสังหาริมทรัพย์ใหม่ตั้งแต่วันที่ออกหน่วยลงทุนจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

8) จำนวนหน่วยลงทุน

จำนวนหน่วยลงทุนภายหลังการนำเสนอขายหน่วยลงทุนคิดจากมูลค่าจ่ายซื้อในอัตราร้อยละ 100 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ และที่ราคาเสนอขายต่อหน่วยที่ราคา 14.0 บาทต่อหน่วยลงทุน

9) มาตรฐานการบัญชี

ประมาณการข้างต้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทยที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีสาระสำคัญ

10) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ถูกจัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี
- มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมกระแสเงินสดที่ต้องจ่ายสำหรับการเช่าที่ดิน
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ และ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมมีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

11) การวิเคราะห์ความผันผวน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญ ดังที่กล่าวไว้ในข้างต้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานมีความเสี่ยงจากปัจจัย ดังต่อไปนี้

- อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าเช่าช่วงเวลาพื้นที่ว่างลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจนและตัวเลขที่ประมาณการไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานอาจแตกต่างจากที่จะเกิดขึ้นจริง เพื่อให้ให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐาน ตารางด้านล่างแสดงถึงความผันผวนของอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่เปลี่ยนไปหากปัจจัยที่เป็นสาระสำคัญเปลี่ยนแปลง

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐาน อาจมากกว่าช่วงของตัวแปรที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นอาจทำการหักกลับหรือประกอบกันทำให้ผลกระทบอาจเปลี่ยนแปลงแตกต่างจากที่นำเสนอ

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

11) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

อัตราการใช้เงินลงทุนและค่าบริการ⁶

การเปลี่ยนแปลงในอัตราการใช้เงินลงทุนของค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่ของสัญญาเช่าระยะยาวของกองทุนรวมมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละสินทรัพย์ โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้เงินลงทุนของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่ออัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน⁷ (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องคงเหลือ) ดังแสดงในตารางนี้

อัตราการใช้เงินลงทุนของค่าเช่าและค่าบริการ		
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องคงเหลือ)	
	บาท	
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	0.701	0.757
กรณีฐาน (ร้อยละ 5) (ได้รวม ประมาณการผลกระทบจากค่าจ้าง แรงงานขั้นต่ำที่เพิ่มขึ้น)	0.702	0.759
สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	0.704	0.760

⁶ ใช้กับเฉพาะรายได้ค่าเช่าระยะยาวที่มีค่าเช่าแบบคงที่ และค่าเช่าป้ายและสื่อโฆษณาเท่านั้น

⁷ อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกำหนดจากเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (รวมเงินปันผลและการลดทุน) ส่วนด้วยราคาต่อหน่วย

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

11) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

ช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่าง⁸

การเปลี่ยนแปลงในช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่างมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของแต่ละสินทรัพย์ โดยการเปลี่ยนแปลงช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่างจะมีผลกระทบต่ออัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน⁷ (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องคงเหลือ) ดังแสดงในตารางนี้

ช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่าง		
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องคงเหลือ)	
	บาท	
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด
ต่ำกว่ากรณีฐาน 30 วัน	0.702	0.759
กรณีฐาน ⁹	0.702	0.759
สูงกว่ากรณีฐาน 30 วัน	0.694	0.749

⁷ อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกำหนดจากเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (รวมเงินปันผลและการลดทุน) ส่วนด้วยราคาต่อหน่วย

⁸ ค่าเพื่อช่วงเวลาพื้นที่ว่างลงกำหนดจากจำนวนวันที่ไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากผู้เช่าหากผู้เช่าไม่ต่อสัญญา

⁹ พื้นที่เช่าที่ว่างอยู่ในปัจจุบันที่ไม่มีค่าเพื่อพื้นที่ว่างลงควรรวมอยู่ภายใต้สถานการณ์

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

11) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์¹⁰ (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานสุทธิของแต่ละสินทรัพย์ โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่ออัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน⁷ ดังแสดงในตารางนี้

อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์		
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องคงเหลือ)	
	บาท	
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	0.704	0.760
กรณีฐาน (ร้อยละ 3)	0.702	0.759
สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	0.701	0.757

⁷ อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกำหนดจากเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (รวมเงินปันผลและการลดทุน) ส่วนด้วยราคาต่อหน่วย

¹⁰ ใช้กับค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันวินาศภัย ค่าส่งเสริมการขาย และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

11) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

การวิเคราะห์ความผันผวนเพิ่มเติมของผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ		
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องคงเหลือ)	
	บาท	
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด
อัตราการเติบโตของยอดขายผู้ เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนด อัตราค่าเช่าแบบแปรผัน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1	0.707	0.763
อัตราการเติบโตของรายได้ ค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ ชั่วคราวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1	0.702	0.759

ค นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานแสดงไว้ดังต่อไปนี้

1) เกณฑ์ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานประกอบด้วยข้อมูลของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบประมาณการตามงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานแต่ไม่ได้รวมถึงงบการเงินเต็มรูปแบบ และหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

นโยบายการบัญชีที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานเป็นนโยบายเดียวกับกองทุนรวม

2) การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ยในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3) การวัดมูลค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดแสดงในราคาที่ได้มารวมกับต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบันโดยรวมทุกปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายตามที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ค นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

3) การวัดมูลค่าเงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน ณ วันที่เกิดรายการ

4) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

5) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการค่าภาษีเงินได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน

ง รายงานฉบับภาษาอังกฤษ

ความแตกต่างอาจเกิดขึ้นได้ แม้ว่าได้มีความพยายามอย่างยิ่งยวดที่จะทำให้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษมีเนื้อความถูกต้องตรงกัน ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันในการตีความให้ใช้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานตามฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ภาคผนวก 6

ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานที่สำคัญของกองทุนรวม

ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานที่สำคัญ

ตารางต่อไปนี้ แสดงบทสรุปข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานที่สำคัญของกองทุนรวม สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555

งบกำไรขาดทุน

	ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 13 มีนาคม 2555 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ⁽¹⁾ บาท
รายได้จากการลงทุน	
รายได้ค่าเช่าและบริการ ⁽²⁾	770,886,381
รายได้ดอกเบี้ย	7,391,880
รายได้อื่น	5,067,220
รวมรายได้	783,345,481
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	6,989,506
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	745,836
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1,408,314
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	49,304,240
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	535,977
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	101,305,522
ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนตัดจ่าย	75,764,481
ค่าเช่าที่ดิน	15,215,476
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,397,150
รวมค่าใช้จ่าย	252,666,502
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	530,678,979
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	
ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(1,023,608)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(1,023,608)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	529,655,371

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลดส์ รีเทล โกรท

- (1) บริษัทจัดการได้จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในวันที่ 13 มีนาคม 2555 ดังนั้น รอบปีบัญชีแรกของกองทุนรวมจึงเริ่มตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555
- (2) เอสโก้ โลดส์ รีเทล ฟันดิ้ง เอเปอริมาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหารในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมจากกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2555 รายได้ค่าเช่าพื้นที่เอเปอริมาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารที่กองทุนรวมได้รับจากเอสโก้ โลดส์ รีเทล สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555 คิดเป็นจำนวน 262.6 ล้านบาท

งบดุล

	ยังไม่ได้ตรวจสอบ 31 สิงหาคม 2555 ⁽¹⁾ บาท
สินทรัพย์	
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม	
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 : 18,050 ล้านบาท)	18,050,547,906
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	468,631,605
ลูกหนี้ค่าเช่า	122,077,116
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	420,049,328
สินทรัพย์อื่น	3,058,506
รวมสินทรัพย์	19,064,364,461
หนี้สิน	
เจ้าหนี้อื่น	82,083,590
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	75,843,582
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	139,443,800
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	89,368,760
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ	6,531,358
รวมหนี้สิน	393,271,090
สินทรัพย์สุทธิ	18,671,093,371
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	1,770,000,000
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	10.5486

งบกระแสเงินสด

ยังไม่ได้ตรวจสอบ
สำหรับงวดตั้งแต่
วันที่ 13 มีนาคม 2555 ถึง
วันที่ 31 สิงหาคม 2555⁽¹⁾
บาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	529,655,371
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	
ให้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(17,784,010,383)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,922,184,456)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,659,000,000
ลูกหนี้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น	(122,762,516)
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	(420,049,328)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(3,058,506)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	82,083,590
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	75,843,582
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น	139,443,800
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	89,368,760
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระเพิ่มขึ้น	6,531,358
หนี้สงสัยจะสูญ	685,400
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(3,230,696)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(122,371)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(17,672,806,395)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

ทุนที่ได้จากผู้ถือหุ้น	18,408,000,000
จ่ายเงินคืนทุน	(28,320,000)
จ่ายเงินปันผล	(238,242,000)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	18,141,438,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	468,631,605
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	468,631,605

(1) บริษัทจัดการได้จดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในวันที่ 13 มีนาคม 2555 ดังนั้น รอบปีบัญชีแรกของกองทุนรวมจึงเริ่มตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555