



หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ครั้งที่ 1/2555

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า **เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรส**

วันศุกร์ที่ 5 ตุลาคม 2555 เวลา 13.00 น.

ณ คริสตัล ฮอลล์ โรงแรมพลาซ่า แอทธินี

เลขที่ 61 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330





KTAM

บจ.หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย
KRUNG THAI ASSET MANAGEMENT PCL.

ทะเบียนเลขที่ 0107545000373

ที่ บลจ. กท. PIF. 0364/2555

20 กันยายน 2555

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2555

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
 2. สารสนเทศเกี่ยวกับการทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
 3. วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
 4. แบบรายงานการเพิ่มทุน (แบบ F 53-4)
 5. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 โดยบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด
 6. รายงานสรุปการประเมินค่าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่โดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ
 7. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 8. หนังสือมอบฉันทะ

ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (กองทุนรวม) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (บริษัทจัดการ) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 3 กันยายน 2555 (คณะกรรมการลงทุน) มีมติอนุมัติให้จัดการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2555 (ที่ประชุม) ในวันที่ 5 ตุลาคม 2555 เวลา 13.30 ณ ห้องคริสตัล ฮอลล์ โรงแรมพลาซ่า แอทธินี เลขที่ 61 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10300 เพื่อพิจารณาและอนุมัติเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่โดยกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการลงทุนของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าจำนวน 5 แห่ง (อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) ตามรายละเอียดที่ปรากฏด้านล่างนี้ โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ดังกล่าวจะเป็นการลงทุนใน (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง และ (2) สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน จากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เอก-ชัย) และ/หรือเจ้าของผู้มีความรู้ในที่ดินหรือที่ดินที่ให้เช่าดังกล่าว

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร

1. โครงการภูเก็ต
2. โครงการศาลายา
3. โครงการนครศรีธรรมราช

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร

1. โครงการรังสิต-นครนายก
2. โครงการบางปู

ก่อนที่จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ กองทุนรวมได้จัดให้มีผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ 2 ราย เพื่อประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่ง ได้แก่ บริษัท ซีบี รัชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE) และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (15 BIZ) (รวมเรียกว่า **ผู้ประเมินราคาอิสระ**) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่งและราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตลอดจนข้อมูลที่เกี่ยวข้องปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 (รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน) และสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 (รายงานสรุปการประเมินค่าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่โดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ) นอกจากนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่มีอยู่เดิมของกองทุนรวม (**อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม**) และของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 (รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 โดยบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอบีเอส จำกัด)

อย่างไรก็ตาม ราคาซื้อของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่งตามที่ปรากฏอยู่ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 (รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน) จะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10 และราคาซื้อรวมทุกโครงการจะต้องไม่เกิน 7,122.5 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เช่น ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (เช่น ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า และค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ เป็นต้น) ทั้งนี้ให้ถือเอารายการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่จะปรากฏในหนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่ (**หนังสือชี้ชวน**) และในโครงการจัดการกองทุนรวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (**โครงการจัดการกองทุนรวม**) ซึ่งจะยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (**สำนักงาน ก.ล.ต.**) ตามที่จะได้นำเสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 2 วาระที่ 3 และวาระที่ 4 ต่อไปนั้น เป็นอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในครั้งนี้

เนื่องจากเอก-ชัยเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมและยังเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เอก-ชัยจึงถือเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม ดังนั้น การที่กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่โดยซื้อจากเอก-ชัย จึงถือเป็นการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องตามประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุนและหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยมูลค่าของธุรกรรมดังกล่าวมีจำนวนมากกว่า 100,000,000 บาท และคิดเป็นอัตราส่วนเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

อนึ่ง เพื่อเป็นการให้ข้อมูลเพิ่มเติม บริษัทจัดการจึงได้จัดทำข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 (สารสนเทศเกี่ยวกับการทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง)

ดังนั้น จึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ (1) การลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ โดยซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจากเอก-ชัยและเจ้าของอสังหาริมทรัพย์รายอื่น (เอก-ชัย มีฐานะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง) และ (2) มอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

1. กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถระดมเงินทุน และจัดหาเงินกู้ (ถ้ามี) ได้เพียงพอเพื่อชำระราคาของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ทั้งหมด หรือในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการใหม่แห่งใดแห่งหนึ่งได้อันเนื่องมาจากเหตุผลใด ๆ ก็ตาม
2. กำหนดราคาซื้อของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่งที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยราคาซื้อดังกล่าวจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10
3. เจรจา เข้าทำ จัดเตรียม แก๊ส และลงนามในสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า สัญญาแปลงหนี้ใหม่ ตลอดจนสัญญาหรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และ/หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการยื่นคำขออนุญาตที่จำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) รวมทั้งติดต่อประสานงานกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานราชการอื่น เพื่อให้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำเร็จ และ
4. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อปฏิบัติการให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ข้างต้นทุกประการ ตลอดจนมีอำนาจแต่งตั้งและถอดถอนตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าวข้างต้น

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เห็นควรให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ (1) การลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ รวมทั้งเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ (2) มอบหมายให้คณะกรรมการลงทุนและบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ได้เสนอในวาระนี้ทุกประการ นอกจากนี้ บริษัทจัดการคาดว่าจะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นี้จะเพิ่มโอกาสแก่ผู้ถือหุ้นลงทุนในการได้รับเงินปันผลต่อหน่วยในอัตราที่สูงขึ้น และจะช่วยเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนรวม

หมายเหตุ

วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหุ้นลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหุ้นลงทุนดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหุ้นลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้นลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหุ้นลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม จึงจะเป็นองค์ประชุม

เนื่องจากเอก-ชัยเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม อีกทั้งจะเข้าเป็นคู่สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่กับกองทุนรวม ดังนั้น เอก-ชัยจึงมีฐานะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและมีส่วนได้เสียพิเศษในวาระนี้ และไม่สิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้

วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 7,545,000,000 บาท โดยวิธีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย

คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 7,545,000,000 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย ตามรายละเอียดที่จะได้นำเสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 3 (การเพิ่มเงินทุน) โดยหากพิจารณาจากเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมในปัจจุบันจำนวน 18,379,680,000¹ บาท การเพิ่มเงินทุนในครั้งนี้จะทำให้กองทุนรวมมีเงินทุนจดทะเบียนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 25,924,680,000 บาท และมีหน่วยลงทุนทั้งหมดภายหลังการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนไม่เกิน 2,420,000,000 หน่วย อย่างไรก็ตาม หากปรากฏว่า บริษัทจัดการดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนที่ จะมีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวอีก จำนวนเงินทุนจดทะเบียนใหม่และจำนวนหน่วยลงทุนใหม่ที่จะออกเพิ่มจะขึ้นอยู่กับเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมภายหลังการลดเงินทุนดังกล่าว

ทั้งนี้ ให้ถือเอารายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม และจำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขาย ซึ่งจะปรากฏในหนังสือชี้ชวนและโครงการจัดการกองทุนรวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (ตามที่เสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติในวาระนี้ และจะได้นำเสนอต่อไปในวาระที่ 3) เป็นจำนวนเงินของการเพิ่มเงินทุนและจำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม ซึ่งเงินที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเพิ่มเงินทุนจะนำไปใช้เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เพื่อสำรองเป็นเงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (Capital Expenditure Reserves) และเพื่อชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เช่น ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (เช่น ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า และค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ เป็นต้น โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างเสริมรายได้ให้แก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับวัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม และรายละเอียดของการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมปรากฏอยู่ในสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 (วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม) และสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 (แบบรายงานการเพิ่มทุน (แบบ F 53-4))

เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการอาจดำเนินการให้กองทุนรวมกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยคณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการมีอำนาจกำหนดวงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาชำระคืน รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ของสัญญาเงินกู้ รวมทั้งมีอำนาจในการเจรจาต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ตลอดจนแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนตัวแทนใด ๆ เพื่อให้การดำเนินการตามที่กล่าวข้างต้นสำเร็จลุล่วง

¹ บริษัทจัดการอยู่ระหว่างดำเนินการจดทะเบียนลดเงินทุนจดทะเบียนจาก 18,408,000,000 บาท เป็น 18,379,680,000 บาท กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ดังนั้น จึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ (1) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 7,545,000,000 บาท โดยวิธีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย และ (2) มอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

1. กำหนดจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมที่จะเพิ่ม และจำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุม และ
2. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อปฏิบัติการให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ข้างต้นทุกประการ ตลอดจนมีอำนาจแต่งตั้งและถอดถอนตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าวข้างต้น

ทั้งนี้ หากบริษัทจัดการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มแล้วเสร็จ จำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่เพิ่มจะขึ้นอยู่กับจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมภายหลังการลดเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าว

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เห็นควรให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุน และมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุนและบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ได้เสนอในวาระนี้ทุกประการ ทั้งนี้ เมื่อได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. สำหรับการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนและเรื่องอื่นที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มได้ภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุน และหนังสือชี้ชวนจากสำนักงาน ก.ล.ต. การให้ความเห็นชอบของสำนักงาน ก.ล.ต. ดังกล่าวจะสิ้นสุดลง

หมายเหตุ

วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม

เนื่องจากเอก-ชัยเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม รวมทั้งเอก-ชัยจะเข้าเป็นคู่สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่กับกองทุนรวม ดังนั้น เอก-ชัยจึงมีฐานะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและมีส่วนได้เสียพิเศษในวาระนี้ และไม่สิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติ (1) การเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งการนำหน่วยลงทุนดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ (2) วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย ตามวาระการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม รายละเอียดปรากฏ

ตามที่เสนอในวาระที่ 2 ข้างต้น หน่วยลงทุนที่จะออกเพิ่มนี้จะเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปโดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่จะได้กำหนดต่อไปโดยบริษัทจัดการ (รวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน (**เจ้าของทรัพย์สิน**)) ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมแต่ละรายถืออยู่ (**การเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป**) โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มตามสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ได้ ทั้งนี้ หากมีหน่วยลงทุนที่เพิ่มเหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปตามที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทจัดการอาจพิจารณาเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือให้แก่นักลงทุนอื่นได้ตามที่เห็นสมควร นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะมีผลให้กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับอื่นใดเพิ่มเติมนอกเหนือไปจากกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มตามกฎหมายไทยที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม การจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มจะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเป็นสัดส่วนเกินอัตราที่กำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและโครงการจัดการกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุน และ/หรือ บริษัทจัดการจะกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน (Book-building) โดยพิจารณาจากราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายไปก่อนแล้วซึ่งซื้อขายกันในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในช่วงเวลาเดียวกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ สภาวะตลาดโดยรวม และกระแสการตอบรับจากผู้ลงทุน และบทวิเคราะห์ความต้องการซื้อขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มของตลาด

เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนและเรื่องอื่นที่เกี่ยวข้องแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มและเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ถือว่ารายละเอียดที่เกี่ยวข้องซึ่งจะปรากฏในหนังสือชี้ชวนที่จัดทำขึ้นตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ตามที่เสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณาอนุมัติในวาระที่ 2 และวาระนี้) เป็นราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มของกองทุนรวม และจำนวนหน่วยลงทุนที่จะเสนอขายและจัดสรร

นอกจากนี้ คณะกรรมการลงทุนยังได้อนุมัติให้นำหน่วยลงทุนที่เพิ่มเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายหลังเสร็จสิ้นการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอจดทะเบียนหลักทรัพย์ใหม่ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 7 วัน นับจากวันที่สำนักงาน ก.ล.ต. รับจดทะเบียนการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม

ดังนั้น จึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ (1) การเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งการนำหน่วยลงทุนดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และ (2) วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม ตามที่ได้เสนอในวาระนี้ทุกประการ รวมทั้งอนุมัติมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และ/หรือ บริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

1. พิจารณากำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่จะเสนอขายโดยวิธีการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป
2. พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่จะออกและเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวม รวมทั้งผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมแต่ละรายถืออยู่ และวิธีการจัดสรรกรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเดิมจองซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่กลุ่มทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะมีผลให้กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับอื่นใดเพิ่มเติมนอกเหนือไปจากกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขาย และการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มตามกฎหมายไทยที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามอยู่แล้ว
3. เจรจาต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก๊สเพิ่มเติม และลงนามในสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม
4. จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบหรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม การจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และการนำหน่วยลงทุนที่เพิ่มเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ
5. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อปฏิบัติการให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ข้างต้นทุกประการ ตลอดจนมีอำนาจแต่งตั้งและถอดถอนตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าวข้างต้น

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เห็นควรให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ (1) การเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งการนำหน่วยลงทุนดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (2) วิธีกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และ (3) มอบหมายให้คณะกรรมการลงทุนและบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ได้เสนอในวาระนี้ทุกประการ

หมายเหตุ

วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียพิเศษในวาระนี้

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม

วาระที่ 4.1 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน และการปรับปรุงข้อมูลต่าง ๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน

ตามที่ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม ตามรายละเอียดที่ปรากฏในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ข้างต้นนั้น คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม ซึ่งรวมถึงวัตถุประสงค์การใช้เงินที่จะได้รับการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และการกู้ยืมเงินที่กองทุนรวมอาจจะจัดหาเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ตลอดจนการปรับปรุงข้อมูลต่าง ๆ ในโครงการจัดการลงทุนให้เป็นปัจจุบัน

ดังนั้น จึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณา (1) นุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ตามที่ได้เสนอในวาระนี้ทุกประการ และ (2) นุมัติมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

1. แก้ไขเพิ่มเติมและปรับปรุงข้อมูลในโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่จำเป็นและสมควร โดยการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และจะต้องสอดคล้องกับคำสั่งหรือข้อเสนอแนะของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น
2. ติดต่อ ยื่นคำขออนุญาต ขอผ่อนผัน และประสานงานกับ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น รวมทั้งบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และ
3. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อปฏิบัติการให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ข้างต้นทุกประการ ตลอดจนมีอำนาจแต่งตั้งและถอดถอนตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าวข้างต้น

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เห็นควรให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ได้เสนอในวาระนี้ทุกประการ

หมายเหตุ

วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียพิเศษในวาระนี้

วาระที่ 4.2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวกับสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบริษัท เอก-ชัย ดิสรวิวัฒน์ ซีเอสเอ็ม จำกัด และเจ้าของทรัพย์สินรายอื่น

บริษัทจัดการเสนอว่าเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มและเพื่อให้สอดคล้องกับประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) จึงควรแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม โดยให้เอก-ชัยและเจ้าของทรัพย์สินรายอื่น รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้เป็นจำนวนไม่เกินสัดส่วนตามที่กำหนดในกฎหมาย ประกาศ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง (กล่าวคือ เอก-ชัยและเจ้าของทรัพย์สินรายอื่น รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ในสัดส่วนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม) คณะกรรมการลงทุนได้พิจารณาและเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเกี่ยวกับสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของเอก-ชัย และเจ้าของทรัพย์สินรายอื่นตามที่เสนอ

ดังนั้น จึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติ (1) การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ตามที่ได้เสนอในวาระนี้ทุกประการ และ (2) มอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

1. แก้ไขเพิ่มเติมและปรับปรุงข้อมูลในโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่จำเป็นและสมควร โดยการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน และจะต้องสอดคล้องกับคำสั่งหรือข้อเสนอแนะของ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น
2. ติดต่อ ยื่นคำขออนุญาต ขอผ่อนผัน และประสานงานกับ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น รวมทั้งบุคคลใด ๆ เพื่อดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และ
3. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อปฏิบัติการให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ข้างต้นทุกประการ ตลอดจนมีอำนาจแต่งตั้งและถอดถอนตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าวข้างต้น

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เห็นควรให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ได้เสนอในวาระนี้ทุกประการ

หมายเหตุ

วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียพิเศษในวาระนี้

วาระที่ 5 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

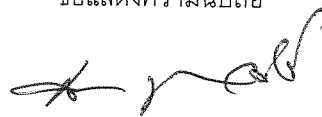
บริษัทจัดการ ได้กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2555 เป็นวันที่ 17 กันยายน 2555 นอกจากนี้ เนื่องจากข้อเสนอเพื่อการพิจารณาในวาระที่ 1 - 4 ข้างต้น เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันโดยเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ให้ถือว่าการอนุมัติวาระอื่นที่เหลือเป็นอันยกเลิก และจะไม่มีมติเสนอวาระอื่นที่ยังไม่ได้พิจารณาให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติ

จึงขอเชิญผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2555 ในวันที่ 5 ตุลาคม 2555 เวลา 13.30 น. ณ ห้องคริสตัล ฮอลล์ โรงแรมพลาซ่า แอทธินี เลขที่ 61 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10300 โดยขอให้ศึกษาวิธีการลงทะเบียนและจัดเตรียมเอกสารที่ต้องนำมาแสดงในวันประชุม ตลอดจนศึกษาวิธีการออกเสียงลงคะแนนและขั้นตอนการเข้าประชุมดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 (วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ) และเพื่อเป็นการรักษาสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนในกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตนได้ โดยการกรอกรายละเอียดลงนาม และนำส่งหนังสือมอบฉันทะ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 8 (หนังสือมอบฉันทะ) พร้อมเอกสารประกอบ ให้แก่เจ้าหน้าที่รับลงทะเบียนในวันประชุม

ทั้งนี้ เพื่อให้การลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2555 เป็นไปด้วยความสะดวก รวดเร็ว และเรียบร้อย บริษัทจัดการจะเปิดให้ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนได้ตั้งแต่วันที่ 13.00 น. ของวันประชุม ณ สถานที่จัดการประชุม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



นายสมชัย บุญนำศิริ

กรรมการผู้จัดการ

หากท่านมีข้อสงสัย หรือต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม

กรุณาติดต่อไปยังส่วนงานบริการลูกค้าสัมพันธ์ โทรศัพท์ 0-2670-4900 กด 9

หรือต่างจังหวัด โทรฟรีที่ 1-800-295-592

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1

รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

คำจำกัดความ

เว้นแต่จะระบุไว้เป็นอย่างอื่นในเอกสารฉบับนี้ ให้คำและข้อความต่อไปนี้ มีความหมายดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	หมายความว่า	ค่าคอมมิชชั่น ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า และค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์ ค่าสนับสนุนการขาย ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง ค่าสาธารณูปโภค ค่าเช่าที่ดิน และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา
ทุนจดทะเบียน	หมายถึง	จำนวนเงินทุนที่กองทุนรวมได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน และได้ดำเนินการจดทะเบียนเป็นเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
เทสโก้ โลตัส หรือ ผู้สนับสนุน	หมายถึง	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้เช่าระยะยาว	หมายถึง	ผู้เช่าตามสัญญาเช่าพื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว	หมายถึง	พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด	หมายถึง	พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารแก่ผู้เช่าระยะยาว	หมายถึง	พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
พื้นที่อาคารรวม	หมายถึง	พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร

รายได้รวม	หมายถึง	รายได้รวมของกองทุนรวมซึ่งประกอบด้วย (1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เป็นผลตอบแทนประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เช่น ค่าเช่าค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ยของรายได้ดังกล่าวด้วย และ (2) รายได้อื่น เช่น รายได้ค่าธรรมเนียมจากวิธีใดจากการให้สิทธิแก่วิธีใด ในการโฆษณาในพื้นที่ศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุน
วีจีไอ	หมายถึง	บริษัท วีจีไอ แอดเวอร์ไทซิง มีเดีย จำกัด
สัญญาเช่าหลัก	หมายถึง	สัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่า กับ เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า ซึ่ง เทสโก้ โลตัส เช่าหรือจะเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดแต่ละแห่งเพื่อใช้ประกอบธุรกิจไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์อาหารของ เทสโก้ โลตัส
อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม	หมายถึง	อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วยศูนย์การค้าจำนวน 17 แห่ง แบ่งเป็น (ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารจำนวน 10 แห่ง (ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ กระบี่ ประชาชื่น รังสิต คลอง 7 พุ่มสง สิงห์บุรี ปราณบุรี มหาชัย แม่สาย และระนอง) (ข) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนจำนวน 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)
อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด	หมายถึง	อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
อัตราเช่าพื้นที่	หมายถึง	อัตราร้อยละของพื้นที่ที่มีการเช่าจริงที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวที่คำนวณตามพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย	หมายถึง	ผลรวมของอัตราเช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ณ วันสิ้นเดือน หารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยคำนวณเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โดสต์ รีเทล โกรท (กองทุนรวม) บริหารจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม (บริษัทจัดการ) มีแผนที่จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม 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) โดยสิทธิการเช่าในที่ดินในส่วนของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนนี้ เป็นสิทธิตามสัญญาเช่าระยะยาวโดยมีอายุการเช่าเหลืออยู่โดยเฉลี่ยประมาณ 24 ปี

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น 119,268 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 79,527 ตารางเมตร และ 28,425 ตารางเมตร ตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่อยู่ที่ร้อยละ 99.0 และร้อยละ 99.6 ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่มีฐานผู้เช่าที่หลากหลาย และ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวซึ่งประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ รวมจำนวน 319 ราย

1. รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลสรุป ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

ชื่ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองในที่ดินของเทศบาล / โฉดัส / ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)			จำนวนโฉนด (ฉบับ)	ชื่อเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่	ปีที่สัญญาเช่าที่ดินครบกำหนด (พ.ศ.)	ลักษณะการถือครองในอาคารของเทศบาล/โฉดัส/ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ปีที่อาคารศูนย์การค้าก่อสร้างเสร็จ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด ⁽³⁾ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน ⁽⁴⁾⁽⁵⁾ (ล้านบาท)		ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุน ⁽⁶⁾ (ล้านบาท)
			กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า	รวม									บริษัท ซีพี รัชารด์ 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	-	38-3-99	2	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2551	8,397	17,472	25,765	1,776.0	1,615.0	1,776.5
นครศรีธรรมราช	นครศรีธรรมราช	กรรมสิทธิ์	26-0-33.6	-	26-0-33.6	1	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2540	2,865	15,087	21,225	1,069.0	1,075.0	1,175.9
รังสิต-นครนายก	นครนายก	สิทธิการเช่า	-	33-2-0	33-2-0	1	บริษัท เอลิเมนต์ 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 ซี อาร์ ซี พร็อพเพอร์ตี้ เดเวลอปเม้นท์ 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	-	-	-	-	-	28,425	79,527	119,268	6,741.0	6,585.0	7,122.5

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทศบาล / โฉดัส
- (2) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (3) "พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ให้บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร

- (4) สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ประเภทสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 2 แห่ง ซึ่งได้แก่ โครงการรังสิต-นครนายก และบางปู ผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระทั้งสองราย ได้ทำการประเมินราคาโดยให้สมมติฐานว่าไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนมีมูลค่าเท่ากับหรือน้อยกว่ารายได้จากการขายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และในกรณีทั่วไปของการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างในลักษณะดังกล่าว ผู้รับจ้างรื้อถอนจะถือเอาวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง (โครงสร้างเหล็กและคอนกรีต) เป็นค่าตอบแทน ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและมูลค่าซากจากการรื้อถอนในปัจจุบันของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายดังกล่าวมีเหตุและผลเหมาะสมแล้ว และบริษัทจัดการจะดำเนินการติดตามตรวจสอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง โดยจะจัดให้มีสมมติฐานของค่าใช้จ่ายดังกล่าวในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทุกปี และจะเปิดเผยสมมติฐานดังกล่าวของผู้ประเมินราคาอิสระไว้ในรายงานประจำปี
- (5) รายงานการประเมินค่าสำหรับ บริษัท ซีพี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรีชาธุรกิจ จำกัด จัดทำขึ้นในเดือนกรกฎาคม 2555 และมิถุนายน 2555 ตามลำดับ
- (6) ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10

2. โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

2.1 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 สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2555 รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เท่ากับ 96.4 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมดังกล่าวไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ให้แก่กองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้จากสื่อโฆษณาซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจากวีจีไอ จากการให้สิทธิแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาตและจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่และผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบอัตราแปรผัน มีพื้นที่หรือเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 58.4 ร้อยละ 5.9 ร้อยละ 16.5 และร้อยละ 19.0 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดตามลำดับ โดยส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 0.3 เป็นพื้นที่ว่าง

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงโครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมจะได้จากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ ที่กำหนด อัตราค่าเช่าแบบคงที่	145.4	46.8	151.7	45.3	156.2	46.2	44.0	45.6
ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ ที่กำหนด อัตราค่าเช่าแบบแปรผัน	85.7	27.6	96.7	28.9	101.2	29.9	27.0	28.0
ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว	74.7	24.0	81.7	24.4	77.0	22.8	24.0	24.9
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	2.8	0.9	3.1	0.9	3.3	1.0	0.8	0.8
รายได้อื่น ๆ ⁽²⁾	1.8	0.6	1.7	0.5	0.5	0.2	0.6	0.6
รายได้รวม	310.4	100.0	334.9	100.0	338.1	100.0	96.4	100.0

หมายเหตุ

- (1) ผู้เช่าระยะยาว หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) ไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ

ทั้งนี้ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 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 แม้รายได้จากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 จะเป็นผลมาจากเหตุอุทกภัย แต่อัตราการเติบโตของรายได้รวมของ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ยังคงมีอัตราการเติบโตอยู่ที่ร้อยละ 1.0

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง 31 พฤษภาคม 2555 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว คิดเป็นร้อยละ 4.2 ร้อยละ 1.4 และร้อยละ 30.7 ตามลำดับ จากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 805.4 ล้านบาท 926.6 ล้านบาท และ 1,043.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 15 และร้อยละ 12.6 ตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2555 รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเท่ากับ 265.6 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมดังกล่าวไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมให้แก่กองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้จากสื่อโฆษณาซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจากวีจีไอ จากการให้สิทธิแก่ วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาตและจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ และผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบอัตราแปรผัน มีพื้นที่หรือเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 53.8 ร้อยละ 6.2 ร้อยละ 20.0 และร้อยละ 18.7 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดตามลำดับ โดยส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 1.3 เป็นพื้นที่ว่าง

ตารางต่อไปนี้ แสดงถึงโครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมได้จากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนด อัตราค่าเช่าแบบคงที่ ⁽¹⁾	435.2	54.0	503.0	54.3	555.1	53.2	135.5	51.0
ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนด อัตราค่าเช่าแบบแปรผัน ⁽¹⁾	212.8	26.4	245.3	26.5	283.7	27.2	75.1	28.3
ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว	142.7	17.7	164.8	17.8	190.0	18.2	53.3	20.1
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	7.3	0.9	8.6	0.9	8.9	0.9	1.8	0.7
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	265.6	100.0

หมายเหตุ

- (1) ผู้เช่าระยะยาว หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) ไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

ทั้งนี้ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 15.6 ร้อยละ 15.3 และร้อยละ 15.5 ตามลำดับ หากไม่คิดรวมรายได้จากโครงการอมตะนครซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการในปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 มีค่าเท่ากับร้อยละ 7.3 ร้อยละ 7.8 และร้อยละ 10.6 ตามลำดับ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 อยู่ที่ร้อยละ 10.4 ร้อยละ 15.6 และร้อยละ 15.2 ตามลำดับ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง 31 พฤษภาคม 2555 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว คิดเป็นร้อยละ 6.1 ร้อยละ 6.3 และร้อยละ 36.1 ตามลำดับ จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

(ค) อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 1,115.9 ล้านบาท 1,261.4 ล้านบาท และ 1,381.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 13.0 และร้อยละ 9.5 ตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม

2555 รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเท่ากับ 362.0 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมดังกล่าวไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งให้แก่กองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้จากสัญญาซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจากวีจีไอ จากการให้สิทธิแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาตและจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่และผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบอัตราแปรผัน มีพื้นที่หรือเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 55.0 ร้อยละ 6.1 ร้อยละ 19.1 และร้อยละ 18.8 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดตามลำดับ โดยส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 1.1 เป็นพื้นที่ว่าง

ตารางต่อไปนี้ แสดงถึงโครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนด อัตราค่าเช่าแบบคงที่ ⁽¹⁾	580.6	52.0	654.7	51.9	711.3	51.5	179.5	49.6
ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนด อัตราค่าเช่าแบบแปรผัน ⁽¹⁾	298.5	26.8	342.0	27.1	384.9	27.9	102.1	28.2
ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว	217.4	19.5	246.5	19.5	266.9	19.3	77.2	21.3
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	10.0	0.9	11.7	0.9	12.2	0.9	2.6	0.7
รายได้อื่น ๆ ⁽²⁾	9.4	0.8	6.5	0.5	6.4	0.5	0.6	0.2
รายได้รวม	1,115.9	100.0	1,261.4	100.0	1,381.7	100.0	362.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) ผู้เช่าระยะยาว หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) ไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ

ตารางต่อไปนี้ แสดงถึงรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมแต่ละแห่ง สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ โครงการใหม่และอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดิมแต่ละแห่ง (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	สำหรับระยะ ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2554 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2554	สำหรับระยะ ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2555
อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่					
ภูเก็ต	107.7	122.3	136.1	31.1	33.4
ศาลายา	84.7	90.5	78.8	26.3	28.4
นครศรีธรรมราช	31.9	34.8	36.6	8.4	11.0
รังสิต-นครนายก	50.2	50.7	44.1	12.0	13.0
บางปู	36.0	36.4	42.5	10.3	10.7
รายได้รวมทั้งหมดสำหรับ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่	310.4	334.9	338.1	88.1	96.4
อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม					
ศรีนครินทร์	158.7	174.2	199.1	46.0	53.0
กระบี่	71.6	78.9	89.3	21.5	23.3
ประชาชื่น	59.2	63.3	67.5	16.1	16.6
รังสิต คลอง 7	44.0	47.5	52.2	12.0	14.1
ทุ่งสง	43.7	45.1	54.1	12.3	13.8
สิงห์บุรี	28.0	30.5	35.4	7.7	9.4
ปรางมบุรี	35.1	37.7	42.3	9.6	10.8
มหาชัย	27.3	27.1	27.0	6.2	7.2
แม่สาย	14.6	17.0	20.3	4.3	5.0
ระนอง	24.5	28.9	30.6	7.3	7.5
สมุย	74.5	75.5	79.9	19.5	19.2
พิษณุโลก	32.6	36.8	43.4	11.6	9.6
อมตะนคร	37.9	100.2	124.5	27.1	32.1
เพชรบูรณ์	44.8	50.5	57.8	11.8	14.6
ลำลูกกา คลอง 6	26.4	28.0	28.7	6.6	7.5
เสนา	19.4	19.8	21.8	3.9	5.2
พระราม 1	63.2	65.7	69.8	16.4	16.9
รายได้รวมทั้งหมดสำหรับ อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม	805.4	926.6	1,043.6	239.8	265.6
รายได้รวมทั้งหมดสำหรับ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม	1,115.9	1,261.4	1,381.7	327.9	362.0

2.2 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์การค้าด้วย) ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ 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 สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เท่ากับ 44.8 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้ แสดงถึงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม
ค่าทำความสะอาด	24.9	14.4	22.9	13.6	21.4	12.6	5.5	12.2
ค่ารักษาความปลอดภัย	16.2	9.4	15.5	9.3	14.7	8.6	3.0	6.7
ค่าเบี้ยประกันภัย อสังหาริมทรัพย์	1.5	0.9	1.7	1.0	2.8	1.7	1.1	2.5
ค่าสนับสนุนการขาย	4.8	2.8	3.8	2.2	2.5	1.5	1.3	2.9
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	16.2	9.4	15.9	9.5	17.0	10.0	4.0	8.9
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	2.9	1.7	3.1	1.9	2.8	1.7	0.8	1.7
ค่าสาธารณูปโภค	106.0	61.4	104.7	62.5	108.4	63.9	29.2	65.1
รวม	172.6	100.0	167.6	100.0	169.7	100.0	44.8	100.0

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์การค้าด้วย) ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 517.8 ล้านบาท 533.4 ล้านบาท และ 535.6 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 และร้อยละ 0.4 ตามลำดับ

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่ายรวม
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
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	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

2.3 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า

ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งให้แก่กองทุนรวมแล้ว เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่าพื้นที่จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ (พื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส) ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสำหรับพื้นที่ที่เหลืออื่นนอกจากพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส (พื้นที่ศูนย์การค้า) โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบใหม่เพื่อกำหนดและบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม เพื่อแบ่งค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าอย่างถูกต้อง โดยระบบใหม่นี้รวมถึงการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่ม ตลอดจนการแยกทำสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ใหม่ เพื่อแยกการบริการระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าอย่างชัดเจน นอกจากนี้ สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ บริษัทจัดการจะจัดให้มีการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่มเพื่อแบ่งค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และดำเนินการเจรจาแยกทำสัญญาบริการต่าง ๆ ระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส ซึ่งกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาโดยเร็วภายหลังจากที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

อนึ่ง ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าในอดีตเป็นการคำนวณจากบัญชีบริหารของเทสโก้ โลตัส และเป็นไปตามสมมติฐานที่ใช้ในการจัดสรรค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้า ซึ่งสมมติฐานดังกล่าวที่สำคัญมีดังนี้

- ค่าทำความสะอาด ช่วงระยะเวลาก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ให้แก่กองทุนรวม สัญญาการให้บริการทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และสัญญาการให้บริการทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า มีการทำสัญญาแยกออกจากกันอย่างชัดเจน การแบ่งบันทึกค่าทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าจึงเป็นไปตามข้อมูลในอดีตที่มีการบันทึกแยกตามสัญญาให้บริการดังกล่าว

- *การรักษาความปลอดภัย* การแบ่งบันทึกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับรักษาความปลอดภัยระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่ เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้า เป็นไปตามจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยที่รับผิดชอบในแต่ละพื้นที่
- *ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์* ในวันที่มีการโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ให้แก่กองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ได้รับความคุ้มครองจากการประกันภัย ภายใต้ความคุ้มครองตามการประกันภัยเดียวกันกับที่ เทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินการสำหรับทรัพย์สินของ เทสโก้ โลตัสเอง โดยค่าเบี้ยประกันภัยที่กองทุนรวมต้องชำระจะแบ่งโดยเทียบราคาต้นทุนของ อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่กับราคาต้นทุนของทรัพย์สินทั้งหมดของ เทสโก้ โลตัส ที่ได้เอาประกันภัยไว้ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเอาความคุ้มครองประกันภัยอื่น ๆ เพิ่มเติมของกองทุนรวม
- *ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา* ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับสัญญาบริการสำหรับอุปกรณ์และเครื่องจักรที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนั้นจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม นอกจากนี้ตามข้อมูลในอดีตค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับอะไหล่ที่ใช้ในพื้นที่ศูนย์การค้าและห้องอุปกรณ์และเครื่องจักรจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเช่นกัน
- *ค่าสาธารณูปโภค* ค่าสาธารณูปโภคโดยหลักเป็นค่าไฟฟ้า สำหรับการทำความเย็น และเครื่องปรับอากาศ การจัดให้มีแสงสว่าง และเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ โดยการแบ่งบันทึกค่าไฟฟ้า

ทั้งนี้ ค่าสนับสนุนการขาย และค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลืองที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศูนย์การค้าจะเป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศูนย์การค้า

(ก) *อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่*

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 64.0 ล้านบาท 62.9 ล้านบาท และ 60.1 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 1.8 และร้อยละ 4.5 ตามลำดับ โดยสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เท่ากับ 16.8 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้ แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึง วันที่ 31 พฤษภาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่าย ในการ บริหาร อสังหา ริทรัพย์ สำหรับ พื้นที่ ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่าย ในการ บริหาร อสังหา ริทรัพย์ สำหรับ พื้นที่ ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่าย ในการ บริหาร อสังหา ริทรัพย์ สำหรับ พื้นที่ ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่าย ในการ บริหาร อสังหา ริทรัพย์ สำหรับ พื้นที่ ศูนย์การค้า
ค่าทำความสะอาด	6.6	10.3	6.1	9.7	5.7	9.4	1.8	10.8
ค่ารักษาความปลอดภัย	7.2	11.2	6.9	11.0	6.9	11.5	1.1	6.8
ค่าเบี้ยประกันภัย อสังหาริมทรัพย์	0.8	1.3	1.0	1.6	1.6	2.6	0.6	3.8
ค่าสนับสนุนการขาย	4.5	7.1	3.6	5.8	1.6	2.7	1.1	6.5
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ บำรุงรักษา	8.0	12.5	8.1	12.9	7.6	12.6	1.8	11.0
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	2.8	4.3	2.9	4.6	2.7	4.5	0.7	4.2
ค่าสาธารณูปโภค	34.1	53.3	34.2	54.5	34.1	56.7	9.5	56.9
รวม	64.0	100.0	62.9	100.0	60.1	100.0	16.8	100.0

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม กองทุนรวมจะไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 205.8 ล้านบาท 215.0 ล้านบาทและ 204.6 ล้านบาท ตามลำดับหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.5 และลดลงร้อยละ 4.8 ตามลำดับ

ตารางต่อไปนี้ แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า
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
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ บำรุงรักษา	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	204.6	100.0

โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม บริษัทจัดการได้จัดให้มีการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่มเติม เพื่อแบ่งบันทึกปริมาณการใช้ไฟฟ้าและน้ำประปา ระหว่างพื้นที่ให้เช่าแกแกลสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้า ซึ่งค่าไฟฟ้านั้นเป็นไปตามการคำนวณปริมาณการใช้ไฟฟ้าและอัตราค่าไฟฟ้าที่รัฐบาลประกาศกำหนด การแบ่งบันทึกค่าไฟฟ้าและค่าน้ำประปาระหว่างพื้นที่ให้เช่าแกแกลสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าเป็นไปตามสมมติฐานที่ปรับปรุงใหม่ ซึ่งคำนวณโดยอาศัยข้อมูลในอดีตที่แกแกลสโก้ โลตัสและกองทุนรวม ได้บันทึกการใช้ไฟฟ้าและการใช้น้ำประปาในแต่ละพื้นที่ รวมถึงข้อมูลที่ได้รับภายหลังจากการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่มเติมแล้ว ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้ปรับปรุงข้อมูลเกี่ยวกับค่าสาธารณูปโภคในอดีตใหม่สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ตามสมมติฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าว

โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเท่ากับ 53.2 ล้านบาท ตารางต่อไปนี้จะแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า	สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึง วันที่ 31 พฤษภาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายใน การบริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับ พื้นที่ศูนย์การค้า
ค่าทำความสะอาด	6.9	13.0
ค่ารักษาความปลอดภัย	5.5	10.3
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	2.2	4.2
ค่าสนับสนุนการขาย	2.1	4.0

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า	สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึง วันที่ 31 พฤษภาคม 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับ พื้นที่ศูนย์การค้า
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ บำรุงรักษา	3.5	6.5
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	2.0	3.7
ค่าสาธารณูปโภค	31.0	58.3
รวม	53.2	100.0

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม กองทุนรวมจะไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี

(ค) อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 269.8 ล้านบาท 277.9 ล้านบาท และ 264.8 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 และลดลงร้อยละ 4.7 ตามลำดับ โดยสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเท่ากับ 70.0 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้ แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2555	
	ล้าน บาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า	ล้าน บาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า	ล้าน บาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า	ล้าน บาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า
ค่าทำความสะอาด	31.1	11.5	31.9	11.5	25.5	9.6	8.7	12.5
ค่ารักษาความปลอดภัย	31.7	11.7	32.1	11.5	32.0	12.1	6.6	9.5
ค่าเบี้ยประกันภัย อสังหาริมทรัพย์	3.0	1.1	3.6	1.3	6.0	2.3	2.9	4.1
ค่าสนับสนุนการขาย	34.1	12.6	28.9	10.4	14.4	5.4	3.2	4.6
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ บำรุงรักษา	27.4	10.1	27.8	10.0	28.3	10.7	5.3	7.6
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	12.8	4.7	15.0	5.4	14.0	5.3	2.7	3.8

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2555	
	ล้าน บาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า	ล้าน บาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า	ล้าน บาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า	ล้าน บาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่ายในการ บริหาร อสังหาริมทรัพย์ สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า
ค่าสาธารณูปโภค	129.9	48.1	138.7	49.9	144.6	54.6	40.5	57.9
รวม	269.8	100.0	277.9	100.0	264.7	100.0	70.0	100.0

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม กองทุนรวมจะไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี

3. อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำหรับรอบระยะเวลาสามปีสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	สำหรับรอบ ระยะเวลาสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการ ใหม่ ⁽²⁾⁽³⁾ (ร้อยละ)	97.2	99.4	99.5	99.0
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ⁽²⁾⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	99.0	99.8	99.8	99.6

หมายเหตุ

- (1) คำนวณด้วยวิธีการถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (weighted average) โดยถ่วงเฉลี่ยอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยด้วยพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวหรือพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (แล้วแต่กรณี)
- (2) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงข้อมูลอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับรอบระยะเวลาสามปี สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 และ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 พฤษภาคม 2555

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	สำหรับรอบ ระยะเวลาสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ⁽⁵⁾
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการ เดิม ⁽²⁾⁽³⁾ (ร้อยละ)	98.3	97.6	97.0	96.8
อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ⁽²⁾⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	99.3	99.0	98.8	98.7

หมายเหตุ

- (1) คำนวณด้วยวิธีการถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (weighted average) โดยถ่วงเฉลี่ยอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยด้วยพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว หรือพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม (แล้วแต่กรณี)
- (2) อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราค่าเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ในปี 2554 พื้นที่ว่างในโครงการอโศกมัยมีจำนวนเพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้เช่าเดิมได้ยกเลิกสัญญาเช่าและบริการของพื้นที่ภายนอกอาคาร ซึ่งมีจำนวนพื้นที่เช่าเท่ากับ 1,800 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 8 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการอโศกมัย เป็นผลให้ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 โครงการอโศกมัยมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 83.8 และอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 91.5 อย่างไรก็ตาม จากข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้กองทุนรวมมีการเช่าทำสัญญาเช่ากับบรรดาผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่ว่างภายนอกอาคารดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 68 ของพื้นที่ว่างภายนอกอาคารดังกล่าว ซึ่งสัญญาเช่าใหม่จะเริ่มสร้างรายได้ให้แก่กองทุนรวมในไตรมาสที่ 2 ของรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556

4. ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า

อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่มีผู้เช่าที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจนหลายราย โดย ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 319 ราย ผู้เช่าระยะยาวที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นอกเหนือจากเทสโก้ โลตัส ประกอบด้วยผู้ประกอบการธุรกิจหลายประเภท เช่น (1) ธุรกิจจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ร้านสุกี้ เอ็มเค ร้านอาหารยัม เรสเทอรองต์ และร้านอาหารชะจิบังวาเมน (2) ธุรกิจบริการด้านความบันเทิง ได้แก่ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ (3) ธุรกิจบริการทางการเงินต่าง ๆ ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารกรุงไทย (4) ธุรกิจจำหน่ายเสื้อผ้าและเครื่องประดับ ได้แก่ บาจา และ ห้างแว่นท็อปเจริญ (5) ธุรกิจสุขภาพและความงาม ได้แก่ บิวตี้ และวัดสัน และ (6) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ เช่น สิ้นค้าเฟอร์นิเจอร์ และเครื่องตกแต่ง ได้แก่ โฮมโปร

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ที่สุด 2 รายของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ พื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาว รายใหญ่ลำดับอันดับแรก ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 52.0 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และหากไม่นับรวม เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และโฮมโปร ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ลำดับอันดับแรกจะ เช่าพื้นที่คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 22.8 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ข้อมูล พื้นที่เช่าและสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ลำดับอันดับแรกของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 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 วีเอ็มวีเค เซอร์วิส จำกัด	Z-Zone	เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	1,271	4.5
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ซูกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	1,219	4.3
บริษัท ยัม เรสโตรองต์ส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	1,084	3.8
บริษัท อมรศุภนิยามอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศุภนิยามอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	787	2.8
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	708	2.5
บริษัท ไอซีซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER และ Mother & Child by His & Her	เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	512	1.8
นางสุวศรี ตรีศิริสัตยวงศ์	โรงเรียนดนตรี สยามกลการ เทสโก้ โลตัส ศาลายา	บริการต่าง ๆ	469	1.6
บริษัท ไทยอะซิบบัง จำกัด	อะซิบบังราเมน	อาหารและเครื่องดื่ม	431	1.5

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงสัดส่วนพื้นที่ของผู้เช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ โดยแบ่งตามลักษณะการประกอบธุรกิจหลัก โดยแสดงเป็นสัดส่วนร้อยละต่อจำนวนพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555

ประเภท ธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	-	58.4
อาหารและเครื่องดื่ม	21.1	13.4
บริการด้านความบันเทิง	15.4	5.5
บริการต่าง ๆ ⁽³⁾	14.2	5.1
เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	15.2	5.4
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.5	2.3
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽⁴⁾	26.8	9.6
พื้นที่ว่าง	0.8	0.3
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 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 ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้นซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว โดยในช่วงเวลาสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 2,591 ตารางเมตร

5. วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

โดยทั่วไป ผู้เช่าระยะยาวจะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับเทสโก้ โลตัส เป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ในขณะที่ผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักจะมีพื้นที่เช่ามากกว่า 1,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ ในช่วงเวลาสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ มีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 99.0 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และมีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 99.6 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 เกี่ยวกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวและผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักตามช่วงระยะเวลาที่ระบุไว้ 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 กับเทศ โก๊ โลดส์ ⁽²⁾	พื้นที่ว่าง	รวม
จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนด อายุ (ฉบับ)	84	135	71	29	5	4	328
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวรวมของ สัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	3,541	9,656	4,737	10,267	51,102	224	79,527
พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญา เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะ ยาว ⁽³⁾ (ร้อยละ)	12.5	34.0	16.7	36.1	-	0.8	100.0
พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญา เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	4.5	12.1	6.0	12.9	64.3	0.3	100.0

หมายเหตุ

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

6. การจัดหาผลประโยชน์ด้านรายได้จากสื่อโฆษณา

เทศโก๊ โลดส์ ได้ให้สิทธิที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาในศูนย์การค้าทุกแห่งดังต่อไปนี้

ตามสัญญาให้สิทธิบริการสื่อโฆษณาระหว่างเทศโก๊ โลดส์ กับวีจีไอ (รวมถึงฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (สัญญาให้สิทธิโฆษณา) เทศโก๊ โลดส์ ได้ให้สิทธิแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการบริหารจัดการ ใช้ และโฆษณาภายในพื้นที่ที่กำหนด (พื้นที่โฆษณา) รวมถึงการทำกิจกรรมโฆษณาโดยใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ (กิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์) ณ จุดที่อนุญาตให้จัดวางอุปกรณ์เครื่องมือติดตั้งหรือจอโทรทัศน์ (จุดติดตั้งจอโทรทัศน์) และการจัดรายการวิทยุที่มีการเผยแพร่กระจายเสียงเพลงเสียงประกาศแจ้งภายในศูนย์การค้า รวมถึงรายการโฆษณาสินค้าและบริการภายในศูนย์การค้า หรือที่รู้จักกันในชื่อ "เทศโก๊ เอฟเอ็ม" (รายการวิทยุ) โดยวีจีไอจะต้องรับผิดชอบต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งหมดดังกล่าวเอง อย่างไรก็ตาม ก่อนการจัดกิจกรรมโฆษณาตามความต้องการของผู้โฆษณา (ซึ่งเข้าทำสัญญาให้บริการโฆษณาที่เกี่ยวกับการโฆษณาในพื้นที่โฆษณาหรือผ่านจอโทรทัศน์ ณ จุดติดตั้งจอโทรทัศน์ (ผู้โฆษณา) วีจีไอจะต้องทำหนังสือแจ้งการจัดทำกิจกรรมโฆษณาดังกล่าวไปยังเทศโก๊ โลดส์ ก่อนเสมอ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

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

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

เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เสร็จสมบูรณ์แล้ว กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาแบ่งกำไรสื่อโฆษณา กับ เทสโก้ โลตัส โดยภายใต้สัญญาดังกล่าว กองทุนรวมให้สิทธิแก่ เทสโก้ โลตัส ในการโฆษณาในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่ไม่มีผู้ใดเช่า (รวมถึง เทสโก้ โลตัส) เช่น พื้นที่ส่วนกลางของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ โดย เทสโก้ โลตัส ต้องจ่ายเงินรายได้ร้อยละ 90 ที่ได้รับจากวีจีไอให้แก่กองทุนรวมเป็นค่าตอบแทนสำหรับสิทธิจัดทำกิจกรรมโฆษณาโดยใช้กล่องไฟโฆษณา (lightbox) ในพื้นที่ดังกล่าว ภายใน 10 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายได้ดังกล่าวจากวีจีไอ ซึ่งอัตราส่วนแบ่งกำไรสื่อโฆษณาดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตามการให้สิทธิโฆษณาในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของ เทสโก้ โลตัส เพิ่มเติมหรือขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ออกไป

เอกสารแนบ 1

ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

1. โครงการภูเก็ต

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการภูเก็ต ตั้งอยู่เลขที่ 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัชฎา อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ดินรวม 44 ไร่ 2 งาน หรือ 71,200 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่บนทางหลวงสายหลักของจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นจังหวัดชายฝั่งทะเลทางภาคใต้ และห่างจากตัวเมืองภูเก็ตไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือเป็นระยะทาง 4 กิโลเมตร และห่างจากหาดป่าตองเป็นระยะทาง 10 กิโลเมตร นอกจากนี้ ที่ตั้งของโครงการภูเก็ตยังเป็นศูนย์กลางทางการค้าสำหรับลูกค้าในระดับท้องถิ่นและระดับภูมิภาค

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการภูเก็ตนี้อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ที่เอสโก โลตัส เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวน 1 หลัง ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการภูเก็ต ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2542 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 2 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 1 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 โครงการภูเก็ตรวมพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 10,871 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 22,299 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 81 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 5,750 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 50 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.6 และร้อยละ 98.2 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลตัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

[illegible]

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการภูเก็ตที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	44 ไร่ 2 งาน หรือ 71,200 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 402
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 13 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	ปี 2551
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	10,547 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	881 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	10,871 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	4,416 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	4,547 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	0 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	30,262 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	10,871 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	22,299 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	107.7 (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 122.3 (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 136.1 (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 33.4 (รอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	81 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 994 คัน รถจักรยานยนต์ 674 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	2,718 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 2,613 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาสูงสุดในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (ล้านบาท)	2,874.3

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทลโก้ โลดส์
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทลโก้ โลดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทลโก้ โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทลโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ
- (6) ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ
1.	63204	43 (981)	3842	34-0-68.2	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
2.	63206	46 (983)	3844	10-1-31.8	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เทลโก้ โลดส์ จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทลโก้ โลดส์เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมกับสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการภูเก็ต สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	95.8	97.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.9	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.6	99.8
สามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555	98.2	99.1

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) **ลักษณะของผู้เช่า**

โครงการภูเก็ตมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 81 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการภูเก็ตที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไมเนอร์ ฟู้ด กรุ๊ป จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่าและสัดส่วนการเช่าของผู้เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	HOME PRO	สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	5,750	52.9
บริษัท ไมเนอร์ ฟู้ด กรุ๊ป จำกัด	The Pizza Company	อาหารและเครื่องดื่ม	310	2.9
บริษัท แกล็คซี่ เอ็ดดูไฮเทค จำกัด	Galaxy Etc.	บริการด้านความบันเทิง	292	2.7
บริษัท ฟิวเจอร์ เอ.วี. จำกัด	FUTURE AV	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	249	2.3
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	242	2.2
บริษัท แมคไทย จำกัด	Mc Donald's	อาหารและเครื่องดื่ม	236	2.2
บริษัท ฟีน่า เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	PENA HOUSE	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	215	2.0
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	192	1.8
บริษัท เล็งโฮ ภูเก็ต จำกัด	ร้านหนังสือเล็งโฮ	บริการต่าง ๆ	158	1.5
บริษัท เอส ดี ไชน์ เทรดดิ้ง จำกัด	HAAS	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	145	1.3

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการภูเก็ต ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	47.3
อาหารและเครื่องดื่ม	14.1	10.8
บริการด้านความบันเทิง	5.2	2.6
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	7.0	3.4
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	8.2	4.0
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.2	3.0
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	57.4	28.0
พื้นที่ว่าง	1.8	0.9
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 536 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการภูเก็ต ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	28	1,863	17.1	8.4
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	23	1,248	11.5	5.6

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญา เช่าที่จะครบ กำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เข้าร่วมของ สัญญาเช่าที่จะ ครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบ กำหนดอายุ สัญญาเช่าเทียบ กับพื้นที่ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะ ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า เทียบกับพื้นที่ ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	23	1,233	11.3	5.5
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	7	6,327	58.2	28.4
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	11,428	0.0	51.2
พื้นที่ว่าง	2	200	1.8	0.9
รวม	84	22,299	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี) ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับใบอนุญาตจากเทสโก้ โลตัส

2. โครงการศาลาया

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการศาลาयाตั้งอยู่ที่เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม มีเนื้อที่รวม 38 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา หรือ 62,396 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่บนทางหลวงหมายเลข 338 (ถนนบรมราชชนนี) ซึ่งเป็นถนน 10 ช่องทางเดินรถ ในอำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม พื้นที่โดยรอบเทศบาลตำบลศาลาयाขยายตัวขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ส่วนหนึ่งมาจากการก่อตั้งมหาวิทยาลัยขนาดใหญ่ 2 แห่งและศูนย์สุขภาพ โดยเฉพาะมหาวิทยาลัยมหิดล (วิทยาเขตศาลาया) ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากศูนย์การค้าไปทางทิศตะวันออกประมาณ 2.5 กิโลเมตร ทั้งนี้ พื้นที่บริเวณใกล้เคียงศูนย์การค้าที่กำลังขยายตัว เป็นผลมาจากการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่อุตสาหกรรมจำนวนมาก

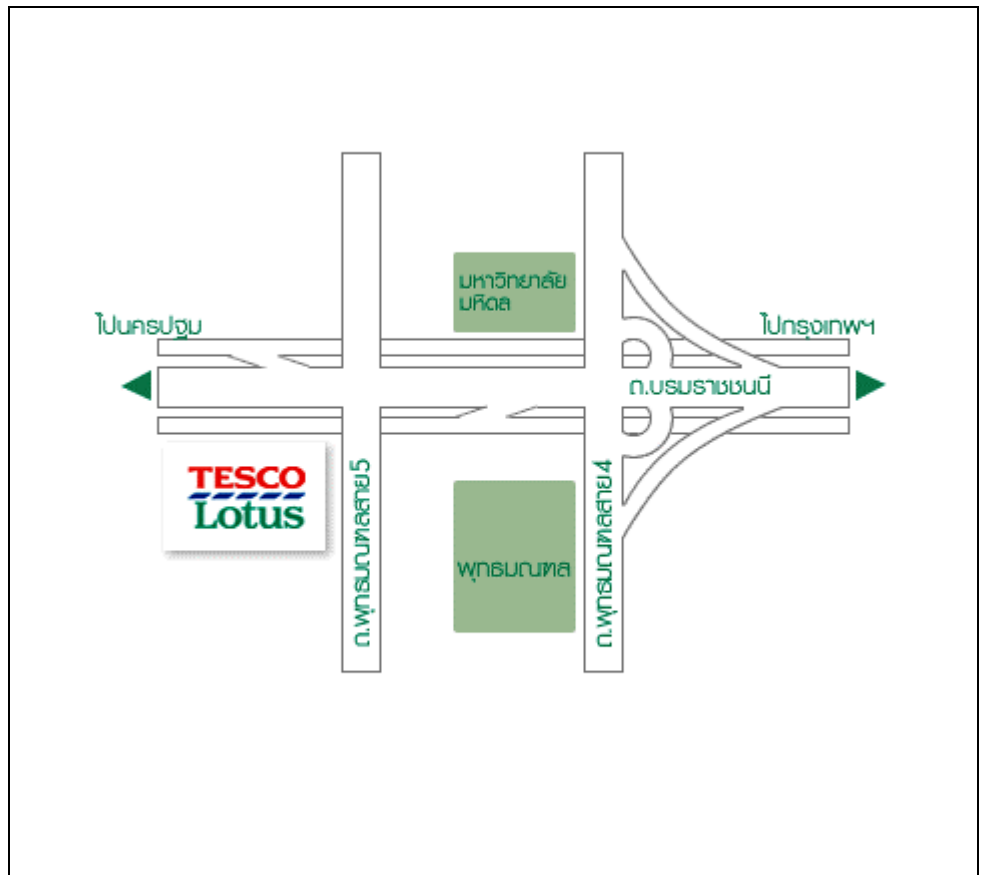
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการศาลาयाนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 2 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น และ (2) อาคารอนุรักษ์พลังงาน อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการศาลาया ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว (ประกอบด้วย ลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ในวันที่ 31 พฤษภาคม 2555 โครงการศาลาया มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 8,397 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 17,472 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 86 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 2,546 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 46 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย² ประมาณร้อยละ 99.5 และร้อยละ 100.0 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการศาลาที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	38 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา หรือ 62,396 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 338
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,090 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	985 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	8,397 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	4,830 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,463 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	0 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	25,765 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	8,397 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	17,472 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	84.7 (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 90.5 (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 78.8 (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 28.4 (รอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	86 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 1,096 คัน รถจักรยานยนต์ 380 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,776 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิ) และ 1,615 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิ) และ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการศาลาयाที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาสูงสุดในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (ล้านบาท)	1,776.5

หมายเหตุ

- "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร "หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- "พื้นที่อาคารรวม "หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว "หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด "หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ
- ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	3772	375	173	21-0-29	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
2.	3773	376	174	1-2-88	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
3.	6034	13	440	12-1-44	นางละออ นีมอนงค์
4.	6036	17	442	3-1-57	นางละออ นีมอนงค์

หลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เทสโก้ โลตัส และนางละออ นีมอนงค์จะเลิกสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 6034 และ 6036 ระหว่างกันที่มีอยู่เดิม และกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาซื้อที่ดินดังกล่าวกับนางละออ นีมอนงค์โดยตรง และเทสโก้ โลตัสจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวม

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการศาลาया สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.2	99.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.8	99.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.5	99.8
สามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการศาลายา มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 86 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการศาลายาที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท วี.เอ็ม.วี.เค .เซอร์วิส จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า ของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	2,546	30.3
บริษัท วี.เอ็ม.วี.เค .เซอร์วิส จำกัด	Z-Zone	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	535	6.4
นางสุศรี ตรีสวัสดิ์วงศ์	โรงเรียนดนตรีสยามกลการ ศาลายา	บริการต่าง ๆ	469	5.6
บริษัท อีราชัยมาเสะ จำกัด	อีราชัยมาเสะ	อาหารและเครื่องดื่ม	230	2.7
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	217	2.6

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภท ธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า ของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER, Mother & Child by His & Her	สินค้าแฟชั่นและ เครื่องประดับ	212	2.5
บริษัท ยัม เรสเทอ รองต์ส์ อินเตอร์เนชั่น แนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและ เครื่องดื่ม	210	2.5
บริษัท เดอะ บาร์บีคิว พลาซ่า จำกัด	Bar-B-Q Plaza & Joom Zap Hut	อาหารและ เครื่องดื่ม	195	2.3
นายอมฤต ปานกลาง	Echo KARAOKE & GAME	บริการด้านความ บันเทิง	170	2.0
นายวิรัช ต่อเทียนชัย	ECC	บริการต่าง ๆ	162	1.9

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการ ศาลาฯ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับ พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับ พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	46.3
อาหารและเครื่องดื่ม	20.6	15.6
บริการด้านความบันเทิง	34.5	16.6
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	14.4	6.9
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	22.2	10.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	5.1	2.4
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	3.2	1.5
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 276 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการศาลายา ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	12	430	5.1	2.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	60	4,708	56.1	26.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	9	333	4.0	1.9
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	5	2,926	34.8	16.7
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	9,075	0.0	51.9
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	87	17,472	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี) ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับใบอนุญาตบริหารทรัพย์สินจากเทสโก้ โลตัส

3. โครงการนครศรีธรรมราช

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการนครศรีธรรมราช ตั้งอยู่เลขที่ 15 พัฒนาการ-คูขวาง อำเภอเมือง จังหวัด นครศรีธรรมราช มีเนื้อที่ดินรวม 26 ไร่ 33.6 ตารางวา หรือ 41,734 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่บน ทางหลวงสายหลักของจังหวัดนครศรีธรรมราช ซึ่งเป็นจังหวัดชายฝั่งทะเลทางภาคใต้ของประเทศ ไทย โดยที่ตั้งของโครงการนครศรีธรรมราชตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของตัวเมือง นครศรีธรรมราช นอกจากนี้ ที่ตั้งของโครงการนครศรีธรรมราชยังเป็นศูนย์กลางทางการค้า สำหรับลูกค้าในระดับท้องถิ่นและระดับภูมิภาค

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการนครศรีธรรมราชนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้โลตัส เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น และยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีก จำนวน 1 หลัง ที่ผู้เช่าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าจากเทสโก้ โลตัส ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการนครศรีธรรมราช ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2540 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบ ปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 4 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิง ภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 โครงการนครศรีธรรมราชมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 2,865 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 15,087 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 42 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 460 ตาราง เมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 60 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่า พื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 100 และร้อยละ 100 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการนครศรีธรรมราชที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	26 ไร่ 33.6 ตารางวา หรือ 41,734 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนพัฒนาการ
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 15 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	11,557 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	664 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	2,691 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,793 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	4,519 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	0 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	21,225 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	2,865 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	15,087 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	31.9 (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 34.8 (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 36.6 (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 11.0 (รอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	42 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 461 คัน รถจักรยานยนต์ 200 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,069 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,075 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาสูงสุดในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (ล้านบาท)	1,175.9

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ
- (6) ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ
1.	78474	111	8468	26-0-33.6	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

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

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการนครศรีธรรมราช สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	100.0	100.0
สามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการนครศรีธรรมราชมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 42 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการนครศรีธรรมราชที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท อมรศุณย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด และบริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนการเช่าของผู้เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ลำดับแรก สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท อมรศุณย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศุณย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	501	17.5
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	257	9.0
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	245	8.6
บริษัท กู๊ดเซนส์ จำกัด	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	196	6.8
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบุ๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	190	6.6
ห้างหุ้นส่วนสามัญ คลีน สแควร์	KLEAN SQUARE	บริการต่าง ๆ	174	6.1
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริการต่าง ๆ	171	6.0
บริษัท แพน ทวี จำกัด	Clean Karaoke (G Card)	บริการด้านความบันเทิง	120	4.2
บริษัท เอส.ที. สวีทตี้ จำกัด	Swensen's	อาหารและเครื่องดื่ม	112	3.9
คุณดวงกมล สว่างเนตร	Oriental Beauty Center	สินค้าสุขภาพและความงาม	100	3.5

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการนครศรีธรรมราช ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	76.6
อาหารและเครื่องดื่ม	22.0	8.6
บริการด้านความบันเทิง	17.1	3.3
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	27.3	5.2
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	3.5	0.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	10.1	1.9
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	20.1	3.8
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 659 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการนครศรีธรรมราช ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	16	662	23.1	4.4
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	9	852	29.7	5.6

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญา เช่าที่จะครบ กำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เข้าร่วมของ สัญญาเช่าที่จะ ครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบ กำหนดอายุ สัญญาเช่าเทียบ กับพื้นที่ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะ ครบกำหนด อายุสัญญาเช่า เทียบกับพื้นที่ ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	11	866	30.2	5.7
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	6	484	16.9	3.2
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	12,222	0.0	81.0
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	43	15,087	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี) ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับใบอนุญาตจากเทสโก้ โลตัส

4. โครงการรังสิต-นครนายก

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการรังสิต-นครนายกตั้งอยู่ที่เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 33 ไร่ 2 งาน หรือ 53,600 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่บนทางหลวงสายหลักของจังหวัดปทุมธานี ซึ่งเชื่อมระหว่างจังหวัดปทุมธานีที่อยู่ในตอนกลางของประเทศไทยกับจังหวัดฉะเชิงเทราและจังหวัดนครนายกที่อยู่ทางตะวันออก นอกจากนี้พื้นที่บริเวณนี้ยังมีโครงการอาคารที่พักอาศัยขนาดเล็ก รวมถึงโรงงานอุตสาหกรรม ตลอดจนสองฝั่งของถนนรังสิต-นครนายก

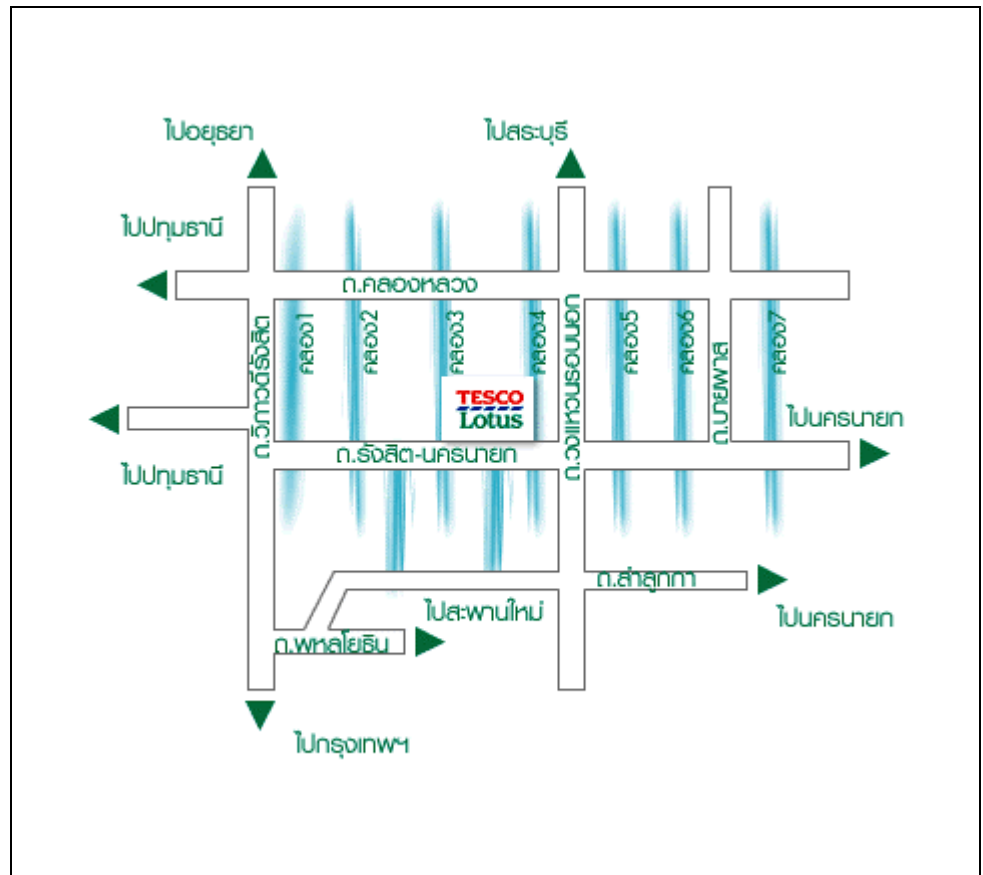
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการรังสิต-นครนายกนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการรังสิต-นครนายก ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2548 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 1 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 1 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 โครงการรังสิต นครนายกมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 3,066 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 12,137 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 60 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 1.5 ตารางเมตร ถึง 380 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 17 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.8 และร้อยละ 99.7 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการรังสิต-นครนายกที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า
เนื้อที่ดิน	33 ไร่ 2 งาน หรือ 53,600 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 305
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 7 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	7,956 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,115 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	2,586 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,653 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,337 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	5,938 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	22,586 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	3,066 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	12,137 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	50.2 (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 50.7 (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 44.1 (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 13.0 (รอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	60 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 863 คัน รถจักรยานยนต์ 368 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	593 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 638 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการรังสิต-นครนายกที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ราคาสูงสุดในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (ล้านบาท)	652.3
---	-------

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่มีรวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ
- (6) ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	46094	200	3824	33-2-71.5 โดยเทสโก้ โลตัสเช่าที่ดินแต่เพียงบางส่วน จำนวน 33-2-0	บริษัท เฉลิมนคร จำกัด	26

เทสโก้ โลตัส จะโอนสิทธิการเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมกับสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการรังสิต-นครนายก สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	98.1	99.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.1	99.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.8	100.0
สามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555	99.7	99.9

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการรังสิต-นครนายก มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 60 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการรังสิต นครนายกที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท บี-ควิก จำกัด บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท บี-ควิก จำกัด	B-Quik	บริการต่าง ๆ	380	12.4
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	300	9.8
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ลูกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	297	9.7
บริษัท เอ็น แอนด์ เอ ฟู้ด จำกัด	The Pizza Company	อาหารและเครื่องดื่ม	239	7.8
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	227	7.4

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	205	6.7
บริษัท วี.เอ็ม.วี.เค. เซอร์วิส จำกัด	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	156	5.1
บริษัท ไทยอะจิบ จำกัด	อะจิบราเมน	อาหารและเครื่องดื่ม	124	4.0
ห้างหุ้นส่วนจำกัด โมโต คลีน โหลด	MOTO KLEAN	บริการต่าง ๆ	100	3.3
บริษัท อะโลฮ่า ไอซ์ จำกัด	Swensen's	อาหารและเครื่องดื่ม	96	3.1

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการรังสิต นครนายก ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	65.5
อาหารและเครื่องดื่ม	36.5	18.4
บริการด้านความบันเทิง	6.0	1.5
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	26.7	6.8
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	14.2	3.6
สินค้าสุขภาพและความงาม	11.8	3.0
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	4.4	1.1
พื้นที่ว่าง	0.5	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 678 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการรังสิต-นครนายก ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	22	395	12.9	3.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	6	160	5.2	1.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	22	2,188	71.4	18.0
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	10	310	10.1	2.6
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	9,071	0.0	74.7
พื้นที่ว่าง	1	14	0.5	0.1
รวม	62	12,137	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี) ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับใบอนุญาตบริหารทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

5. โครงการบางปู

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการบางปูตั้งอยู่เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินรวม 55 ไร่ 80 ตารางวา หรือ 88,320 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมบางปูไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะทาง 1.2 กิโลเมตร และห่างจากเขตตัวเมืองสมุทรปราการเป็นระยะทาง 13 กิโลเมตร เขตพื้นที่พัฒนาที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการบางปูประกอบด้วยอาคารที่อยู่อาศัย และอาคารเชิงพาณิชย์ต่าง ๆ

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการบางปูนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการบางปู ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2550 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 โครงการบางปูมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 3,225 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 12,531 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 50 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 580 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 26 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 98.0 และร้อยละ 97.5 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการบางปูที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า
เนื้อที่ดิน	55 ไร่ 80 ตารางวา หรือ 88,320 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนสุขุมวิท
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 5 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,288 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,018 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	3,105 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,830 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,188 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	0 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	18,429 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	3,225 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	12,531 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	36.0 (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 36.4 (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 42.5 (รอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) 10.7 (รอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	50 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 675 คัน รถจักรยานยนต์ 816 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	585 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 644 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิ) และ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการบางปูที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ราคาสูงสุดในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (ล้านบาท)	643.5
---	-------

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทลโก้ โลดส์
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทลโก้ โลดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทลโก้ โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทลโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และ ไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ
- (6) ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	292265	144	2615	55-0-80	บริษัท ซี อาร์ทีรี่พร็อพเพอร์ตี้เดเวลอปเม้นท์ จำกัด	25

หมายเหตุ

- (1) ที่ดินโฉนดเลขที่ 292265 อยู่ติดกับที่ดินเจ้าของที่ดินปัจจุบัน ซึ่งได้ยกให้เป็นทางสาธารณะ โดยทางสาธารณะดังกล่าวเชื่อมต่อกับที่ราชพัสดุขนาดพื้นที่โดยประมาณ 2 งาน 31.2 ตารางวา ซึ่งอยู่ในการกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ กรมธนารักษ์ได้อนุญาตให้เจ้าของที่ดินเดิมใช้ที่ดินดังกล่าวเพื่อก่อสร้างสะพานข้ามคลองสาธารณะ (คลองชายทะเล) เพื่อเชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท โดยเจ้าของที่ดินปัจจุบันมีภาระหน้าที่ต่อกรมธนารักษ์ในการดูแลรักษาสะพานข้ามคลองดังกล่าว และได้มีการชำระค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดินให้แก่กรมธนารักษ์สำหรับการใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวโดยไม่มีกำหนดระยะเวลาการใช้ที่ดิน ในกรณีนี้ คาดว่าเทลโก้ โลดส์ (ในฐานะผู้ก่อสร้างสะพาน) จะโอนกรรมสิทธิ์ในสะพานข้ามคลองให้แก่กระทรวงการคลังก่อนที่เทลโก้ โลดส์ จะโอนสิทธิการเช่าที่ดินโครงการบางปูให้แก่กองทุนรวม ทั้งนี้ ภายหลังจากที่เทลโก้ โลดส์ โอนสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมจะมีภาระหน้าที่ในการดูแลรักษาสะพานข้ามคลองดังกล่าวตามที่จะได้กำหนดไว้ในบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งจะมีการจดทะเบียนบันทึกฉบับดังกล่าวกับสำนักงานที่ดินในวันโอนกรรมสิทธิ์
- (2) พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินบางส่วนยังไม่ได้การพัฒนา เนื่องจากเป็นบริเวณที่ต้องสงวนไว้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 13.7 ไร่

เทลโก้ โลดส์ จะโอนสิทธิการเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทลโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมกับสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการบางปู สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	93.3	98.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	96.1	99.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	98.0	99.5
สามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555	97.5	99.4

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการบางปู มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 50 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการบางปูที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท วีเอ็มวีเค เซอร์วิส จำกัด และ บริษัท อมรศุภนิรยรวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่าและสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 พฤษภาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า ของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท วี.เอ็ม.วี.เค. เซอร์วิส จำกัด	Z-Zone	เสื้อผ้าและ เครื่องประดับ	580	18.0
บริษัท อมรศุภนิรยรวม อะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศุภนิรยรวม อะไหล่อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการ ด้านเทคโนโลยี	286	8.9
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์ เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและ เครื่องดื่ม	220	6.8
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	สูกี้ เอ็มเค	อาหารและ เครื่องดื่ม	218	6.8

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
ห้างหุ้นส่วนจำกัด อนุสรณ์ โกลบ	Pa neuk Kaosuan Kwang	อาหารและเครื่องดื่ม	188	5.8
คุณลาวัลย์ วิรัตน์มาลี	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	179	5.5
บริษัท ไทยสะจิง จำกัด	สะจิงราเมน	อาหารและเครื่องดื่ม	150	4.7
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบุ๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	131	4.1
ห้างหุ้นส่วนสามัญ โปลิ เคมี โลตัส	POLI-CHEM	บริการต่าง ๆ	120	3.7
บริษัท ยูนิค เทรดิง (ไทยแลนด์) จำกัด	D'ARTE Shoes & Bags	เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	103	3.2

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการ บางปู ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	66.1
อาหารและเครื่องดื่ม	30.9	16.1
บริการด้านความบันเทิง	7.4	1.9
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	14.6	3.8
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	31.6	8.1
สินค้าสุขภาพและความงาม	3.0	0.8
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	12.2	3.1
พื้นที่ว่าง	0.3	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 441 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาว พื้นที่เช่าที่โครงการบางปู ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	6	190	5.9	1.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	37	2,688	83.3	21.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	6	117	3.6	0.9
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	1	220	6.8	1.8
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	9,306	0.0	74.3
พื้นที่ว่าง	1	10	0.3	0.1
รวม	52	12,531	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง 7 ละ 10 ปี) ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับใบอนุญาตจากกรมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

สารสนเทศเกี่ยวกับการทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุน (คณะกรรมการลงทุน) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โฉดัสรีเทล โกรท (กองทุนรวม) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (บริษัทจัดการ) เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2555 ได้มีมติอนุมัติเรื่องต่อไปนี้ คือ (1) การลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้า 5 แห่ง ตามรายละเอียดที่ปรากฏในตารางด้านล่างนี้ (อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ดังกล่าวจะเป็นการลงทุนใน (ก) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง และ (ข) สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดิน จากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เอก-ชัย) และ/หรือเจ้าของผู้มียกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือที่ดินที่ให้เช่าดังกล่าว (เรียกว่า ธุรกรรม) และ (2) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

ชื่อทรัพย์สิน	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการลงทุนในที่ดิน	ราคาประเมิน(ล้านบาท)		
			โดย CBRE (ล้านบาท)	โดย 15 Biz (ล้านบาท)	ราคาซื้อสูงสุด (ล้านบาท)
ภูเก็ต	ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	2,718.0	2,613.0	2,874.3
ศาลายา	นครปฐม	กรรมสิทธิ์	1,776.0	1,615.0	1,776.5
นครศรีธรรมราช	นครศรีธรรมราช	กรรมสิทธิ์	1,069.0	1,075.0	1,175.9
รังสิต นครนายก	นครนายก	สิทธิการเช่า	593.0	638.0	652.3
บางปู.....	สมุทรปราการ	สิทธิการเช่า	585.0	644.0	643.5
รวม					7,122.5

รายละเอียดของธุรกรรมมีดังนี้

1. วันที่ทำธุรกรรม

กองทุนรวมคาดว่าจะเข้าทำธุรกรรมภายในสิ้นปี 2555 ภายหลังจากที่ (1) กองทุนรวมได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้ลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม และเข้าทำธุรกรรม (2) กองทุนรวมได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) สำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและเรื่องอื่นที่เกี่ยวข้อง และ (3) กองทุนรวมออกหน่วยลงทุนเพื่อเสนอขายเพิ่มเติมตามที่มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าว

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทุนรวม

เอกชัย ซึ่งถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ หรือมีสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในสัดส่วนร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

3. ลักษณะทั่วไปของธุรกรรม

กองทุนรวมจะนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และเงินกู้ที่ได้รับจากสถาบันการเงิน (ถ้ามี) ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เพื่อสร้างเสริมรายได้ให้แก่กองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการคาดว่าจะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นี้จะเพิ่มโอกาสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการได้รับการจัดสรรเงินปันผลต่อหน่วยในอัตราที่สูงขึ้น และจะช่วยเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม ราคาซื้อของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่งที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนตามรายละเอียดในตารางข้างต้นจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากบริษัท ซีบี รีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE) และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (15 Biz) (รวมเรียกว่า **ผู้ประเมินราคาอิสระ**) เกินกว่าร้อยละ 10 และราคาซื้อของทรัพย์สินโครงการใหม่ทุกแห่งรวมกันจะต้องไม่เกิน 7,122.5 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินโครงการใหม่ เช่น ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (เช่น ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า และค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ เป็นต้น)

4. ขนาดของธุรกรรมและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

ธุรกรรมนี้ถือเป็นการเข้าทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 7,122.5 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินโครงการใหม่ เช่น ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (เช่น ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า และค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ เป็นต้น) และจะชำระเป็นเงินสด โดยธุรกรรมนี้มีมูลค่าเกินกว่า 100,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่ 18,574,822,906.30 บาท ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2555

5. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุน

รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่งและราคาประเมินของแต่ละโครงการที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตลอดจนราคาซื้อสูงสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่ง (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เช่น ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (เช่น ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า และค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ เป็นต้น) ปรากฏอยู่ในตารางข้างต้น

6. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนของธุรกรรม

การกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนของธุรกรรมพิจารณาจากราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่งที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระ โดยราคาซื้อของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระ เกินกว่าร้อยละ 10 และราคาซื้อของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ทุกแห่งรวมกันจะต้องไม่เกิน 7,122.5 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เช่น ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (เช่น ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า และค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ เป็นต้น)

7. ประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเข้าทำธุรกรรม

บริษัทจัดการคาดว่าจะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะเพิ่มโอกาสแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในการได้รับเงินปันผลต่อหน่วยในอัตราที่สูงขึ้น และจะช่วยเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนรวม

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

เงินที่กองทุนรวมจะได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มจำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย ซึ่งจะเป็นการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่จะได้กำหนดต่อไปโดยบริษัทจัดการ (รวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าและผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน) ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมแต่ละรายถืออยู่ หรือตามวิธีการจัดสรรที่จะได้กำหนดกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมจองซื้อหน่วยลงทุนเกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่นักลงทุนอื่น (ถ้ามี) ทั้งนี้ ตามที่จะได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ รวมถึงเงินกู้ยืมที่กองทุนรวมอาจกู้จากสถาบันการเงินเป็นจำนวนรวมไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม (ถ้ามี)

9. การขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ธุรกรรมจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

เอก-ชัยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม เนื่องจากเอก-ชัยมีฐานะเป็นทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในสัดส่วนร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ของทรัพย์สินโครงการใหม่ เอก-ชัยจึงเป็นบุคคลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาอนุมัติในเรื่องการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

10. ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำธุรกรรม

บริษัทจัดการได้พิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับธุรกรรม และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ได้ผ่านการคัดเลือกและวิเคราะห์ประเมินค่าอย่างเหมาะสมแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ได้มีการวิเคราะห์ถึงองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เช่น ระดับผลตอบแทนที่คุ้มค่างับความเสี่ยงในการลงทุน (risk-adjusted return threshold) ทำเลที่ตั้ง (locations) ความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สิน (tenant mix) ลักษณะเฉพาะของอัตรการเช่าพื้นที่ (occupancy characteristics) โอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่ม คุณสมบัติของอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก ศักยภาพในการเพิ่มมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และผลการวิเคราะห์ประเมินผลโดยผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับรายจ่ายลงทุนที่อาจใช้ ธุรกรรมมีความเหมาะสมสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และกลยุทธ์การลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งมุ่งลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทยที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ และใช้เพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างรายได้ในรูปของเงินปันผลและการเติบโตของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระทำหน้าที่ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ทั้งนี้ บริษัทจัดการมีความเห็นว่าราคาซื้อของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่งจะไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10 ดังนั้น จึงเห็นควรนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว และบริษัทจัดการคาดว่า การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นี้จะเพิ่มโอกาสแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในการได้รับเงินปันผลต่อหน่วยในอัตราที่สูงขึ้น และจะช่วยเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนรวม

สิ่งที่ส่งมาด้วย 3

วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โฉดส์ รีเทล โกรท (กองทุนรวม) จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทยที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ และใช้เพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างรายได้ในรูปของเงินปันผลและการเติบโตของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ในการนี้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม (บริษัทจัดการ) โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการลงทุน (คณะกรรมการลงทุน) เสนอให้ดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมโดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมเพื่อนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มดังกล่าวมาลงทุนในศูนย์การค้าจำนวน 5 แห่ง (อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) ดังนี้

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ได้แก่

1. โครงการภูเก็ต
2. โครงการศาลายา
3. โครงการนครศรีธรรมราช

ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร ได้แก่

1. โครงการรังสิต-นครนายก
2. โครงการบางปู

อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจำนวน 5 แห่ง แบ่งเป็น (ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารจำนวน 3 แห่ง (ได้แก่ โครงการภูเก็ต ศาลายา และนครศรีธรรมราช) และ (ข) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารจำนวน 2 แห่ง (ได้แก่ โครงการรังสิต-นครนายก และบางปู) โดยสิทธิการเช่าในที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวโดยมีอายุการเช่าเหลืออยู่โดยเฉลี่ยประมาณ 24 ปี ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่มีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น 119,268 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 79,527 ตารางเมตร ซึ่งรวมถึงพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวรวม 28,425 ตารางเมตรด้วย สำหรับรอบระยะเวลาสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่อยู่ที่ร้อยละ 99.0 และ 99.6 ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่มีผู้เช่าที่หลากหลาย และ ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 มีผู้เช่าซึ่งประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ รวม 319 ราย

วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มเงินทุนและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม) ซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีดังนี้

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะช่วยเพิ่มเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย

บริษัทจัดการมีความสามารถอันเป็นที่ยอมรับในการลงทุนและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจค้าปลีก และ/หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจค้าปลีกที่ให้ผลตอบแทนในระดับที่น่าพอใจ มีศักยภาพในการให้ผลตอบแทนในการเพิ่มทุนการลงทุน และมีการเติบโตในระยะยาว อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ได้ผ่านการคัดเลือกและวิเคราะห์ประเมินค่าอย่างเหมาะสมแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ได้มีการวิเคราะห์ถึงองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เช่น ระดับผลตอบแทนที่คุ้มค้ำกับความเสี่ยงในการลงทุน (risk-adjusted return threshold) ทำเลที่ตั้ง (locations) ความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สิน (tenant mix) ลักษณะเฉพาะของอัตราการเช่าพื้นที่ (occupancy characteristics) โอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่ม คุณสมบัติของอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก ศักยภาพในการเพิ่มมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และผลการวิเคราะห์ประเมินผลโดยผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับรายจ่ายลงทุนที่อาจใช้

บริษัทจัดการจะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะช่วยเพิ่มเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยสูงขึ้น ซึ่งหมายความว่า อัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนที่เกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะสูงกว่าอัตราผลตอบแทนต่อต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งเป็นศูนย์การค้ำทั้ง 17 แห่งที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของอยู่ในปัจจุบัน (อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม)

ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Projected DPU) ของกองทุนรวมสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด) จะอยู่ที่ 0.76 บาท โดยเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 8.1 จากประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่ 0.70 บาท

ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Projected DPU)

	ช่วงเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2557	
	อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม	อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด
เงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน (Net Cash Distribution) (ล้านบาท).....	1,242.9	1,716.0
จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายแล้วและที่จะ ออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้ (ล้านหน่วย).....	1,770.0	2,261.8
เงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (บาท).....	0.70	0.76

โปรดดูข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย ตามเอกสารแนบ 1 แนบท้ายสิ่งส่งมาด้วย 3 นี้

การเสริมสร้างความเป็นผู้นำตลาดในฐานะกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ใหญ่ที่สุด ควบคู่กับการขยายโครงข่ายกิจการค้าปลีก

บริษัทจัดการเชื่อว่า การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะช่วยขยายโครงข่ายกิจการค้าปลีกในประเทศไทยของกองทุนรวมให้ครอบคลุมกว้างขวางยิ่งขึ้น ทั้งยังจะช่วยเสริมสร้างการเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ใหญ่ที่สุดในประเทศอีกด้วย ในปัจจุบัน กองทุนรวมเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งเป็นศูนย์การค้าทั้งสิ้น 17 แห่งทั่วประเทศ โดยภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าซึ่งเป็นศูนย์การค้ารวมทั้งสิ้น 22 แห่งทั่วประเทศ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในจังหวัดใหม่ เช่น จังหวัดนครศรีธรรมราช และภูเก็ต การก้าวเข้าสู่ทำเลใหม่ที่มีศักยภาพการเติบโตสูงจะช่วยเสริมความแข็งแกร่งให้แก่ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยของกองทุนรวม

จุดเด่นในการลงทุน (Key Investment Highlights)

คุณภาพของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทำเลที่ดี (Prime Location) และหลากหลาย

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (ซึ่งได้แก่ อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่จะลงทุน) ประกอบด้วยศูนย์การค้าที่มีคุณภาพ ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทั่วประเทศทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามเมืองที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว และใจกลางเมืองต่างจังหวัด บริษัทจัดการเชื่อว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนไปและจะลงทุนในครั้งนี้ทั้งหมดตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่เหมาะสมต่อธุรกิจค้าปลีก (Strategic Location) ซึ่งทำให้ศูนย์การค้าสามารถรักษาผู้เช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน และดึงดูดผู้เช่าใหม่ได้มากขึ้น ส่งผลให้มีลูกค้ามาใช้บริการที่ศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ทำเลที่ดีแล้วอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งยังมีคุณสมบัติที่สำคัญอื่น ๆ กล่าวคือมีศักยภาพในการให้บริการลูกค้าจำนวนมาก (large catchment area) เป็นที่ตั้งเก๋ไก๋ สามารถเข้าถึงถนนหลักและการคมนาคมสาธารณะโดยสะดวก มีที่จอดรถเพียงพอและมีโครงสร้างพื้นฐานที่ดี นอกจากนี้ ศูนย์การค้าที่กองทุนรวมได้ลงทุนไปและจะลงทุนในครั้งนี้เป็นศูนย์การค้าที่มีผลการดำเนินงานที่พิสูจน์แล้ว และมีผลประกอบการที่มั่นคง โดยมีการดำเนินงานเฉลี่ยประมาณ 8 ปี (โดยสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม มีอายุการดำเนินงานเฉลี่ยประมาณ 7 ปี และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ มีอายุการดำเนินงานเฉลี่ยประมาณ 9 ปี ตามลำดับ) มีลูกค้ามาใช้บริการเฉลี่ยเดือนละมากกว่า 3.1 ล้านคน (2.3 ล้านคน สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 0.8 ล้านคน สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) โดยในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมคิดเป็นร้อยละ 98.3 ร้อยละ 97.6 และร้อยละ 97.0 และสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่คิดเป็นร้อยละ 97.2 ร้อยละ 99.4 และร้อยละ 99.5 ตามลำดับ) บริษัทจัดการเชื่อว่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเป็นที่ดินที่หาได้ยากในปัจจุบัน เนื่องจากกฎเกณฑ์ที่เข้มงวดภายใต้กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ซึ่งทำให้กองทุนรวมได้เปรียบในการแข่งขันกับผู้ประกอบกิจการรายอื่นที่ไม่สามารถสร้างศูนย์การค้าได้ในทำเลเดียวกัน

กองทุนรวมจะถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินที่กองทุนรวมลงทุนเป็นส่วนใหญ่

กองทุนรวมจะสามารถหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งเป็นแหล่งรายได้ที่มั่นคงและชัดเจนจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ทั้งนี้ กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และเป็นเจ้าของ

สิทธิการเช่าที่ดินร้อยละ 75 และร้อยละ 25 ของมูลค่าประเมินของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุน และที่จะลงทุนในครั้งนี้ ตามลำดับ (คำนวณโดยถัวเฉลี่ยมูลค่าประเมินกับสัดส่วนพื้นที่ดินที่กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ และสัดส่วนพื้นที่ดินที่กองทุนรวมจะถือสิทธิการเช่า) ที่ดินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าและจะมีสิทธิการเช่าอยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเฉลี่ยอยู่โดยเฉลี่ยประมาณ 25 ปี (25 ปี สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและ 24 ปีสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) นอกจากนี้ กองทุนรวมได้ลงทุนและจะเข้าลงทุนต่อไปในอสังหาริมทรัพย์โดยการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าทุกแห่ง ยกเว้นโครงการพระราม 1 (ซึ่งอาคารศูนย์การค้าเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์) การที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นส่วนใหญ่ จะทำให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในอนาคตมากกว่ากองทุนรวมที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอย่างเดียว

กองทุนรวมอยู่ในฐานะที่จะได้รับประโยชน์จากศักยภาพในการเจริญเติบโตด้านเศรษฐกิจของประเทศไทย

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

บริษัทจัดการเชื่อว่าความหลากหลายทางภูมิภาคที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนในครั้งนี้ จะทำให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากตลาดภูมิภาคที่มีลักษณะเฉพาะหลายแห่งในประเทศไทย โดยกองทุนรวมจะอยู่ในฐานะที่สามารถให้บริการลูกค้าได้ทุกกลุ่มรายได้ทั่วประเทศอันนำไปสู่รายได้ในอนาคตที่มั่นคงมากยิ่งขึ้นในสภาวะแวดล้อมของการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและการใช้จ่ายของผู้บริโภคที่เพิ่มสูงขึ้น

เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตสูงเนื่องจากมีแผนการลงทุนต่อเนื่อง

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เทสโก้ โลตัส) และกองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน ซึ่งรวมถึงข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) ว่าต่างฝ่ายจะมีสิทธิที่จะได้รับข้อเสนอให้ซื้อที่ดินอาคาร หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่อีกฝ่ายประสงค์จะขายก่อน (สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน) อันจะทำให้กองทุนรวมมีแผนการลงทุนที่แน่นอนเพื่อการเจริญเติบโตในอนาคต ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ประกอบธุรกิจร้านค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตจำนวนมากถึง 138 แห่ง (รวมถึงอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ด้วย) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีทั่วประเทศ โดยภายใต้เงื่อนไขของสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน กองทุนรวมได้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนในการลงทุนในศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส ที่มีพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไปทุกแห่ง

บริษัทจัดการตั้งใจที่จะดำเนินการตามกลยุทธ์ขยายธุรกิจด้วยการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยการใช้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) หากทรัพย์สินดังกล่าวมีคุณสมบัติที่ผ่านเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวม

ชื่อเสียงของแบรนด์เทสโก้ โลตัส เป็นที่ยอมรับทั่วไปและมีจุดยืนทางการตลาดอันโดดเด่น

เทสโก้ โลตัส เป็นผู้บุกเบิกและผู้นำด้านธุรกิจค้าปลีกและได้สร้างชื่อเสียงอันโดดเด่นในตลาดธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2555 เทสโก้ โลตัส มีร้านค้าปลีกในหลายรูปแบบกว่า 900 แห่ง ให้บริการลูกค้ามากกว่า 11 ล้านคนต่อสัปดาห์ รวมถึงมีสมาชิก "คลับการ์ด" มากกว่า 8 ล้านคน ศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นำเสนอประสบการณ์ในการจับจ่ายซื้อของครบวงจรที่ลูกค้าพึงพอใจ โดยรวมไฮเปอร์มาร์เก็ตของเทสโก้ โลตัส เข้ากับร้านอาหาร ร้านค้าปลีก และสถานที่ให้ความบันเทิงไว้ในศูนย์การค้า โดยที่สินค้าต่าง ๆ ที่นำเสนอสามารถรองรับความต้องการของฐานลูกค้าที่กว้างขวางและเหมาะสมกับประชากรทุกประเภทมาไว้ในที่เดียวกัน

นอกจากนี้ ชื่อ "เทสโก้ โลตัส" เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการที่แข็งแกร่งและเป็นที่รู้จักมากที่สุดในประเทศไทย การที่มีเทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลักจะทำให้ให้อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับประโยชน์จากแบรนด์ของเทสโก้ โลตัส ที่เป็นที่ยอมรับในกลุ่มลูกค้า และชื่อเสียงที่ยาวนานในแหล่งชุมชนที่เทสโก้ โลตัส ให้บริการ ทำให้สามารถคงไว้ซึ่งความหลากหลายของผู้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยมีทั้งผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการในระดับท้องถิ่น ระดับประเทศ และระดับโลก อีกทั้งแบรนด์เทสโก้ โลตัส ยังจะช่วยดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ซึ่งจะส่งผลให้มีลูกค้ามาใช้บริการมากยิ่งขึ้น และทำให้กองทุนรวมมีผลประกอบการที่ดี

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

การมีเทสโก้ โลตัส ซึ่งเป็นผู้ประกอบการไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์การค้าชั้นนำในประเทศไทย เป็นผู้เช่าหลักโดยเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนในครั้งนี้ จะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้รายได้ของกองทุนรวมมีความมั่นคงมากยิ่งขึ้น ธุรกิจการค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตมีเสถียรภาพทางรายได้มากกว่าเมื่อเทียบกับกิจการค้าปลีกรูปแบบอื่น เนื่องจากไฮเปอร์มาร์เก็ตเป็นแหล่งรวมสินค้าอุปโภคและบริโภคพื้นฐานที่จำเป็นต่อครัวเรือนไม่ใช่สินค้าฟุ่มเฟือย ลูกค้าจึงสามารถจับจ่ายซื้อของที่จำเป็นสำหรับครัวเรือนของตนในที่เดียว ลักษณะดังกล่าวช่วยดึงดูดลูกค้าและผลักดันให้ผู้มาจับจ่ายซื้อของมากยิ่งขึ้นในศูนย์การค้า

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่มีผู้เช่าระยะยาวที่หลากหลายรวมถึงสาขาของร้านที่มีชื่อเสียง (chains) ของผู้ประกอบการ ทั้งระดับประเทศและระดับนานาชาติซึ่งเป็นที่รู้จักกันดี รวมทั้งผู้ประกอบการท้องถิ่น ผู้เช่าเหล่านี้ประกอบกิจการในธุรกิจหลายแขนง เช่น (1) ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ร้านสุกี้ เอ็มเค ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่น ฟุจิ แมคโดนัลด์ และมิสเตอร์โดนัท (2) ธุรกิจบริการด้านความบันเทิง ได้แก่ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ เมเจอร์ โบว์ล ซีทาว์ และอิมเมจิน (3) และธุรกิจการให้บริการทางการเงินต่าง ๆ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ (4) ธุรกิจแฟชั่นและเครื่องประดับ ได้แก่ บอดี้โกลด์ บอสชินี บาจา และแว่นท็อปเจริญ (5) ธุรกิจสุขภาพและความงาม ได้แก่ ภูเก็ต วัตสัน และโอเรียนทอล ฟรินเชส และ (6) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ เช่น ธุรกิจเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่ง ได้แก่ โฮมโปร นอกจากนี้ ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมักนำเสนอสินค้า และ/หรือบริการที่หลากหลาย

ซึ่งไม่ใช่สินค้าและบริการที่ผู้เช่าระยะยาวจำหน่าย ส่งผลให้ภาพรวมการนำเสนอสินค้าและบริการในศูนย์การค้ามีความหลากหลายอยู่เสมอ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์สูง

กองทุนรวมจะได้ประโยชน์จากเทสโก้ 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

เอกสารแนบ 1

การวิเคราะห์ความสัมพันธ์ต่อการเปลี่ยนแปลงอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย
(Distribution per Unit)

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)						
		100	102	104	106	108	110
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย) ⁽¹⁾	12.00	4.27	3.76	3.25	2.74	2.24	1.74
	12.10	4.48	3.97	3.46	2.96	2.46	1.96
	12.20	4.69	4.18	3.67	3.17	2.67	2.18
	12.30	4.90	4.39	3.88	3.38	2.89	2.40
	12.40	5.10	4.59	4.09	3.59	3.10	2.61
	12.50	5.30	4.80	4.30	3.80	3.31	2.82
	12.60	5.50	5.00	4.50	4.00	3.51	3.03
	12.70	5.70	5.20	4.70	4.21	3.72	3.23
	12.80	5.89	5.39	4.90	4.40	3.92	3.43
	12.90	6.08	5.59	5.09	4.60	4.12	3.64
	13.00	6.27	5.78	5.28	4.80	4.31	3.83
	13.10	6.46	5.97	5.48	4.99	4.51	4.03
	13.20	6.65	6.15	5.66	5.18	4.70	4.22
	13.30	6.83	6.34	5.85	5.37	4.89	4.42
	13.40	7.01	6.52	6.03	5.55	5.08	4.61
	13.50	7.19	6.70	6.22	5.74	5.26	4.79
	13.60	7.36	6.88	6.40	5.92	5.45	4.98
	13.70	7.54	7.05	6.58	6.10	5.63	5.16
	13.80	7.71	7.23	6.75	6.28	5.81	5.34
	13.90	7.88	7.40	6.93	6.45	5.99	5.52
	14.00	8.05	7.57	7.10	6.63	6.16	5.70
	14.10	8.22	7.74	7.27	6.80	6.33	5.87
	14.20	8.38	7.91	7.44	6.97	6.51	6.05
	14.30	8.55	8.07	7.60	7.14	6.68	6.22
	14.40	8.71	8.24	7.77	7.30	6.84	6.39
จำนวนเงินทุนทั้งหมดที่จะใช้ สำหรับการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ล้านบาท) ⁽³⁾		6,885	7,017	7,149	7,281	7,413	7,545
อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วย ลงทุน (Implied Acquisition Yield) (ร้อยละ) ⁽⁴⁾		6.9	6.7	6.6	6.5	6.4	6.2

หมายเหตุ

ข้อมูลที่ปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณการอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นของเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (ทั้งในรูปของเงินปันผล และเงินคืนทุน ที่ได้รับจากการลดเงินทุนจดทะเบียน) ซึ่งเป็นผลมาจากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ของกองทุนรวม และการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มตามราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ใด ๆ ดังที่ระบุไว้ข้างต้น สำหรับรอบปีบัญชีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) จำนวนเงินทุนทั้งหมดที่จะใช้สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ รวมถึง ราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เงินสำรองเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (Capital Expenditure Reserves) และค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
- (4) อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (Implied Acquisition Yield) จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากจำนวนเงินทุนทั้งหมดที่จะใช้สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และจำนวนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ซึ่งคำนวณจากผลต่างระหว่าง (ก) จำนวนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ (ข) จำนวนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ตามที่ปรากฏในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ทั้งนี้ ในการคำนวณอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ณ ราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามจำนวนต่าง ๆ กันดังกล่าวแล้วด้วย ทั้งนี้ จำนวนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน ประกอบด้วย เงินปันผล และเงินคืนทุนที่ได้รับจากการลดเงินทุนจดทะเบียน

สิ่งที่ส่งมาด้วย 4

แบบรายงานการเพิ่มทุน
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท

วันที่ 3 กันยายน 2555

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (**บริษัทจัดการ**) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท (**กองทุนรวม**) ขอรายงานเกี่ยวกับความประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมของกองทุนรวม ดังนี้

1. รายละเอียดเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

บริษัทจัดการมีแผนที่จะเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมอีกเป็นจำนวนไม่เกิน 7,545,000,000 บาท จากเดิม 18,379,680,000 บาท เป็นจำนวนไม่เกิน 25,924,680,000 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่เพิ่มอีกเป็นจำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 10.384 บาท ต่อหน่วย

อย่างไรก็ตาม หากปรากฏว่าบริษัทจัดการดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนที่จะมีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าว จำนวนเงินทุนจดทะเบียนใหม่และจำนวนหน่วยลงทุนใหม่ที่จะออกเพิ่ม ตลอดจนมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนจะขึ้นอยู่กับเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมภายหลังการลดเงินทุนดังกล่าว

ลักษณะของการเพิ่ม เงินทุน	ประเภทของหน่วย ลงทุน	จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท/หน่วย)	รวม (บาท)
☒ แบบ บ ก า ห น ด วัตถุประสงค์ในการใช้ เงินทุน	-	ไม่เกิน 650,000,000 หน่วย	10.384 บาทต่อหน่วย หรือจำนวนอื่น ขึ้นอยู่ กับมูลค่าที่ตราไว้ต่อ หน่วยของหน่วยลงทุน ภายหลังการลดเงินทุน ครั้งสุดท้ายของกองทุน รวม (ถ้ามี)	ไม่เกิน 7,545,000,000 บาท
☐ แบบมอบอำนาจ ทั่วไป (General Mandate)	-	-	-	-

2. การจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมโดยการเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปโดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่จะได้กำหนดต่อไปโดยบริษัทจัดการ (รวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน (เจ้าของทรัพย์สิน)) ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมแต่ละรายถืออยู่ (การเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป) โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มตามสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ได้ ทั้งนี้ หากมีหน่วยลงทุนที่เพิ่มเหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปตามที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทจัดการอาจเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือให้แก่นักลงทุนอื่นได้ตามที่เห็นสมควร นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะมีผลให้กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับอื่นใดเพิ่มเติมนอกเหนือไปจากกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มตามกฎหมายไทยที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม การจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มจะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเป็นสัดส่วนเกินอัตราที่กำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและโครงการจัดการกองทุนรวม

2.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดสรรหน่วยลงทุน

จัดสรรให้แก่	จำนวน (หน่วย)	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	วัน เวลา จองซื้อ	หมายเหตุ
เสนอขายแก่ ประชาชนทั่วไป โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือ หน่วยลงทุนเดิมของ กองทุนรวมที่มี รายชื่อปรากฏอยู่ใน สมุดทะเบียนผู้ถือ หน่วยลงทุน ณ วันที่ จะได้กำหนดต่อไป โดยบริษัทจัดการ รวมถึงผู้ถือหน่วยลง ทุนเดิมที่เป็นเจ้าของ ทรัพย์สิน ตาม สัดส่วนจำนวนหน่วย ลงทุนที่ผู้ถือ หน่วยลงทุนเดิม แต่ละรายถืออยู่ ⁽¹⁾	จำนวนรวมของ หน่วยลงทุนที่ เพิ่มเนื่องจาก การเพิ่มเงินทุน จดทะเบียนของ กองทุนรวมเป็น จำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย	ดูรายละเอียดใน หมายเหตุ 1	ดูรายละเอียดใน หมายเหตุ 2	ดูรายละเอียดใน หมายเหตุ 1	ดูรายละเอียดใน หมายเหตุ 1 และ 3

จัดสรรให้แก่	จำนวน (หน่วย)	อัตราส่วน (เดิม : ใหม่)	ราคาต่อหน่วย (บาท)	วัน เวลา จองซื้อ	หมายเหตุ
นักลงทุนอื่นตามที่ บริษัทจัดการ เห็นสมควร ⁽¹⁾	หน่วยลงทุนที่ เหลือจากการ เสนอขายแก่ ประชาชนทั่วไป	-	ดูรายละเอียดใน หมายเหตุ 2	ดูรายละเอียดใน หมายเหตุ 1	ดูรายละเอียดใน หมายเหตุ 1

⁽¹⁾ บริษัทจัดการมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะมีผลให้กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับอื่นใดเพิ่มเติม นอกเหนือไปจากกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มตามกฎหมายไทยที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามอยู่แล้ว

หมายเหตุ 1

คณะกรรมการลงทุน และ/หรือ บริษัทจัดการ ได้รับมอบหมายให้มีความพิจารณา กำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่จะออกเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลาการจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการเสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวม รวมทั้งผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมแต่ละรายถืออยู่ และวิธีการจัดสรรกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้งการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่แก่นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะมีผลให้กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับอื่นใดเพิ่มเติม นอกเหนือไปจากกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มตามกฎหมายไทยที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามอยู่แล้ว

หมายเหตุ 2

คณะกรรมการลงทุน และ/หรือ บริษัทจัดการจะกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน (Book-building) โดยพิจารณาจากราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายไปก่อนแล้วซึ่งซื้อขายกันในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) ในช่วงเวลาเดียวกับการออกเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ โครงการใหม่ตามรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ สภาวะตลาดโดยรวม และกระแสการตอบรับจากผู้ลงทุน และบทวิเคราะห์ความต้องการซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มของตลาด

หมายเหตุ 3

คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการ ได้รับมอบหมายให้มีอำนาจพิจารณากำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายละเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นรายเดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่จะเสนอขายโดยวิธีการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป

2.2 การดำเนินการของบริษัทจัดการในกรณีที่มีเศษหน่วยลงทุน

คณะกรรมการลงทุน/บริษัทจัดการ มีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการในกรณีที่มีเศษหน่วยลงทุนอันเนื่องมาจากการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม

3. กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อขออนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มของกองทุนรวม

กำหนดวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2555 ในวันที่ 5 ตุลาคม 2555 โดยคณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการ ได้กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดรายชื่อของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2555 เป็นวันที่ 17 กันยายน 2555

ทั้งนี้ คณะกรรมการลงทุนมอบหมายให้บริษัทจัดการมีอำนาจกำหนดเวลาและสถานที่สำหรับการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2555 โดยบริษัทจัดการจะแจ้งกำหนดเวลาและสถานที่ดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนทราบต่อไป

4. การขออนุญาตเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการจัดสรรหน่วยลงทุนใหม่ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และเงื่อนไขการขออนุญาต (ถ้ามี)

หลังจากที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการขอความเห็นชอบสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน และเรื่องอื่นที่เกี่ยวข้องจากสำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

5. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการใช้เงินทุนในส่วนที่เพิ่ม

เงินที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม รวมถึงเงินกู้ยืมที่จะได้รับจากสถาบันการเงิน (ถ้ามี) จะนำไปใช้เป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นศูนย์การค้า 5 แห่ง ซึ่งประกอบด้วย (ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร จำนวน 3 แห่ง (ได้แก่ โครงการภูเก็ต ศาลายา และนครศรีธรรมราช) และ (ข) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร จำนวน 2 แห่ง (ได้แก่ โครงการรังสิต-นครนายก และบางปู) (อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) เพื่อสร้างเสริมรายได้และผลตอบแทนให้แก่กองทุนรวมและผู้ถือหุ้นรายละ และเพื่อสำรองเป็นเงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (Capital Expenditure Reserves) รวมทั้งเพื่อชำระค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เช่น ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (เช่น ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า และค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ เป็นต้น

6. **ประโยชน์ที่กองทุนรวมจะพึงได้รับจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม**

ทำให้กองทุนรวมสามารถเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ได้ อันจะช่วยให้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมมีความหลากหลายยิ่งขึ้น และช่วยลดความเสี่ยงด้านการลงทุนของกองทุนรวม เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะสามารถสร้างรายได้ให้แก่กองทุนรวมนับตั้งแต่วันที่เข้าลงทุน และบริหารจัดการ คาดว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะเพิ่มโอกาสแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในการได้รับเงินปันผลต่อหน่วยในอัตราที่สูงขึ้น ดังนั้น การลงทุนดังกล่าวจึงจะไม่ส่งผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไร (dilution) ของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม นอกจากนี้ บริษัทจัดการ ยังคาดว่าจะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอีกด้วย

ทั้งนี้ การลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะทำให้กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย อีกทั้งยังเป็นการเพิ่มสภาพคล่องให้แก่หน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ซื้อขายในตลาดรองด้วย

7. **ประโยชน์ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนจะพึงได้รับจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม**

บริษัทจัดการคาดว่าจะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการที่เพิ่มนี้จะเพิ่มโอกาสแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในการได้รับเงินปันผลต่อหน่วยในอัตราที่สูงขึ้น และจะช่วยเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนรวม อีกทั้งการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมและการนำหน่วยลงทุนที่เพิ่มเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ยังช่วยเสริมสภาพคล่องให้กับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในตลาดรองอีกด้วย

8. **รายละเอียดอื่นที่จำเป็นสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจให้การอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม**

- ไม่มี -

9. **ตารางระยะเวลาดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม**

การดำเนินการ	วัน เดือน ปี
กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2555	17 กันยายน 2555
กำหนดวันประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2555	5 ตุลาคม 2555

บริษัทจัดการขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานนี้ถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

-ลายมือชื่อ-

(นายสมชัย บุญนาศิริ)

กรรมการผู้จัดการ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โสภณ รีเทล โกรท

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



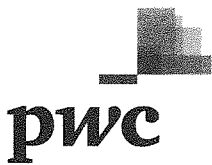
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (“บริษัทจัดการ”) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ 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 ไพร์ชแอดเวอร์เฮาส์กรุ๊ปเอช เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

4 กันยายน พ.ศ. 2555

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสเคไอ โกลด์ 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	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 อสังหาริมทรัพย์
		ที่มีอยู่เดิม ² พันบาท	ทั้งหมด ³ พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ข.1.1	1,729,990	2,354,881
ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร	ข.1.1.1	562,077	775,234
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่	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
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		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 โกลด์ 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”) จัดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลด์ส รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ในวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”) ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทยที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ และใช้เพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างรายได้ในรูปของเงินปันผลและการเติบโตของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน 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 บริษัทจัดการคาดว่าจะจัดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ผลการดำเนินงานจริงที่น่าเสนอของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทุนรวมจึงอาจมีความแตกต่างจากการดำเนินงานรอบระยะเวลาในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานฉบับนี้ ภายหลังการได้มาเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม กองทุนรวมคาดว่าจะเข้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22 แห่ง (“อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด”) โดยมีอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จำนวนที่มีอยู่เดิม 17 แห่ง (“อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม”) ที่กองทุนลงทุนโดยใช้เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเริ่มแรกต่อสาธารณชนในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2555 และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกจำนวน 5 แห่ง (“อสังหาริมทรัพย์ใหม่”) ที่กองทุนลงทุนโดยใช้เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

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

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. พิชญโลก	12. สิงห์บุรี	17. เสนา
3. กระบี่	8. เพชรบูรณ์	13. มหาชัย	
4. สมุย	9. รังสิตคลอง 7	14. ลำลูกกาคลอง 6	
5. พระราม 1	10. หุ้่งสง	15. แม่สาย	

บริษัทจัดการเสนอที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5 แห่ง จาก ผู้สนับสนุนโดยการใช้เงินทุนที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ใหม่ 5 แห่ง อ้างถึง

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

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

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

รายชื่อของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และประมาณการรายได้รวม และกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดสามารถสรุปในตารางดังต่อไปนี้

ตารางแสดงประมาณการรายได้รวมและกำไรสุทธิตามสมมติฐานจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ชื่อสินทรัพย์	รายได้รวม		กำไรสุทธิ	
	ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557		ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557	
	ล้านบาท	ร้อยละของทั้งหมด	ล้านบาท	ร้อยละของทั้งหมด
อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม				
1. ครีนครินทร์	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.ทุ่งสง	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.ศาลายา	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

รายได้ซึ่งได้รับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด⁴ ประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ซึ่งทำขึ้นระหว่างผู้เช่าและกองทุนรวมสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557

⁴ รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หมายถึง ค่าธรรมเนียมการเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และรายได้อื่นที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดโดยไม่รวมรายได้ค่าบริการ ค่าธรรมเนียมบริหาร ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บใดๆ และรายได้จากสินไหมทดแทนตามสัญญาประกันภัย (ซึ่งไม่ใช่เงินรับจากสัญญาประกันภัยอันเกิดจากการชดเชยผลขาดทุนจากรายได้ค่าเช่า) 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 สัญญาเช่าที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นรายปีจะสมมติให้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.2 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุดำตร้าเช่าแบบคงที่ (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 ซึ่งนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งซึ่งสำหรับการนำเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก สำหรับสัญญาเช่าที่หมดอายุก่อน 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 จะมีการปรับขึ้นค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1.7 ครั้งเดียว (เพิ่มเติมจากอัตราค่าเช่าที่เพิ่มขึ้นดังที่กล่าวไว้ในข้างต้น) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุดำตร้าเช่าแบบคงที่เมื่อสัญญาเช่าได้หมดอายุลง เนื่องจากผู้สนับสนุนมีความตั้งใจเพิ่มอัตราค่าเช่าสำหรับผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุดำตร้าเช่าแบบคงที่ด้วยจำนวนดังกล่าว 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 ประกอบกับประสบการณ์และมุมมองที่ผู้สนับสนุนมีต่อผู้เช่าแต่ละราย คือ (1) ผู้เช่าระยะยาวรายเดิมที่ทำการต่อสัญญาเช่าทันทีภายหลังจากที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยไม่มีช่วงเวลาที่พื้นที่ว่างและ (2) ผู้เช่าระยะยาวที่จะไม่ทำการต่อสัญญาเช่าภายหลังจากที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะว่างเป็นเวลาไม่เกิน 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 โดยมีอัตราค่าบริการคงที่ตลอดอายุสัญญาบริการปัจจุบันที่เพิ่มขึ้นระหว่างผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวและผู้สนับสนุน 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) พื้นที่ให้เช่าสำหรับการโฆษณาสินค้าหรือบริการซึ่งผู้เช่ารายเดิมจะไม่ทำการต่อสัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาภายหลังที่สัญญาบริการเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะว่างเป็นเวลาไม่เกิน 60 วัน ก่อนที่วันที่สัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาใหม่เริ่มต้น

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ก) สัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาที่อัตราค่าบริการเพิ่มขึ้นรายปีจะสมมติให้ค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี เมื่อมีการต่อสัญญาบริการใหม่ ข) สัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาที่อัตราค่าบริการเพิ่มขึ้นทุก 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”) จากการที่ผู้สนับสนุนทำสัญญาให้สิทธิในการโฆษณากับวีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในเขตพื้นที่ที่กำหนดเพื่อทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาต และจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า สัญญาแบ่งกำไรสื่อโฆษณาจะจัดเก็บรายได้โดยผู้สนับสนุนในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และปันส่วนให้ผู้สนับสนุนในส่วน of พื้นที่ศูนย์การค้าโดยใช้การคำนวณจากพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน (ยกเว้นส่วนพื้นที่จอดรถ) ในแต่ละพื้นที่ศูนย์การค้า ภายใต้สัญญาดังกล่าวค่าบริการสำหรับส่วนเทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์อาหารจะมีได้นำมารวมที่จะปันให้กับผู้สนับสนุนและกองทุนรวมเนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน ทั้งนี้รายได้ส่วนที่เหลือจากสัญญาดังกล่าวจะแบ่งสัดส่วนการรับรู้ระหว่างผู้สนับสนุนและกองทุนรวมในอัตราร้อยละ 10 ต่อ 90 โดยค่าธรรมเนียมวีจีไอสำหรับรอบปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 คิดมาจากอัตราที่กำหนดในสัญญา

1.3) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยได้รับจากการฝากเงินสดที่ได้มาจากเงินมัดจำของกองทุนรวม โดยที่การประมาณการรายได้ดอกเบี้ยสำหรับปีปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.20 ต่อปีของยอดเงินสดคงเหลือ ณ วันสิ้นปีประมาณการ

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ตารางด้านล่างสรุปสมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวม ในระหว่างปี ประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดจะถูกคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 ซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนได้ เนื่องจากกองทุน รวมมิได้เป็นหน่วยงานที่จดทะเบียนในระบบภาษีมูลค่าเพิ่มตามข้อบังคับภาษีไทย

	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) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (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 สาม ปี - มากกว่าสามปี	หนึ่งเดือน หนึ่งเดือนครึ่ง
ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว	ครึ่งเดือน
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา - หนึ่ง ถึง สาม ปี - มากกว่าสามปี	หนึ่งเดือน หนึ่งเดือนครึ่ง

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

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

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

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 ร่วมกับข้อมูลในอดีตของผู้สนับสนุน และสำหรับปีประมาณการ 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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

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

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (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 ซึ่งอัตราค่าไฟฟ้างวดเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

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

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.4) ค่าเช่าที่ดิน

สำหรับสัญญาเช่า และสิทธิที่ผสมระหว่างสัญญาเช่าที่ดิน/เจ้าของสินทรัพย์ กองทุนรวมจะต้องชำระค่าเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดิน 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 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม 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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

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

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

3) ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม (ต่อ)

3.6) ค่าใช้จ่ายอื่นๆของกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่จำกัดเพียงแต่ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวมที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ค่าใช้จ่ายในการสื่อสารกับผู้ลงทุน และค่าใช้จ่ายในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่บุคคลภายนอก) ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานกองทุนรวม

3.7) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกเป็นจำนวน 482 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม 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 บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินหลังจากบวกกลับรายการค่าใช้จ่ายรอดักบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและค่าเช่าที่ดิน 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 ที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

7) รายจ่ายฝ่ายทุน

สมมติให้ไม่มีสำรองกำไรสุทธิสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2556/2557 เนื่องจากรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวน 148.4 ล้านบาทได้มีการกันสำรองไว้สำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนของอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในอนาคต ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ได้คำนวณประมาณการรายจ่ายตามความจำเป็นสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนของอสังหาริมทรัพย์ใหม่ตั้งแต่วันที่ออกหน่วยลงทุนจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโกลด์สรีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

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

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
 - ค่าเพื่อช่วงเวลาพื้นที่ว่างลง
 - ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจนและตัวเลขที่ประมาณการไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานอาจแตกต่างจากที่จะเกิดขึ้นจริง เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐาน ตารางด้านล่างแสดงถึงความผันผวนของอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่เปลี่ยนไปหากปัจจัยที่เป็นสาระสำคัญเปลี่ยนแปลง

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐาน อาจมากกว่าช่วงของตัวแปรที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นอาจทำการหักกลับหรือประกอบกันทำให้ผลกระทบอาจเปลี่ยนแปลงแตกต่างจากที่นำเสนอ

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

11) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

อัตราการเติบโตค่าเช่าและค่าบริการ⁶

การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่ของสัญญาเช่าระยะยาวของกองทุนรวมมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละสินทรัพย์ โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่ออัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน⁷ (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องคงเหลือ) ดังแสดงในตารางนี้

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ		
	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)

ช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่าง⁹

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยีโลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

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

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

11) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

การวิเคราะห์ความผันผวนเพิ่มเติมของผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ		
	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
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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทอล์ก โลด์ส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

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

ค นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

3) การวัดมูลค่าเงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน ณ วันที่เกิดรายการ

4) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

5) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการค่าภาษีเงินได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน

ง รายงานฉบับภาษาอังกฤษ

ความแตกต่างอาจเกิดขึ้นได้ แม้ว่าได้มีความพยายามอย่างยิ่งยวดที่จะทำให้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษมีเนื้อความถูกต้องตรงกัน ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันในการตีความให้ใช้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานตามฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ฉบับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง **C126062001-5**

วันที่ 14 สิงหาคม 2555

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเทสโก้ โลตัส สาขาภูเก็ต (17) เลขที่ 104 หมู่ที่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ "ผู้ว่าจ้าง" ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเทสโก้ โลตัส สาขาภูเก็ต (17) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 22,299.37 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 เป็นจำนวนเงิน **2,718,000,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C126062001-5 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่นำจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ "จดหมายฯ" ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรรถพร แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

CB Richard Ellis Thailand, part of the CB Richard Ellis Affiliate Network, independently prepares client valuations and related advice and is solely responsible for the contents of this report.

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลายหากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สิน ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯ จะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวกและความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ ไม่ได้ดำเนินการสำรวจละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมิได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นในกรณีนี้



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด

ทรัพย์สิน : เทสโก้ โลตัส สาขาภูเก็ต (17)

รายละเอียด



: ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้นประมาณ 44.5 ไร่ ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดรวม 2 ฉบับ ที่ดินของทรัพย์สินฯแปลงนี้ตั้งอยู่ที่ประมาณหลักกิโลเมตรที่ 6.3 ของถนนเฉลิมพระเกียรติ ร. 9 และตั้งอยู่หัวมุมทางด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ของสี่แยกถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 และถนนเยาวราช ในตำบลรัษฎา อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต ประเทศไทย

ที่ดินของทรัพย์สินฯมีรูปร่างคล้ายรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า มีหน้ากว้างติดถนนเฉลิมพระเกียรติ และถนนเยาวราช เป็นระยะทางประมาณ 270 และ 160 เมตรตามลำดับ จากเอกสารที่ได้รับจากการมที่ดินสาขาอำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต พบว่าทางด้านทิศใต้ของทรัพย์สินฯมีบางส่วนของขอบเขตที่ดินนั้นติดกับคลองบางใหญ่ ที่มีขนาดความกว้างประมาณ 30 เมตร และบางส่วนของขอบเขตทางด้านทิศตะวันออกติดกับถนนตัดใหม่ แต่อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ พบว่าทางด้านทิศใต้ที่ติดกับคลองบางใหญ่นั้นมีสภาพเป็นเหมือนคูน้ำไหลผ่านที่มีขนาดความกว้างประมาณ 5-10 เมตร และทิศตะวันออกไม่มีสภาพของถนนใดตัดผ่าน โดยสภาพปัจจุบันของด้านทิศตะวันออกเต็มไปด้วยต้นไม้สูงใหญ่และหญ้าขึ้นปกคลุมหนาแน่น และมีลำรางไหลผ่าน

ปัจจุบันทรัพย์สินฯมีอาคารหลัก 2 อาคารที่เชื่อมติดกันที่ใช้ประโยชน์เพื่อการค้าปลีก โดยอาคารหลักที่เป็นที่ตั้งของห้างเทสโก้ โลตัสและร้านค้าปลีกบางส่วน จะมีความสูง 1 ชั้นครึ่ง และอีกอาคารจะเป็นอาคารที่มีผู้เช่ารายใหญ่คือ โฮมโปร และร้านค้าปลีกตั้งอยู่ อาคารทั้ง 2 หลัง ที่เชื่อมติดกันนี้ บริษัทฯ ได้รับแจ้งจากผู้ว่าจ้างว่ามีพื้นที่ก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 31,262.37 ตารางเมตร และไม่สามารถแยกพื้นที่ของอาคารแต่ละหลังได้ บริษัทฯได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่าว่างานระบบของทั้ง 2 อาคารนี้ได้แยกจากกันโดยสิ้นเชิง เว้นเพียงแต่ระบบปั๊มน้ำดับเพลิงเท่านั้นที่ใช้ร่วมกัน

ที่ตั้ง : เลขที่ 104 หมู่ที่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัษฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ประเทศไทย

อายุอาคาร : ● อาคารหลัก ประมาณ 10 ปี
● อาคารโฮมโปร ประมาณ 13 ปี

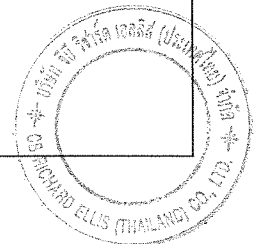
ประเภทเอกสารสิทธิ์ : โฉนดที่ดิน

เอกสารสิทธิ์เลขที่ : 63204 และ 63206

เลขที่ดิน : 981 และ 983

เลขหน้าสำรวจ : 3842 และ 3844

พื้นที่ดิน : 44 ไร่ 2 งาน หรือ 71,200 ตารางเมตร



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

กรรมสิทธิ์การถือครอง	:	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
เจ้าของกรรมสิทธิ์	:	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
จำนวนอาคาร	:	จำนวน 2 อาคาร คือ อาคารหลัก และอาคารโสมโปร
วันที่ทำการประเมิน	:	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555
พื้นที่ก่อสร้าง	:	31,262.37 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	:	22,299.37 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	:	ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	:	ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (สีส้ม)
อัตราคิดลด	:	8.50%
อัตราผลตอบแทน	:	7.50%
ระยะเวลาการคาดการณ์	:	10 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	:	วันที่ 28 มิถุนายน 2555
วันที่ทำการประเมิน	:	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ	:	2,718,000,000 บาท (สองพันเจ็ดร้อยสิบแปดล้านบาทถ้วน)
ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน		
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	:	วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน

ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่าเนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้

ผู้เข้าหลัก : เทสโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร และโสมโปร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

ฉบับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C126062001-3

วันที่ 14 สิงหาคม 2555

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเวิลด์สาทร ชั้น เอ็มจี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าหลักทรัพย์ โคลด์ สาขาสาขลา (69) เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ "ผู้ว่าจ้าง" ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของหลักทรัพย์ โคลด์ สาขาสาขลา (69) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 17,472.39 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชั้นสถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนั้นตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ ไม่ได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันบนข้อสมมติฐานว่า ทรัพย์สินฯ มีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 เป็นจำนวนเงิน **1,776,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C126062001-3 โดยได้ทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ "จดหมายฯ" ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรรณพ แสงประสิทธิ์), MRICS
กรรมการบริหาร
ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนั้น ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สินฯ ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯ จะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมิได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : เทสโก้ โลตัส สาขาศาลายา (69)

รายละเอียด



: ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 38.99 ไร่ ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภท โฉนดรวม 4 ฉบับ ที่ดินแยกออกเป็น 2 ตามกรรมสิทธิ์ถือครองดังนี้

กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์

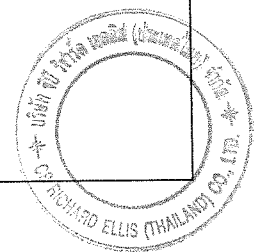
ที่ดินของทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์จะมีอาณาเขตด้านหน้าติดถนนบรมราชชนนี เป็นระยะทางรวมทั้งสิ้นประมาณ 210 เมตร ที่ดินส่วนนี้มีรูปร่างคล้ายสี่เหลี่ยมคางหมู ประกอบด้วยโฉนด 2 ฉบับ เลขที่ 3772 และ 3773 และเลขที่ดิน 375 และ 376 ตามลำดับ โฉนด ทั้ง 2 ฉบับมีพื้นที่รวมกันทั้งสิ้น 22 ไร่ 3 งาน 17 ตารางวา หรือ 36,468 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนใหญ่จะเป็นที่ตั้งของอาคารหลักที่ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้า บริเวณด้านหน้าและด้านข้างของอาคาร ปัจจุบันใช้เป็นที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ลักษณะเปิดโล่ง มีหลังคาคลุม จากการสำรวจ ทางกายภาพพบว่า บนพื้นที่ปัจจุบันมีกังหันลมสำหรับผลิตไฟฟ้าติดตั้งอยู่จำนวน 3 ตัว บริเวณ ด้านหน้าของอาคารหลักและไฟฟ้าที่ได้จากกังหันลมเหล่านี้จะนำไปใช้ภายในอาคาร อย่างไรก็ตาม รายละเอียดทางด้านกำลังและความสามารถในการผลิตกระแสไฟของกังหันลมเหล่านี้ บริษัทฯ ไม่ได้จากผู้ว่าจ้าง ปัจจุบันมีป้ายรถประจำทางและสะพานลอยคนข้ามตั้งอยู่บริเวณด้านหน้าของ ที่ดิน ที่ดินแปลงนี้ตั้งอยู่ในเขตตำบลบางเตย

สิทธิการเช่าระยะยาว

ที่ดินแปลงที่สองตั้งอยู่บริเวณด้านทิศใต้ของแปลงแรก ที่ดินแปลงนี้ปัจจุบันถือครองภายใต้สิทธิ การเช่าระยะยาว ประกอบด้วยโฉนดจำนวน 2 ฉบับ หมายเลข 6034 และ 6036 เลขที่ดิน 13 และ 17 ตามลำดับ ที่ดินตั้งอยู่ในเขตตำบลบางกระทิก มีพื้นที่รวมกันทั้งสิ้นตามที่ได้ระบุไว้ด้านหลัง โฉนด 16 ไร่ 82 ตารางวา หรือ 25,928 ตารางเมตร บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้เช่าที่ดินดังกล่าวจากเจ้าของเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีผลเริ่มตั้งแต่วันที่ 8 ธันวาคม พ.ศ. 2550 และสัญญาเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ. 2580 ณ วันที่ทำการประเมินฯ สัญญาเช่าดังกล่าวยังเหลือระยะเวลาอีก 25.45 ปี ที่ดินส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เป็นสถานที่จอดรถ แบบเปิดโล่งมีหลังคาคลุม อย่างไรก็ตามจากการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินพบว่า บริเวณด้านทิศ ตะวันตกเฉียงเหนือของที่ดินจะเป็นสถานที่ตั้งของอาคารเครื่องจักร ซึ่งประกอบด้วยระบบ สนับหนุนต่างๆ ของอาคาร เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบไฮดรอลิคและก๊าซ ห้องเครื่อง รวมทั้ง ระบบทำความเย็นจากแสงอาทิตย์ ฯลฯ มีการจัดวางเต็นท์ชั่วคราวเพื่อใช้เป็นคลังสินค้าชั่วคราว ของเทสโก้ โลตัส ตั้งอยู่บริเวณด้านมุมทิศตะวันตกเฉียงใต้ของที่ดินแปลงนี้ ที่ดินแปลงนี้มีรูปร่าง เป็นสี่เหลี่ยมผืนผ้าและไม่มีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะโดยตรง

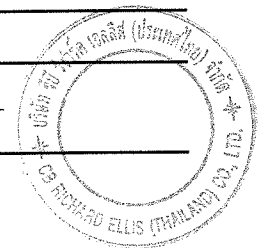
สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

ที่ตั้ง	:	เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม ประเทศไทย
อายุอาคาร	:	ประมาณ 4 ปี
ประเภทเอกสารสิทธิ์	:	โฉนดที่ดิน
เอกสารสิทธิ์เลขที่		
● กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	:	3772 และ 3773
● สิทธิการเช่า	:	6034 และ 6036
เลขที่ดิน		
● กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	:	375 และ 376
● สิทธิการเช่า	:	13 และ 17
เลขหน้าสำรวจ		
● กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	:	173 และ 174
● สิทธิการเช่า	:	440 และ 442
พื้นที่ดิน	:	38 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา หรือ 62,396 ตารางเมตร
● กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	:	22 ไร่ 3 งาน 17 ตารางวา หรือ 36,468 ตารางเมตร
● สิทธิการเช่า	:	16 ไร่ 82 ตารางวา หรือ 25,928 ตารางเมตร
กรรมสิทธิ์การถือครอง	:	กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์และสิทธิการเช่าระยะเวลา 30 ปี โดยมีระยะเวลาคงเหลือใน สิทธิการเช่า 25.45 ปี ณ วันที่ทำการประเมินฯ
เจ้าของกรรมสิทธิ์		
● กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	:	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
● สิทธิการเช่า	:	นาง ละออ นิ่มนงค์



ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ร่วมกับการตรวจสอบที่สำนักงานที่ดิน (สาขาสามพราน) รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ สรุปได้ดังนี้

โฉนดที่ดิน	6034 และบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 6036	
สัญญาเช่าที่ดิน	สัญญาฉบับ	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 1
เจ้าของกรรมสิทธิ์	นาง ละอ อ นิมอนงค์	-
ผู้ให้เช่า	นาง ละอ อ นิมอนงค์	-
ผู้เช่า	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภค และกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง	-
พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)		
โฉนดที่ดินเลขที่ 6034	12-1-44	-
โฉนดที่ดินเลขที่ 6036 (บางส่วน)	3-1-57	-
วันที่ทำสัญญา	27 ตุลาคม 2549	8 เมษายน 2552
วันเริ่มต้นสัญญา	หลังวันจดทะเบียน 1 ปี หรือวันที่ผู้เช่าเปิดดำเนินการในที่ดินที่เช่า	8 ธันวาคม 2550
วันสิ้นสุดสัญญา	-	7 ธันวาคม 2580
อายุสัญญา (ปี)	30 ปี	-
ค่าเช่ารวม (บาท)	40,750,000.00	-
• ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า (บาท)	25,000,000.00	-
• ค่าเช่ารายปี (บาท)		
- ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 5	150,000.00	-
- ปีที่ 6 ถึง ปีที่ 10	300,000.00	-
- ปีที่ 11 ถึง ปีที่ 15	450,000.00	-
- ปีที่ 16 ถึง ปีที่ 20	600,000.00	-
- ปีที่ 21 ถึง ปีที่ 25	750,000.00	-
- ปีที่ 26 ถึง ปีที่ 30	900,000.00	-
การต่อสัญญาเช่า	-	-
การเช่าช่วง	มี	-
การโอนสิทธิการเช่า	มี	-
เงื่อนไข (เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า)	ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ ภายใน 180 วัน หลังจากวันสิ้นสุดสัญญา	-



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

จำนวนอาคาร	: อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	: 25,765.25 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 17,472.39 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีการผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: ไม่มี
อัตราคิดลด	: 8.75%
อัตราผลตอบแทน	: 7.75%
ระยะเวลาคาดการณ์	: 10 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	: วันที่ 21 มิถุนายน 2555
วันที่ทำการประเมิน	: วันที่ 3 กรกฎาคม 2555
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ บน ข้อสมมติฐานว่า ทรัพย์สินฯ มี กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	: 1,776,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	: วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่า ทรัพย์สินฯ มีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่า เนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินครั้งนี้
ผู้เช่าหลัก	: เทสโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร และเมเจอร์ ซินีเพล็กซ์

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการให้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruxsaeree
Kulwadee Sawangsri
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ฉบับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง **C126062001-1**

วันที่ 14 สิงหาคม 2555

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าเอสโกลด์ สหานครศรีธรรมราช (8) เลขที่ 101 ถนนพัฒนาการคูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ "ผู้ว่าจ้าง" ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของเอสโกลด์ สหานครศรีธรรมราช (8) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 15,085.95 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมิวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชั้นสถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใ้ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สิน ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 เป็นจำนวนเงิน **1,069,000,000 บาท (หนึ่งพันหกสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C126062001-1 โดยจะทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่น่าจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ "จดหมายฯ" ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

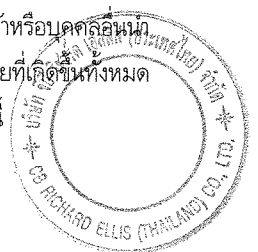
(นายอรุณพ แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

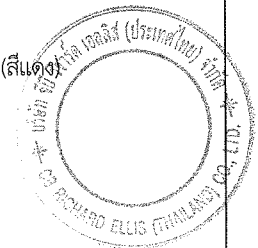
การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลายหากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวข้องกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สินฯ ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯ จะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวกและความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมิได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบสำหรับความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน	: เทสโก้ โลตัส สาขานครศรีธรรมราช (8)
รายละเอียด	: ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้นประมาณ 26.084 ไร่ ประกอบด้วย เอกสารสิทธิ์ประเภทโฉนดรวม 1 ฉบับ ที่ดินของทรัพย์สินฯ แปลงนี้ที่ดินแปลงนี้ตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการคูขวางในตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช ประเทศไทย ที่ดินของทรัพย์สินฯ มีรูปร่างคล้ายรูปสี่เหลี่ยมคางหมู มีหน้ากว้างติดถนนพัฒนาการคูขวาง(ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4012) เป็นระยะทางประมาณ 173 เมตรตามลำดับ ปัจจุบันทรัพย์สินฯ มีอาคารหลักสูง 2 ชั้นที่ใช้ประโยชน์เพื่อการค้าปลีก ตั้งอยู่บนที่ดินนี้ พื้นที่ครึ่งหนึ่งจะเป็นที่ตั้งของอาคารหลักที่ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้า และอีกครึ่งหนึ่งบริเวณทิศตะวันออกของอาคารปัจจุบันใช้เป็นที่จอดรถยนต์และรถจักรยานยนต์ ลักษณะเปิดโล่ง มีหลังคาคลุม จากการสำรวจทางกายภาพพบว่า บริเวณทิศตะวันตกของอาคารหลักจะเป็นคลังเก็บสินค้า และสถานที่ตั้งของเครื่องจักรจะอยู่บริเวณทิศตะวันตกเฉียงเหนือของอาคารหลัก เช่น ห้องเครื่อง ห้องปั้มน้ำ และระบบสนับสนุนต่างๆ
ที่ตั้ง	: เลขที่ 101 ถนนพัฒนาการคูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช ประเทศไทย
อายุอาคาร	: ประมาณ 15 ปี
ประเภทเอกสารสิทธิ์	: โฉนดที่ดิน
เอกสารสิทธิ์เลขที่	: 78474
เลขที่ดิน	: 111
เลขหน้าสำรวจ	: 8468
พื้นที่ดิน	: 26 ไร่ 33.6 ตารางวา หรือ 41,734.40 ตารางเมตร
กรรมสิทธิ์การถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์
เจ้าของกรรมสิทธิ์	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
จำนวนอาคาร	: อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	: 21,224.87 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 15,085.95 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: หมดอายุ เดิมเป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)
อัตราคิดลด	: 9.50%
อัตราผลตอบแทน	: 8.50%
ระยะเวลาการคาดการณ์	: 10 ปี



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน : วันที่ 27 มิถุนายน 2555

วันที่ทำการประเมิน : วันที่ 3 กรกฎาคม 2555

มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ : 1,069,000,000 บาท (หนึ่งพันหกสิบล้านบาทถ้วน)

ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดย

สมบูรณ์ ณ สภาพการใช้ประโยชน์

ปัจจุบัน

วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน : วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน

ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน บนข้อสมมติฐานว่าทรัพย์สินมีกรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่าเนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ

ผู้เข้าหลัก : เทสโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้งานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

Chairman:
David Simister

Part of the CBRE affiliate network

Managing Director:
Aliwassa Pathnadabutr

46th Floor, CRC Tower, All Seasons Place
87/2 Wireless Road, Lumpini
Pathumwan, Bangkok 10330

Executive Directors:
James Pitchon
Annop Sangprasit
Grunjeera Naiyaruksaeree
Kulwadee Sawangsi
Nithipat Tongpun

T 66 2 654 1111
F 66 2 685 3300-1
bangkok@cbre.co.th

www.cbre.co.th

ฉบับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง C126062001-7

วันที่ 14 สิงหาคม 2555

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าหลักทรัพย์ โฉดัส สาขารังสิต-นครนายก (50) เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ตำบลบึงยี่โถ อำเภอดงขี้เหล็ก จังหวัดปทุมธานี ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ “ผู้ว่าจ้าง” ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของหลักทรัพย์ โฉดัส สาขารังสิต-นครนายก (50) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 12,137.27 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 23.18 ปี บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำที่ดินที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 23.18 ปี ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 เป็นจำนวนเงิน **593,000,000 บาท (ห้าร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C126062001-7 โดยได้ทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่นำจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ “จดหมายฯ” ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

จำกัด

ขอแสดงความนับถือ

(นายอรรถพร แสงประสิทธิ์), MRICS

กรรมการบริหาร

ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวข้องกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สินฯ ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมิได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นในกรณีนี้

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน : เทสโก้ โลตัส สาขารังสิต-นครนายก (50)

รายละเอียด

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ปัจจุบันถือครองภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว ประกอบด้วยโฉนดจำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 46094 (บางส่วน) เลขที่ดิน 200 มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 33 ไร่ 2 งาน หรือ 53,600 ตารางเมตร บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้เช่าที่ดินดังกล่าวจากเจ้าของเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีผลเริ่มตั้งแต่วันที่ 7 กันยายน 2548 และสัญญาเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 6 กันยายน 2578 ณ วันที่ทำการประเมินฯ สัญญาเช่าดังกล่าวยังเหลือระยะเวลาอีก 23.18 ปี

บริษัทฯ ได้ทำการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 46094 พบว่าโฉนดที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ทั้งหมดเท่ากับ 33 ไร่ 2 งาน 71.5 ตารางวา หรือ 53,886 ตารางเมตร แผนที่แสดงตำแหน่งที่ดินเช่าในสำเนาสัญญาเช่าที่ดินจากผู้ว่าจ้างพบว่าที่ดินส่วนที่ไม่ได้ทำสัญญาเช่าเนื้อที่ 71.5 ตารางวาที่ตั้งอยู่บริเวณมุมด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้ของที่ดินเช่า ณ วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สินฯ ที่ดินส่วน 71.5 ตารางวาได้มีการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นพื้นที่สีเขียวของห้างเทสโก้ โลตัส บริษัทฯใคร่ขอให้มีการตรวจสอบบริเวณที่ตั้งทรัพย์สินฯ ก่อนที่จะมีการก่อนจะมีการซื้อขายหรือทำธุรกรรมใดใดที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินฯ ที่ดินส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งของอาคารหลักที่ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้าและสถานที่จอดรถแบบเปิดโล่งมีหลังคาคลุม จากการสำรวจทางกายภาพพบว่าบริเวณทิศตะวันออกของอาคารหลักจะเป็นสถานที่ตั้งของคลังสินค้าและอาคารเครื่องจักร ซึ่งประกอบด้วยระบบสนับสนุนต่างๆ ของอาคาร เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย ห้องเครื่อง หอผึ่งน้ำเย็น ฯลฯ

ที่ตั้ง : เลขที่ 90 หมู่ที่ 2 ตำบลบึงยี่โถ อำเภอรัญบุรี จังหวัดปทุมธานี ประเทศไทย

อายุอาคาร : ประมาณ 7 ปี

ประเภทเอกสารสิทธิ์ : โฉนดที่ดิน

เอกสารสิทธิ์เลขที่ : 46094 (บางส่วน)

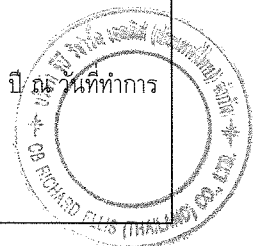
เลขที่ดิน : 200

เลขหน้าสำรวจ : 3824

พื้นที่ดิน : 33 ไร่ 2 งาน หรือ 53,600 ตารางเมตร

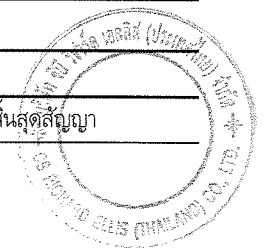
กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปีโดยมีระยะเวลาคงเหลือในสิทธิการเช่า 23.18 ปี ณ วันที่ทำการประเมินฯ

เจ้าของกรรมสิทธิ์ : บริษัท เจริญนคร จำกัด



ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ร่วมกับการตรวจสอบที่สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี (สาขาธัญบุรี) รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ สรุปได้ดังนี้

โฉนดที่ดิน สัญญาเช่าที่ดิน	พื้นที่บางส่วนโฉนดที่ดิน เลขที่ 46094 สัญญาฉบับ
เจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัท เกล็ดนิคม จำกัด
ผู้ให้เช่า	บริษัท เกล็ดนิคม จำกัด
ผู้เช่า	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง ศูนย์การค้าและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องของผู้เช่า
พื้นที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา) โฉนดที่ดินเลขที่ 46094 (บางส่วน)	33-2-0
วันที่ทำสัญญา	5 กรกฎาคม 2547
วันเริ่มต้นสัญญา	7 กันยายน 2548 (หลังวันจดทะเบียนการเช่า 1 ปี)
วันสิ้นสุดสัญญา	6 กันยายน 2578
อายุสัญญา (ปี)	30 ปี
ค่าเช่ารวม (บาท)	416,231,026.06
• ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า (บาท)	153,000,000.00
• ค่าเช่ารายปี (บาท)	
- ปีที่ 1 ถึง ปีที่ 3	5,000,000.00
- ปีที่ 4 ถึง ปีที่ 6	5,600,000.00
- ปีที่ 7 ถึง ปีที่ 9	6,272,000.00
- ปีที่ 10 ถึง ปีที่ 12	7,024,640.00
- ปีที่ 13 ถึง ปีที่ 15	7,867,596.80
- ปีที่ 16 ถึง ปีที่ 18	8,811,708.42
- ปีที่ 19 ถึง ปีที่ 21	9,869,113.43
- ปีที่ 22 ถึง ปีที่ 24	11,053,407.04
- ปีที่ 25 ถึง ปีที่ 27	12,379,815.88
- ปีที่ 28 ถึง ปีที่ 30	13,865,393.79
การต่อสัญญาเช่า	มี (โดยต้องบอกกล่าวให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า)
การเช่าช่วง	มี (ยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงได้ไม่เกิน 2 ไร่)
การโอนสิทธิการเช่า	มี
เงื่อนไข (เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า)	ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ ภายใน 120 วัน หลังจากวันสิ้นสุดสัญญา



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

จำนวนอาคาร	: อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	: 22,586.12 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 12,137.27 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก (สีแดง)
อัตราคิดลด	: 10.75%
อัตราผลตอบแทน	: ไม่มี
ระยะเวลาคาดการณ์	: 23.18 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	: วันที่ 22 มิถุนายน 2555
วันที่ทำการประเมิน	: วันที่ 3 กรกฎาคม 2555
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ	: 593,000,000 บาท (ห้าร้อยเก้าสิบล้านบาทถ้วน)
ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 23.18 ปี ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน	
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	: วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน
	ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 23.18 ปี อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่าเนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้
ผู้เช่าหลัก	: เทสโก้ โลตัส รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้งานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

ฉบับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง **C126062001-8**

วันที่ 14 สิงหาคม 2555

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็มจี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

จดหมายสรุปมูลค่าหลักทรัพย์ โกลด์ส สาขาบางปู (65) เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด หรือ "ผู้ว่าจ้าง" ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของหลักทรัพย์ โกลด์ส สาขาบางปู (65) ตามที่อยู่ดังกล่าวข้างต้น โดยมีพื้นที่ให้เช่าสุทธิสำหรับการประเมินฯ 12,531.09 ตารางเมตร ตามที่ได้รับจากผู้ว่าจ้าง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 25.26 ปี โดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

ในการประเมินฯ ครั้งนี้ บริษัทฯ ขอยืนยันว่า บริษัทฯ มิได้มีส่วนได้ส่วนเสียหรือผลประโยชน์ใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบันภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 25.26 ปี ณ วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 เป็นจำนวนเงิน **585,000,000 บาท (ห้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สิน ข้อจำกัดของรายงาน ข้อสมมติฐานพร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับสมบูรณ์เลขที่ C126062001-8 โดยได้ทำการจัดส่งให้กับบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้นในกรณีที่นำจดหมายสรุปมูลค่าทรัพย์สินฉบับนี้ หรือ "จดหมายฯ" ไปใช้โดยไม่ทำการศึกษารายละเอียดต่างๆ ที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับดังกล่าว

จดหมายฯ จะต้องใช้ร่วมกับรายงานการประเมินฯ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในจดหมายฯ เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่จดหมายฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์สาธารณะหรือวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบต่อข้อซักถามใดใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด


(นายอรรณพ แสงประสิทธิ์), MRICS
กรรมการบริหาร
ในนามบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

การประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวนี้จะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขและข้อจำกัดดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธิ์นำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้า รวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้ระบุไว้ในรายงานนี้เท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สินฯ ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินมูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาเกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทฯ เสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมิได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่อาจจะเกิดขึ้นในกรณีนี้



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาด

ทรัพย์สิน : **เทศโก โลตัส สาขาบางปู (65)**

รายละเอียด

: ทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ ปัจจุบันถือครองภายใต้สิทธิการเช่าระยะยาว ประกอบด้วยโฉนดจำนวน 1 ฉบับ เลขที่ 292265 เลขที่ดิน 144 มีพื้นที่ดินรวมทั้งสิ้น 55 ไร่ 80 ตารางวา หรือ 88,320 ตารางเมตร บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้เช่าที่ดินดังกล่าวจากเจ้าของเป็นระยะเวลา 30 ปี โดยมีผลเริ่มตั้งแต่วันที่ 5 ตุลาคม 2550 และสัญญาเช่าดังกล่าวจะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 ตุลาคม 2580 ณ วันที่ทำการประเมินฯ สัญญาเช่าดังกล่าวยังเหลือระยะเวลาอีก 25.26 ปี นอกจากนี้จากการตรวจสอบจากสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ พบว่าเนื้อที่ดินที่ระบุในเอกสารสิทธิ์เลขที่ 292265 ไม่ตรงกับเนื้อที่ดินที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ฉบับที่ 2 ณ วันที่ 22 เมษายน 2552 ซึ่งมีเนื้อที่ดินเท่ากับ 55 ไร่ 88 ตารางวา อย่างไรก็ตามในการประเมินครั้งนี้ บริษัทฯ ยึดเนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์เป็นพื้นฐาน ที่ดินส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ตั้งของอาคารหลักที่ใช้เป็นพื้นที่ขายสินค้าและสถานที่จอดรถแบบเปิดโล่งมีหลังคาคลุม นอกจากนี้จากการสำรวจสภาพทรัพย์สินพบว่า บริเวณด้านทิศเหนือของอาคารหลักจะเป็นสถานที่ตั้งของส่วนเครื่องจักร ซึ่งประกอบด้วยระบบสนับสนุนต่างๆ ของอาคาร เช่น ระบบบำบัดน้ำเสีย ห้องปั๊มน้ำ และบริเวณด้านหลังของที่ตั้งของส่วนเครื่องจักร ปัจจุบันเป็นที่ดินว่างเปล่ายังไม่มีการพัฒนาและมีหญ้าขึ้นรก คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 13.7 ไร่

ที่ตั้ง : เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ประเทศไทย

อายุอาคาร : ประมาณ 5 ปี

ประเภทเอกสารสิทธิ์ : โฉนดที่ดิน

เอกสารสิทธิ์เลขที่ : 292265

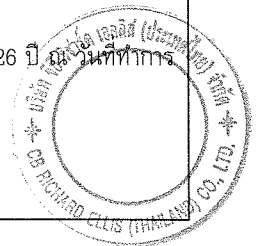
เลขที่ดิน : 144

เลขหน้าสำรวจ : 2615

พื้นที่ดิน : 55 ไร่ 80 ตารางวา หรือ 88,320 ตารางเมตร

กรรมสิทธิ์การถือครอง : สิทธิการเช่าระยะยาว 30 ปี โดยมีระยะเวลาคงเหลือในสิทธิการเช่า 25.26 ปี ณ วันที่ทำการประเมินฯ

เจ้าของกรรมสิทธิ์ : บริษัท ซีอาร์ซี พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด



ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ร่วมกับการตรวจสอบที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ รายละเอียดของสัญญาเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินฯ สรุปได้ดังนี้

สัญญาเช่าที่ดิน	สัญญาฉบับ	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 1	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 2	บันทึกแก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ 3
เจ้าของกรรมสิทธิ์	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	-
ผู้ให้เช่า	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	-
ผู้เช่า	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	-	-
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบกิจการค้าปลีก ค้าส่ง สินค้าอุปโภค-บริโภคและกิจการอื่นที่เกี่ยวข้อง	-	-	-
โฉนดที่ดินเลขที่	บางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 28881	-	292265	-
พื้นที่ดินรวม (ไร่-งาน-ตารางวา)	ประมาณ 55 ไร่	-	55-0-88	-
วันที่ทำสัญญา	27 ตุลาคม 2549	27 ตุลาคม 2549	22 เมษายน 2552	12 กรกฎาคม 2553
วันเริ่มต้นสัญญา	หลังจากวันจดทะเบียนการเช่า 1 ปี	-	5 ตุลาคม 2550	-
วันสิ้นสุดสัญญา	-	-	4 ตุลาคม 2580	-
อายุสัญญา (ปี)	30 ปี	-	30 ปี	-
ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้ารวม ณ วันที่จดทะเบียนการเช่าที่สำนักงานที่ดิน (บาท)	89,500,000.00	-	-	-
การต่อสัญญาเช่า	-	-	-	-
การเช่าช่วง	ได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าวการให้เช่าช่วงดังกล่าวแก่ผู้ให้เช่าก่อนการให้เช่าช่วง และผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในการดำเนินการใดๆ ของผู้เช่าช่วงซึ่งทำให้ผู้ให้เช่าเสียหายหรือกระทบต่อสิทธิในที่ดินที่เช่าของผู้ให้เช่าตามสัญญา	-	-	-
การโอนสิทธิการเช่า	มี	-	-	-
เงื่อนไข (เมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า)	ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ ภายใน 120 วัน หลังจากวันสิ้นสุดสัญญา	-	-	-
หมายเหตุ	ณ วันที่ 12 มกราคม 2550 โฉนดที่ดินเลขที่ 2745 ได้มีการแบ่งแยกโฉนดในนามเดิม โดยออกเป็นโฉนดอีกฉบับหนึ่ง เลขที่ 292265 มีเนื้อที่ดินเท่ากับ 55 ไร่ 80 ตารางวา	ตกลงให้ผู้ให้เช่ายกที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่ดินรวม 6 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา ของโฉนดเลขที่ 28881 ให้เป็นสาธารณประโยชน์เพื่อการก่อสร้างถนน	จำนวนเนื้อที่ดินเช่าที่ระบุในโฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เท่ากับ 55-0-80 ไร่ ซึ่งไม่ตรงกับพื้นที่ดินที่เช่าระบุในสัญญา 55-0-88 ไร่ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่ดินได้ระบุว่า หากจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าหลังจากการรังวัดสอบเขตแตกต่างจากจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ระบุในสัญญานี้ไม่เกินร้อยละ 2.5 คู่สัญญาตกลงยอมรับจำนวนที่ดินดังกล่าวเป็นเนื้อที่ที่ถูกต้องตามสัญญาเช่านี้	ตกลงปรับลดอัตราค่าเช่ารายปี ในปีการเช่าที่ 4 โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 5 ตุลาคม 2553 ถึง 4 ตุลาคม 2554 เป็นระยะเวลา 1 ปี โดยตกลงให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าในปีที่ 4 ให้แก่ผู้เช่าในอัตราปีละ 2,867,104.20 บาท

สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ (ต่อ)

จำนวนอาคาร	: อาคารหลัก
พื้นที่ก่อสร้าง	: 18,429.00 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
พื้นที่ให้เช่าสุทธิ	: 12,531.09 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)
ภาระผูกพัน	: ไม่มีภาระผูกพันการจำนองกับสถาบันการเงินใดใด
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: หמדอายุ เดิมเป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (สีเหลือง)
อัตราคิดลด	: 10.50%
อัตราผลตอบแทน	: ไม่มี
ระยะเวลาคาดการณ์	: 25.26 ปี
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	: วันที่ 25 มิถุนายน 2555
วันที่ทำการประเมิน	: วันที่ 3 กรกฎาคม 2555
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ	: 585,000,000 บาท (ห้าร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลา	
คงเหลือ 25.26 ปี ณ สภาพการใช้	
ประโยชน์ปัจจุบัน	
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	: วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน
	ในการประเมินฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ ใช้วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน เพื่อพิจารณาว่าวิธีการประเมินแบบใดจะสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่แท้จริง ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้สิทธิการเช่าระยะเวลาคงเหลือ 25.26 ปี อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเห็นว่าควรใช้วิธีรายได้ในการพิจารณาเพื่อหามูลค่าเนื่องจากทรัพย์สินที่ทำการประเมินเป็นทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์สำหรับการประเมินฯ และการใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสดสามารถสะท้อนถึงศักยภาพของทรัพย์สินฯ และสามารถแสดงถึงมูลค่าที่เหมาะสมของทรัพย์สินได้ ดังนั้นบริษัทฯ เห็นว่าวิธีรายได้เป็นวิธีที่เหมาะสมที่สุดในการประเมินฯ ครั้งนี้
ผู้เช่าหลัก	: เทลโก้ โลจิสติกส์ รวมพื้นที่ศูนย์อาหาร

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้งานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 36 ชั้น 8 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ. รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J21/55094 (4/6)

วันที่ 10 สิงหาคม 2555

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุนฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต” ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 มีมูลค่าเท่ากับ 2,613,000,000 บาท (สองพันหกร้อยสิบสาม ล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจง ในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายไพรัช มณฑาพันธุ์, MRICS)

กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต โดยมีรายละเอียดดังนี้ ● ที่ดิน จำนวน 2 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 44-2-00.0 ไร่ (17,800 ตารางวา) ● อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาภูเก็ต มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 31,262.37 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: ตั้งอยู่เลขที่ 104 หมู่ 5 ตัดถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 และถนนกระทุ้ง ตำบล รัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต
ทางเข้า-ออก	: ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 และถนนกระทุ้ง เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนด เลขที่ 63204 และ 63206
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินที่ดินราชการ	: ดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 13 ประกอบ
ข้อกำหนดทางผังเมืองและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดภูเก็ต (พ.ศ. 2554) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง (พื้นที่สีส้ม)

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า
ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า : 29 มิถุนายน 2555

มูลค่าตลาด : 2,613,000,000 บาท
(Market Value) (สองพันหกร้อยสิบสามล้านบาทถ้วน)

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 36 ชั้น 8 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ. รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J21/55094 (3/6)

วันที่ 10 สิงหาคม 2555

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุนฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา” ถนนบรมราชชนนี ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 มีมูลค่าเท่ากับ 1,615,000,000 บาท (หนึ่งพันหกร้อยสิบห้า ล้านบาทถ้วน).

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนรู้ชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ
กระทำการแทนในนาม
บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

(นายไพรัช มณฑาพันธุ์, MRICS)

กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา โดยมีรายละเอียดดังนี้ ● ที่ดิน จำนวน 4 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิประมาณ 38-3-99.0 ไร่ (15,699 ตารางวา) ● อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาศาลายา มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 25,765.25 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: ตั้งอยู่เลขที่ 99/14 หมู่ 1 ตัดถนนบรมราชชนนี ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม
ทางเข้า-ออก	: ถนนบรมราชชนนี เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ	: โฉนดที่ดินเลขที่ 3772, 3773, 6034 และ 6036
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: - โฉนดที่ดินเลขที่ 3772 และ 3773 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด - โฉนดที่ดินเลขที่ 6034 และ 6036 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ คือ นางละออ นิ่มอนงค์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: - โฉนดที่ดินเลขที่ 3772 และ 3773 ไม่มีภาระผูกพัน - โฉนดที่ดินเลขที่ 6034 และ 6036 ติดสัญญาเช่าระยะยาวให้กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน)	: โฉนดที่ดินเลขที่ 3772 และ 3773 ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold) โฉนดที่ดินเลขที่ 6034 และ 6036 ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า)

ถือกรรมสิทธิ์การเช่า (Leasehold)

หมายเหตุ :

ณ วันที่สำรวจทรัพย์สิน พบว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 6034 แล 6036 ได้ถูกเช่า
โดยบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มีกำหนดระยะเวลา 30 ปี
โดยปัจจุบันมีระยะเวลาดังเหลือประมาณ 25 ปี 5 เดือน ซึ่งทางบริษัทฯ
ได้รับแจ้งว่าจะมีการทำการซื้อ-ขาย ที่ดินก่อนนำทรัพย์สินเข้ากองทุนฯ
จึงพิจารณาประเมินมูลค่าในครั้งนี้แบบกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)

ราคาประเมินที่ดินราชการ : ดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 14 ประกอบ

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่นอกเขตผังเมืองรวมจังหวัดนครปฐม

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า
ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า : 29 มิถุนายน 2555

มูลค่าตลาด : 1,615,000,000 บาท
(Market Value) (หนึ่งพันหกร้อยสิบห้าล้านบาทถ้วน)

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 36 ชั้น 8 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ. รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J21/55094 (1/6)

วันที่ 10 สิงหาคม 2555

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุนฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช” ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทางหลวงหมายเลข 4012) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 มีมูลค่าเท่ากับ 1,075,000,000 บาท (หนึ่งพันเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด



(นายไพรัช มณฑาพันธุ์, MRICS)

กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา นครศรีธรรมราช
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อดำเนินการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช โดยมีรายละเอียดดังนี้ ● ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 26-0-33.6 ไร่ (10,433.6 ตารางวา) ● อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานครศรีธรรมราช มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 21,224.87 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: ตั้งอยู่เลขที่ 101 ตัดถนนพัฒนาการคูขวาง (ทางหลวงหมายเลข 4012) ตำบลในเมือง อำเภอเมืองนครศรีธรรมราช จังหวัดนครศรีธรรมราช
ทางเข้า-ออก	: ถนนพัฒนาการคูขวาง (ทางหลวงหมายเลข 4012) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 78474
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ไม่มีภาระผูกพัน
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินที่ดินราชการ	: ดูรายละเอียดราคาประเมินที่ดินราชการหน้า 14 ประกอบ

- ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ตามประกาศผังเมืองรวมเมืองนครศรีธรรมราช ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและ
ที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก หมายเลข 3.9 (พื้นที่สีแดง)
- หมายเหตุ : ผังเมืองดังกล่าวได้หมดอายุเมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2552 ส่วนร่าง
กฎหมายใหม่นั้นอยู่ในขั้นตอนการดำเนินงานและพิจารณาจัดทำผังเมืองใหม่
นอกจากนี้ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ภายใต้เทศบัญญัติเทศบาล
นครศรีธรรมราช เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง ใช้หรือเปลี่ยนการ
ใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่เขตเทศบาลนครศรีธรรมราช อำเภอ
เมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช
- การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชยกรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า
ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต
- วันที่ประเมินมูลค่า : 29 มิถุนายน 2555
- มูลค่าตลาด
(Market Value) : 1,075,000,000 บาท
(หนึ่งพันเจ็ดสิบล้านบาทถ้วน)

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 36 ชั้น 8 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ. รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J21/55094 (5/6)

วันที่ 10 สิงหาคม 2555

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุนฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก” ถนนรังสิต-นครนายก (ทางหลวงหมายเลข 305) ตำบลบึงยี่โก อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อให้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 มีมูลค่าเท่ากับ 638,000,000 บาท (หกร้อยสามสิบแปดล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้ โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจงในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

นายไพรัช มณฑาพันธุ์, MRICS

กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก โดยมีรายละเอียดดังนี้ ● สิทธิการเช่าที่ดิน (บางส่วน) โดยมีเนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ประมาณ 33-2-00.0 ไร่ (13,400 ตารางวา) ● อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขารังสิต-นครนายก มีพื้นที่อาคารทั้งหมด ประมาณ 22,586.12 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 90 หมู่ 2 ตั้งอยู่ติดถนนรังสิต-นครนายก (ทางหลวงหมายเลข 305) ตำบลบึงยี่โก อำเภอรัญมิราชบุรี จังหวัดปทุมธานี
ทางเข้า-ออก	: ถนนรังสิต-นครนายก (ทางหลวงหมายเลข 305) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์ที่ดิน	: โฉนดที่ดินเลขที่ 46094
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เจริญนคร จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ที่ดินบางส่วนติดสัญญาเช่าระยะยาวให้กับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน)	: ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)
สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า)	: ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 46094)

ผู้ให้เช่า : บริษัท เจริญนคร จำกัด

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

สิทธิการครอบครอง : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 7 กันยายน 2548

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 6 กันยายน 2578

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 23 ปี 3 เดือน

ค่าเช่าตามสัญญา

ปีที่	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1-3	5,000,000.00
4-6	5,600,000.00
7-9	6,272,000.00
10-12	7,024,640.00
13-15	7,867,596.80
16-18	8,811,708.42
19-21	9,869,113.43
22-24	11,053,407.04
25-27	12,379,815.88
28-30	13,865,393.79

ราคาประเมินที่ดินราชการ : ตกสำรวจ

ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามประกาศผังเมืองรวมเมืองชุมชนลำลูกกา-บึงยี่โถ จังหวัดปทุมธานี (พ.ศ. 2555) ที่ดินประเภทพาณิชยกรรมและที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก 3.1 (พื้นที่สีแดง)

หมายเหตุ :

ผังเมืองรวมชุมชนเมืองลำลูกกา-บึงยี่โถ ได้หมดอายุบังคับใช้ลงเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2547 โดยมีการขยายระยะเวลาครั้งที่ 1 วันสิ้นสุดการบังคับใช้วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2548 และได้มีการขยายระยะเวลาครั้งที่ 2 วันสิ้นสุดการบังคับใช้ วันที่ 3 พฤษภาคม 2549 และมีการปรับปรุงครั้งที่ 2 ประกาศใช้ วันที่ 11 เมษายน พ.ศ. 2555 วันสิ้นสุดการบังคับใช้ วันที่ 10 เมษายน พ.ศ. 2560

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีก
ให้เช่า ประเภทไฮเปอร์ มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า : 29 มิถุนายน 2555

มูลค่าสิทธิการเช่า : 638,000,000 บาท
(Leasehold Value) (หกร้อยสามสิบบแปดล้านบาทถ้วน)

15 Business Advisory Limited

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ห้องเลขที่ 36 ชั้น 8 อาคาร อาร์ เอส ทาวเวอร์
121 ถ. รัชดาภิเษก ดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : +66 (0) 2641 3800
โทรสาร : +66 (0) 2641 3801
Website : www.fifteenbiz.com

J21/55094 (6/6)

วันที่ 10 สิงหาคม 2555

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิวเฮอร์สสสาร ชั้น เอ็ม, จี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุนฯ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ตามที่ทาง บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู” ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับ วัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาดสำหรับสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 มีมูลค่าเท่ากับ 644,000,000 บาท (หกร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนชี้แจง ในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไข และสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

นายไพรัช มณฑาพันธุ์, MRICS

กรรมการผู้อำนวยการ

สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: สิทธิการเช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง โครงการเทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู
ชื่อลูกค้า	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) ของทรัพย์สิน ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู โดยมีรายละเอียดดังนี้ ● สิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่ารวมประมาณ 55-0-80 ไร่ (22,080 ตารางวา) ● อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขาบางปู มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 18,429 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 2502 หมู่ 3 ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
ทางเข้า-ออก	: ถนนสุขุมวิท (ทล.3) เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์	: โฉนดที่ดินเลขที่ 292265
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ติดสัญญาเช่าระยะยาวให้กับ บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
สิทธิการครอบครอง (เจ้าของที่ดิน)	: ถือกรรมสิทธิ์ผู้ให้เช่า (Lease Fee Estate)
สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า)	: ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

รายละเอียดสัญญาเช่าที่ดิน (โฉนดที่ดินเลขที่ 292265)

ผู้ให้เช่า : บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ผู้เช่า : บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

สิทธิการครอบครอง (ผู้เช่า) : ถือสิทธิการเช่า (Leasehold Interest)

อายุสัญญาเช่า : 30 ปี

วันเริ่มต้นสัญญาเช่า : 5 ตุลาคม 2550

วันสิ้นสุดสัญญาเช่า : 4 ตุลาคม 2580

ระยะเวลาคงเหลือตามสัญญา : ประมาณ 25 ปี 3 เดือน

ค่าเช่าตามสัญญา

ปี	ค่าเช่า (บาท/ปี)
1 - 4	2,867,104.20
5 - 6	3,153,814.62
7 - 9	3,469,196.08
10 - 12	3,816,115.68
13 - 15	4,197,727.24
16 - 18	4,617,499.96
19 - 21	5,079,249.95
22 - 24	5,587,174.94
25 - 27	6,145,892.43
28 - 30	6,760,481.67

ราคาประเมินที่ดินราชการ : ปัจจุบันราคาประเมินที่ดินราชการแปลงทรัพย์สินตกสำรวจ

ข้อกำหนดทางผังเมือง และ : ข้อกำหนดของผังเมือง

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมสมุทรปราการ (พ.ศ. 2544) แก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 3 (พ.ศ.2548) ที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย (พื้นที่สีเหลือง)

หมายเหตุ :

ปัจจุบันผังเมืองดังกล่าวได้หมดอายุบังคับใช้ ส่วนร่างผังเมืองใหม่อยู่ระหว่างขั้นตอนของการจัดทำเอกสารเสนอต่อกระทรวงมหาดไทย

กฎหมายควบคุมอาคาร

- ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในท้องที่บางส่วนในอำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ (พ.ศ.2535) ระบุว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ใน “บริเวณที่ 3”
- กฎกระทรวง เรื่องกำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในพื้นที่บางส่วนในท้องที่อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ (พ.ศ.2547) ระบุว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ใน “บริเวณที่ 3”
- เทศบัญญัติเทศบาลตำบลบางปู เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลงใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิด หรือบางประเภท ในท้องที่เทศบาลตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ (พ.ศ.2552) ระบุว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ใน “บริเวณที่ 4”

การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชย์กรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่าประเภท ไฮเปอร์มาร์เก็ต

วันที่ประเมินมูลค่า : 29 มิถุนายน 2555

มูลค่าสิทธิการเช่า (Leasehold Value) : 644,000,000 บาท
(หกร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 7

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงานกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท
วันที่ 5 ตุลาคม 2555 ตั้งแต่เวลา 13.30 น. เป็นต้นไป
ณ ห้องคริสตัล ฮอลล์ โรงแรมพลาซ่า แอทธินี เลขที่ 61 ถนนวิทยุ
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

1. การลงทะเบียน

- ผู้ถือหุ้นหน่วยงานหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสาร หรือหลักฐานเพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมก่อนเวลาได้ตั้งแต่เวลา 13.00 น. ของวันที่ 5 ตุลาคม 2555

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ หนังสือเดินทาง หรือบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้ ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ ให้แสดงหนังสือเดินทาง ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือเอกสารแสดงตนอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยงานที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ
- กรณีเอกสารข้างต้น หมดอายุหรือสูญหายหรือชำรุดจนมีผลให้เอกสารดังกล่าวขาดข้อมูลในสาระสำคัญ ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยงานแสดงเอกสารหลักฐานการจัดทำเอกสารใหม่ประกอบ

กรณีนิติบุคคล

กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยงานเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แสดง

- สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงาน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) หรือสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกและรับรองสำเนาถูกต้องโดยกระทรวงพาณิชย์ที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยงาน และ
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ สำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้ หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ สำเนาหนังสือเดินทาง สำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือสำเนาเอกสารแสดงตนของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยบุคคลดังกล่าว

กรณีผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แสดง

- สำเนาหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นจดทะเบียนจัดตั้งที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือสำเนาเอกสารอื่นใดที่มีผลตามกฎหมายเช่นเดียวกัน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และ
- สำเนาหนังสือเดินทางของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยบุคคลดังกล่าว

สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่ไม่มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปลนั้น

ในกรณีที่เอกสารใดเป็นเอกสารที่ได้จัดทำในต่างประเทศ เอกสารดังกล่าวจะต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ notary public และรับรองโดยสถานกงสุลไทย ไม่เกิน 3 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

3. การมอบฉันทะ

- ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนน ตามแบบหนังสือมอบฉันทะที่แนบมาพร้อมนี้ โดยจะแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนในการลงมติไม่ได้ เว้นแต่ในกรณี Custodian
- เพื่อความสะดวก โปรดส่งหนังสือมอบฉันทะและเอกสารหรือหลักฐานมายังบริษัทจัดการ ก่อนวันประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ โดยกรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อให้ครบถ้วน หากมีการแก้ไข หรือขีดลบข้อความที่สำคัญ ผู้มอบฉันทะต้องลงนามกำกับไว้ทุกแห่ง หนังสือมอบฉันทะต้องติดอากรแสตมป์ 20 บาท

เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการมอบฉันทะ

(1) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นบุคคลธรรมดา ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มอบฉันทะและผู้รับมอบฉันทะ พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ สำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้ หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ สำเนาหนังสือเดินทาง สำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือสำเนาเอกสารแสดงตนอื่นของผู้มอบฉันทะที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบฉันทะ
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ หนังสือเดินทาง หรือบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้ ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ ให้แสดงหนังสือเดินทาง ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือเอกสารแสดงตนอื่นของผู้รับมอบฉันทะที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ เพื่อลงทะเบียน

(2) กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคล ผู้มอบฉันทะจะต้องจัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้

- หนังสือมอบฉันทะซึ่งลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลตามหนังสือรับรองนิติบุคคลของผู้มอบฉันทะพร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และผู้รับมอบฉันทะ พร้อมติดอากรแสตมป์ 20 บาท
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แสดงสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) หรือสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกและรับรองสำเนาถูกต้องโดยกระทรวงพาณิชย์ที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน พร้อมทั้งสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการ สำเนาหนังสือเดินทาง หรือสำเนาบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้ หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ สำเนาหนังสือเดินทาง สำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือเอกสารแสดงตนอื่นของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคลที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยบุคคลดังกล่าว
- กรณีผู้มอบฉันทะเป็นนิติบุคคลในต่างประเทศ ให้แนบแสดงหนังสือรับรองการเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกโดยหน่วยราชการที่มีอำนาจของประเทศที่นิติบุคคลนั้นจดทะเบียนจัดตั้งที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน หรือสำเนาเอกสารอื่นใดที่มีผลตามกฎหมายเช่นเดียวกัน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) และสำเนาหนังสือเดินทางของผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยบุคคลดังกล่าว
- สำหรับนิติบุคคลต่างประเทศ เอกสารใดที่มีได้มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ จะต้องจัดทำคำแปลเป็นภาษาอังกฤษแนบมาพร้อมกันด้วย และให้ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นลงนามรับรองความถูกต้องของคำแปล
- ในกรณีที่เอกสารใดเป็นเอกสารที่ได้จัดทำในต่างประเทศ เอกสารดังกล่าวจะต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ notary public และรับรองโดยสถานกงสุลไทย ไม่เกิน 3 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- ผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงบัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ หนังสือเดินทาง หรือบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้ ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ ให้แสดงหนังสือเดินทาง ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือเอกสารแสดงตนอื่นของผู้รับมอบฉันทะที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ เพื่อลงทะเบียน

หมายเหตุ :

1. บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาความสมบูรณ์ของเอกสารประกอบการเข้าประชุมและลงมติ
2. ในการจัดทำเอกสารประกอบการเข้าประชุมและลงมติกรุณาอย่าใช้กระดาษที่ผ่านการใช้งานมาแล้ว (used paper) เนื่องจากอาจก่อให้เกิดความไม่ชัดเจนของข้อมูล

สิ่งที่ส่งมาด้วย 8
Enclosure 8
หนังสือมอบฉันทะ
PROXY

เขียนที่.....

Written at

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
Date Month Year

(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....
I/We nationality

อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
Reside at Road Tambol/Khwaeng
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Amphur/Khet Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม..... หน่วย
being a unitholder of Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund, holding the total amount of units,
และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
and having the right to vote equal to votes.

(3) ขอมอบฉันทะให้..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
Hereby appoint age years, reside at

ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Road Tambol/Khwaeng Amphur/Khet
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Province Postal Code

หรือผู้จัดการกองทุนรวม
or the fund manager, namely

..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
age years, reside at

ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
Road Tambol/Khwaeng Amphur/Khet
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
Province Postal Code

เป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ครั้งที่..... ในวันที่..... เวลา..... น. ณ.....
..... กรุงเทพมหานคร หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the meeting of unitholders No. on at a.m. at Bangkok
or any adjournment at any date, time and place thereof.

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้
I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

(1) วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่โดยกองทุนรวม
Agenda Item 1 To consider and approve the investment in the New Properties by the Fund

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	งดออกเสียง
Approve	Disapprove	Abstain

- (2) **วาระที่ 2** พิจารณานุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 7,545,000,000 บาท โดยวิธีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย
Agenda Item 2 To consider and approve the increase in registered capital of the Fund by an additional amount of up to Baht 7,545,000,000 by issuing and offering up to 650,000,000 new investment units for sale

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
(ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- | | | |
|----------|-------------|------------|
| เห็นด้วย | ไม่เห็นด้วย | งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- (3) **วาระที่ 3** พิจารณานุมัติ (1) การเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งการนำหน่วยลงทุนดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ (2) วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม
Agenda Item 3 To consider and approve (i) the offering and allocation of the new investment units and the listing of these new investment units on the Stock Exchange of Thailand, and (ii) the pricing method to be used for determining the offering price of the new investment units

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
(ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- | | | |
|----------|-------------|------------|
| เห็นด้วย | ไม่เห็นด้วย | งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- (4) **วาระที่ 4** พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม
Agenda Item 4 To consider and approve the amendments to the Fund Scheme

- วาระที่ 4.1** พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน และการปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน

- Agenda Item 4.1** To consider and approve the amendments to the Fund Scheme with respect to the investment in the New Properties and the registered capital increase of the Fund, including update the relevant information in the Fund Scheme

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
(ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- | | | |
|----------|-------------|------------|
| เห็นด้วย | ไม่เห็นด้วย | งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

- วาระที่ 4.2** พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ในส่วนที่เกี่ยวกับสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และเจ้าของทรัพย์สินรายอื่น

- Agenda Item 4.2** To consider and approve the amendments to the Fund Scheme with respect to the change in the unitholding limit of Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. and other sponsors

- (ก) ให้ผู้รับมอบอำนาจมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
(ข) ให้ผู้รับมอบอำนาจออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
(b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- | | | |
|----------|-------------|------------|
| เห็นด้วย | ไม่เห็นด้วย | งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(5) วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)
Agenda Item 5 Other businesses (if any)

- (ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร
- (a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.
- (ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้
- (b) To grant my/our proxy to vote as per my/our intention as follows:
- | | | |
|----------|-------------|------------|
| เห็นด้วย | ไม่เห็นด้วย | งดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นรายย่อย

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not my/our votes as a unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจน หรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting intention in any agenda or not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำการไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำการเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor
(.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
(.....)

หมายเหตุ

1. ผู้ถือหุ้นรายย่อยที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคนเพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

2. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20

หนังสือมอบฉันทะ
PROXY

เขียนที่.....

Written at

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
Date Month Year(1) ข้าพเจ้า..... สัญชาติ.....
I/We nationality

อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....
 Reside at Road Tambol/Khwaeng
 อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
 Amphur/Khet Province Postal Code

ในฐานะผู้ประกอบธุรกิจเป็นผู้รับฝากและดูแลหุ้น (Custodian) ให้กับ.....
as a Custodian for

ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โลคัส รีเทล โกรท โดยถือหน่วยลงทุนจำนวนทั้งสิ้นรวม..... หน่วย
 being a unitholder of Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund holding the total amount of units,
 และออกเสียงลงคะแนนได้เท่ากับ..... เสียง
 and having the right to vote equal to votes.

(2) ขอมอบฉันทะให้..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
Hereby appoint age years, reside at

ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
 Road Tambol/Khwaeng Amphur/Khet
 จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
 Province Postal Code

หรือผู้จัดการกองทุนรวม
or the fund manager, namely..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่.....
age years, reside at

ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
 Road Tambol/Khwaeng Amphur/Khet
 จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
 Province Postal Code

คนหนึ่งคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้แทนของข้าพเจ้าเพื่อเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่..... ในวันที่.....
 เวลา..... น. ณ..... กรุงเทพมหานคร หรือที่จะพึงเลื่อนไปในวัน เวลา และสถานที่อื่นด้วย
 any one of them to be my/our proxy to attend and vote on my/our behalf at the meeting of unitholders No. on at a.m. at
 Bangkok or any adjournment at any date, time and place thereof.

(3) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในครั้งนี้ ดังนี้
I/We hereby authorize the proxy to attend and vote on my/our behalf at this meeting as follows:

มอบฉันทะตามจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดที่ถือและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้

To grant the total amount of units holding and having the right to vote

มอบฉันทะบางส่วน คือ

To grant the partial units as follows:

หน่วยลงทุน..... หน่วย และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนได้..... เสียง

(4) ข้าพเจ้าขอมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนแทนข้าพเจ้าในการประชุมครั้งนี้ ดังนี้

I/We hereby authorize the proxy to vote on my/our behalf at this meeting as follows:

(1) วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่โดยกองทุนรวม

Agenda Item 1 To consider and approve the investment in the New Properties by the Fund

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

เห็นด้วย..... เสียง ไม่เห็นด้วย..... เสียง งดออกเสียง..... เสียง
Approve votes Disapprove votes Abstain votes

Form B.

- (2) **วาระที่ 2** พิจารณานุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 7,545,000,000 บาท โดยวิธีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย

Agenda Item 2 To consider and approve the increase in registered capital of the Fund by an additional amount of up to Baht 7,545,000,000 by issuing and offering up to 650,000,000 new investment units for sale

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

เห็นด้วย.....เสียง	ไม่เห็นด้วย.....เสียง	งดออกเสียง.....เสียง
Approve votes	Disapprove votes	Abstain votes

- (3) **วาระที่ 3** พิจารณานุมัติ (1) การเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งการนำหน่วยลงทุนดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ (2) วิธีการหาราคาหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

Agenda Item 3 To consider and approve (i) the offering and allocation of the new investment units and the listing of these new investment units on the Stock Exchange of Thailand, and (ii) the pricing method to be used for determining the offering price of the new investment units

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

เห็นด้วย.....เสียง	ไม่เห็นด้วย.....เสียง	งดออกเสียง.....เสียง
Approve votes	Disapprove votes	Abstain votes

- (4) **วาระที่ 4** พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม

Agenda Item 4 To consider and approve the amendments to the Fund Scheme

วาระที่ 4.1 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน และการปรับปรุงข้อมูลต่าง ๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน

Agenda Item 4.1 To consider and approve the amendments to the Fund Scheme with respect to the investment in the New Properties and the registered capital increase of the Fund, including update the relevant information in the Fund Scheme

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

เห็นด้วย.....เสียง	ไม่เห็นด้วย.....เสียง	งดออกเสียง.....เสียง
Approve votes	Disapprove votes	Abstain votes

วาระที่ 4.2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ในส่วนที่เกี่ยวกับสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และเจ้าของทรัพย์สินรายอื่น

Agenda Item 4.2 To consider and approve the amendments to the Fund Scheme with respect to the change in the unitholding limit of Ek-Chai Distribution System Co., Ltd. and other sponsors

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

เห็นด้วย.....เสียง	ไม่เห็นด้วย.....เสียง	งดออกเสียง.....เสียง
Approve votes	Disapprove votes	Abstain votes

(5) วาระที่ 5 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)
Agenda Item 5 Other businesses (if any)

(ก) ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

(a) To grant my/our proxy to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

(ข) ให้ผู้รับมอบฉันทะออกเสียงลงคะแนนตามความประสงค์ของข้าพเจ้า ดังนี้

(b) To grant my/our proxy to vote at my/our desire as follows:

เห็นด้วย.....เสียง	ไม่เห็นด้วย.....เสียง	งดออกเสียง.....เสียง
Approve votes	Disapprove votes	Abstain votes

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้น ไม่ถูกต้องและไม่ถือเป็นการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นรายละ

Voting of the proxy in any agenda that is not as specified in this Proxy Form shall be considered as invalid and not the vote of a unitholder.

(6) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือในกรณีที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น รวมถึงกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อเท็จจริงประการใด ให้ผู้รับมอบฉันทะมีสิทธิพิจารณาและลงมติแทนข้าพเจ้าได้ทุกประการตามที่เห็นสมควร

In case I/we have not specified my/our voting intention in any agenda or not clearly specified or in case the meeting considers or passes resolutions in any matters other than those specified above, including in case there is any amendment or addition of any fact, the proxy shall have the right to consider and vote on my/our behalf as he/she may deem appropriate in all respects.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำเองทุกประการ

Any business carried out by the proxy at the said meeting, except in case that the proxy does not vote according to my/our intention(s) specified in the Proxy Form, shall be deemed as having been carried out by myself/ourselves in all respects.

ลงชื่อ/Signed.....ผู้มอบฉันทะ/Grantor
 (.....)

ลงชื่อ/Signed.....ผู้รับมอบฉันทะ/Proxy
 (.....)

หมายเหตุ

1. หนังสือมอบฉันทะแบบ ข. นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้อยู่ต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (Custodian) ในประเทศไทยเป็นผู้รับฝากและดูแลหน่วยลงทุนให้เท่านั้น

Only foreign unitholders whose name appears in the registration book who have a Custodian in Thailand can use the Proxy Form B.

2. หลักฐานที่ต้องแนบพร้อมกับหนังสือมอบฉันทะ คือ

Evidence to be attached with this Proxy Form are:

(1) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งที่คัสโตเดียน (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทน

Power of Attorney from the unitholders authorizing a Custodian to sign the Proxy Form on his/her behalf.

(2) หนังสือยืนยันว่าผู้ลงนามในหนังสือมอบฉันทะแทนได้รับอนุญาตประกอบธุรกิจ คัสโตเดียน (Custodian)

Letter of certification to certify that a person executing in the Proxy Form has obtained a permit to act as a Custodian.

3. ผู้ถือหุ้นรายละหนึ่งที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน ไม่สามารถแบ่งแยกจำนวนหน่วยลงทุนให้ผู้รับมอบฉันทะหลายคน เพื่อแยกการลงคะแนนเสียงได้

The unitholder appointing the proxy must authorize only one proxy to attend and vote at the meeting and may not split the number of investment units to several proxies for splitting votes.

4. กรุณาติดอากรแสตมป์ 20 บาท

Please affix duty stamp of Baht 20.