



หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ครั้งที่ 1/2556

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรส

วันจันทร์ที่ 4 พฤศจิกายน 2556 เวลา 14.00 น.

ห้องแกรนด์บอลรูม

โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล กรุงเทพฯ

เลขที่ 973 ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน
กรุงเทพมหานคร 10330



ที่ บลจ.กท. PIF 0291/2556

18 ตุลาคม 2556

เรื่อง ขอเชิญประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2556

เรียน ท่านผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสเคไอ โดสต์ รีเทล โกรท

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555
 2. รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน
 3. รายงานสรุปการประเมินค่าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่โดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ
 4. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันที่ที่ส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 โดยบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ริส เอบีเอส จำกัด
 5. สารสนเทศเกี่ยวกับการทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง
 6. วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
 7. หนังสือมอบฉันทะ

ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุน (คณะกรรมการลงทุน) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสเคไอ โดสต์ รีเทล โกรท (กองทุนรวม) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (บริษัทจัดการ) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2556 มีมติอนุมัติให้จัดการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2556 (ที่ประชุม) ในวันที่ 4 พฤศจิกายน 2556 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์บอลรูม ชั้น 4 โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี กรุงเทพฯ เพื่อพิจารณาและอนุมัติเรื่องต่าง ๆ ตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 รับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555

คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555 ในกรณีนี้ บริษัทจัดการได้จัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้วจึงได้จัดเตรียมสำเนารายงานการประชุมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อรับรอง ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 (สำเนารายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555)

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เห็นควรให้ที่ประชุมรับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555 ตามที่ได้เสนอในวาระนี้ทุกประการ

หมายเหตุ

วาระนี้ต้องได้รับการรับรองด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของกองทุนรวม

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียพิเศษในวาระนี้

วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่โดยกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการลงทุนของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าจำนวน 1 แห่ง ได้แก่ โครงการนวนคร (อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) ทั้งนี้ บริษัทจัดการคาดว่าจะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นี้จะเพิ่มโอกาสแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในการได้รับเงินปันผลต่อหน่วยในอัตราที่สูงขึ้น และจะช่วยเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนรวม โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นี้ดังกล่าวจะเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง จากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เอก-ชัย)

ก่อนที่จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ กองทุนรวมได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เพื่อประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE) และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (15 BIZ) (รวมเรียกว่า ผู้ประเมินราคาอิสระ) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตลอดจนข้อมูลที่เกี่ยวข้องปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2 (รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน) และสิ่งที่ส่งมาด้วย 3 (รายงานสรุปการประเมินค่าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่โดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ) นอกจากนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่มีอยู่เดิมของกองทุนรวม (อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม) และของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 4 (รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการบันทึกส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 โดยบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด) อย่างไรก็ตาม ราคาซื้อของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10 และราคาซื้อของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะต้องไม่เกิน 2,320 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เช่น ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (เช่น ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า และค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ เป็นต้น) ในการนี้เนื่องจากบริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ากองทุนรวมมีความสามารถในการจัดหาเงินกู้ภายใต้สัญญาสินเชื่อที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นที่น่าพอใจ ดังนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้กองทุนรวมกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ

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

อนึ่ง เพื่อเป็นการให้ข้อมูลเพิ่มเติม บริษัทจัดการจึงได้จัดทำข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 (สารสนเทศเกี่ยวกับการทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง)

ในการนี้ ขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณา (1) อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่โดยกองทุนรวม รวมทั้งเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ (2) อนุมัติมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และ/หรือ บริษัทจัดการมีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

1. กำหนดราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ซึ่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินล่าสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10
2. เจรจาต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า สัญญาโอนสิทธิการเช่า และสัญญาและเอกสารอื่นใดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องสำหรับการขออนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์) รวมถึงติดต่อ หรือประสานงานกับ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อให้การดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ดังกล่าวสำเร็จครบถ้วน
3. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อปฏิบัติการให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ข้างต้นทุกประการ ตลอดจนมีอำนาจแต่งตั้งและถอดถอนตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าวข้างต้น

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เห็นควรให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่โดยกองทุนรวม รวมทั้งเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุนและบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ได้เสนอในวาระนี้ทุกประการ นอกจากนี้ บริษัทจัดการคาดว่า การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นี้จะเพิ่มโอกาสแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในการได้รับเงินปันผลต่อหน่วยในอัตราที่สูงขึ้น และจะช่วยเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนรวม

หมายเหตุ

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

เนื่องจากเอกชัยเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม อีกทั้งจะเข้าเป็นคู่สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่กับกองทุนรวม ดังนั้น เอกชัยจึงมีฐานะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและมีส่วนได้เสียพิเศษในวาระนี้ และไม่สิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้

วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และการปรับปรุงข้อมูลที่เกี่ยวข้องในโครงการจัดการกองทุนรวม

ตามที่ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่โดยกองทุนรวม ตามรายละเอียดที่ปรากฏในวาระที่ 2 ข้างต้นนั้น คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและเห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการแก้ไข

เพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และการปรับปรุงข้อมูลที่เกี่ยวข้องในโครงการจัดการกองทุนรวม ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะมีผลนับแต่วันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

ดังนั้น จึงขอเสนอให้ที่ประชุมพิจารณา (1) อนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ตามที่ได้เสนอในวาระนี้ทุกประการ และ (2) อนุมัติมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

1. แก้ไขเพิ่มเติมและปรับปรุงข้อมูลในโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่จำเป็นและสมควร โดยการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุม และจะต้องสอดคล้องกับคำสั่งหรือข้อเสนอแนะของ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น
2. ติดต่อ ยื่นคำขออนุญาต ขอผ่อนผัน และประสานงานกับ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น รวมทั้งบุคคลใด ๆ เพื่อการดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และ
3. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อปฏิบัติการให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ข้างต้นทุกประการ ตลอดจนมีอำนาจแต่งตั้งและถอดถอนตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าวข้างต้น

ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมจะมีผลเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

ความเห็นของบริษัทจัดการ

เห็นควรให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ได้เสนอในวาระนี้ทุกประการ

หมายเหตุ

วาระนี้ต้องได้รับการอนุมัติด้วยคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ไม่มีผู้ถือหน่วยลงทุนรายใดมีส่วนได้เสียพิเศษในวาระนี้

วาระที่ 4 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

บริษัทจัดการ ได้กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีสิทธิเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ครั้งที่ 1/2556 เป็นวันที่ 17 ตุลาคม 2556 นอกจากนี้ เนื่องจากข้อเสนอเพื่อการพิจารณาในวาระที่ 2 - 3 ข้างต้น เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกันโดยเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม ดังนั้น หากวาระใดวาระหนึ่งไม่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุม ให้ถือว่าวาระอื่นที่เหลือเป็นอันยกเลิก และจะไม่มีการเสนอวาระอื่นที่ยังไม่ได้พิจารณาให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ

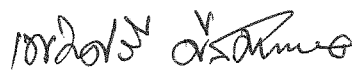
จึงขอเชิญผู้ถือหน่วยลงทุนเข้าร่วมประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2556 ในวันที่ 4 พฤศจิกายน 2556 เวลา 14.00 น. ณ ห้องแกรนด์บอลรูม ชั้น 4 โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี กรุงเทพฯ โดยขอให้ศึกษาวิธีการลงทะเบียนและจัดเตรียมเอกสารที่ต้องนำมาแสดงในวันประชุม ตลอดจนศึกษาวิธีการออกเสียงลงคะแนนและขั้นตอนการเข้าประชุมดังมีรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 (วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ) และเพื่อเป็นการรักษาสีบทและ

ผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตนเอง ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนสามารถมอบ
ฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทนตนได้ โดยการกรอกรายละเอียด ลงนาม และนำส่งหนังสือมอบ
ฉันทะ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 7 (หนังสือมอบฉันทะ) พร้อมเอกสารประกอบ ให้แก่เจ้าหน้าที่รับลงทะเบียนในวันประชุม

ทั้งนี้ เพื่อให้การลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2556 เป็นไปด้วยความสะดวก รวดเร็ว และ
เรียบร้อย บริษัทจัดการจะเปิดให้ท่านผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนได้ตั้งแต่วันที่ 13.00 น. ของวัน
ประชุม ณ สถานที่ดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางเพ็ญศรี มีสุขตบาย)

รองกรรมการผู้จัดการ

รักษาการกรรมการผู้จัดการ

รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2555

ของ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท (TLGF)

วันที่ 5 ตุลาคม 2555

ประชุมเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555 เวลา 13.30 น. ณ ห้องคริสตัล ฮอลล์ โรงแรมพลาซ่า แอทธินี เลขที่ 61 ถนนวิบูลย์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10300 มีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนมาประชุมด้วยตนเองและโดยการมอบฉันทะทั้งสิ้น 601 ราย ถือหน่วยลงทุนรวมกันจำนวน 1,284,655,757 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 72.58 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท (TLGF) (กองทุนรวม) (1,770,000,000 หน่วย) ครบเป็นองค์ประชุม โดยมีนางชวินดา หาญรัตนกุลทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม (ประธานฯ) ประธานฯ ดำเนินการประชุมตามระเบียบวาระ ดังต่อไปนี้

วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่โดยกองทุนรวม

ประธานฯ เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการลงทุนของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าจำนวน 5 แห่ง (อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) ตามรายละเอียดที่ปรากฏด้านล่างนี้ โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (บริษัทจัดการ) คาดว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นี้จะเพิ่มโอกาสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการได้รับเงินปันผลต่อหน่วยในอัตราที่สูงขึ้น และจะช่วยเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนรวม โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นี้จะเป็นการลงทุนใน (1) กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง และ (2) สิทธิการเช่าตามสัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เอก-ชัย) และ/หรือเจ้าของผู้มียกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือที่ดินที่ให้เช่าดังกล่าว

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร

1. โครงการภูเก็ต
2. โครงการศาลายา
3. โครงการนครศรีธรรมราช

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร

1. โครงการรังสิต-นครนายก
2. โครงการบางปู

ก่อนที่จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ กองทุนรวมได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระ 2 ราย เพื่อประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่ง ได้แก่ บริษัท ซีบี รีชาร์ด เฮลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE) และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (15 BIZ) (รวมเรียกว่า ผู้ประเมินราคาอิสระ) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่งและราคาประเมินของแต่ละโครงการที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระปรากฏอยู่ในตารางด้านล่างนี้ และสิ่งที่ส่งมาด้วย 1 ของหนังสือเชิญประชุม (รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน) และสิ่งที่ส่งมาด้วย 6 ของหนังสือเชิญ

ประชุม (รายงานสรุปการประเมินค่าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่โดยผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ) นอกจากนี้ ประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่มีอยู่เดิมของกองทุนรวม (อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม) และของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 5 ของหนังสือเชิญประชุม (รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 โดยบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส์ เอปียเอส จำกัด)

อย่างไรก็ตาม ราคาซื้อของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่งจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10 และราคาซื้อรวมทุกโครงการจะต้องไม่เกิน 7,122.5 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เช่น ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (เช่น ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า และค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ เป็นต้น)

ชื่อทรัพย์สิน	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการลงทุน ในที่ดิน	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

ทั้งนี้ ให้ถือเอารายการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่จะปรากฏในหนังสือชี้ชวนเพื่อการเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่ (หนังสือชี้ชวน) และในโครงการจัดการกองทุนรวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติม (โครงการจัดการกองทุนรวม) ซึ่งจะยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) เป็นอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในครั้งนี้

ดังนั้น ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติให้กองทุนรวมเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามรายละเอียดที่เสนอมาข้างต้น และเสนอให้ที่ประชุมมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

- กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถระดมเงินทุน และจัดหาเงินกู้ (ถ้ามี) ได้เพียงพอเพื่อชำระราคาของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ทั้งหมด หรือในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถเข้าลงทุนในทรัพย์สินโครงการใหม่แห่งใดแห่งหนึ่งได้ อันเนื่องมาจากเหตุผลใด ๆ ก็ตาม

2. กำหนดรายละเอียดและราคาซื้อของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่แต่ละแห่งที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ทั้งนี้ ราคาซื้อดังกล่าวจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10
3. เจรจา เข้าทำ จัดเตรียม แก๊ส และลงนามในสัญญาซื้อขาย สัญญาเช่า สัญญาแปลงหนี้ใหม่ ตลอดจนสัญญาหรือเอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และ/หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการยื่นคำขออนุญาตที่จำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลาดหลักทรัพย์ฯ) รวมทั้งติดต่อประสานงานกับสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานราชการอื่นเพื่อให้การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำเร็จ และ
4. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อปฏิบัติการให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ข้างต้นทุกประการ ตลอดจนมีอำนาจแต่งตั้งและถอดถอนตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าวข้างต้น

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วมีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่โดยกองทุนรวม และมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	812,712,357	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	96.50	ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง
ไม่เห็นด้วย	28,650,800	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	3.40	ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง
งดออกเสียง	792,600	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.09	ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง
หมายเหตุ	บริษัทจัดการไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของเอก-ชัยซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและมีส่วนได้เสียพิเศษในวาระนี้ จึงไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยเอก-ชัยถือหน่วยลงทุนจำนวน 442,500,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม				

วาระที่ 2 พิจารณามติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 7,545,000,000 บาท โดยวิธีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย

ประธานฯ เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 7,545,000,000 บาท โดยการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย ตามรายละเอียดที่จะได้นำเสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณามติในวาระที่ 3 (การเพิ่มเงินทุน) โดยหากพิจารณาจากเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมในปัจจุบันจำนวน 18,379,680,000 บาท การเพิ่มเงินทุนในครั้งนี้จะทำให้กองทุนรวมมีเงินทุนจดทะเบียนใหม่เป็นจำนวนไม่เกิน 25,924,680,000 บาท และมีหน่วยลงทุนทั้งหมดภายหลังการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนไม่เกิน 2,420,000,000 หน่วย อย่างไรก็ตาม หากปรากฏว่า บริษัทจัดการดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนที่จะมีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

ดังกล่าวอีก จำนวนเงินทุนจดทะเบียนใหม่และจำนวนหน่วยลงทุนใหม่ที่จะออกเพิ่มขึ้นอยู่กับเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม
ภายหลังการลดเงินทุนดังกล่าว

อนึ่ง ให้ถือเอารายละเอียดเกี่ยวกับจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม และจำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและ
เสนอขาย ซึ่งจะปรากฏในหนังสือชี้ชวนและโครงการจัดการกองทุนรวมฉบับแก้ไขเพิ่มเติมเป็นจำนวนเงินของการเพิ่มเงินทุนและ
จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกเสนอขายเพิ่มเติม

ทั้งนี้ เงินที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเพิ่มเงินทุนจะนำไปใช้เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เพื่อ
สำรองเป็นเงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (Capital Expenditure Reserves) และชำระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับ
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เช่น ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (เช่น
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า และค่าธรรมเนียม
วิชาชีพอื่น ๆ เป็นต้น โดยการลงทุนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างเสริมรายได้ให้แก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน

เพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม บริษัทจัดการอาจดำเนินการให้กองทุนรวมกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเป็น
จำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยคณะกรรมการลงทุน และ/หรือ บริษัทจัดการมีอำนาจ
กำหนดวงเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาชำระคืน รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ของสัญญาเงินกู้ รวมทั้งมีอำนาจในการ
เจรจาต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ตลอดจนแต่งตั้ง และ/หรือ
ถอดถอนตัวแทนใดๆ เพื่อให้การดำเนินการตามที่กล่าวข้างต้นสำเร็จลุล่วง

ดังนั้น ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน
7,545,000,000 บาท โดยวิธีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย ตามรายละเอียดที่
เสนอมาข้างต้น และเสนอให้ที่ประชุมมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

1. กำหนดจำนวนเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมที่จะเพิ่ม และจำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและเสนอ
ขายเพิ่มเติม รวมทั้งวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุม และ
2. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อปฏิบัติการให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ข้างต้นทุกประการ
ตลอดจนมีอำนาจแต่งตั้งและถอดถอนตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าวข้างต้น

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วมีมติอนุมัติการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมจำนวนไม่เกิน 7,545,000,000
บาท โดยวิธีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนใหม่เพิ่มเติมจำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย และมอบหมายให้คณะกรรมการ
ลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียง
ดังนี้

เห็นด้วย	814,281,547	เสี่ยง	คิดเป็นร้อยละ	96.69	ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง
ไม่เห็นด้วย	26,857,810	เสี่ยง	คิดเป็นร้อยละ	3.19	ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง
งดออกเสียง	1,016,400	เสี่ยง	คิดเป็นร้อยละ	0.12	ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

หมายเหตุ บริษัทจัดการไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของเอก-ชัยซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและมีส่วนได้เสียพิเศษในวาระนี้ จึงไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยเอก-ชัยถือหน่วยลงทุนจำนวน 442,500,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

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

ประธานฯ เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมเป็นจำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย ตามวาระการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม รายละเอียดปรากฏตามที่เสนอในวาระที่ 2 ข้างต้น หน่วยลงทุนที่จะออกเพิ่มนี้จะเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปโดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวมที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันที่จะได้นำกำหนดต่อไปโดยบริษัทจัดการ (รวมถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน (เจ้าของทรัพย์สิน)) ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมแต่ละรายถืออยู่ (การเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป) โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมอาจจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มตามสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือเกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร หรือละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ก็ได้ ทั้งนี้ หากมีหน่วยลงทุนที่เพิ่มเหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปตามที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทจัดการอาจพิจารณาเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนส่วนที่เหลือให้แก่นักลงทุนอื่นได้ตามที่เห็นสมควร นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะมีผลให้กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับอื่นใดเพิ่มเติมนอกเหนือไปจากกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มตามกฎหมายไทยที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามอยู่แล้ว อย่างไรก็ตาม การจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มจะต้องไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนเป็นสัดส่วนเกินอัตราที่กำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและโครงการจัดการกองทุนรวม

ทั้งนี้ คณะกรรมการลงทุน และ/หรือ บริษัทจัดการจะกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติมตามวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน (Book-building) โดยพิจารณาจากราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกและเสนอขายไปก่อนแล้วซึ่งซื้อขายกันในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในช่วงเวลาเดียวกับการออกและ

เสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินราคาอิสระ
สภาวะตลาดโดยรวม และกระแสการตอบรับจากผู้ลงทุน และบทวิเคราะห์ความต้องการซื้อขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มของตลาด

เมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุน
เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนและเรื่องอื่นที่เกี่ยวข้องแล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มและเข้า
ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ถือว่ารายละเอียดที่เกี่ยวข้องซึ่งจะปรากฏใน
หนังสือชี้ชวนที่จัดทำขึ้นตามมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง (ตามที่เสนอต่อที่ประชุมเพื่อพิจารณา
อนุมัติในวาระที่ 2 และวาระนี้) เป็นราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มของกองทุนรวม และจำนวนหน่วยลงทุนที่จะเสนอขายและ
จัดสรร

นอกจากนี้ คณะกรรมการลงทุนยังได้อนุมัติให้นำหน่วยลงทุนที่เพิ่มเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายหลังเสร็จสิ้นการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอ
จดทะเบียนหลักทรัพย์ใหม่ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ภายใน 7 วัน นับจากวันที่สำนักงาน ก.ล.ต. รับจดทะเบียนการเพิ่มเงินทุนของ
กองทุนรวม

ดังนั้น ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติ (1) การเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอ
ขายเพิ่มเติม รวมทั้งการนำหน่วยลงทุนดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และ (2) วิธีการกำหนด
ราคาหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และเสนอให้ที่ประชุมมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการ มี
อำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

1. พิจารณากำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อกำหนดรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิ
จองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่จะเสนอขายโดยวิธีการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไป
2. พิจารณากำหนดรายละเอียดอื่น ๆ เกี่ยวกับการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม ซึ่งรวมถึงแต่
ไม่จำกัดเพียงจำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่จะออกเสนอขาย โครงสร้างการเสนอขายสุดท้าย ระยะเวลา
การจองซื้อ วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม วิธีการเสนอขาย อัตราส่วนการใช้สิทธิจองซื้อ สัดส่วนการ
เสนอขาย ราคาเสนอขาย เงื่อนไขและวิธีการจองซื้อ รวมถึงเงื่อนไขและรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องกับ
การเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมของกองทุนรวม รวมทั้งผู้ถือ
หน่วยลงทุนเดิมที่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ตามสัดส่วนจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมแต่ละ
รายถืออยู่ และวิธีการจัดสรรกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมจองซื้อเกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร รวมทั้ง
การเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มในส่วนที่เหลือจากการเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปให้แก่
นักลงทุนอื่น ตลอดจนมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาปฏิเสธไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วย
ลงทุนที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรร
หน่วยลงทุนที่เพิ่มดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับของ
ต่างประเทศ หรือจะมีผลให้กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบ
ข้อบังคับอื่นใดเพิ่มเติมนอกเหนือไปจากกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการ
จัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มตามกฎหมายไทยที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามอยู่แล้ว

3. เจรจาต่อรอง เข้าทำ จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในสัญญาและเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม
4. จัดเตรียม ลงนาม และยื่นคำขอรับความเห็นชอบหรือการผ่อนผัน รวมถึงเอกสารอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม การจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และการนำหน่วยลงทุนที่เพิ่มเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และกระทำการอื่นใดที่จำเป็นและเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินการดังกล่าวข้างต้นสำเร็จครบถ้วน และ
5. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อปฏิบัติการให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ข้างต้นทุกประการ ตลอดจนมีอำนาจแต่งตั้งและถอดถอนตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าวข้างต้น

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วมีมติอนุมัติ (1) การเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม รวมทั้งการนำหน่วยลงทุนดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และ (2) วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม และมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	1,257,071,457	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	97.85	ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง
ไม่เห็นด้วย	26,842,900	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	2.09	ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง
งดออกเสียง	741,400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.06	ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม

วาระที่ 4.1 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ และการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม รวมถึงการปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าตามที่ได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม ตามรายละเอียดที่ปรากฏในวาระที่ 1 และวาระที่ 2 ข้างต้นนั้น ประธานฯ เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม ซึ่งรวมถึงวัตถุประสงค์การใช้เงินที่จะได้รับการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม การเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และการกู้ยืมเงินที่กองทุนรวมอาจจะจัดหามาเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ รวมทั้งอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติม และการปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนให้เป็นปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงการแก้ไข เพิ่มเติม และตัดทอนข้อมูลหรือข้อความที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรกและเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับเหตุการณ์น้ำท่วมใน

ประเทศไทยช่วงปลายปี 2554 และข้อมูลเกี่ยวกับภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในช่วงเวลาดังกล่าว เป็นต้น

ดังนั้น ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ และการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม รวมถึงการปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน และเสนอให้ที่ประชุมมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุนและ/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 เพื่อการดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และ
3. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อปฏิบัติการให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ข้างต้นทุกประการ ตลอดจนมีอำนาจแต่งตั้งและถอดถอนตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าวข้างต้น

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ และการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม รวมถึงการปรับปรุงข้อมูลต่างๆ ในโครงการจัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน และมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	1,256,860,957	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	71.01	ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
ไม่เห็นด้วย	26,814,400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.51	ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
งดออกเสียง	980,400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.06	ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

**วาระที่ 4.2 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวกับสัดส่วนการถือหน่วย
ลงทุนของเอก-ชัยและเจ้าของทรัพย์สินรายอื่น**

ประธานฯ ชี้แจงต่อที่ประชุมว่าเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มและเพื่อให้สอดคล้องกับประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ประธานฯ เห็นควรเสนอให้ที่ประชุมพิจารณาและอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม ให้เอก-ชัยและเจ้าของทรัพย์สินรายอื่น รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้เป็นจำนวนไม่เกินสัดส่วนตามที่กำหนดในกฎหมาย ประกาศ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง (กล่าวคือ เอก-ชัย และเจ้าของทรัพย์สินรายอื่น รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ในส่วนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม)

ดังนั้น ประธานฯ จึงเสนอให้ที่ประชุมพิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวกับสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของเอก-ชัยและเจ้าของทรัพย์สินรายอื่น และเสนอให้ประชุมมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการดังต่อไปนี้

1. แก้ไขเพิ่มเติมและปรับปรุงข้อมูลในโครงการจัดการกองทุนรวมตามที่เป็นและสมควร โดยการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวจะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และจะต้องสอดคล้องกับคำสั่งหรือข้อเสนอแนะของก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น
2. ติดต่อ ยื่นคำขออนุญาต ขอผ่อนผัน และประสานงานกับ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ฯ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่น รวมทั้งบุคคลใด ๆ เพื่อการดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม และ
3. ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นและเกี่ยวข้องเพื่อปฏิบัติการให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ข้างต้นทุกประการ ตลอดจนมีอำนาจแต่งตั้งและถอดถอนตัวแทนเพื่อกระทำการดังกล่าวข้างต้น

ที่ประชุมได้พิจารณาแล้วมีมติอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมในส่วนที่เกี่ยวกับสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของเอก-ชัยและเจ้าของทรัพย์สินรายอื่น และมอบหมายให้คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการ มีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยมีรายละเอียดตามที่เสนอทุกประการ ด้วยคะแนนเสียง ดังนี้

เห็นด้วย	1,256,751,757	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	71.00	ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
ไม่เห็นด้วย	26,806,600	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	1.51	ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
งดออกเสียง	1,097,400	เสียง	คิดเป็นร้อยละ	0.06	ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

วาระที่ 5

เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

เมื่อที่ประชุมไม่มีเรื่องอื่นใดที่พิจารณาต่อไป ประธานฯ จึงแจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า บริษัทจัดการได้กำหนดวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นรายชื่อบริษัทจดทะเบียนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่จะเสนอขายในครั้งนี้อยู่ในวันที่ 6 พฤศจิกายน 2555 ซึ่งในกรณีดังกล่าว วันที่ 31 ตุลาคม 2555 จะเป็นวันซื้อขายสุดท้ายที่นักลงทุนที่ซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมจะได้รับสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่จะเสนอขายในครั้งนี้อย่างแน่นอน ทั้งนี้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบในเรื่องที่เกี่ยวข้องจากสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว และประธานฯ จึงกล่าวขอบคุณผู้เข้าประชุม และปิดประชุมเมื่อเวลา 17.00น.

ลงชื่อ



ประธานฯ

นางชวินดา หาญรัตนกุล

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

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 รายได้ค่าธรรมเนียมจากวิธีไถ่จากการให้สิทธิแก่วิธีไถ่ ในการโฆษณาในพื้นที่ศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุน
วีจีไอ	หมายถึง	บริษัท วีจีไอ แอดเวอร์ไทซิง มีเดีย จำกัด
สัญญาเช่าหลัก	หมายถึง	สัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่า กับ เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า ซึ่ง เทสโก้ โลตัส เช่าหรือจะเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดแต่ละแห่งเพื่อใช้ประกอบธุรกิจไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์อาหารของ เทสโก้ โลตัส
อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม	หมายถึง	อสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนครั้งแรกและอสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนครั้งที่สองรวมกัน
อสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนครั้งแรก	หมายถึง	อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก ประกอบด้วยศูนย์การค้าจำนวน 17 แห่ง แบ่งเป็น (ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารจำนวน 10 แห่ง (ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ กระบี่ ประชาชื่น รังสิต คลอง 7 ทุ่งสง สิงห์บุรี ปราจีนบุรี 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)
อสังหาริมทรัพย์จากการลงทุนครั้งที่สอง	หมายถึง	อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า จำนวน 5 แห่ง โดยแบ่งเป็น (ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร จำนวน 3 แห่ง (ได้แก่ โครงการภูเก็ต ศาลายา และนครศรีธรรมราช) และ (ข) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของ

		กรรมสิทธิ์ในอาคาร จำนวน 2 แห่ง (ได้แก่ โครงการรังสิต-นครนายก และบางปู)
อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด	หมายถึง	อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
อัตราเช่าพื้นที่	หมายถึง	อัตราร้อยละของพื้นที่ที่มีการเช่าจริงที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวที่คำนวณตามพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ย	หมายถึง	ผลรวมของอัตราเช่าพื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ ณ วันสิ้นเดือน หาดด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยคำนวณเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (กองทุนรวม) บริหารจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวม (บริษัทจัดการ) มีแผนที่จะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ โครงการนวนคร ในการนี้ กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จากเทสโก้ โลตัส

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุน มีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น 40,012 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 10,202 ตารางเมตร และ 19,909 ตารางเมตร ตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่อยู่ที่ร้อยละ 99.6 และร้อยละ 99.8 ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่มีฐานผู้เช่าที่หลากหลาย และ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 มีผู้เช่าระยะยาวซึ่งประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ รวมจำนวน 108 ราย

รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลสรุป ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

ชื่ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองในที่ดินของเทศบาล / โฉดส / ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)			จำนวนโฉนด (ฉบับ)	ชื่อเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่	ปีที่สัญญาเช่าที่ดินครบกำหนด (พ.ศ.)	ลักษณะการถือครองในอาคารของเทศบาล/โฉดส/ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ปีที่อาคารศูนย์การค้าก่อสร้างเสร็จ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด ⁽³⁾ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน ⁽⁴⁾ (ล้านบาท)		ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุน ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)
			กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า	รวม									บริษัท ซีพี ีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	
นวนคร	ปทุมธานี	กรรมสิทธิ์	31-0-05	-	31-0-05	1	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2550	10,202	19,909	40,012	2,109	2,142	2,320.0
รวม	-	-	31-0-05	-	31-0-05						10,202	19,909	40,012	2,109	2,142	2,320.0

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่โฉดส
- (2) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (3) "พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ให้บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (4) รายงานการประเมินค่าสำหรับ บริษัท ซีพี ีชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จัดทำขึ้นในเดือนกันยายน 2556 และสิงหาคม 2556 ตามลำดับ
- (5) ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10

โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

รายได้รวมอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 29 กุมภาพันธ์ 2555 และ 28 กุมภาพันธ์ 2556 เท่ากับ 103.6 ล้านบาท 95.6 ล้านบาท และ 123.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยร้อยละ -7.7 และร้อยละ 29.1 ตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556 รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เท่ากับ 66.4 ล้านบาท ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่มีรายรับลดลงในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากอุทกภัยครั้งใหญ่ซึ่งกินระยะเวลาดังแต่ปี 2554 จนถึงต้นปี 2555 อย่างไรก็ตาม รายได้รวมดังกล่าวไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ให้แก่กองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้จากสื่อโฆษณาซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจากวีจีไอ จากการให้สิทธิแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาตและจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประกอบด้วย พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ร้อยละ 42.0 พื้นที่ศูนย์อาหาร ร้อยละ 6.7 ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ร้อยละ 24.9 และผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบอัตราแปรผัน ร้อยละ 25.9 และส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 0.5 เป็นพื้นที่ว่าง ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงโครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมจะได้อีกจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556	
	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	60.8	58.7	53.7	56.2	68.1	55.2	40.6	61.1
ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ ที่กำหนด อัตราค่าเช่าแบบแปรผัน	23.9	23.1	21.9	22.9	25.1	20.3	15.0	22.6
ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว	18.0	17.3	19.2	20.1	28.8	23.3	10.5	15.8
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	0.7	0.7	0.8	0.8	1.5	1.2	0.3	0.5
รายได้อื่น ๆ ⁽²⁾	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
รายได้รวม	103.6	100.0	95.6	100.0	123.5	100.0	66.4	100.0

หมายเหตุ

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

ทั้งนี้ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 มีค่าเท่ากับ ร้อยละ -11.7 ร้อยละ -8.3 และร้อยละ 6.8 ตามลำดับ เนื่องจากได้รับผลกระทบจากอุทกภัย อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 มีค่าเท่ากับร้อยละ 26.8 ร้อยละ 14.5 และร้อยละ 50.1 ตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง 31 สิงหาคม 2556 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว คิดเป็นร้อยละ 17.9 ร้อยละ 21.9 และร้อยละ -37.9% ตามลำดับ จากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายได้จากผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวลดลงเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงจากการรวมและจัดสรรพื้นที่ใหม่

อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 29 กุมภาพันธ์ 2555 และ 28 กุมภาพันธ์ 2556 เท่ากับ 1,261.4 ล้านบาท 1,381.7 ล้านบาท และ 1,520.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 9.5 และร้อยละ 10.0 ตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556 รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เท่ากับ 819.4 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมดังกล่าวไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมให้แก่กองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้จากสัญญาเช่าซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจากวีจีไอ จากการให้สิทธิแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาตและจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประกอบด้วย พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ร้อยละ 54.9 พื้นที่ศูนย์อาหาร ร้อยละ 6.1 ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ร้อยละ 19.8 และผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบอัตราแปรผัน ร้อยละ 18.6 และส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 0.6 เป็นพื้นที่ว่าง ตารางต่อไปนี้ แสดงถึงโครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมได้จากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนด อัตราค่าเช่าแบบคงที่ ⁽¹⁾	654.7	51.9	711.3	51.5	755.8	49.7	396.1	48.3
ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนด อัตราค่าเช่าแบบแปรผัน ⁽¹⁾	342.0	27.1	384.9	27.8	417.0	27.4	231.9	28.3
ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว	246.5	19.6	267.0	19.3	334.2	22.0	184.4	22.5
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	11.7	0.9	12.2	0.9	11.7	0.8	6.7	0.8

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
รายได้อื่น ๆ ⁽²⁾	6.6	0.5	6.3	0.5	1.7	0.1	0.3	0.0
รายได้รวม	1,261.5	100.0	1,381.7	100.0	1,520.5	100.0	819.4	100.0

หมายเหตุ

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

ทั้งนี้ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 มีค่าเท่ากับ ร้อยละ 8.6 ร้อยละ 12.5 และร้อยละ 8.3 ตามลำดับ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 อยู่ที่ร้อยละ 6.3 ร้อยละ 8.3 และร้อยละ 25.2 ตามลำดับ

สำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง 31 สิงหาคม 2556 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว คิดเป็นร้อยละ 7.2 ร้อยละ 15.2 และร้อยละ 15.5 ตามลำดับ จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 29 กุมภาพันธ์ 2555 และ 28 กุมภาพันธ์ 2556 เท่ากับ 1,365.1 ล้านบาท 1,477.3 ล้านบาท และ 1,644.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 8.2 และร้อยละ 11.3 ตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาดังแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556 รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเท่ากับ 885.8 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมดังกล่าวไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งให้แก่กองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้จากสื่อโฆษณาซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจากวีจีไอ จากการให้สิทธิแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาตและจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงโครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมจะได้จากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนด อัตราค่าเช่าแบบคงที่ ⁽¹⁾	715.5	52.4	765.0	51.8	823.9	50.1	436.7	49.3
ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนด อัตราค่าเช่าแบบแปรผัน ⁽¹⁾	365.9	26.8	406.8	27.5	442.1	26.9	246.9	27.9
ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว	264.5	19.4	286.2	19.4	363.1	22.1	194.9	22.0
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	12.4	0.9	13.0	0.9	13.1	0.8	7.0	0.8
รายได้อื่น ๆ ⁽²⁾	6.8	0.5	6.3	0.4	1.7	0.1	0.3	0.0
รายได้รวม	1,365.1	100.0	1,477.3	100.0	1,644.0	100.0	885.8	100.0

หมายเหตุ

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

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมแต่ละแห่ง สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมจะได้จากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้รวมของ อสังหาริมทรัพย์โครงการ ใหม่และอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดิมแต่ละแห่ง (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	สำหรับระยะ ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555	สำหรับระยะ ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556
อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่					
นวนคร	103.6	95.6	123.5	64.3	66.4
อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม					
ศรีนครินทร์	174.2	199.1	219.3	107.6	119.6
กระบี่	78.9	89.3	97.2	47.1	51.9
ประชาชื่น	63.3	67.5	68.9	33.7	36.5
รังสิต คลอง 7	47.5	52.2	58.4	28.1	32.0
ทุ่งสง	45.1	54.1	55.9	27.4	29.0

รายได้รวมของ อสังหาริมทรัพย์โครงการ ใหม่และอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดิมแต่ละแห่ง (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	สำหรับระยะ ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555	สำหรับระยะ ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556
สิงห์บุรี	30.5	35.4	37.9	18.6	20.1
ปทุมธานี	37.7	42.3	43.5	21.6	23.4
มหาชัย	27.1	27.0	29.6	14.5	15.1
แม่สาย	17.0	20.3	21.5	10.0	12.5
ระนอง	28.9	30.6	31.6	14.9	17.1
สมุย	75.5	79.9	87.0	42.1	46.5
พิษณุโลก	36.8	43.4	39.6	19.3	21.5
อมตะนคร	100.2	124.5	140.4	66.9	78.8
เพชรบูรณ์	50.5	57.8	60.8	30.1	33.7
ลำลูกกา คลอง 6	28.0	28.7	33.0	16.0	17.9
เสนา	19.8	21.8	22.5	10.9	12.4
พระราม 1	65.7	69.8	72.6	35.1	36.3
ภูเก็ต	122.3	136.1	145.9	68.1	76.7
ศาลายา	90.5	78.8	112.7	56.3	61.2
นครศรีธรรมราช	34.8	36.6	42.1	21.0	22.1
รังสิต-นครนายก	50.9	44.1	54.9	26.0	29.5
บางปู	36.4	42.5	45.5	21.8	25.6
รายได้รวมทั้งหมดสำหรับ อสังหาริมทรัพย์โครงการ เดิม	1,365.2	1,477.3	1,644.0	799.7	885.8
รายได้รวมทั้งหมดสำหรับ อสังหาริมทรัพย์โครงการ ใหม่ และอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดิม	23	23	23	23	23

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์การค้าด้วย) ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 29 กุมภาพันธ์ 2555 และ 28 กุมภาพันธ์ 2556 เท่ากับ 51.7 ล้านบาท 48.5 ล้านบาท และ 61.6 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 6.3 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.1 ตามลำดับ ทั้งนี้ ในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยซึ่งกินเวลาตั้งแต่ปี 2554 ถึงต้นปี 2555 ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 จึงเพิ่มขึ้นเนื่องจากฐานในการคำนวณในปีก่อนหน้ามีอยู่ในระดับต่ำโดยเปรียบเทียบ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เท่ากับ 36.7 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้ แสดงถึงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม
ค่าทำความสะอาด	7.2	13.8	6.1	12.6	8.1	13.2	3.9	10.6
ค่ารักษาความปลอดภัย	3.5	6.9	3.0	6.1	2.9	4.7	1.7	4.5
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	0.4	0.7	0.6	1.2	0.8	1.2	2.3	6.4
ค่าสนับสนุนการขาย	0.8	1.6	1.0	2.0	2.3	3.8	1.1	3.0
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	3.5	6.8	3.5	7.1	3.8	6.2	2.7	7.4
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	1.3	2.5	1.0	2.1	1.5	2.5	0.9	2.3
ค่าสาธารณูปโภค	35.0	67.7	33.4	68.9	42.2	68.5	24.1	65.8
รวม	51.7	100.0	48.5	100.0	61.6	100.0	36.7	100.0

อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์การค้าด้วย) ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 28 กุมภาพันธ์ 2554 และ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 690.4 ล้านบาท 701.0 ล้านบาท และ 705.2 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 และ ร้อยละ 0.6 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	112.6	16.3	109.3	15.6	99.1	14.1
ค่ารักษาความปลอดภัย	66.3	9.6	65.0	9.3	61.5	8.7
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	5.2	0.7	6.3	0.9	10.5	1.5
ค่าสนับสนุนการขาย	36.6	5.3	31.8	4.5	18.8	2.7
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	56.2	8.1	56.1	8.0	61.1	8.7
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	13.6	2.0	15.9	2.3	15.1	2.1
ค่าสาธารณูปโภค	399.9	57.9	416.6	59.4	439.2	62.3
รวม	690.4	100.0	701.0	100.0	705.4	100.0

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า

ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ให้แก่กองทุนรวมแล้ว เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่าพื้นที่จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารสำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ (พื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส) ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสำหรับพื้นที่ที่เหลืออื่นนอกจากพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส (พื้นที่ศูนย์การค้า) โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบใหม่เพื่อกำหนดและบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม เพื่อแบ่งค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าอย่างถูกต้อง โดยระบบใหม่ดังกล่าวรวมถึงการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่ม 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

อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 29 กุมภาพันธ์ 2555 และ 28 กุมภาพันธ์ 2556 เท่ากับ 18.8 ล้านบาท 17.7 ล้านบาท และ 23.1 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 5.8 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.5 ตามลำดับ โดยสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2556 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เท่ากับ 14.2 ล้านบาท ตารางต่อไปนี้ แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 จนถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2556	
	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	3.4	18.2	2.9	16.4	3.9	16.9	1.6	11.3
ค่ารักษาความปลอดภัย	1.6	8.6	1.5	8.3	1.4	6.1	0.7	5.1
ค่าเบี้ยประกันภัย อสังหาริมทรัพย์	0.3	1.4	0.4	2.4	0.5	2.1	1.6	11.0
ค่าสนับสนุนการขาย	0.9	4.6	0.9	4.9	2.1	9.3	0.9	6.5
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ บำรุงรักษา	1.1	6.0	1.3	7.4	1.5	6.5	1.6	11.4
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	1.2	6.6	0.9	5.3	1.2	5.4	0.7	4.8
ค่าสาธารณูปโภค	10.3	54.6	9.8	55.3	12.4	53.7	7.1	50.0
รวม	18.8	100.0	17.7	100.0	23.1	100.0	14.2	100.0

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม กองทุนรวมจะไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี

อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 29 กุมภาพันธ์ 2555 และ 28 กุมภาพันธ์ 2556 เท่ากับ 277.8 ล้านบาท 264.8 ล้านบาท และ 290.3 ตามลำดับหรือลดลงร้อยละ 4.7 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 ตามลำดับ

ตารางต่อไปนี้ แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ ดังกล่าว ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม กองทุนรวมจะไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จึงเพิ่มขึ้นภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับ พื้นที่ศูนย์การค้า	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 จนถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2556	
	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	31.9	11.5	25.5	9.6	37.5	12.9	22.4	12.5
ค่ารักษาความปลอดภัย	32.1	11.6	32.0	12.1	29.3	10.1	18.7	10.5
ค่าเบี้ยประกันภัย อสังหาริมทรัพย์	3.6	1.3	6.0	2.3	11.4	3.9	29.1	16.3
ค่าสนับสนุนการขาย	28.8	10.4	14.4	5.4	19.6	6.7	9.9	5.6
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ บำรุงรักษา	27.8	10.0	28.3	10.7	28.0	9.6	16.7	9.4
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	15.0	5.4	14.0	5.3	10.5	3.6	4.4	2.5
ค่าสาธารณูปโภค	138.7	49.9	144.6	54.6	154.1	53.1	77.5	43.3
รวม	277.8	100.0	264.8	100.0	290.3	100.0	178.7	100.0

อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 29 กุมภาพันธ์ 2555 และ 28 กุมภาพันธ์ 2556 เท่ากับ 296.7 ล้านบาท 282.5 ล้านบาท และ 313.5 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 4.8 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 ตามลำดับ โดยสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2556 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเท่ากับ 192.8 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้ แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม กองทุนรวมจะไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จึงเพิ่มขึ้นภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้า	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556	
	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	35.3	11.9	28.4	10.0	41.4	13.2	24.0	12.4
ค่ารักษาความปลอดภัย	33.7	11.4	33.5	11.8	30.7	9.8	19.4	10.1
ค่าเบี้ยประกันภัย อสังหาริมทรัพย์	3.9	1.3	6.4	2.3	11.9	3.8	30.6	15.9
ค่าสนับสนุนการขาย	29.7	10.0	15.3	5.4	21.7	6.9	10.8	5.6
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและ บำรุงรักษา	28.9	9.7	29.6	10.5	29.5	9.4	18.3	9.5
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	16.2	5.5	14.9	5.3	11.8	3.7	5.1	2.6
ค่าสาธารณูปโภค	149.0	50.2	154.4	54.7	166.5	53.1	84.5	43.8
รวม	296.7	100.0	282.5	100.0	313.5	100.0	192.8	100.0

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม กองทุนรวมจะไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี

อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย

อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงข้อมูลอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่สำหรับรอบระยะเวลาสามปี สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และ 28 กุมภาพันธ์ 2556 และรอบระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2556

	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	สำหรับรอบ ระยะเวลาหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2556
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการ ใหม่ ⁽²⁾⁽³⁾ (ร้อยละ)	94.0	96.2	98.4	99.6
อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ⁽²⁾⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	97.0	98.1	99.2	99.8

หมายเหตุ

- (1) คำนวณด้วยวิธีการถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (weighted average) โดยถ่วงเฉลี่ยอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยด้วยพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว หรือพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (แล้วแต่กรณี)
- (2) อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเข้าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงข้อมูลอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมสำหรับรอบระยะเวลาสามปี สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 และ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555
อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ⁽²⁾⁽³⁾ (ร้อยละ)	98.3	97.6	97.0
อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ⁽²⁾⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	99.3	99.0	98.8

หมายเหตุ

- (1) คำนวณด้วยวิธีการถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (weighted average) โดยถ่วงเฉลี่ยอัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยด้วยพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว หรือพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม (แล้วแต่กรณี)
- (2) อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเข้าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

การจัดหาผลประโยชน์ด้านรายได้จากสื่อโฆษณา

เทสโก้ โลตัส ได้ให้สิทธิที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาในศูนย์การค้าทุกแห่งดังต่อไปนี้

ตามสัญญาให้สิทธิบริการสื่อโฆษณาระหว่างเทสโก้ โลตัส กับวีจีไอ (รวมถึงฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (สัญญาให้สิทธิโฆษณา) เทสโก้ โลตัส ได้ให้สิทธิแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการบริหารจัดการ ใช้ และโฆษณาภายในพื้นที่ที่กำหนด (พื้นที่โฆษณา) รวมถึงการทำการกิจกรรมโฆษณาโดยใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ (กิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์) ณ จุดที่อนุญาตให้จัดวางอุปกรณ์เครื่องมือติดตั้งหรือจอโทรทัศน์ (จุดติดตั้งจอโทรทัศน์) และการจัดรายการวิทยุที่มีการเผยแพร่กระจายเสียงเพลงเสียงประกาศแจ้งภายในศูนย์การค้า รวมถึงรายการโฆษณาสินค้าและบริการภายในศูนย์การค้า หรือที่รู้จักกันในชื่อ "เทสโก้ เอฟเอ็ม" (รายการวิทยุ) โดยวีจีไอจะต้องรับผิดชอบต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งหมดดังกล่าวเอง อย่างไรก็ตาม ก่อนการจัดกิจกรรมโฆษณาตามความต้องการของผู้โฆษณา (ซึ่งเข้าทำสัญญาให้บริการโฆษณาที่เกี่ยวกับการ

โฆษณาในพื้นที่โฆษณาหรือผ่านจอโทรทัศน์ ณ จุดติดตั้งจอโทรทัศน์ (ผู้โฆษณา) วีจีไอจะต้องทำหนังสือแจ้งการจัดทำกิจกรรมโฆษณาดังกล่าวไปยังเทศบาลฯ ไลต์ส ก่อนเสมอ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

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

ค่าธรรมเนียมที่เทศบาลฯ ไลต์ส เรียกเก็บจากวีจีไอต้องชำระแบ่งเป็นสามประเภท ได้แก่ (1) ค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในพื้นที่โฆษณา (2) ค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และ (3) ค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในรายการวิทยุ โดยค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในพื้นที่โฆษณาจะคำนวณตามเนื้อที่ของพื้นที่โฆษณา (และเนื้อที่เพิ่มเติม (ถ้ามี)) โดยคิดอัตราค่าธรรมเนียม (ทั้งภายนอกและภายในตัวอาคาร) ตามหน่วยต่อตารางเมตร ซึ่งจะต้องชำระปีละ 2 ครั้ง ในวันที่ 30 เมษายน และ 30 กันยายนของทุกปี ส่วนค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์และค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในรายการวิทยุจะคำนวณตามสูตรการแบ่งรายได้และจะต้องชำระเป็นรายเดือน

เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เสร็จสมบูรณ์แล้ว กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาแบ่งกำไรสื่อโฆษณากับเทศบาลฯ ไลต์ส โดยภายใต้สัญญาดังกล่าว กองทุนรวมให้สิทธิแก่เทศบาลฯ ไลต์ส ในการโฆษณาในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่ไม่ใช่ผู้ใดเช่า (รวมถึงเทศบาลฯ ไลต์ส) เช่น พื้นที่ส่วนกลางของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ โดยเทศบาลฯ ไลต์ส ต้องจ่ายเงินรายได้ร้อยละ 90 ที่ได้รับจากวีจีไอให้แก่กองทุนรวมเป็นค่าตอบแทนสำหรับสิทธิจัดทำกิจกรรมโฆษณาโดยใช้กล่องไฟโฆษณา (lightbox) ในพื้นที่ดังกล่าว ภายใน 10 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายได้ดังกล่าวจากวีจีไอ ซึ่งอัตราส่วนแบ่งกำไรสื่อโฆษณาดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตามการให้สิทธิโฆษณาในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของเทศบาลฯ ไลต์ส เพิ่มเติมหรือขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ออกไป

เอกสารแนบ 1 ข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

โครงการนวนคร

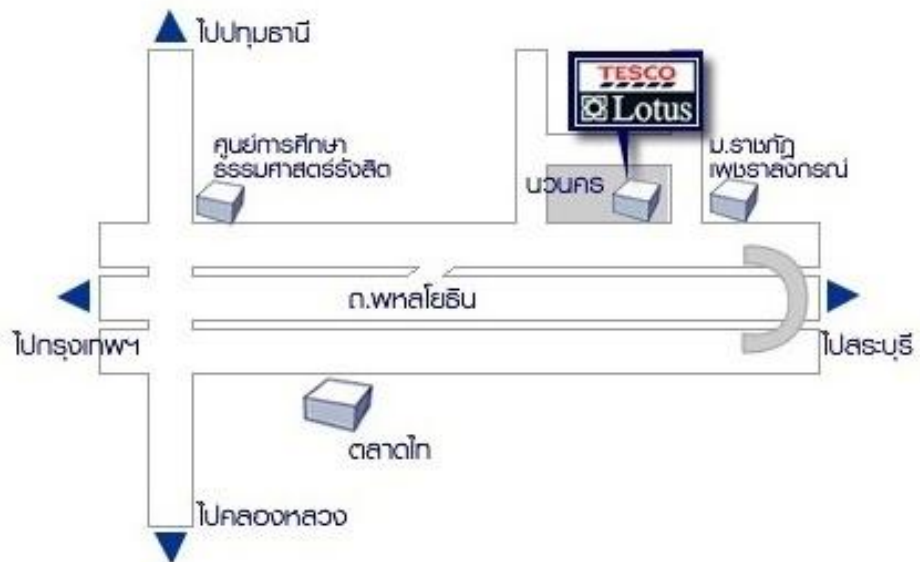
รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการนวนครเป็นทรัพย์สินที่ตั้งอยู่ภายในเขตส่งเสริมอุตสาหกรรมนวนคร ("นิคมอุตสาหกรรม นวนคร") เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ประเทศไทย มีเนื้อที่รวม 31 ไร่ 0 งาน 5 ตารางวา หรือ 49,620 ตารางเมตร โครงการนวนคร ตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) อยู่ติดกับทางเข้าของนิคมอุตสาหกรรมนวนคร นิคมอุตสาหกรรมนวนครครอบคลุมพื้นที่ประมาณ 6,500 ไร่ (10,400,000 ตารางเมตร) และมีจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่แยกออกมาอยู่ริมทั้งสองด้านของถนนพหลโยธินภายในรัศมี 10 กิโลเมตร และมีจำนวนของอพาร์ทเมนต์ขนาดกลางตั้งอยู่ใกล้กับโครงการนวนคร เพื่อให้บริการพนักงานและคนงานภายในนิคมอุตสาหกรรม ด้วยทำเลที่มีศักยภาพโครงการนวนครจึงสามารถรองรับพนักงานและคนงานภายในนิคมอุตสาหกรรมรวมถึงประชากรในบริเวณใกล้เคียง

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการนวนครนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 2 หลังที่ผู้สนับสนุนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง โดยโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2551 สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการนวนครประกอบด้วย ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 เครื่อง (โดยเป็นลิฟต์สำหรับคนโดยสารจำนวน 1 เครื่อง และลิฟต์สำหรับขนส่งจำนวน 2 เครื่อง) บันไดเลื่อนจำนวน 4 เครื่อง บันไดเลื่อนสำหรับรถเข็นจำนวน 2 เครื่อง ระบบป้องกันอัคคีภัย (รวมถึงระบบสปริงเกอร์ดับเพลิงภายในอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบน้ำประปา และระบบโทรศัพท์ ทั้งนี้ โครงการนวนครได้รับผลกระทบจากอุทกภัยครั้งใหญ่ซึ่งกินระยะเวลาดังแต่ปี 2554 จนถึงต้นปี 2555 และได้มีการปรับปรุงโครงการนวนครเป็นรูปแบบของ เทสโก้ โลตัส เอ็กซ์ตรา ซึ่งแล้วเสร็จในเดือนมกราคม 2556 เพื่อปรับปรุงมาตรฐานของศูนย์การค้าและเพิ่มรายรับในอนาคต

ในวันที่ 31 สิงหาคม 2556 โครงการนวนครมีพื้นที่ให้เช่ารวม 19,909 ตารางเมตร โดยพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาว 10,202 ตารางเมตร สำหรับผู้เช่าจำนวน 124 ราย ซึ่งมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 3,600 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 30 ตารางเมตร โดยในปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 และช่วงเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2556 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยโดยผู้เช่าระยะยาว ประมาณร้อยละ 98.4 และ 99.6 ตามลำดับ

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการนวนครที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	31 ไร่ 5 ตารางวา หรือ 49,620 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) โดยเชื่อมผ่านถนนภายในนิคมอุตสาหกรรม นวนคร
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 6 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	2555
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,368 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,338 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	10,082 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	4,462 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,906 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	11,855 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	40,012 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	10,202 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	19,909 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	103.6 (สำหรับปีการเงิน 2554) 95.6 (สำหรับปีการเงิน 2555) 123.5 (สำหรับปีการเงิน 2556) และ 66.4 (สำหรับระยะเวลา 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2556)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	108
ลานจอดรถ	756 (รถยนต์) 494 (รถจักรยานยนต์)
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	2,109 โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด 2,142 โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
วันที่ประเมินค่า	2 กันยายน 2556 โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด 26 สิงหาคม 2556 โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาสูงสุดในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (ล้านบาท)	2,320

หมายเหตุ

- (1) พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร "หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เทลโล่ โดสต์"
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร

- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ
- (6) ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินล่าสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1..	54492	34	14631	31-0-05	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เทสโก้ โลตัส จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมภายในไตรมาสแรกของปี 2557 ภายหลังจากที่กองทุนรวม (1) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวงลงทุนให้ลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และเข้าทำธุรกรรม (2) ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(สำนักงาน ก.ล.ต.) สำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม (ครั้งที่ 2) เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และเรื่องอื่นที่เกี่ยวข้อง และ (3) ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมและสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงินและได้รับเงินตามสัญญากู้ยืมเพียงพอสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง

เทสโก้ โลตัสได้จดทะเบียนการจำยอมในที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการนวนคร รวมถึงสิ่งปลูกสร้างเหนือที่ดินดังกล่าว ("ที่ดินฯ") ให้กับ บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน) (บมจ. นวนคร) ซึ่งเป็นผู้พัฒนาและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรม นวนคร ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาการจำยอมที่เกี่ยวข้อง ระหว่างเทสโก้ โลตัส และ บมจ. นวนคร ("สัญญาการจำยอม") ซึ่งเป็นผลให้มีการจำกัดสิทธิการใช้ที่ดินฯ บางประการของ เทสโก้ โลตัส ทั้งนี้ เพื่อให้ บมจ. นวนคร สามารถควบคุมดูแลการบริหารจัดการผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม นวนคร (ซึ่งรวมถึงโครงการนวนคร) ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน เช่น การกำหนดห้ามไม่ให้ถมดินสูงเกินกว่าระดับถนนในโครงการนิคมอุตสาหกรรม นวนคร การกำหนดมาตรฐานในการก่อสร้างดัดแปลงอาคาร การกำหนดมาตรฐานน้ำทิ้ง สิ่งปฏิกูล เสียะ ผุนละออง รวมถึงข้อจำกัดในการแบ่งแยกที่ดินฯ เป็นต้น ทั้งนี้ เมื่อกองทุนรวมเข้าซื้อและจดทะเบียนรับโอนที่ดินฯ จากเทสโก้ โลตัส แล้ว การจำยอมดังกล่าวจะตกติดยกกับที่ดินฯ ด้วยโดยผลของกฎหมาย และเป็นผลให้กองทุนจะต้องถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใด ๆ ทุกประการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาการจำยอมที่ได้จดทะเบียนไว้ ตามรายการจดทะเบียนการจำยอมที่ปรากฏในโฉนดที่ดินด้วย

อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของโครงการนวนคร สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	94.0	97.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	96.2	98.1

ระยะเวลา	อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เข้าแก่ผู้เข้าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เข้าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	98.4	99.2
หกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2556	99.6	99.8

หมายเหตุ

(1) อัตราการเข้าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเข้าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

ลักษณะของผู้เข้า

โครงการนวนครมีผู้เข้าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 มีผู้เข้าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 108 ราย

ผู้เข้าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการนวนครที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ และ TG Fone ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนการเช่าของผู้เข้าของผู้เข้าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับรอบระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2556 มีดังนี้

ผู้เข้า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เข้า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เข้าแก่ผู้เข้าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	3,600	35.3
บริษัท ทีจี เซลูลาร์เวิลด์ จำกัด	TG Fone	อื่น ๆ	1,272	12.5
บริษัท อมรศูนยรวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	บริษัท อมรศูนยรวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อื่น ๆ	345	3.4
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด (มหาชน)	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	250	2.4
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	249	2.4
บริษัท ซีอี๊ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอี๊ดบูคเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	219	2.1
นายวิโรจน์ กิตธรรมรัตน์	Echo Karaoke & Games	บริการด้านความบันเทิง	218	2.1
บริษัท สอท พอท จำกัด (มหาชน)	สอท พอท บุฟเฟต์ แวลลู	อาหารและเครื่องดื่ม	191	1.9
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	189	1.9
บริษัท คอมเซเว่น อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	i-beat	อื่น ๆ	181	1.8

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการนวนคร ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	-	42.0
อาหารและเครื่องดื่ม	17.3	15.6
บริการด้านความบันเทิง	39.7	20.3
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	7.9	4.0
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	7.4	3.8
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.0	3.1
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	20.8	10.7
พื้นที่ว่าง	0.9	0.5
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาสั้นกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในรอบระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 839 ตารางเมตร

การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการนวนคร ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	10	158	1.5	0.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	12	870	8.5	4.4
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559	55	1,975	19.4	9.9
ภายหลังวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559	31	7,104	69.6	35.7
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	-	-	48.8

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่า ที่จะครบกำหนด อายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของ สัญญาเช่าที่จะครบ กำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบ กำหนดอายุสัญญาเช่า เทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบ กำหนดอายุ สัญญาเช่าเทียบ กับพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง	5	96	0.9	0.5
รวม	114	10,202	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตส์มีอายุการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง 7 ละ 10 ปี) ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตส์จะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับใบอนุญาตสิทธิประโยชน์จากเทสโก้ โลตส์

ฉบับเฉพาะ

เลขที่อ้างอิง **1131082001**

วันที่ 4 ตุลาคม 2556

ผู้จัดการกองทุน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด(มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม,จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร

กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

รายงานการประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ โฉดัส สาขานวนคร (60) เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ประเทศไทย

ตามที่บริษัทฯ ได้รับมอบหมายจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ให้เสนอความเห็นด้านมูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินที่กล่าวถึงข้างต้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพทรัพย์สินฯ โดยการนำชี้สถานที่ตั้งจากบริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว

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

บริษัทฯ ใคร่ขอแจ้งให้ทราบในฐานะของผู้ประเมินราคาอิสระว่ามูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินดังกล่าว ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ ณ วันที่ 2 กันยายน 2556 เป็นจำนวนเงิน **2,109,000,000 บาท (สองพันหนึ่งร้อยเก้าล้านบาทถ้วน)**

รายละเอียดทรัพย์สินฯ ข้อจำกัดของรายงาน พร้อมทั้งขั้นตอนและวิธีการประเมินฯ บริษัทฯ ได้แสดงไว้ในรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ โดยรายงานฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์ และสามารถนำไปใช้สำหรับวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานฯ นี้เท่านั้น ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วย ในกรณีที่รายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ถูกนำไปใช้หรือนำไปเผยแพร่ในวัตถุประสงค์อื่น ๆ นอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ฉบับนี้ บริษัทฯ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ไม่ต้องรับผิดชอบหรือตอบข้อซักถามใดต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใดทั้งสิ้น และในกรณีที่ผู้ว่าจ้างจะนำรายงานการประเมินฯ ฉบับนี้ไปใช้หรือนำไปเผยแพร่แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใดในวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฯ ผู้ว่าจ้างยินยอมและเห็นด้วยที่จะแจ้งให้บริษัทฯ ทราบล่วงหน้า และได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ก่อนที่จะนำไปใช้หรือเผยแพร่



ในนามของบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

เงื่อนไขและข้อจำกัดในการประเมิน

- ไม่ว่าทั้งหมดหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของรายงานการประเมินราคาเล่มนี้ หรือการอ้างอิงใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายงานดังกล่าว ผู้ใช้ไม่มีสิทธินำไปตีพิมพ์ในสิ่งพิมพ์เผยแพร่ใด ๆ หรือใช้ในกิจการอื่นใด โดยไม่ได้รับการยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด
- ข้อมูลต่าง ๆ ที่แสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ และได้รับจากบุคคลอื่น ย่อมถือว่าเชื่อถือได้ แต่ผู้ประเมินย่อมปฏิเสธความรับผิดชอบทั้งหลาย หากปรากฏในภายหลังว่าข้อมูลข้างต้นที่ได้มาไม่สามารถพิสูจน์ความถูกต้องได้ตรงตามที่แสดงไว้ ถ้าหากว่าข้อมูลประกอบในรายงานนี้ได้มาโดยไม่มีการอ้างอิงถึงแหล่งที่มาจากบุคคลอื่นแล้ว ให้ถือว่าข้อมูลเหล่านั้นได้มาจากการค้นคว้ารวบรวม และตรวจสอบความถูกต้อง โดยการสอบถามจากหน่วยงานของรัฐหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องแล้ว
- ความรับผิดชอบของผู้ประเมินฯ ในส่วนที่เกี่ยวกับรายงานการประเมินฯฉบับนี้ จำกัดเฉพาะกับลูกค้าซึ่งได้รับรู้ไว้ในรายงานเท่านั้น ความรับผิดชอบดังกล่าวจะไม่ครอบคลุมถึงบุคคลอื่นในการใช้รายงานนี้
- มูลค่าที่ประเมินได้ของทรัพย์สินฯ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นความคิดเห็นที่มีต่อทรัพย์สินฯ ตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับรู้ไว้เท่านั้น ฉะนั้นมูลค่าที่ประเมินจึงไม่อาจนำไปใช้อ้างอิงเกี่ยวกับการประเมินอื่นใดได้
- การประเมินราคาทรัพย์สินฯ ซึ่งเกี่ยวกับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ผู้ประเมินฯจะไม่รับผิดชอบในส่วนที่เกี่ยวกับความมั่นคงแข็งแรงของโครงสร้างอาคาร และไม่อาจรับประกันความชำรุดเสียหาย ที่เกิดขึ้นโดยไม่อาจตรวจสอบได้ เช่น ความเสียหายที่เกิดขึ้นจากปลวก และความผุกร่อนของส่วนที่มองไม่เห็น เป็นต้น
- เมื่อทำการประเมินหามูลค่าตลาดของทรัพย์สินใดก็ตาม ถือว่าเป็นการสะท้อนให้เห็นถึงมูลค่าเต็มตามสัญญาเท่านั้น ทั้งนี้จะไม่พิจารณาเกี่ยวกับภาษีการซื้อขาย และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อขายทรัพย์สินที่เกิดขึ้น
- แผนผังและแผนที่ใด ๆ ซึ่งแสดงไว้ในรายงานฉบับนี้ เป็นสิ่งที่ช่วยให้ผู้ใช้เกิดความเข้าใจเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ประเมินอย่างชัดเจนเท่านั้น บริษัทฯ มิได้ดำเนินการสำรวจรายละเอียดของตัวทรัพย์สินเป็นการเฉพาะ และถือว่าบริษัทฯ ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบต่อความไม่ถูกต้องที่อาจเกิดขึ้น
- ผู้ประเมินไม่จำเป็นต้องไปให้การเป็นพยานหรือปรากฏตัวในศาล เนื่องจากการอ้างถึงปัญหาที่เกี่ยวกับตัวทรัพย์สินที่ประเมิน ในรายงานฉบับนี้ เว้นเสียแต่ว่าจะได้รับอนุญาตจากบริษัทเสียก่อน โดยในการไปปรากฏตัวต่อศาล ผู้ว่าจ้างยินยอมที่จะชำระค่าใช้จ่ายพิเศษในอัตราต่อชั่วโมงต่อคนตามอัตราที่บริษัทฯ กำหนดในแต่ละครั้งที่ต้องไปเป็นพยานหรือปรากฏตัวต่อศาล
- รายงานฉบับนี้ได้นำเสนอโดยถือว่า ยอดเงินค่าธรรมเนียมฯ คงเหลือจะต้องถูกชำระภายในเวลา 15 วัน ในกรณีที่ลูกค้าหรือบุคคลอื่นนำรายงานนี้ไปใช้ โดยปรากฏว่ายังมิได้มีการชำระค่าธรรมเนียมที่เหลือแล้ว ผู้ที่นำไปใช้จะต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นทั้งหมด และบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด จะไม่รับผิดชอบสำหรับความเสียหายใดๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีนี้

VALUATION & ADVISOR SERVICES

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



สรุปสาระสำคัญของทรัพย์สินและมูลค่าตลาดฯ

ทรัพย์สิน	: เทสโก้ โลตัส สาขาฉนวนนคร (60)	
ที่ตั้ง	: เลขที่ 98/103 หมู่ที่ 13 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี ประเทศไทย	
เอกสารอ้างอิง	: I131082001	
วิธีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	: วิธีรายได้ และวิธีต้นทุน	
ประเภทเอกสารสิทธิ์	: โฉนดที่ดิน	
เอกสารสิทธิ์เลขที่	: 54492	
เลขที่ดิน	: 34	
เลขหน้าสำรวจ	: 14631	
กรรมสิทธิ์การถือครอง	: กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	
ข้อกำหนดด้านผังเมือง	: ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (สีม่วง)	
เจ้าของกรรมสิทธิ์	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	
ภาระผูกพัน	: รายละเอียดในหัวข้อ 4.2	
พื้นที่ดินของโครงการ	: 31 ไร่ 5 ตารางวา หรือ 49,620 ตารางเมตร	
พื้นที่ก่อสร้าง	: 40,012.15 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)	
พื้นที่เช่าสุทธิ	: 19,908.43 ตารางเมตร (ตามเอกสารที่ได้รับจากบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด)	
วันที่ทำการสำรวจสภาพทรัพย์สิน	: วันที่ 26 สิงหาคม 2556	
วันที่ทำการประเมินฯ	: วันที่ 2 กันยายน 2556	
มูลค่าตลาดเสรีของทรัพย์สินฯ ณ สภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ภายใต้กรรมสิทธิ์ถือครองโดยสมบูรณ์	: 2,100,000,000 บาท (สองพันหนึ่งร้อยล้านบาทถ้วน)	

หมายเหตุ: บทสรุปที่จัดทำขึ้นนี้ใช้ประกอบกับรายละเอียดต่างๆ และเงื่อนไขการใช้รายงานฯ ที่ได้แสดงไว้ในเอกสารรายงานการประเมิน ฉบับสมบูรณ์

VALUATION & ADVISOR SERVICES

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

วันที่ 15 ตุลาคม 2556

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน)

ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เรียน ผู้จัดการกองทุน

ตามที่ทางบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ได้มอบหมายให้ทางบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขา นวนคร” ตั้งอยู่เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ตั้งอยู่ติดถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี โดยการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในครั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด มีความเห็นว่า มูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินดังกล่าวที่ทำการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2556 มีมูลค่าเท่ากับ 2,142,000,000 บาท (สองพันหนึ่งร้อยสี่สิบสองล้านบาทถ้วน)

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับรายงานฉบับนี้โปรดแจ้งให้ทางบริษัทฯ ทราบ เพื่อจะได้เรียนรู้แจ้งในรายละเอียดเพิ่มเติมตามที่ท่านประสงค์ต่อไป อนึ่งรายงานการประเมินมูลค่าฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในรายงานเท่านั้น เงื่อนไขและสมมติฐานในการประเมินมูลค่าได้แสดงไว้ในรายงาน

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

กระทำการแทนในนาม

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

นายไพรัช มณฑาพันธุ์, MRICS

กรรมการผู้อำนวยการ

ผู้ประเมินหลัก

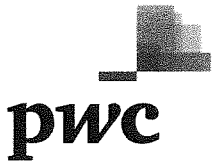
สรุปผลการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ประเภทของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร
ชื่อลูกค้า	: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์	: เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาด (Market Value) ของทรัพย์สินในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพัน เพื่อใช้สำหรับวัตถุประสงค์สาธารณะ
รายละเอียดของทรัพย์สิน	: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร โดยมีรายละเอียดดังนี้ ● ที่ดิน จำนวน 1 โฉนด เนื้อที่ดินรวมตามเอกสารสิทธิ์ประมาณ 31-0-05.0 ไร่ (12,405 ตารางวา) ● อาคารภายในโครงการ เทสโก้ โลตัส ไฮเปอร์มาร์เก็ต สาขานวนคร มีพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 40,012.15 ตารางเมตร
ทำเลที่ตั้ง	: เลขที่ 98/103 หมู่ 13 ตั้งอยู่ติดถนนนวนคร 2 ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี
ทางเข้า-ออก	: ถนนนวนคร 2 เป็นถนนภายในโครงการนิคมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งเชื่อมต่อกับถนนพหลโยธิน เป็นถนนสาธารณะประโยชน์
สาธารณูปโภค	: ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ
เอกสารสิทธิ์	: โฉนดที่ดินเลขที่ 54492
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์อาคาร	: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ภาระผูกพันที่จดทะเบียน	: ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม เรื่องถนน ทางเดิน ชานถนน ที่ว่างเว้น หรือที่ดินอื่นที่อนุญาตให้ใช้ร่วมกัน (ดูรายละเอียดหน้า 13 ประกอบ)
สิทธิการครอบครอง	: ถือกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (Freehold)
ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของทางราชการ	: รวม 558,225,000 บาท (ตารางวาละ 45,000 บาท)

- ข้อกำหนดทางผังเมืองและ
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง : ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ตามประกาศผังเมืองรวมเมืองท่าโขลง-คลองหลวง-รังสิต จังหวัดปทุมธานี
(พ.ศ.2552) ที่ดินประเภทอุตสาหกรรมและคลังสินค้า (พื้นที่สีม่วง)
- การใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน : สภาพปัจจุบันเป็นอาคารพาณิชยกรรม โดยใช้ประโยชน์เป็นพื้นที่ค้าปลีกให้เช่า
ประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต
- วันที่ประเมินมูลค่า : 26 สิงหาคม 2556
- มูลค่าตลาด
(Market Value) : 2,142,000,000 บาท
(สองพันหนึ่งร้อยสี่สิบล้านบาทถ้วน)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โดต้า รีเทล โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอคณะกรรมการบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจัดการกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์ (“บริษัทจัดการ”) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท
 (“กองทุนรวม”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์
ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดตามสมมติฐานของกองทุนรวมสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557
ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 (“ประมาณการตามสมมติฐาน”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการ
การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ซึ่งผู้บริหารของบริษัทจัดการเป็นผู้รับผิดชอบต่อการประมาณการ
งบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์
ทั้งหมด รวมทั้งข้อมูลทั่วไปและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการ
งบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์
ทั้งหมด

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและ
อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำเสนอประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการลงทุนเพิ่ม
เนื่องจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่กองทุนรวมจะบริหารในอนาคตยังมิได้โอนเข้าสู่กองทุนรวม และ
กองทุนรวมมิได้มีข้อมูลกิจกรรมทางธุรกิจในอดีตของโครงการที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่จะ
โอนเหล่านั้น สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานของ
อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดนั้นได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์
ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหาร ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลทางการเงิน
ตามสมมติฐานดังกล่าว ควรใช้ความระมัดระวังในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการ
จัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและ
อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วน
กำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตาม
ข้อสมมติที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการ
งบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์
ทั้งหมด

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และ แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติต่างๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากประมาณการ ที่ตั้งไว้ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึง ไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ประมาณการตามสมมติฐานจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการ ตามสมมติฐานดังกล่าว

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 มีข้อมูล ที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งมีได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้น ประมาณการ งบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดรวมถึงรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้จัดทำขึ้นสำหรับคณะกรรมการของบริษัท จัดการกองทุนเพื่อนำไปเป็นส่วนหนึ่งของการพิจารณาในการประกอบการตัดสินใจลงทุนของผู้ถือหุ้นรายบุคคล และ มิใช่เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น ในการรายงานนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้ยอมรับหรือรับผิดชอบต่อบุคคลอื่นที่นำรายงาน ไปใช้หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น



อนุกร พฤติธาดา

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3257

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

2 ตุลาคม พ.ศ. 2556

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

		ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ²	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ³
	หมายเหตุ	พันบาท	พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ข.1.1	2,544,326	2,729,288
ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร	ข.1.1.1	775,180	819,784
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่	ข.1.1.2	859,548	944,898
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่า แบบแปรผัน	ข.1.1.3	494,230	526,002
ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว	ข.1.1.4	402,821	425,463
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	ข.1.1.5	12,547	13,141
รายได้อื่น	ข.1.2	16,981	18,116
รายได้รวม		2,561,307	2,747,404
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์			
ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า	ข.2.1	(41,262)	(42,853)
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	ข.2.2	(52,911)	(56,787)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ข.2.3	(382,549)	(412,656)
ค่าเช่าที่ดิน	ข.2.4	(46,784)	(46,784)
กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์		2,037,801	2,188,324
รายได้ดอกเบี้ย	ข.1.3	10,776	11,146
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	ข.3	(8,161)	(95,696)

² อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22 แห่งซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

³ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โลตัส รีเทล โกรท
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

		ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ²	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ³
	หมายเหตุ	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม			
ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม	ข.4.1	(15,563)	(15,563)
ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน	ข.4.2	(81,689)	(81,700)
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	ข.4.3	(31,561)	(33,891)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ข.4.4	(2,723)	(2,723)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ข.4.5	(4,084)	(4,085)
ค่าใช้จ่ายอื่นๆของกองทุนรวม	ข.4.6	(16,965)	(17,339)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยลงทุนตัดจ่าย	ข.4.7	(234,473)	(234,473)
กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน		1,653,358	1,714,000
บวกกลับ	สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการ ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยลงทุน ¹	234,473	234,473
	ค่าเช่าที่ดินตัดจำหน่าย	13,189	13,189
	ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินกู้	-	4,194
หักออก	รายได้ค่าเช่าผู้เช่า พื้นที่ศูนย์การค้าที่มีได้จ่ายชำระ เป็นเงินสดจริง		
	ไฮเปอร์มาร์เก็ต	(79,777)	(84,209)
	พื้นที่ศูนย์อาหาร	(6,979)	(7,542)
	ผู้เช่าอื่น	(2,067)	(2,067)
เงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน		1,812,197	1,872,038

¹ ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ กองทุนรวมจะจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนโดยทำการลดเงินทุนจดทะเบียน

² อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22 แห่งซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

³ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสเคไอ โดตส์ รีเทล โกรท
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ² พันบาท	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ³ พันบาท
จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	2,337,282,928	2,337,282,928
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (จ่ายในอัตราร้อยละ 95 ⁴):		
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร		
ต่อหน่วยลงทุน (บาทต่อหน่วยลงทุน)	0.7074	0.7333
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน		
(บาทต่อหน่วยลงทุน)	0.0292	0.0276
รวมจ่ายคืนต่อหน่วยลงทุน	0.7366	0.7609

ในกรณีที่กองทุนรวมคืนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 90 ถึงร้อยละ 95 อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 จะคิดเป็น 0.7209 บาท ถึง 0.7609 บาทต่อหน่วยสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

² อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22 แห่งซึ่งได้เปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

³ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

⁴ จ่ายคืนสุทธิให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 95 นี้คำนวณจากเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน

ก ข้อมูลทั่วไป

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

รอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวมสิ้นสุด ณ วันสุดท้ายของเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปีปฏิทิน ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด จึงเป็นการจัดทำประมาณการสำหรับปีที่มีรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 (“ปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558”) อย่างไรก็ตาม เนื่องจาก บริษัทจัดการคาดว่าจะจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมในช่วงสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ผลการดำเนินงานจริงที่นำเสนอของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของกองทุนรวมจึงอาจมีความแตกต่างจากการดำเนินงานรอบระยะเวลาในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานฉบับนี้ ภายหลังการได้มาเพิ่มเติมของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม กองทุนรวมคาดว่าจะเข้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 23 แห่ง (“อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด”) โดยมีอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จำนวนที่มีอยู่เดิม 22 แห่ง (“อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม”) ที่กองทุนลงทุนโดยใช้เงินทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อสาธารณชนในเดือนมีนาคม พ.ศ. 2555 และเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2555 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติมอีกจำนวน 1 แห่ง (“อสังหาริมทรัพย์ใหม่”) ที่กองทุนลงทุนโดยใช้เงินทุนจากการกู้ยืม

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โฉดัสรีเทอ โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

กองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม 22 แห่ง จาก บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (“ผู้สนับสนุน”) โดยการใช้เงินทุนที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อสาธารณชนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ 22 แห่งมีดังนี้

1. ศรีนครินทร์	6. สมุย	11. รังสิตนครนายก	16. สิงห์บุรี	21. ระนอง
2. ภูเก็ต	7. พระราม 1	12. เพชรบูรณ์	17. ลำลูกกา คลอง 6	22. เสนา
3. อมตะนคร	8. ประชาชื่น	13. พิษณุโลก	18. ปราณบุรี	
4. ศาลายา	9. นครศรีธรรมราช	14. บางปู	19. มหาชัย	
5. กระบี่	10. รังสิตคลอง 7	15. พุ่งสง	20. แม่สาย	

บริษัทจัดการเสนอที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1 แห่งจากผู้สนับสนุนโดยการใช้เงินทุนที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ใหม่ 1 แห่ง ได้แก่ สาขานวนคร

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โดต้า รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

รายชื่อของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และประมาณการรายได้รวม และกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดสามารถสรุปในตารางดังต่อไปนี้

ตารางแสดงประมาณการรายได้รวมและกำไรสุทธิตามสมมติฐานจากอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ชื่อสินทรัพย์	รายได้รวม		กำไรสุทธิ	
	ประมาณการตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558		ประมาณการตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558	
	ล้านบาท	ร้อยละของ ทั้งหมด	ล้านบาท	ร้อยละของ ทั้งหมด
อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม				
1. ศรีนครินทร์	304.2	11.1	242.8	11.1
2. ภูเก็ต	228.8	8.3	201.0	9.2
3. อมตะนคร	213.5	7.8	172.2	7.9
4. ศาลายา	168.4	6.1	138.4	6.3
5. กระบี่	154.5	5.6	125.1	5.7
6. สมุย	145.5	5.3	121.5	5.6
7. พระราม 1	132.9	4.8	82.0	3.7
8. ประชาชื่น	128.7	4.7	107.8	5.0
9. นครศรีธรรมราช	101.1	3.7	83.1	3.8
10. รังสิต คลอง 7	100.4	3.7	81.8	3.7
11. รังสิตนครนายก	94.5	3.4	65.2	3.0
12. เพชรบูรณ์	93.2	3.4	69.9	3.2
13. พิษณุโลก	90.7	3.3	71.5	3.3
14. บางปู	86.6	3.2	66.5	3.0
15. หุ้งสง	84.4	3.1	65.7	3.0
16. สิงห์บุรี	71.1	2.6	55.2	2.5
17. ลำลูกกาคลอง 6	70.4	2.6	54.6	2.5
18. ปรานบุรี	69.0	2.5	55.0	2.5
19. มหาชัย	68.3	2.5	54.9	2.5
20. แม่สาย	55.8	2.0	47.4	2.2
21. ระนอง	54.8	2.0	42.4	1.9
22. เสนา	44.5	1.5	33.8	1.5
รวมอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	2,561.3	93.2	2,037.8	93.1
อสังหาริมทรัพย์ใหม่				
23. นวนคร	186.1	6.8	150.5	6.9
รวมอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด	2,747.4	100.0	2,188.3	100.0

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดถูกจัดทำขึ้นเพื่อประกอบการการตัดสินใจลงทุนของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

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

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานที่สำคัญตามที่ระบุไว้ด้านล่างนี้ บริษัทจัดการ และผู้สนับสนุน มีความเห็นว่า ข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดรวมทั้งควรพิจารณาประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวมด้วยตนเองด้วย

1) รายได้

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ซึ่งได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ (ถ้ามี) ซึ่งทำขึ้นระหว่างผู้เช่าและกองทุนรวมสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558

⁵ รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หมายถึง ค่าธรรมเนียมการเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และรายได้อื่นที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดโดยไม่รวมรายได้ค่าบริการ ค่าธรรมเนียมบริหาร ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บใดๆ และรายได้รับจากสินไหมทดแทนตามสัญญาประกันภัย (ซึ่งไม่ใช่เงินรับจากสัญญาประกันภัยอันเกิดจากการชดเชยผลขาดทุนจากรายได้ค่าเช่า) และเงินมัดจำการเช่า เงินประกันที่เรียกคืนได้ หรือ การชำระเงินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

ข้อสมมติฐานขององค์ประกอบรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพิจารณาจากข้อมูลตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการในปัจจุบันระหว่างผู้เช่ารายต่างๆ กับผู้สนับสนุน (สำหรับอสังหาริมทรัพย์เดิม) และผู้สนับสนุน (สำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่) และข้อมูลในอดีตจากผู้สนับสนุน องค์ประกอบหลักของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งสมมติฐานที่เกี่ยวข้องได้แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1.1 ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่นั้นรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าหลัก (ผู้สนับสนุน) สำหรับการใช้พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารซึ่งคำนวณจากอัตราค่าเช่าซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่มีอยู่แล้วหรือจะทำการเพิ่มเติมระหว่างกองทุนรวม และผู้สนับสนุน โดยจะรวมทั้งพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการจะได้รับการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี ทั้งนี้กองทุนรวมจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 อัตราค่าเช่าและบริการในพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารสำหรับอสังหาริมทรัพย์เดิมจึงยังมิได้ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ใน พ.ศ. 2557/2558 เนื่องจากช่วงเวลาการเช่ายังไม่ครบกำหนด 3 ปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.2 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุนอัตราเช่าแบบคงที่

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

สมมติฐานที่ใช้จะแบ่งผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุนอัตราเช่าแบบคงที่เป็น 2 กลุ่มเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลงโดยใช้ข้อมูลการเช่าในอดีต ประกอบกับประสบการณ์และมุมมองที่ผู้สนับสนุนมีต่อผู้เช่าแต่ละราย คือ 1) ผู้เช่ารายเดิมที่จะทำการต่อสัญญาเช่าทันทีภายหลังที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยไม่มีช่วงเวลาที่พื้นที่ว่าง และ 2) ผู้เช่ารายเดิมที่จะไม่ทำการต่อสัญญาเช่าภายหลังที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะว่างเป็นเวลาไม่เกิน 60 วันก่อนที่สัญญาเช่าใหม่จะเริ่มขึ้น

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 สัญญาเช่าที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นรายปีจะสมมติให้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.2 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุดัชนีราคาเช่าแบบคงที่ (ต่อ)

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 สัญญาเช่าที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นทุก 3 ปี จะสมมติให้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี เมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่าใหม่

พื้นที่ให้เช่าที่ว่างอยู่ในปัจจุบันจะสมมติให้พื้นที่ว่างนั้นว่างตลอดช่วงเวลาปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558

1.1.3 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ให้เช่าซึ่งอายุสัญญาเช่าโดยทั่วไปไม่น้อยกว่า หนึ่งปี 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) ผู้เช่าระยะยาวรายเดิมที่ทำการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ภายหลังที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยไม่มีช่วงเวลาที่พักที่ว่างและ (2) ผู้เช่าระยะยาวที่จะไม่ทำการต่อสัญญาเช่าภายหลังที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะว่างเป็นเวลาไม่เกิน 60 วันก่อนที่สัญญาเช่าใหม่เริ่มต้น

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ยอดขายของผู้เช่าระยะยาวที่ค่าเช่าและค่าบริการเป็นแบบแปรผันดังกล่าวจะมีสมมติฐานให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี ทั้งนี้อัตราการเติบโตดังกล่าวกำหนดจากข้อมูลอัตราการเติบโตของการอุปโภคบริโภคของครัวเรือนในประเทศไทย (private consumption expenditure) ในช่วง พ.ศ. 2551 - พ.ศ. 2554 ที่เผยแพร่โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

พื้นที่ให้เช่าที่ว่างอยู่ในปัจจุบันจะสมมติให้พื้นที่ว่างนั้นว่างตลอดช่วงเวลาปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.4 ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว

รายได้ค่าบริการได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว ซึ่งมีอายุสัญญาบริการไม่เกิน 6 เดือน โดยมีอัตราค่าบริการคงที่ตลอดอายุสัญญาบริการปัจจุบันที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวและผู้สนับสนุน หรือกองทุนรวม ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวส่วนใหญ่เป็นร้านขนาดเล็กที่เปิดดำเนินการในพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารศูนย์การค้า หรือพื้นที่ให้ใช้ชั่วคราวภายนอกอาคารศูนย์การค้า ค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวส่วนใหญ่จะครอบคลุมถึงค่าสาธารณูปโภคแล้ว ทั้งนี้ สำหรับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวซึ่งอัตราค่าบริการไม่ครอบคลุมค่าสาธารณูปโภค ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์จะคำนวณและเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคดังกล่าวไปยังผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ รายได้ค่าบริการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ใหม่จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าบริการและระยะเวลาการให้บริการผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวในปัจจุบัน

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 รายได้ค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวจะมีสมมติฐานให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี โดยอัตราการเติบโตดังกล่าวกำหนดจากข้อมูลอัตราการเติบโตของการอุปโภคบริโภคของครัวเรือนในประเทศไทย (private consumption expenditure) ในช่วง พ.ศ. 2552 - พ.ศ. 2555 ที่เผยแพร่โดยสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.5 ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา

รายได้ค่าบริการป้ายและสื่อโฆษณาที่ได้รับจากผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณาตามสัญญาบริการป้ายโฆษณา ทั้งนี้ รายได้ค่าบริการดังกล่าวตั้งอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ใหม่จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขการให้บริการป้ายและสื่อโฆษณาในปัจจุบัน และมีการปรับเพิ่มขึ้นในปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ประมาณการรายได้ค่าบริการป้ายและสื่อโฆษณาคำนวณตามเงื่อนไขในสัญญาบริการที่มีอยู่ ซึ่งจะนำไปตามเงื่อนไขการปรับเพิ่มค่าบริการในสัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาที่มีอยู่แล้วระหว่างผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณาและผู้สนับสนุน หรือกองทุนรวม รวมทั้งข้อมูลในอดีต

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

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 สัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาที่อัตราค่าบริการเพิ่มขึ้นรายปีและสัญญาบริการป้ายและสื่อโฆษณาที่อัตราค่าบริการเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี จะสมมติให้ค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.2) รายได้อื่น

รายได้อื่นโดยหลักประกอบด้วยรายได้ค่าธรรมเนียมตามสัญญาสัมปทานจากบริษัท วีจีไอแอดเวอร์ไทซ์ มีเดีย จำกัด (“วีจีไอ”) จากการที่ผู้สนับสนุนทำสัญญาให้สิทธิในการโฆษณากับวีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในเขตพื้นที่ที่กำหนด เพื่อทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ จุดที่อนุญาต และจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า สัญญาแบ่งกำไรสื่อโฆษณาจะจัดเก็บรายได้โดยผู้สนับสนุนในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และปันส่วนให้ผู้สนับสนุนในส่วน of พื้นที่ศูนย์การค้าโดยใช้การคำนวณจากพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน (ยกเว้นส่วนพื้นที่จอดรถ) ในแต่ละพื้นที่ศูนย์การค้า ภายใต้สัญญาดังกล่าวค่าบริการสำหรับส่วนเทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์อาหารจะมีได้นำมารวมที่จะปันให้กับผู้สนับสนุนและกองทุนรวมเนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน ทั้งนี้รายได้ส่วนที่เหลือจากสัญญาดังกล่าวจะแบ่งสัดส่วนการรับรู้ระหว่างผู้สนับสนุนและกองทุนรวมในอัตราร้อยละ 10 ต่อ 90 โดยค่าธรรมเนียมวีจีไอสำหรับรอบปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 คิดมาจากอัตราที่กำหนดในสัญญา

1.3) รายได้ออกเบี่ยง

รายได้ออกเบี่ยงได้รับจากการฝากเงินสดที่ได้มาจากเงินมัดจำของกองทุนรวม โดยที่การประมาณการรายได้ออกเบี่ยงสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.05 ต่อปีของยอดเงินสดคงเหลือ ณ วันสิ้นปีประมาณการ

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โดตัส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ตารางด้านล่างสรุปสมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวม ในระหว่างปี ประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมดจะถูกคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 ซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนได้ เนื่องจากกองทุน รวมมิได้เป็นหน่วยงานที่จดทะเบียนในระบบภาษีมูลค่าเพิ่มตามข้อบังคับบัญชีไทย

	ประมาณการตาม สมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ² พันบาท	ประมาณการตาม สมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ³ พันบาท
ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า (หมายเหตุ 2.1)	41,262	42,853
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า (หมายเหตุ 2.2)	52,911	56,787
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร อสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 2.3)		
- ค่าทำความสะอาด	46,028	49,599
- ค่ารักษาความปลอดภัย	41,116	42,823
- ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	58,422	61,816
- ค่าสนับสนุนการขาย	32,116	34,115
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	31,714	35,533
- ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	10,250	11,719
- ค่าสาธารณูปโภค	159,324	173,310
- ค่าธรรมเนียมการประเมินราคาประจำปี	3,579	3,742
ค่าเช่าที่ดิน (หมายเหตุ 2.4)	46,784	46,784
	523,506	559,080

² อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22 แห่งซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตาม สมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

³ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปัน ส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.1) ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าคำนวณจาก 0.5 - 1.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและ/หรืออัตราค่าบริการจากการเช่าพื้นที่ระยะยาว ชั่วคราว และป้ายและสื่อโฆษณา โดยขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของแต่ละสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการ อัตราค่านายหน้าสำหรับผู้เช่ารายใหม่สามารถสรุปได้ดังนี้

ประเภทรายได้ และค่าเช่า	ค่านายหน้าสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 ก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม (เทียบเท่าเดือนที่เช่าและอัตราค่าบริการ)
- น้อยกว่าหนึ่งปี	0.5 เดือนหารด้วย 12 และคูณด้วยจำนวนเดือนที่ใช้บริการ
- หนึ่ง ถึง สามปี	1 เดือน
- มากกว่าสามปี	1.5 เดือน

สำหรับผู้เช่าที่ต่อสัญญาใหม่ ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าของการต่ออายุสัญญาจะคำนวณจาก 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและค่าบริการสำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุการเช่ายาวนานเกินกว่า 1 ปี หากการต่อสัญญาการบริกรน้อยกว่า 1 ปี ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าจะเป็น 0.5 เดือนของค่าบริการหารด้วย 12 และคูณด้วยจำนวนเดือนที่ใช้บริการ

อย่างไรก็ตามข้อกำหนดในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์จะไม่คิดค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 สำหรับทั้งอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ดังนั้นงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานจึงเป็นปีแรกที่มีค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าในระหว่างปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.2) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า

ในปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าคำนวณในอัตราร้อยละ 2 ต่อปีของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์⁵ ของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวยังไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

อย่างไรก็ตามข้อกำหนดในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์จะไม่คิดค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ดังนั้นงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานจึงเป็นปีแรกที่มีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าในส่วนในพื้นที่และค่าบริการของไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหารในระหว่างปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์คำนวณจากค่าใช้จ่ายในการบริหารในอดีต ในกรณีที่เหมาะสมอาจรวมถึงสมมติฐานอื่นในการปันส่วนต้นทุนระหว่างพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร (“พื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน”) และพื้นที่ที่เหลืออื่นนอกจากพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน (“พื้นที่ศูนย์การค้า”) และตามสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการ ผู้สนับสนุนมีหน้าที่รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดในส่วนในพื้นที่ของผู้สนับสนุน

⁵ รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด หมายถึง ค่าธรรมเนียมการเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และรายได้อื่นที่ได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดโดยไม่รวมรายได้ค่าบริการ ค่าธรรมเนียมบริหาร ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บใดๆ และรายได้จากสินไหมทดแทนตามสัญญาประกันภัย (ซึ่งไม่ใช่เงินรับจากสัญญาประกันภัยอันเกิดจากการชดเชยผลขาดทุนจากรายได้ค่าเช่า) และเงินมัดจำการเช่า เงินประกันที่เรียกคืนได้ หรือ การชำระเงินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ค่าทำความสะอาด

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม มีการทำสัญญาแยกออกจากกันอย่างชัดเจนสำหรับสัญญาการให้บริการทำความสะอาดพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน และสัญญาการให้บริการทำความสะอาดพื้นที่ศูนย์การค้า สมมติฐานของค่าทำความสะอาดจึงมีการประมาณการจากสัญญาการให้บริการดังกล่าว ทั้งนี้สำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่สมมติฐานของค่าทำความสะอาดดังกล่าวได้มีการประมาณการจากข้อมูลในอดีตของผู้สนับสนุนที่จำแนกค่าใช้จ่ายเป็นสองพื้นที่

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ค่าทำความสะอาดประมาณการจากจำนวนพนักงานทำความสะอาดที่ต้องใช้ในแต่ละอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าทำความสะอาดของเจ้าหน้าที่แต่ละอสังหาริมทรัพย์ถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปีและค่าทำความสะอาดอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่ารักษาความปลอดภัย

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่เดิมค่ารักษาความปลอดภัยทั้งส่วนของพื้นที่ศูนย์การค้า และพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุนสำหรับแต่ละศูนย์การค้าถูกประมาณการจากสัญญาการรักษาความปลอดภัยแต่ละสัญญา ดังนั้นค่าใช้จ่ายตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามสัญญาเหล่านี้

อย่างไรก็ตามสำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่ค่ารักษาความปลอดภัยทั้งส่วนของพื้นที่ศูนย์การค้า และพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุนสำหรับแต่ละศูนย์การค้าถูกประมาณการจากสัญญาการรักษาความปลอดภัยแต่ละสัญญา การปันส่วนค่ารักษาความปลอดภัยระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้า กับพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุนถูกคำนวณจากจำนวนของพนักงานรักษาความปลอดภัยของแต่ละพื้นที่ และข้อมูลในสัญญาที่มีอยู่เดิม

ทั้งนี้สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ค่ารักษาความปลอดภัยประมาณการจากจำนวนเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัยที่คาดว่าจะต้องใช้ ค่าใช้จ่ายในการรักษาความปลอดภัยต่อเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย 1 คน และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่ารักษาความปลอดภัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์

ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมขึ้นอยู่กับการคุ้มครองจากการประกันภัยที่ดูแลโดยกองทุนรวม ขณะที่ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่ขึ้นกับการพิจารณาการคุ้มครองที่ดูแลโดยกองทุนรวม ร่วมกับข้อมูลในอดีตของผู้สนับสนุนและสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ค่าเบี้ยประกันภัยถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี เพื่อสะท้อนสัญญาเบี้ยประกันที่เพิ่มขึ้นล่าสุด

ค่าสนับสนุนการขาย

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ค่าสนับสนุนการขายของแต่ละศูนย์การค้าเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของกองทุนรวมโดยประมาณเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี นอกจากนี้สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ได้รวมค่าใช้จ่ายในการวิจัยทางการตลาดจำนวน 7.3 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เพื่อใช้ในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ทั้ง 6 แห่ง

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนอะไหล่ และการซ่อมแซมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานประจำวันของพื้นที่ศูนย์การค้า ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับสัญญาบริการสำหรับอุปกรณ์และเครื่องจักรที่เป็นสินทรัพย์ของกองทุนจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม นอกจากนี้ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับอะไหล่ที่ใช้ในพื้นที่ศูนย์การค้าและห้องอุปกรณ์และเครื่องจักรจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเช่นกัน ทั้งนี้ สำหรับปีประมาณการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2558 ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง

ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลืองของแต่ละศูนย์การค้าเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของกองทุนรวมโดยสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ได้มีการประมาณการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าสาธารณูปโภค

ค่าสาธารณูปโภคโดยหลักมาจาก ค่าไฟฟ้าสำหรับเครื่องทำความเย็น เครื่องปรับอากาศ อุปกรณ์การให้แสงสว่าง และการใช้อื่นๆที่ใช้ในพื้นที่ศูนย์การค้า กองทุนรวมจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในส่วนพื้นที่ส่วนกลาง และลานจอดรถ หลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม มาตรการไฟฟ้าได้ถูกนำไปติดตั้งเพื่อวัดปริมาณการใช้ไฟฟ้าของในอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ค่าไฟฟ้าคำนวณจากปริมาณการใช้ไฟฟ้าและอัตราค่าไฟฟ้าที่กำหนดโดยการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค หรือการไฟฟ้านครหลวง

การประมาณการจะปันส่วนระหว่างค่าไฟฟ้าสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน โดยคำนวณจากข้อมูลการใช้ไฟฟ้าของแต่ละพื้นที่ในอดีตของผู้สนับสนุนและกองทุนรวม รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการติดตั้งมาตรวัดไฟฟ้าที่ติดตั้งภายหลัง สำหรับปีประมาณการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2557/2558 ค่าไฟฟ้าได้สมมติจากหน่วยการใช้จริงและจ่ายโดยอสังหาริมทรัพย์แต่ละที่และอัตราต่อหน่วยให้เพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 3 ต่อปี

สมมติฐานสำหรับค่าน้ำประปาได้มีการประมาณการตามปริมาณการใช้ที่ติดต่อก่อนและหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ค่าน้ำประปาและจำนวนหน่วยที่ใช้จริงและจ่ายโดยอสังหาริมทรัพย์แต่ละที่โดยสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าน้ำมันและพลังงานได้สมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปีตามข้อมูลในอดีต

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ค่าธรรมเนียมการประเมินราคาประจำปี

ค่าธรรมเนียมการประเมินราคาประจำปีเป็นค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ประจำปีตามที่กำหนดโดยหน่วยงานราชการและกรมธรรม์ประกันภัย ค่าใช้จ่ายดังกล่าวคำนวณจากอัตราที่ผู้สนับสนุนจ่ายในปัจจุบันสำหรับอสังหาริมทรัพย์ใหม่ และคำนวณจากอัตราที่กองทุนรวมจ่ายในปัจจุบันสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมในอนาคตจะเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของกองทุนรวมทั้งหมด และสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ประมาณค่าธรรมเนียมการประเมินราคาประจำปีถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

2.4) ค่าเช่าที่ดิน

สำหรับสัญญาเช่า และสินทรัพย์ที่ผสมระหว่างสัญญาเช่าที่ดิน/เจ้าของสินทรัพย์ กองทุนรวมจะต้องชำระค่าเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดิน ภาระผูกพันที่เกิดจากค่าเช่าที่ดินจะถูกรวมเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทุนดังกล่าว ค่าเช่าที่ดินจะถูกตัดจำหน่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

3) ดอกเบี้ยจ่าย

ดอกเบี้ยจ่ายของกองทุนรวมจะเกิดจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่ ดอกเบี้ยจ่ายคำนวณจากอัตราดอกเบี้ย BIBOR 3 เดือน + ร้อยละ 1.25 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินประมาณไว้ที่จำนวน 3.5 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของเงินกู้ยืม นอกจากนี้กองทุนรวมได้ตั้งสมมติฐานว่ากองทุนรวมจะกู้เงินเพิ่มจากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

4) ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม

ในระหว่างปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ค่าใช้จ่ายกองทุนรวมจะถูกคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 ซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนได้ เนื่องจากกองทุนรวมมิได้เป็นหน่วยงานที่จดทะเบียนในระบบภาษีมูลค่าเพิ่มตามข้อบังคับภาษีไทย

4.1) ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวมคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาจัดจ้างระหว่างบริษัทจัดการและผู้สนับสนุน และร่างสัญญาจัดจ้างระหว่างบริษัทจัดการและกองทุนรวม สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 หากพิจารณาจากขนาดกองทุนรวมแล้วบริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราน้อยกว่าร้อยละ 0.16 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ⁶ ของกองทุนรวม ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

4.2) ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินคำนวณในอัตราร้อยละ 0.3 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ⁶ ของกองทุนรวม ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

4.3) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ

สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจคำนวณในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อปีของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

4.4) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์คำนวณจากค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ สำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมดังกล่าวไม่เกินอัตราร้อยละ 0.01 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ⁶ ของกองทุนรวม อัตราดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

⁶ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมคำนวณจากแผนงานกองทุน ณ วันทำการวันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

4) ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม (ต่อ)

4.5) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนคำนวณจากค่าธรรมเนียมที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างระหว่างนายทะเบียนและผู้สนับสนุน และร่างสัญญานายทะเบียนระหว่างนายทะเบียนและกองทุนรวมและสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 นายทะเบียนมีสิทธิได้รับค่าบริการจากกองทุนรวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ⁶ของกองทุนรวม อัตราดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

4.6) ค่าใช้จ่ายอื่นๆของกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของกองทุนรวม รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนอื่นๆ ค่าใช้จ่ายในการสื่อสารกับผู้ลงทุน และค่าใช้จ่ายในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จ่ายให้แก่บุคคลภายนอก และค่าใช้จ่ายอื่นๆ) ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายอื่นในการดำเนินงานกองทุนรวม

4.7) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกและครั้งที่สองเป็นจำนวน 477 ล้านบาท และ 214 ล้านบาท ตามลำดับ

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้บันทึกเป็นสินทรัพย์และจะถูกตัดจำหน่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุนโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี

⁶ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมคำนวณจากแผนงานกองทุน ณ วันทำการวันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

5) การจ่ายเงินปันผลและการลดทุน

บริษัทจัดการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เมื่อกองทุนรวมมีกำไรสุทธิหรือกำไรสะสม กองทุนรวมจะจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่า ร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิประจำปี ทั้งนี้ กำไรสุทธิดังกล่าวเป็นกำไรสุทธิที่ไม่รวมรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่า เงินลงทุนในหลักทรัพย์ และ/หรือ สินทรัพย์ของกองทุนรวมประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น

บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยการลดทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ทั้งนี้บริษัทจัดการจะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินหลังจากบวกกลับรายการค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนและค่าเช่าที่ดิน และหักออกด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการในส่วนที่มีได้รับจริงเป็นกระแสเงินสดของผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร โดย

- กองทุนรวมได้เลือกใช้วิธีตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นเวลา 3 ปี ตามหมายเหตุข้อ ข.4.7 รายการดังกล่าวจึงเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชีที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง จึงจะถูกบวกกลับจากกำไรขาดทุนเพื่อคำนวณเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหุ้น
- ค่าใช้จ่ายในการเช่าที่ดิน เป็นค่าใช้จ่ายรายปีที่ต้องจ่ายทุกปีและมูลค่าจะแตกต่างกันในแต่ละปีตามที่กำหนดในสัญญาเช่า กองทุนรวมจะกระจายจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตลอดอายุสัญญาเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรง ทำให้เกิดรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงของค่าใช้จ่ายในการเช่าที่ดิน ดังนั้นจำนวนเงินส่วนที่เป็นรายจ่ายที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริงจึงถูกบวกปรับปรุงเพื่อคำนวณเป็นกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เงินสดเพื่อจ่ายคืนผู้ถือหุ้น
- กองทุนรวมตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายที่มีความสัมพันธ์โดยตรงกับเงินกู้ยืมเป็นเวลา 4 ปี เท่ากับอายุของเงินกู้โดยวิธีเส้นตรง รายการดังกล่าวเป็นรายการมิได้จ่ายเงินจริงจึงถูกบวกปรับปรุงเพื่อคำนวณเป็นกำไรขาดทุนตามเกณฑ์เงินสดเพื่อจ่ายคืนผู้ถือหุ้น
- รายได้ค่าเช่าและบริการในส่วนของผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารของกองทุนรวมเป็นสัญญาที่กองทุนรวมจะได้รับค่าเช่าในอัตราที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ในทุกๆ 3 ปี กองทุนรวมจะรับรู้รายได้ตามวิธีเส้นตรงในประมาณการงบกำไรขาดทุน ทั้งนี้รายได้ทางบัญชีจึงมีความแตกต่างจากจำนวนเงินที่จะได้รับชำระเป็นเงินสดจริงที่จะได้รับจากการเช่าของผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารในแต่ละปี ดังนั้นจำนวนเงินที่เป็นรายรับในส่วนที่มีได้รับเป็นเงินสดจริงจะถูกหักออกเพื่อคำนวณเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหุ้น

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

6) ภาษีโรงเรือน

ภาษีโรงเรือนที่เกิดจากส่วนต่างของค่าภาษีโรงเรือนที่ต้องชำระ และภาษีโรงเรือนที่สามารถเรียกเก็บคืนจากผู้เช่าได้ ซึ่งประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ได้คำนวณโดยอ้างอิงอัตราภาษีโรงเรือนเท่ากับร้อยละ 12.5 ต่อปีของประมาณการรายได้ค่าเช่าและคาดว่าจะสามารถเรียก

7) การวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน อย่างไรก็ตามบริษัทจัดการได้จัดให้มีผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จะทบทวนมูลค่าประเมินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกปีนับจากวันที่มีการประเมินราคา ทั้งนี้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะมีการประเมินราคาครั้งล่าสุดโดยอิสระทุก 2 ปี นับจากวันที่มีการประเมินเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์อย่างมีสาระสำคัญ บริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อประเมินเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เกิน 2 ปีติดต่อกัน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทจัดการตั้งสมมติฐานว่ามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 ไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญนับจากวันที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่

ผลกำไร ที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ดิน โดตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

8) รายจ่ายฝ่ายทุน

สมมติให้เงินสดสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อวัตถุประสงค์ของรายจ่ายฝ่ายทุนสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 มีจำนวน 94 ล้านบาท ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ได้คำนวณประมาณการรายจ่ายตามความจำเป็นสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

9) มาตรฐานการบัญชี

ประมาณการข้างต้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินในประเทศไทยที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีสาระสำคัญ

10) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานสำหรับปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี
- มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมกระแสเงินสดที่ต้องจ่ายสำหรับการเช่าที่ดิน
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างปีประมาณการ พ.ศ. 2557/2558
- การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์บางแห่งระหว่างสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 และประมาณการ พ.ศ. 2557/2558 ไม่มีผลกระทบต่อลักษณะของผู้เช่าของกองทุนรวม
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญของกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมมีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

11) การวิเคราะห์ความผันผวน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญดังที่กล่าวไว้ในข้างต้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานมีความเสี่ยงจากปัจจัยดังต่อไปนี้

- อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าเช่าช่วงเวลาพื้นที่ว่างลง
- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจนและตัวเลขที่ประมาณการไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานอาจแตกต่างจากที่จะเกิดขึ้นจริง เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐาน ตารางด้านล่างแสดงถึงความผันผวนของอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนต่อผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่เปลี่ยนไป (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องส่วนเกิน) หากปัจจัยที่เป็นสาระสำคัญเปลี่ยนแปลง

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง อาจมากกว่าช่วงของตัวแปรที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ ผลกระทบจากปัจจัยอื่นอาจทำการหักกลบหรือประกอบกันทำให้ผลกระทบอาจเปลี่ยนแปลงแตกต่างจากที่นำเสนอ

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

11) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ⁷

การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่ของสัญญาเช่าระยะยาวของกองทุนรวมมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละสินทรัพย์ โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่ออัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องส่วนเกิน) ดังแสดงในตารางนี้

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ		
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องคงเหลือ)	
	บาท	
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	0.7354	0.7597
กรณีฐาน (ร้อยละ 5) (ได้รวม ประมาณการผลกระทบจากค่าจ้าง แรงงานขั้นต่ำที่เพิ่มขึ้น)	0.7366	0.7609
สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	0.7377	0.7621

⁷ ใช้กับเฉพาะรายได้ค่าเช่าระยะยาวที่มีค่าเช่าแบบคงที่ และค่าเช่าป้ายและสื่อโฆษณาเท่านั้น

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

11) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

ช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่าง⁸

การเปลี่ยนแปลงในช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่างมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของแต่ละสินทรัพย์ โดยการเปลี่ยนแปลงช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่างจะมีผลกระทบต่ออัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องคงเหลือ) ดังแสดงในตารางนี้

ช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่าง		
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องคงเหลือ)	
	บาท	
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด
ต่ำกว่ากรณีฐาน 30 วัน	0.7368	0.7611
กรณีฐาน ⁹	0.7366	0.7609
สูงกว่ากรณีฐาน 30 วัน	0.7251	0.7493

⁸ ค่าเพื่อช่วงเวลาพื้นที่ว่างลงกำหนดจากจำนวนวันที่ไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากผู้เช่าหากผู้เช่าไม่ต่อสัญญา

⁹ พื้นที่เช่าที่ว่างอยู่ในปัจจุบันที่ไม่มีค่าเพื่อพื้นที่ว่างลงควรรวมอยู่ภายใต้สถานการณ์

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

11) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์¹⁰ (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานสุทธิของแต่ละสินทรัพย์ โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่ออัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย ดังแสดงในตารางนี้

อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์		
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วย (รวมเงินสดที่ได้รับคืนเนื่องจากสภาพคล่องคงเหลือ)	
	บาท	
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	0.7368	0.7612
กรณีฐาน (ร้อยละ 3)	0.7366	0.7609
สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	0.7363	0.7606

¹⁰ ใช้กับค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันวินาศภัย ค่าส่งเสริมการขาย และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์

ก นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานแสดงไว้ดังต่อไปนี้

1) เกณฑ์ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานประกอบด้วยข้อมูลของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบประมาณการตามงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานแต่มิได้รวมถึงงบการเงินเต็มรูปแบบ และหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

นโยบายการบัญชีที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานเป็นนโยบายเดียวกับกองทุนรวม

2) การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ยในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3) การวัดมูลค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดแสดงในราคาที่ได้มารวมกับต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบันโดยรวมทุกปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายตามที่ถูกกำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเพล็กส์ โดตส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558

ก นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

3) การวัดมูลค่าเงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน ณ วันที่เกิดรายการ

4) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

5) ดอกเบี้ยจ่าย

ดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

6) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการค่าภาษีเงินได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน

ง รายงานฉบับภาษาอังกฤษ

ความแตกต่างอาจเกิดขึ้นได้ แม้ว่าได้มีความพยายามอย่างยิ่งยวดที่จะทำให้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษมีเนื้อความถูกต้องตรงกัน ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันในการตีความให้ใช้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานตามฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

สิ่งที่ส่งมาด้วย 5

สารสนเทศเกี่ยวกับการทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุน (คณะกรรมการลงทุน) ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (TLGF) (กองทุนรวม) ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) (บริษัทจัดการ) เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2556 ได้มีมติอนุมัติเรื่องต่างๆ ซึ่งรวมถึง การลงทุนเพิ่มเติมของกองทุนรวมในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้า 1 แห่ง ได้แก่ โครงการนวนคร (อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) โดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ดังกล่าวจะเป็นการลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (เอก-ชัย) เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (ธุรกรรม) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. วันที่ทำธุรกรรม

กองทุนรวมคาดว่าจะเข้าทำธุรกรรมภายในไตรมาสแรกของปี 2557 หลังจากที่ยกกองทุนรวม (1) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้ลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และเข้าทำธุรกรรม (2) ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) สำหรับการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการลงทุนของกองทุนรวม (ครั้งที่ 2) เพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และเรื่องอื่นที่เกี่ยวข้อง และ (3) ได้เข้าทำสัญญากู้ยืมและสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับสถาบันการเงิน และได้รับเงินตามสัญญากู้ยืมเพียงพอสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง

2. คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับกองทุนรวม

เอก-ชัย ซึ่งถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในสัดส่วนร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

3. ลักษณะทั่วไปของธุรกรรม

กองทุนรวมจะนำเงินที่ได้รับจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เพื่อสร้างเสริมรายได้ให้แก่กองทุนรวมและผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการคาดว่าจะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นี้จะเพิ่มโอกาสแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในการได้รับการจัดสรรเงินปันผลต่อหน่วยในอัตราที่สูงขึ้น และจะช่วยเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนรวม อย่างไรก็ตาม ราคาซื้อของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากบริษัท ซีบี รัชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด (CBRE) และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (15 Biz) (รวมเรียกว่า ผู้ประเมินราคาอิสระ) เกินกว่าร้อยละ 10 และราคาซื้อของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะต้องไม่เกิน 2,320 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินโครงการใหม่ เช่น ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (เช่น ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการโอนอสังหาริมทรัพย์) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า และค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ เป็นต้น)

4. ขนาดของธุรกรรมและมูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

ธุรกรรมนี้ถือเป็นการเข้าทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีมูลค่ารวมไม่เกิน 2,320 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินโครงการใหม่ เช่น ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (เช่น ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการการโอนอสังหาริมทรัพย์) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า และค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ เป็นต้น) และจะชำระเป็นเงินสด โดยธุรกรรมมีมูลค่าเกินกว่า 100,000,000 บาท และเกินกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมที่ 26,209,499,560.56 บาท ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556

5. มูลค่าของทรัพย์สินที่จะลงทุน

รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ตลอดจนราคาซื้อสูงสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เช่น ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (เช่น ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการการโอนอสังหาริมทรัพย์) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า และค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ เป็นต้น) ปรากฏอยู่ในตารางดังต่อไปนี้

ชื่อทรัพย์สิน	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการลงทุนในที่ดิน	ราคาประเมิน		
			โดย CBRE (ล้านบาท)	โดย 15 Biz (ล้านบาท)	ราคาซื้อสูงสุด (ล้านบาท)
นวนคร	ปทุมธานี	กรรมสิทธิ์	2,109	2,142	2,320

6. เกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนของธุรกรรม

การกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนของธุรกรรมพิจารณาจากราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระ โดยราคาซื้อของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระ เกินกว่าร้อยละ 10 และราคาซื้อของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะต้องไม่เกิน 2,320 ล้านบาท (ไม่รวมค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เช่น ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่จะต้องชำระให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง (เช่น ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการการโอนอสังหาริมทรัพย์) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า และค่าธรรมเนียมวิชาชีพอื่น ๆ เป็นต้น)

7. ประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเข้าทำธุรกรรม

บริษัทจัดการคาดว่า การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะเพิ่มโอกาสแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในการได้รับเงินปันผลต่อหน่วยในอัตราที่สูงขึ้น และจะช่วยเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนรวม

8. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

บริษัทจัดการจะทำการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ในกรณีนี้ บริษัทจัดการได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และพิจารณาถึงความจำเป็นและเหมาะสมของปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการการดังกล่าวจะไม่ทำให้กองทุนมีเงินกู้ยืมเกินกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยในการกู้ยืมเงินดังกล่าว คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะมีอำนาจกำหนดวงเงินกู้

อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาชำระคืน รวมถึงข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น ๆ ของสัญญาเงินกู้ รวมทั้งมีอำนาจในการเจรจาต่อรอง เข้าทำ
จัดเตรียม แก้ไขเพิ่มเติม และลงนามในเอกสารใด ๆ ที่เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินดังกล่าว ตลอดจนแต่งตั้ง และ/หรือถอดถอนตัวแทนใดๆ
เพื่อให้การดำเนินการตามที่กล่าวข้างต้นสำเร็จลุล่วง ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมฉบับที่มีผล
ใช้บังคับ ณ วันที่คณะกรรมการลงทุนมีมติที่เกี่ยวข้อง

9. การขออนุมัติการเข้าทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ธุรกรรมจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยลงทุน
ทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมี
ผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคนหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือ
หน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว
ทั้งหมด จึงจะครบเป็นองค์ประชุม

เอก-ชัยเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม เนื่องจากเอก-ชัยมีฐานะเป็นทั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในสัดส่วนร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เอก-ชัยจึงเป็น
บุคคลผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ซึ่งไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในการพิจารณาอนุมัติในเรื่องการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

10. ความเห็นของบริษัทจัดการเกี่ยวกับการตกลงเข้าทำธุรกรรม

บริษัทจัดการได้พิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับธุรกรรม และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ได้ผ่าน
การคัดเลือกและวิเคราะห์ประเมินค่าอย่างเหมาะสมแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ได้มีการวิเคราะห์ถึงองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ
เช่น ระดับผลตอบแทนที่คุ้มค่ากับความเสี่ยงในการลงทุน (risk-adjusted return threshold) ทำเลที่ตั้ง (locations)
ความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สิน (tenant mix) ลักษณะเฉพาะของอัตราการใช้พื้นที่ (occupancy
characteristics) โอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่ม คุณสมบัติของอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก ศักยภาพในการเพิ่มมูลค่า
อสังหาริมทรัพย์ และผลการวิเคราะห์ประเมินผลโดยผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับรายจ่ายลงทุนที่อาจใช้ ธุรกรรมมีความเหมาะสม
สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และกลยุทธ์การลงทุนของกองทุนรวม ซึ่งมุ่งลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทยที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ และใช้เพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก โดยมี
จุดมุ่งหมายที่จะสร้างรายได้ในรูปของเงินปันผลและการเติบโตของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
นอกจากนี้ บริษัทจัดการยังได้จัดให้มีผู้ประเมินราคาอิสระทำหน้าที่ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ทั้งนี้ บริษัทจัดการ
มีความเห็นว่าราคาซื้อของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ
10 ดังนั้น จึงเห็นควรนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนพิจารณาอนุมัติการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว และบริษัทจัดการคาดว่า
การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่จะเพิ่มโอกาสแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในการได้รับเงินปันผลต่อหน่วยในอัตราที่สูงขึ้น และ
จะช่วยเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ของกองทุนรวม

สิ่งที่ส่งมาด้วย 6

วิธีการลงทะเบียน การเข้าประชุม และการมอบฉันทะ
ในการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลตัส รีเทล โกรท
วันที่ 4 พฤศจิกายน 2556 ตั้งแต่เวลา 14.00 น. เป็นต้นไป
ณ ห้องแกรนด์บอลรูม ชั้น 4 โรงแรมอินเตอร์คอนติเนนตัล ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

1. การลงทะเบียน

- ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะสามารถลงทะเบียนและยื่นเอกสาร หรือหลักฐานเพื่อการตรวจสอบ ณ สถานที่ประชุมก่อนเวลาได้ตั้งแต่เวลา 13.00 น. ของวันที่ 4 พฤศจิกายน 2556

2. การเข้าประชุมด้วยตนเอง

กรณีบุคคลธรรมดา

- ให้แสดงบัตรประจำตัวประชาชน บัตรประจำตัวข้าราชการ หนังสือเดินทาง หรือบัตรอื่นใดที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ออกให้ ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ หรือในกรณีเป็นชาวต่างชาติ ให้แสดงหนังสือเดินทาง ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือเอกสารแสดงตนอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีผลตามกฎหมาย (และบริษัทจัดการให้ความยินยอม) ฉบับจริงที่ยังไม่หมดอายุ
- กรณีเอกสารข้างต้น หมดอายุหรือสูญหายหรือชำรุดจนมีผลให้เอกสารดังกล่าวขาดข้อมูลในสาระสำคัญ ให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแสดงเอกสารหลักฐานการจัดทำเอกสารใหม่ประกอบ

กรณีนิติบุคคล

กรณีผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย ให้แสดง

- สำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ซึ่งรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น พร้อมประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) หรือสำเนาหนังสือรับรองนิติบุคคลซึ่งออกและรับรองสำเนาถูกต้องโดยกระทรวงพาณิชย์ที่มีอายุไม่เกิน 3 เดือนก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน 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 เอกสารใดที่มีต้นฉบับเป็นภาษาอังกฤษ 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 7
Enclosure 7
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 รหัสไปรษณีย์
Amphur/Khet Province Postal Code

(2) เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก 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 พิจารณารับรองรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555

Agenda Item 1 To certify the minutes of the Unitholders Meeting No. 1/2012 on 5 October 2012

- ☐ (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 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่โดยกองทุนรวม
Agenda Item 2 To consider and approve the investment in the New Property 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 as per my/our intention as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(3) วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และการปรับปรุงข้อมูลที่เกี่ยวข้องในโครงการจัดการกองทุนรวม
Agenda Item 3 To consider and approve the amendment to the Fund Scheme to reflect the investment in the New Property and modify 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 as per my/our intention as follows:
- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ เห็นด้วย | ☐ ไม่เห็นด้วย | ☐ จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

(4) วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)
Agenda Item 4 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 | ☐ จดออกเสียง |
| Approve | Disapprove | Abstain |

แบบ ก
Form A.

(5) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ใช่เป็นการลงคะแนนเสียงของข้าพเจ้าในฐานะผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

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. ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน 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 โลดส์ 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 ata.m. atBangkok 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 พิจารณารับรองรายงานการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555

Agenda Item 1 To certify the minutes of the Unitholders Meeting No. 1/2012 on 5 October 2012☐ (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

(2) วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่โดยกองทุนรวม
Agenda Item 2 To consider and approve the investment in the New Property 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 |

(3) วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และการปรับปรุงข้อมูลที่เกี่ยวข้องในโครงการจัดการกองทุนรวม
Agenda Item 3 To consider and approve the amendment to the Fund Scheme to reflect the investment in the New Property and modify 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 |

(4) วาระที่ 4 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)
Agenda Item 4 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) การลงคะแนนเสียงของผู้รับมอบฉันทะในวาระใดที่ไม่เป็นไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือมอบฉันทะนี้ให้ถือว่าการลงคะแนนเสียงนั้นไม่ถูกต้องและไม่ถือเป็นการลงคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

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) ในกรณีที่ข้าพเจ้าไม่ได้ระบุความประสงค์ในการออกเสียงลงคะแนนในวาระใดไว้หรือระบุไว้ไม่ชัดเจนหรือในกรณีที่ที่ประชุมมีการพิจารณาหรือลงมติในเรื่องใดนอกเหนือจากเรื่องที่ระบุไว้ข้างต้น 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.

กิจการใดที่ผู้รับมอบฉันทะได้กระทำให้ไปในการประชุม เว้นแต่กรณีที่ผู้รับมอบฉันทะไม่ออกเสียงตามที่ข้าพเจ้าระบุในหนังสือมอบฉันทะ ให้ถือเสมือนว่าข้าพเจ้าได้กระทำการทุกประการ

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 ใช้เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่ปรากฏชื่อในทะเบียนเป็นผู้ลงทุนต่างประเทศและแต่งตั้งให้คัสโตเดียน (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) หนังสือมอบอำนาจจากผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้คัสโตเดียน (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. ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มอบฉันทะจะต้องมอบฉันทะให้ผู้รับมอบฉันทะเพียงรายเดียวเป็นผู้เข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนน 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.