

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund

- กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลแยกต่างหากจากบริษัทจัดการกองทุนรวม ดังนั้น บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน
กรุงเทพฯ จำกัด (มหาชน) ("บริษัทจัดการ") จึงไม่มีภาระผูกพันในการชดเชยผลขาดทุนกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ไม่ได้ขึ้นอยู่กับสถานะทางการเงิน หรือผลการ
ดำเนินงานของบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพฯ จำกัด (มหาชน)
- บริษัทจัดการอาจลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อบริษัทจัดการเช่นเดียวกันกับที่บริษัทจัดการลงทุน
ในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเพื่อกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบงานที่ป้องกันความขัดแย้ง
ทางผลประโยชน์เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้ถือหน่วยลงทุน
- ในกรณีที่ผู้ลงทุนต้องการทราบข้อมูลเพิ่มเติม ผู้ลงทุนสามารถขอหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการได้ที่บริษัท
หลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพฯ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 11 อาคารคิวิเฮ้าส์สาทร ชั้น เอ็ม, จี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ 02 670 4900 ผู้จัดการ
การจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลในหนังสือชี้ชวนให้เข้าใจ
และควรเก็บหนังสือชี้ชวนไว้เป็นข้อมูลเพื่อใช้อ้างอิงในอนาคต และเมื่อมีข้อสงสัยให้สอบถามผู้ติดต่อกับผู้
ลงทุนให้เข้าใจก่อนซื้อหน่วยลงทุน
- บริษัทจัดการอนุญาตให้พนักงานลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อตนเองได้ โดยจะต้องปฏิบัติตามจรรยาบรรณและ
ประกาศต่าง ๆ ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และสมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด และจะต้องเปิดเผย
การลงทุนดังกล่าวให้บริษัทจัดการทราบ เพื่อที่บริษัทจัดการจะสามารถกำกับดูแลการซื้อขายหลักทรัพย์ของ
พนักงานได้
- การลงทุนในหน่วยลงทุนมิใช่การฝากเงิน และมีความเสี่ยงของการลงทุน ผู้ลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืน
มากกว่าหรือน้อยกว่าเงินลงทุนเริ่มแรกก็ได้ นอกจากนี้ รายได้หลักของกองทุนรวมจะขึ้นอยู่กับรายได้
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นผู้ลงทุนจึงควรพิจารณาถึงข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของ
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และสภาพธุรกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งศึกษาปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุไว้
ในหนังสือชี้ชวน
- กองทุนรวมนี้มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว มูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ และ
กองทุนรวมนี้ไม่ได้สำรองเงินทุนไว้สำหรับการจ่ายเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่
ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อมีการเลิกกองทุนรวม แต่อาจจะจ่ายเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่ผู้ถือหน่วย
ลงทุนโดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมก่อนการเลิกกองทุนรวมก็ได้
- ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต.

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมมีสองส่วน คือ ส่วนข้อมูลโครงการและส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ ทั้งนี้ ผู้สนใจลงทุนควรร้องขอหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญจากบริษัทจัดการ หรือผู้ขายหน่วยลงทุน โดยผู้สนใจลงทุน ควรศึกษารายละเอียดในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ อาทิ วัตถุประสงค์และนโยบายการลงทุน ความเสี่ยง และ ค่าเดือน เป็นต้น ก่อนตัดสินใจลงทุน

ผู้สนใจลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศจะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง

ผู้ลงทุนควรตรวจสอบให้แน่ใจว่าผู้ขายหน่วยลงทุนเป็นบุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

- ชื่อโครงการ (ไทย) : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund
- ชื่อย่อ : TLGF
- ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน หลังจากวันจดทะเบียนกองทุนรวม
- ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- ประเภทการลงทุน : อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ
- ประเภทหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือ
- การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก
- (1) จำนวนเงินทุนของโครงการ : 17,080,500,000 บาท – 18,408,000,000 บาท โดยจำนวนเงินทุนของโครงการจะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งจะอยู่ในช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้น ซึ่งบริษัทจัดการ เทสโก้ โลตัส ผู้จัดการการจดจำหน่วย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) จะเป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายสุดท้ายร่วมกันและคาดว่าจะประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 ("ราคาเสนอขายสุดท้าย")⁽¹⁾
- (2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 1,770,000,000 หน่วย (หนึ่งพันเจ็ดร้อยเจ็ดสิบล้านหน่วย)
- (3) ช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้น : 9.65 บาท – 10.40 บาท ต่อหน่วย

(4) ราคาจองซื้อหน่วยลงทุนสำหรับ
ผู้จองซื้อทั่วไป⁽²⁾ : 10.40 บาท

ราคาจองซื้อหน่วยลงทุนสำหรับ
ผู้จองซื้อประเภทกองทุน ผู้จอง
ซื้อพิเศษ และผู้ซื้อหน่วยลงทุน
เบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial
Purchaser) : ราคาเสนอขายสุดท้าย

(5) จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของ
การจองซื้อ : 1,000 หน่วย (หนึ่งพันหน่วย) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย (หนึ่งร้อย
หน่วย)

มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน : มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุนจะเท่ากับราคาเสนอขายสุดท้าย

วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการ
กองทุนรวม : วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2555

วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน : ตามที่ระบุไว้ในคำถาม-คำตอบ เรื่อง "วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน เป็นอย่างไร"
ของเอกสารฉบับนี้

หมายเหตุ

- (1) โปรดพิจารณาเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินลงทุนของโครงการและเงื่อนไขการลงทุนครั้งแรกในคำถาม-คำตอบ เรื่อง "กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร?"
- (2) ในกรณีที่ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายต่ำกว่าราคาจองซื้อหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขาย หน่วยลงทุนดำเนินการคืนส่วนต่างดังกล่าวให้กับผู้จองซื้อทั่วไปโดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายจะอยู่ในช่วงราคาเสนอขาย หน่วยลงทุนเบื้องต้น

ลักษณะสำคัญของกองทุนรวม

Q: กองทุนรวมนี้นี้เหมาะสมที่จะเป็นทางเลือกสำหรับเงินลงทุนลักษณะใด?

A: เงินที่นำมาลงทุนในกองทุนรวม ควรจะเป็นเงินลงทุนในระยะปานกลางถึงระยะยาว

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่มีรายได้ประจำในรูปแบบค่าเช่า กองทุนรวมนี้อาจจะเหมาะสมกับผู้ลงทุนที่ต้องการรายได้ประจำที่ขึ้นอยู่กับสภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ลงทุนจะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปแบบของเงินปันผลจากรายได้ที่เกิดจากการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า และ/หรือกำไรที่อาจได้รับจากการขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์")

Q: กองทุนรวมนี้นี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใด และมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร?

A: 1. **ภาพรวมของกองทุนรวม**

กองทุนรวมจะจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทยที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ และใช้เพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างรายได้ในรูปแบบของเงินปันผลและการเติบโตของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

กองทุนรวมจะใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรกนี้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะประกอบด้วยศูนย์การค้าของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ("เอสไอ โลกีส") จำนวน 17 แห่ง โดยอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแบ่งเป็น (ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร จำนวน 10 แห่ง ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ กระบี่ ประชาชื่น รังสิต คลอง 7 ทุ่งสง สิงห์บุรี ปราณบุรี มหาชัย แม่สาย และระนอง (ข) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการสมุย และพิษณุโลก (ค) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารจำนวน 4 แห่ง ได้แก่ โครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 และเสนา และ (ง) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ โครงการพระราม 1 โดยสิทธิการเช่าในที่ดินที่กองทุนรวมลงทุนเป็นสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวโดยมีอายุการเช่าเหลืออยู่โดยเฉลี่ยประมาณ 26 ปี

ทั้งนี้ ศูนย์การค้าซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก จะถือเป็นแหล่งจับจ่ายซื้อของที่ครบวงจร โดยรวมสินค้าจากไฮเปอร์มาร์เก็ตของเอสไอ โลกีส เข้ากับสินค้าและบริการของผู้เช่ารายอื่น เช่น ร้านอาหาร ร้านค้าปลีก และสถานที่ให้ความบันเทิง โดยที่สินค้าและบริการที่ครบวงจรในศูนย์การค้าแต่ละแห่งสามารถตอบสนองความต้องการของฐานลูกค้าที่กว้างขวางในทุกกลุ่มอายุ เอสไอ โลกีสนำเสนอสินค้าที่จำเป็นซึ่งรวมถึงอาหารสดหลากหลายประเภท สินค้าอุปโภคบริโภค เครื่องใช้ไฟฟ้า สินค้าที่เกี่ยวกับความบันเทิง

เครื่องใช้ในครัวเรือน และเสื้อผ้าที่มีราคาคุ้มค่า ในขณะที่ผู้เช่าระยะยาวนำเสนอสินค้าและบริการที่ตอบสนองความต้องการอันหลากหลายของลูกค้ากลุ่มต่าง ๆ อีกด้วย

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกมีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น¹ 427,001 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด³ 92,824 ตารางเมตร และ 231,961 ตารางเมตร ตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว⁴ และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด⁵ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกอยู่ที่ร้อยละ 96.9 และร้อยละ 98.8 ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกมีฐานผู้เช่าที่หลากหลาย และ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาว⁶ ซึ่งประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ รวมจำนวน 1,033 ราย

1.1 โครงสร้างการถือหน่วยลงทุน และความสัมพันธ์ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ และทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

เมื่อมีการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว โครงสร้างการถือหน่วยลงทุน และความสัมพันธ์ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ และทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก จะมีรายละเอียดดังแผนภาพต่อไปนี้

¹ "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร

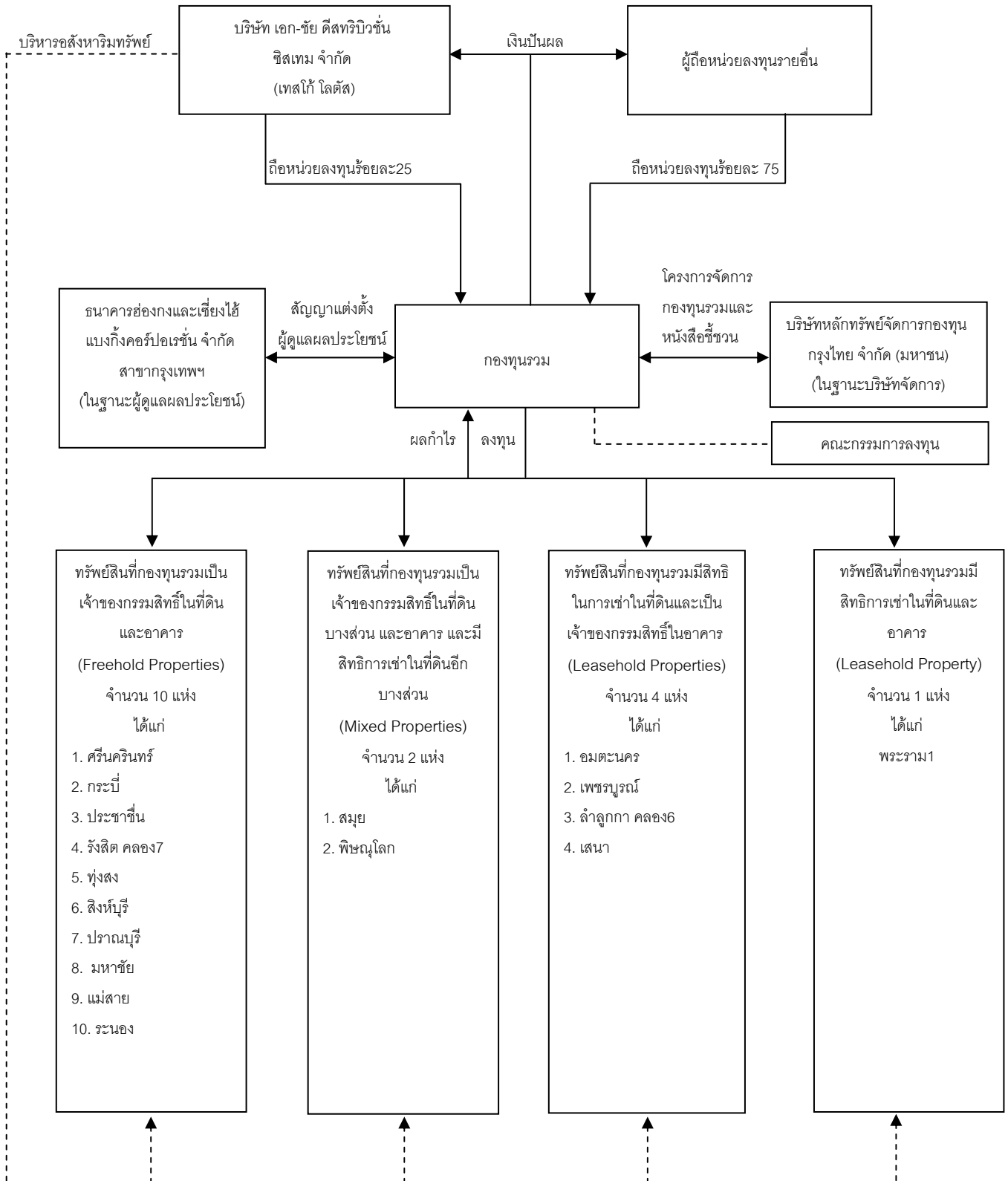
² "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เอสโก โลดส์

³ "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

⁴ "อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง ผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หาดด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยคำนวณเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

⁵ "อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง ผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หาดด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยคำนวณเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ซึ่งหมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

⁶ "ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง ผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เอสโก โลดส์



1.2 **วัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้**

ตารางด้านล่างนี้แสดงรายละเอียดของวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรก ตามแผนงานและประมาณการรายจ่ายปัจจุบันของกองทุนรวม โดยคาดว่ากองทุนรวมจะได้รับเงินจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรกนี้ที่ 17,080,500,000 บาท – 18,408,000,000 บาท ซึ่งเป็นเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนจำนวน 1,770,000,000 หน่วย โดยราคาเสนอขายสุดท้าย จะเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้นที่ 9.65 บาท – 10.40 บาท ทั้งนี้ บริษัทจัดการ เทสโก้ โลตัส ผู้จัดการ การจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) จะเป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย ร่วมกันและคาดว่าจะประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555 บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรกนี้ ไปใช้ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุในตารางด้านล่างนี้

	ประมาณการ จำนวนเงินที่จะใช้ (หน่วย: ล้านบาท) ⁽¹⁾
ประมาณการค่าตอบแทนในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ⁽²⁾ และค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ⁽³⁾	16,437.5 – 17,765
ประมาณการเงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียน และค่าใช้จ่ายในการลงทุน	132
ประมาณการค่าใช้จ่ายรวมในการจัดตั้งกองทุนรวมและจดทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ⁽⁴⁾	511
รวมทั้งสิ้น	17,080.5 – 18,408

หมายเหตุ

- (1) ตัวเลขตามประมาณการจำนวนเงินจะได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรกนี้
- (2) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะอยู่ภายในช่วงราคาในการเข้าลงทุน และจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555
- (3) ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน ได้แก่ ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ค่าจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก
- (4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาวิชาชีพรวมถึงค่าธรรมเนียมสำหรับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายทางการตลาด

แผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น เป็นไปตามประมาณการที่จัดทำอย่างดีที่สุดของ บริษัทจัดการตามแผนงานและประมาณการรายจ่ายปัจจุบัน บริษัทจัดการจะใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรกนี้เพื่อซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก

นอกจากนี้ ในปี 2554 เทสโก้ โลตัส ได้นำเสนอรูปแบบศูนย์การค้า "Extra" ซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่จำหน่ายสินค้าหลากหลายประเภทมากขึ้น รวมถึงสินค้าที่มีคุณภาพสูง โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางจนถึงระดับสูง ในการนี้ บริษัทจัดการมีแผนจะปรับรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการพระราม 1 ให้เป็นศูนย์การค้ารูปแบบ "Tesco Lotus Extra" ซึ่งคาดว่าจะมีการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวในระหว่างช่วงเดือนมิถุนายนถึงเดือนสิงหาคม 2555 โดยเทสโก้ โลตัส จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนเกี่ยวกับการปรับรูปแบบดังกล่าวสำหรับส่วนของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร (หรือพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส) และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับพื้นที่ที่เหลือนอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว การดำเนินการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวจะแบ่งดำเนินการทีละพื้นที่และในช่วงเวลาต่าง ๆ กัน โดยศูนย์การค้าจะยังคงเปิดให้บริการในระหว่างที่มีการปรับรูปแบบ แต่อาจมีการปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าตามระยะเวลาที่กำหนดเพื่อการดำเนินการปรับเปลี่ยนรูปแบบดังกล่าว โดยการปรับเปลี่ยนรูปแบบจะทำให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยมากขึ้นและสามารถดึงดูดลูกค้าได้ดีขึ้น เนื่องจากการดำเนินการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวจะไม่แล้วเสร็จก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ดังนั้น บริษัทจัดการจึงจะจัดสรรเงินจำนวน 20.5 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในเงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับการดำเนินการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าว

อนึ่ง ในการจัดตั้งกองทุนรวมครั้งแรกนั้น กองทุนรวมจะมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนรอการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายในงบกำไรขาดทุน โดยค่าใช้จ่ายตัดจ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่มีการจ่ายกระแสเงินสดจริง (non-cash) แต่ทำให้กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงซึ่งจะลดทอนความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมและทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินได้ ดังนั้น ในช่วงเวลาที่มีค่าใช้จ่ายตัดจ่ายดังกล่าว บริษัทจัดการอาจดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามระยะเวลาที่เห็นสมควร เพื่อจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ควบคู่ไปกับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

2. การลงทุนครั้งแรก

บริษัทจัดการจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่ง ตามรายละเอียดดังกล่าวข้างต้นซึ่งในกรณีของสิทธิการเช่า กองทุนรวมจะเข้ารับโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาเช่าที่ดิน หรืออาคารจากเทสโก้ โลตัส ทั้งนี้ ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกนั้น กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลัก⁷ และสัญญาบริการกับเทสโก้ โลตัส และจะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าระยะยาวและ/หรือผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวรายอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ของผู้เช่าระยะยาวและ/หรือผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวรายอื่น ๆ จากเทสโก้ โลตัส ณ เวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว

⁷ "สัญญาเช่าหลัก" หมายถึง สัญญาเช่าที่จะเข้าทำระหว่างกองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่ากับเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า ซึ่งเทสโก้ โลตัส จะเช่าพื้นที่ในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกเพื่อใช้ประกอบธุรกิจไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์อาหารของเทสโก้ โลตัส

อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ดังต่อไปนี้

ภายหลังการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก (ยกเว้นโครงการพระราม 1) ให้แล้วเสร็จภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม หรือภายใน 45 วันนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมสำหรับโครงการพระราม 1 เว้นแต่จะได้รับการขยายเวลาตามแต่ดุลยพินิจของบริษัทจัดการ ซึ่งการขยายเวลาในทั้งสองกรณีดังกล่าวจะต้องไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม (“ระยะเวลาดำเนินการ”) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกตามแนวทาง ดังต่อไปนี้

(1) กรณีที่บริษัทจัดการสามารถระดมทุนได้ครบจำนวนของมูลค่าการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม⁸

บริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทุกแห่งภายในระยะเวลาดำเนินการ อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกได้ทุกแห่งภายในระยะเวลาดำเนินการเนื่องจาก (ก) ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม และ/หรือเข้าทำสัญญาเช่าใหม่กับกองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) (ข) อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกนั้น ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน และ/หรือ (ค) มีเหตุอื่นใดซึ่งรวมถึงเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแห่งใดแห่งหนึ่งหรือหลายแห่งด้วยกัน บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ

(ก) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้มากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทุกแห่ง บริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกแห่งที่กองทุนรวมสามารถลงทุนได้ทั้งหมด โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงินค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใด ๆ ตามความเหมาะสม

(ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ได้น้อยกว่าร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

⁸ มูลค่าการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม หมายถึง จำนวนเงินทั้งหมดที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกนี้หากกองทุนรวมสามารถเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนได้ทั้งหมด เพื่อที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทุกแห่งตามที่ระบุไว้ในโครงการ

ทุกแห่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะดำเนินการอย่างไรก็ตามโดยหนึ่งดังต่อไปนี้โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ

- (1) ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกแห่งที่กองทุนรวมสามารถลงทุนได้ทั้งหมด โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใด ๆ ตามความเหมาะสม หรือ
 - (2) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (2) กรณีที่บริษัทจัดการระดมทุนได้ไม่ครบจำนวนมูลค่าการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม โดยที่บริษัทจัดการร่วมกับเอสเคไอ โกลด์ส ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ ได้ตัดสินใจดำเนินการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

บริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกซึ่งมีราคาซื้อขายรวมใกล้เคียงจำนวนมูลค่าการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวมที่ได้รับให้มากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ โดยบริษัทจัดการจะเลือกรายการของอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทั้งหมด ("อสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนครั้งแรก") และบริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนครั้งแรกทุกแห่งภายในระยะเวลาดำเนินการ

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนครั้งแรกได้ทุกแห่งภายในระยะเวลาดำเนินการ เนื่องจาก (ก) ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม และ/หรือเข้าทำสัญญาเช่าใหม่กับกองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) (ข) อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกนั้น ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขาย และ/หรือ (ค) มีเหตุอื่นใดซึ่งรวมถึงเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแห่งใดแห่งหนึ่งหรือหลายแห่งด้วยกัน บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะดำเนินการอย่างไรก็ตามโดยหนึ่งดังต่อไปนี้โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ

- (ก) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนครั้งแรกทุกแห่งที่กองทุนรวมสามารถลงทุนได้ทั้งหมด โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใด ๆ ตามความเหมาะสม

- (ข) ในกรณีที่บริษัทจัดการสามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้น้อยกว่าร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมเป็นสำคัญ
- (1) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เลือกลงทุนครั้งแรกทุกแห่งที่กองทุนรวมสามารถลงทุนได้ทั้งหมด โดยบริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะพิจารณาเจรจากับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายเงิน ค่าตอบแทนและเงินอื่นใด หรือข้อสัญญาหรือข้อกำหนดใด ๆ ตามความเหมาะสม หรือ
 - (2) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ในทุกกรณี หากกองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนครั้งแรกทั้งหมดหรือบางแห่งดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะพิจารณา

- ดำเนินการลดเงินลงทุนจดทะเบียนและเฉลี่ยเงินสภาพคล่องส่วนเกินคืนตามส่วนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมส่งจ่ายเฉพาะให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ภายใน 15 วัน นับจากสิ้นสุดระยะเวลาดำเนินการ หรือ
- ดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่นเพิ่มเติม ภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม โดยปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ภายในระยะเวลา 3 เดือน ดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการลดเงินลงทุนจดทะเบียนและดำเนินการเฉลี่ยเงินสภาพคล่องส่วนเกินคืนตามส่วนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมส่งจ่ายเฉพาะให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลา 3 เดือน ดังกล่าว

ในกรณีที่ต้องเลิกกองทุนรวมตามข้อ (1)(ข)(2) หรือ (2)(ข)(2) ข้างต้น เงินลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับคืนจะเป็นไปตามยอดเงินคงเหลือหลังจากการชำระบัญชีกองทุนรวม โดยจะหักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ดังนั้นในกรณีนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับเงินลงทุนคืนต่อหน่วยลงทุนในจำนวนที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ตราไว้

2.1 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลสรุป ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

ชื่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองในที่ดินของเทสโก้ โลตัส / ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)			จำนวนโฉนด (ฉบับ)	ชื่อเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก	ปีที่สัญญาเช่าที่ดินครบกำหนด (พ.ศ.)	ลักษณะการถือครองของอาคารของเทสโก้ โลตัส / ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ปีที่อาคารศูนย์การค้าก่อสร้างเสร็จ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน ⁽³⁾⁽⁴⁾ (ล้านบาท)		ช่วงราคาที่กองทุนรวมจะลงทุน ⁽⁵⁾ (บาท)
			กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า	รวม								บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	
ศรีนครินทร์	สมุทรปราการ	กรรมสิทธิ์	48-1-74	-	48-1-74	3	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2542	18,897	29,474	3,040	2,930	2,790,964,000 - 3,031,505,000
กระบี่	กระบี่	กรรมสิทธิ์	30-1-52	-	30-1-52	8	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2550	7,900	16,607	1,639	1,476	1,405,960,000 - 1,527,134,000
ประชาชื่น	กรุงเทพมหานคร	กรรมสิทธิ์	15-0-12	-	15-0-12	22	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2544	2,791	12,206	1,496	1,471	1,401,197,000 - 1,521,960,000
รังสิตคลอง 7	ปทุมธานี	กรรมสิทธิ์	144-1-71	-	144-1-71	2	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2550	3,394	12,274	1,028	1,053	979,219,000 - 1,063,613,000
ทุ่งสง	นครศรีธรรมราช	กรรมสิทธิ์	30-2-86	-	30-2-86	10	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2551	3,799	10,562	879	866	824,906,000 - 896,001,000
สิงห์บุรี	สิงห์บุรี	กรรมสิทธิ์	24-2-9	-	24-2-9	6	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2551	2,473	11,170	714	729	680,119,000 - 738,735,000
ปรางมณี	ประจวบคีรีขันธ์	กรรมสิทธิ์	22-3-59	-	22-3-59	6	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2551	2,590	8,442	700	714	666,783,000 - 724,250,000
มหาชัย	สมุทรสาคร	กรรมสิทธิ์	20-3-71	-	20-3-71	1	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2539	1,029	8,784	583	788	555,335,000 - 603,197,000
แม่สาย	เชียงราย	กรรมสิทธิ์	32-3-0	-	32-3-0	3	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2551	1,332	7,695	613	564	537,237,000 - 583,539,000
ระนอง	ระนอง	กรรมสิทธิ์	26-0-51	-	26-0-51	1	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2551	1,802	7,553	544	567	518,186,000 - 562,846,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โลดัส รีเทล โกรท

ชื่อ อสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการ เช่า อสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวม จะลงทุน ครั้งแรก	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการ ถือครองใน ที่ดินของ เทคโนโลยี / ลักษณะการ ลงทุนใน ที่ดินของ กองทุนรวม	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)			จำนวน โฉนด (ฉบับ)	ชื่อเจ้าของที่ดินซึ่งเป็น อสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิ การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุน รวมจะลงทุนครั้งแรก	ปีที่สัญญา เช่าที่ดินครบ กำหนด (พ.ศ.)	ลักษณะการ ถือครองใน อาคารของ เทคโนโลยี โลดัส / ลักษณะการ ลงทุนใน อาคารของ กองทุนรวม	ปีที่อาคาร ศูนย์การค้า ก่อสร้าง เสร็จ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้ เช่าแก่ ผู้เช่า ระยะยาว ⁽¹⁾ (ตาราง เมตร)	พื้นที่ให้ เช่า ทั้งหมด ⁽²⁾ (ตาราง เมตร)	ราคาประเมิน ⁽³⁾⁽⁴⁾ (ล้านบาท)		ช่วงราคา ที่ กองทุนรวมจะ ลงทุน ⁽⁵⁾ (บาท)
			กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า	รวม								บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียส (ประเทศ ไทย) จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ จำกัด	
สมุย	สุราษฎร์ธานี	กรรมสิทธิ์และ สิทธิการเช่า	23-0-52	24-3-78	48-0-30	15	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด นายการุณ บรมธนรัตน์ นายคณิต บรมธนรัตน์ นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์ นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์ นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ	2573 และ 2578	กรรมสิทธิ์	2545	11,664	20,574	1,180	1,318	1,124,006,000 - 1,220,879,000
พิษณุโลก	พิษณุโลก	กรรมสิทธิ์และ สิทธิการเช่า	31-2-71	0-2-60	32-1-31	6	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น -ซิสเทม จำกัด นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์	2578	กรรมสิทธิ์	2539	7,140	16,768	1,099	1,077	1,025,893,000 - 1,114,311,000
อมตะนคร	ชลบุรี	สิทธิการเช่า	-	45-1-36	45-1-36	1	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	2582	กรรมสิทธิ์	2552	13,604	23,355	1,620	1,475	1,405,007,000 - 1,526,099,000
เพชรบูรณ์	เพชรบูรณ์	สิทธิการเช่า	-	43-2-5	43-2-5	4	นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์ นายไชยยศ เพชรบูรณ์	2580 และ 2581	กรรมสิทธิ์	2551	6,498	13,686	860	682	649,637,000 - 705,627,000
ลำลูกกา คลอง 6	ปทุมธานี	สิทธิการเช่า	-	33-1-0	33-1-0	1	บริษัท ทรัพย์สินนำชัยพัฒนา จำกัด	2580	กรรมสิทธิ์	2549	2,177	10,975	500	516	476,274,000 - 517,322,000

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

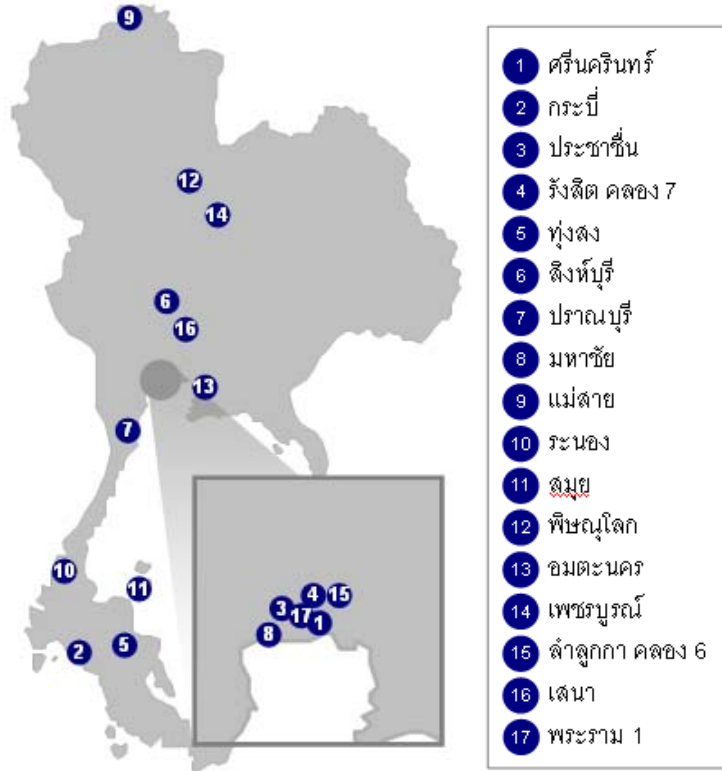
ชื่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองในที่ดินของเทสโก้ โลตัส / ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)			จำนวนโฉนด (ฉบับ)	ชื่อเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก	ปีที่สัญญาเช่าที่ดินครบกำหนด (พ.ศ.)	ลักษณะการถือครองในอาคารของเทสโก้ โลตัส / ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ปีที่อาคารศูนย์การค้าก่อสร้างเสร็จ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน ⁽³⁾⁽⁴⁾ (ล้านบาท)		ช่วงราคาที่ยังคงลงทุน ⁽⁵⁾ (บาท)
			กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า	รวม								บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	
เสนา	พระนครศรีอยุธยา	สิทธิการเช่า	-	24-2-96	24-2-96	3	นางสุวิทย์ กิตติเรือง นางบุญรอด สงวนทรัพย์ นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ นางสาวจวีร์ สิทธิภูมิ นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ นายโสภาส สิทธิภูมิ นางนพมาศ กำเหนิดคุณ นายวิภาค สิทธิภูมิ	2581	กรรมสิทธิ์	2551	1,641	7,684	388	380	361,968,000 - 393,164,000
พระราม 1	กรุงเทพมหานคร	สิทธิการเช่า	-	12-2-57	12-2-57	1	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	2577	สิทธิการเช่า	2547	4,095	14,151	1,026	1,005	957,310,000 - 1,039,817,000
รวม	-	-	451-0-7	185-0-32	636-0-39		-	-		-	92,824	231,961	17,175 ⁽⁶⁾		16,360,001,000 - 17,769,999,000

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (3) รายงานการประเมินค่าสำหรับ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จัดทำขึ้นในเดือนธันวาคม 2554
- (4) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 6 แห่ง ได้แก่ (1) โครงการสมุย (2) โครงการพิษณุโลก (3) โครงการอมตะนคร (4) โครงการเพชรบูรณ์ (5) โครงการลำลูกกา คลอง 6 และ (6) โครงการเสนา ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย ได้ทำการประเมินค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าดังกล่าว และให้สมมติฐานว่าไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนมีมูลค่าเท่ากับหรือน้อยกว่ารายได้จากการขายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และในกรณีทั่วไปของการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างในลักษณะดังกล่าว ผู้รับจ้างรื้อถอนจะถือเอาวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง (โครงสร้างเหล็กและคอนกรีต) เป็นค่าตอบแทน ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและมูลค่าซากจากการรื้อถอนในปัจจุบันของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายดังกล่าวมีเหตุและผลเหมาะสมแล้ว และบริษัทจัดการจะดำเนินการติดตามตรวจสอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง โดยจะจัดให้มีสมมติฐานของค่าใช้จ่ายดังกล่าวในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทุกปี และจะเปิดเผยสมมติฐานดังกล่าวของผู้ประเมินราคาอิสระไว้ในรายงานประจำปี

- (5) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะอยู่ภายในช่วงราคาในการเข้าลงทุน และจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555
- (6) ผลรวมของราคาประเมินที่น้อยกว่าของแต่ละอสังหาริมทรัพย์

แผนที่แสดงจังหวัดซึ่งเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก



2.2 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 1 "รายละเอียดของทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก แต่ละโครงการ"

2.3 โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกสำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 เท่ากับ 805.4 ล้านบาท และ 926.6 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็น อัตราการเติบโตร้อยละ 15.0 สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2554 ถึง วันที่ 27 พฤศจิกายน 2554 รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเท่ากับ 749.2 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมดังกล่าว ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้จากสื่อโฆษณาซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมที่เทสโก้ โลดส์ ได้รับจากบริษัท วีจีไอ แอดเวอร์ไทซิ่ง มีเดีย จำกัด ("วีจีไอ") จากการให้สิทธิแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาตและจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ และผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบอัตราแปรผัน มีพื้นที่หรือเช่าพื้นที่คิดเป็นร้อยละ 53.8 ร้อยละ

6.2 ร้อยละ 20.1 และร้อยละ 18.7 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดตามลำดับ โดยส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 1.2 เป็นพื้นที่ว่าง

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงโครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกสำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมจะได้จากการให้เอสเคไอ โกลด์ส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้ค่าเช่าและค่าใช้จ่าย	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2554 จนถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2554	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของรายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของรายได้ รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ รายได้ รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ ที่กำหนดอัตรา ค่าเช่าแบบคงที่	435.2	54.0	503.0	54.3	401.8	53.6
ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ ที่กำหนดอัตรา ค่าเช่าแบบแปรผัน	212.8	26.4	245.3	26.5	203.7	27.2
ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว	142.7	17.7	164.8	17.8	133.0	17.8
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	7.3	0.9	8.6	0.9	6.6	0.9
รายได้อื่น ๆ ⁽²⁾	7.5	0.9	4.8	0.5	4.1	0.5
รายได้รวม	805.4	100.0	926.6	100.0	749.2	100.0

หมายเหตุ

(1) ผู้เช่าระยะยาว หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ที่ไม่ใช่เอสเคไอ โกลด์ส

(2) ไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

ทั้งนี้ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว จากช่วงปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 จนถึงช่วงปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 มีค่าเท่ากับร้อยละ 15.6 ร้อยละ 15.3 และร้อยละ 15.5 ตามลำดับ หากไม่คิดรวมรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเริ่มเปิดดำเนินการในปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว จากช่วงปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 จนถึงช่วงปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 มีค่าเท่ากับร้อยละ 7.3 ร้อยละ 7.8 และร้อยละ 10.6 ตามลำดับ

สำหรับช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2554 ถึง 27 พฤศจิกายน 2554 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว คิดเป็นร้อยละ 10.5 ร้อยละ 12.3 และร้อยละ 8.3 ตามลำดับ จากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

ในอดีตที่ผ่านมา การบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เป็นการรวมค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของทั้งโครงการซึ่งรวมถึงการบริหารพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารด้วย โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 เท่ากับ 517.8 ล้านบาท และ 533.4 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 และสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2554 ถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2554 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเท่ากับ 401.0 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้แสดงถึงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกสำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2554 จนถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2554	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม
ค่าทำความสะอาด	87.7	16.9	86.4	16.2	57.5	14.3
ค่ารักษาความปลอดภัย	50.1	9.7	49.5	9.3	35.8	8.9
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	3.7	0.7	4.5	0.9	5.5	1.4
ค่าสนับสนุนการขาย	31.8	6.1	28.1	5.3	14.4	3.6
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	40.0	7.7	40.2	7.5	31.6	7.9
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	10.6	2.1	12.8	2.4	8.7	2.2
ค่าสาธารณูปโภค	293.9	56.8	311.9	58.5	247.5	61.7
รวม	517.8	100.0	533.4	100.0	401.0	100.0

ภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวมแล้ว เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่าพื้นที่ จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร สำหรับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก ("พื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส") ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ที่เหลืออื่นนอกจากพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส ("พื้นที่ศูนย์การค้า") โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดให้มีระบบใหม่เพื่อกำหนด และบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแบ่งค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าอย่างถูกต้อง โดยระบบใหม่ดังกล่าวรวมถึงการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่ม ตลอดจนการแยกทำสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ใหม่ เพื่อแยกการบริการระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าอย่างชัดเจน ในกรณีนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพื่อวัตถุประสงค์ในการแยกค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวซึ่งจะแล้วเสร็จก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม และอยู่ระหว่างการดำเนินการเจรจาแยก

สัญญาบริการต่าง ๆ ระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาโดยเร็ว ภายหลังจากจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

อนึ่ง ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าในอดีตเป็นการคำนวณจากบัญชีบริหาร ของเทสโก้ โลตัส และเป็นไปตามสมมติฐานที่ใช้ในการจัดสรรค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง พื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้า ซึ่งสมมติฐานดังกล่าวที่สำคัญมีดังนี้

- *ค่าทำความสะอาด* ช่วงระยะเวลาก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม สัญญาการให้บริการทำความสะอาด สำหรับพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และสัญญาการให้บริการทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า มีการทำสัญญาแยกออกจากกันอย่างชัดเจน การแบ่งบันทึกค่าทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ ศูนย์การค้าจึงเป็นไปตามข้อมูลในอดีตที่มีการบันทึกแยกตามสัญญาให้บริการดังกล่าว
- *ค่ารักษาความปลอดภัย* การแบ่งบันทึกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่ารักษาความปลอดภัยระหว่างพื้นที่ให้เช่า แก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้า เป็นไปตามจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยที่รับผิดชอบ ในแต่ละพื้นที่
- *ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์* ในวันที่มีการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกให้แก่กองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะ ลงทุนครั้งแรกได้รับความคุ้มครองจากการประกันภัย ภายใต้วินัยคุ้มครองตามการประกันภัย เดียวกันกับที่เทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินการสำหรับทรัพย์สินของเทสโก้ โลตัสเอง โดยค่าเบี้ยประกันภัยที่ กองทุนรวมต้องชำระจะแบ่งโดยเทียบราคาต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าของกองทุน รวมกับราคาต้นทุนของทรัพย์สินทั้งหมดของเทสโก้ โลตัส ที่ได้เอาประกันภัยไว้ รวมถึงค่าใช้จ่ายใน การเอาความคุ้มครองประกันภัยอื่น ๆ เพิ่มเติมของกองทุนรวม
- *ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา* ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับ สัญญาบริการสำหรับอุปกรณ์และเครื่องจักรจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม นอกจากนี้ ตามข้อมูล ในอดีต ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับอะไหล่ที่ใช้ในพื้นที่ศูนย์การค้าและ ห้องอุปกรณ์และเครื่องจักรจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเช่นกัน
- *ค่าสาธารณูปโภค* ค่าสาธารณูปโภคโดยหลักเป็นค่าไฟฟ้า สำหรับการทำความเย็น และ เครื่องปรับอากาศ การจัดให้มีแสงสว่าง และเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ โดยการแบ่งบันทึกค่าไฟฟ้า ระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้า เป็นไปตามข้อมูลในอดีตที่เทสโก้ โลตัส ได้ บันทึกการใช้ค่าใช้ไฟฟ้าในแต่ละพื้นที่ หรือการแบ่งตามขนาดของพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และ พื้นที่ศูนย์การค้า

ทั้งนี้ ค่าสนับสนุนการขาย และค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลืองที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศูนย์การค้าจะเป็นไปตามค่าใช้จ่าย ที่เกิดขึ้นจริงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศูนย์การค้า

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ 2554 เท่ากับ 186.6 ล้านบาท และ 193.0 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 โดยสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2554 ถึง วันที่ 27 พฤศจิกายน 2554 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเท่ากับ 136.5 ล้านบาท ตารางต่อไปนี้จะแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2554 จนถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2554	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า
ค่าทำความสะอาด	24.5	13.1	25.8	13.4	14.7	10.8
ค่ารักษาความปลอดภัย	24.5	13.1	25.2	13.0	18.3	13.4
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	2.2	1.2	2.6	1.4	3.2	2.3
ค่าสนับสนุนการขาย	29.6	15.8	25.2	13.1	12.2	8.9
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	19.4	10.4	19.7	10.2	15.0	11.0
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	10.0	5.4	12.0	6.2	8.1	5.9
ค่าสาธารณูปโภค	76.5	41.0	82.4	42.7	65.1	47.7
รวม	186.6	100.0	193.0	100.0	136.5	100.0

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ ภายหลังจากการจัดตั้งกองทุนรวม กองทุนรวมจะไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี

2.4 ผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมปี 2554 ที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

ในช่วงเดือนกันยายน 2554 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 ประเทศไทยได้ประสบกับเหตุการณ์น้ำท่วมรุนแรง พื้นที่ลุ่มต่ำในภาคกลางและทางตอนเหนือของกรุงเทพมหานครได้รับผลกระทบ ซึ่งรวมถึงนิคมอุตสาหกรรมหลายแห่งในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จังหวัดปทุมธานี และชานเมืองกรุงเทพมหานคร ส่งผลให้ภาคการผลิตหยุดชะงัก และส่งผลกระทบต่อภาคการขนส่งและโลจิสติกส์ รวมถึงผลผลิตทางเศรษฐกิจของประเทศ

อสังหาริมทรัพย์บางแห่งของเอสไอ โกลด์ส ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมครั้งนี้ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกบางแห่ง ได้แก่ โครงการรังสิต คลอง 7 และโครงการลำลูกกา คลอง 6 ได้รับความเสียหายจากน้ำท่วม โดยพื้นที่ลานจอดรถของอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งได้รับความเสียหายและมีสวนของผนังด้านนอกที่จะต้องทำสีใหม่และทำความสะอาดแต่ไม่ต้องเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม อสังหาริมทรัพย์

หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

ทั้งสองแห่งดังกล่าวได้เปิดให้บริการตลอดระยะเวลาที่มีเหตุการณ์น้ำท่วม ในการนี้ เอสเคไอ โกลด์ส ได้มีการตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายในการบูรณะซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดแก่อสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งไว้ที่ประมาณ 5 ล้านบาทต่อแห่ง ซึ่งคาดว่าจะได้รับความคุ้มครองเต็มจำนวนจากการทำประกันภัยที่จะจ่ายให้แก่เอสเคไอ โกลด์ส ในฐานะผู้เอาประกันภัย ทั้งนี้ ณ ปัจจุบันการซ่อมแซมฟื้นฟูความเสียหายดังกล่าวได้ดำเนินการแล้วเสร็จ ผู้เช่าส่วนใหญ่ในอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งดังกล่าวได้กลับเข้าพื้นที่และเปิดดำเนินการอีกครั้งแล้ว ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2554 แต่ยังมีผู้เช่าบางรายที่อาจชำระค่าเช่าล่าช้าอันเนื่องมาจากเหตุการณ์น้ำท่วม

บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายได้ตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทุกแห่งแล้ว ซึ่งมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากเหตุการณ์น้ำท่วม นอกจากนี้ แม้ว่าเหตุการณ์น้ำท่วมเกิดขึ้นตลอดระยะเวลาส่วนใหญ่ของเดือนกันยายน 2554 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 รายได้ค่าเช่ารวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากเหตุการณ์น้ำท่วม

ตารางต่อไปนี้ แสดงถึงรายได้ค่าเช่ารวมของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกจำนวน 17 แห่ง รายได้ค่าเช่ารวมของอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมจำนวน 11 แห่ง และรายได้ค่าเช่ารวมของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม จำนวน 6 แห่ง สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

รายได้ค่าเช่ารวมของ	สำหรับ	สำหรับ	สำหรับ	สำหรับ	สำหรับ	สำหรับ
	ไตรมาสที่ 2 ของปี 2552/2553 ⁽¹⁾	ไตรมาสที่ 3 ของปี 2552/2553 ⁽²⁾	ไตรมาสที่ 2 ของปี 2553/2554 ⁽³⁾	ไตรมาสที่ 3 ของปี 2553/2554 ⁽⁴⁾	ไตรมาสที่ 2 ของปี 2554/2555 ⁽⁵⁾	ไตรมาสที่ 3 ของปี 2554/2555 ⁽⁶⁾
ล้านบาท						
อสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวม จะลงทุนครั้งแรก จำนวน 17 แห่ง	187.6	200.1	223.4	226.7	254.4	254.9
อสังหาริมทรัพย์ ที่ไม่ได้รับ ผลกระทบจาก เหตุการณ์น้ำ ท่วมจำนวน 11 แห่ง	135.8	148.8	168.2	171.7	193.4	194.8
อสังหาริมทรัพย์ ที่ได้รับผลกระทบ จากเหตุการณ์ น้ำท่วม จำนวน 6 แห่ง ⁽⁷⁾	51.8	51.3	55.2	55.0	61.1	60.1

หมายเหตุ

- (1) ไตรมาสที่ 2 ปี 2552/2553 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 31 พฤษภาคม 2552 ถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2552
- (2) ไตรมาสที่ 3 ปี 2552/2553 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2552 ถึงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2552 ทั้งนี้ ศูนย์การค้าที่โครงการอมตะนคร เริ่มเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2552/2553
- (3) ไตรมาสที่ 2 ปี 2553/2554 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 31 พฤษภาคม 2553 ถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2553
- (4) ไตรมาสที่ 3 ปี 2553/2554 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2553 ถึงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2553
- (5) ไตรมาสที่ 2 ปี 2554/2555 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 พฤษภาคม 2554 ถึงวันที่ 28 สิงหาคม 2554
- (6) ไตรมาสที่ 3 ปี 2554/2555 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2554 ถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งเป็นช่วงที่มีเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ของประเทศไทย
- (7) โครงการรังสิตคลอง 6 โครงการลำลูกกา คลอง 6 โครงการพิษณุโลก โครงการสิงห์บุรี โครงการเสนา และโครงการประชาชื่น

ในระหว่างไตรมาสที่ 3 ปี 2554/2555 ซึ่งเป็นช่วงที่มีเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ในประเทศไทย อัตราการลดลงของรายได้ค่าเช่ารวมเมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 1 ปี 2554/2555 ของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม จำนวน 6 แห่ง เท่ากับร้อยละ 1.6 ซึ่งอัตราการลดลงดังกล่าวสอดคล้องกับอัตราการลดลงสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของระยะเวลาสองปีก่อนหน้านี้ นอกจากนี้ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่ารวมของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมจำนวน 6 แห่งสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2554/2555 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 3 ปี 2553/2554 เท่ากับร้อยละ 9.2 ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่สูงกว่าช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้านี้ โดยมีรายละเอียดปรากฏตามตารางดังต่อไปนี้

รายได้ค่าเช่ารวมของ	อัตราการเติบโตรายไตรมาส			อัตราการเติบโตรายปี	
	สำหรับไตรมาสที่ 3 ของปี 2552/2553 ⁽¹⁾	สำหรับไตรมาสที่ 3 ของปี 2553/2554 ⁽²⁾	สำหรับไตรมาสที่ 3 ของปี 2554/2555 ⁽³⁾	สำหรับไตรมาสที่ 3 ของปี 2553/2554 ⁽²⁾	สำหรับไตรมาสที่ 3 ของปี 2554/2555 ⁽³⁾
	อัตราร้อยละของการเพิ่ม				
อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก 17 แห่ง	6.7	1.5	0.2	13.3	12.4
อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม 11 แห่ง	9.6	2.1	0.7	15.4	13.4
อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม จำนวน 6 แห่ง ⁽⁴⁾	(1.0)	(0.3)	(1.6)	7.2	9.2

หมายเหตุ

- (1) ไตรมาสที่ 3 ปี 2552/2553 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2552 ถึงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2552 ทั้งนี้ ศูนย์การค้าที่โครงการอมตะนคร เริ่มเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 3 ปี 2552/2553

- (2) ไตรมาสที่ 3 ปี 2553/2554 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 30 สิงหาคม 2553 ถึงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2553
- (3) ไตรมาสที่ 3 ปี 2554/2555 คือ ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 2554 ถึงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งเป็นช่วงที่มีเหตุการณ์น้ำท่วมครั้งใหญ่ของประเทศไทย
- (4) โครงการรังสิตคลอง 7 โครงการลำลูกกา คลอง 6 โครงการพิษณุโลก โครงการสิงห์บุรี โครงการเสนา และโครงการประชาชื่น

2.5 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของแต่ละอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 รอบระยะเวลาสองปีสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 และ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 และรอบระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ชื่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽²⁾ (ร้อยละ)				อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽³⁾ (ร้อยละ)			
	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽⁴⁾	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับรอบระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽⁴⁾	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 2554	สำหรับรอบระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554
ศรีนครินทร์	100.0	99.3	99.5	98.9	100.0	99.6	99.7	99.3
กระบี่	98.3	97.4	98.4	99.7	99.2	98.8	99.3	99.9
ประชาชื่น	99.8	100.0	99.5	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0
รังสิต คลอง 7	99.0	93.8	92.7	93.7	99.7	98.3	98.0	98.3
ทุ่งสง	99.9	97.5	93.7	99.5	100.0	99.1	97.8	99.8
สิงห์บุรี	98.9	93.2	95.9	99.8	99.8	98.5	99.1	100.0
ปรางค์บุรี	94.2	93.3	89.5	97.7	98.2	98.0	96.8	99.3
มหาชัย	99.5	100.0	99.8	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0
แม่สาย	100.0	99.7	99.5	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0
ระนอง	99.9	99.9	99.5	99.7	100.0	100.0	99.9	99.9
สมุย	99.1	99.6	99.5	99.9	99.5	99.8	99.7	99.9
พิษณุโลก	99.5	100.0	99.0	100.0	99.8	100.0	99.6	100.0
อมตะนคร	100.0	99.0	96.5	85.9	100.0	99.4	98.0	91.8
เพชรบูรณ์	99.9	100.0	99.7	98.9	99.9	100.0	99.9	99.5
ลำลูกกา คลอง 6	88.3	87.6	84.8	88.2	97.7	97.5	97.0	97.7
เสนา	98.4	94.6	91.8	96.8	99.7	98.9	98.2	99.3
พระราม 1	97.6	99.5	99.4	99.8	99.3	99.9	99.8	99.9
รวมเฉลี่ย⁽⁵⁾	99.0	98.3	97.6	96.9	99.6	99.3	99.1	98.8

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หกรด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (2) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โดดส์
- (3) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (4) ไม่มีข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีการเก็บข้อมูลจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว
- (5) คำนวณด้วยวิธีการถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (weighted average) โดยถ่วงเฉลี่ยอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยด้วยพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว หรือพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน แล้วแต่กรณี

2.6 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกมีผู้เช่าที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจนหลายราย โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 1,033 ราย ผู้เช่าระยะยาวที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก นอกเหนือจากเอสไอ โดดส์ ประกอบด้วยผู้ประกอบการธุรกิจหลายประเภท เช่น (1) ธุรกิจจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ร้านสุกี้ เอ็มเค ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่นฟูจิ แมคโดนัลด์ และมิสเตอร์โดนัท (2) ธุรกิจบริการด้านความบันเทิง ได้แก่ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ เมเจอร์ โบวล์ ซีทาทูน่า และอิมเมจิน (3) ธุรกิจบริการต่าง ๆ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ (4) ธุรกิจจำหน่ายเสื้อผ้าและเครื่องประดับ ได้แก่ บอดีโกลฟ บอดซีเน่ บาจา และห้างแว่นท็อปเจริญ (5) ธุรกิจสุขภาพและความงาม ได้แก่ บูทส์ วัตสัน และโอเรียนทอล ฟรินเซส และ (6) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ เช่น สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ได้แก่ โฮมโปร

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ที่สุด 2 รายของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ พื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 44.1 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก และหากไม่นับรวม เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ เมเจอร์โบวล์ และโฮมโปร ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรกจะเช่าพื้นที่คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 21.0 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ข้อมูลพื้นที่เช่าและสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรกของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	17,452	18.8

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	HOME PRO	สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	4,538	4.9
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	3,703	4.0
บริษัท ยัม เรสเทอรองต์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	3,422	3.7
บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พาณิชย์ จำกัด	Out door mini plaza, Mobile Zone	บริการต่าง ๆ	3,320	3.6
บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด	Major Bowl Hit	บริการด้านความบันเทิง	2,589	2.8
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	2,105	2.3
บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	1,490	1.6
บริษัท เอ็ม.ซี.พรีอเพอร์ตี แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	The Park	บริการต่าง ๆ	1,230	1.3
บริษัท บี-ควิก จำกัด	B-Quik	บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา	1,120	1.2

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงสัดส่วนพื้นที่ของผู้เช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก โดยแบ่งตามลักษณะการประกอบธุรกิจหลัก โดยแสดงเป็นสัดส่วนร้อยละต่อจำนวนพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	-	53.8
อาหารและเครื่องดื่ม	20.4	14.4
บริการด้านความบันเทิง	27.4	11.0
บริการต่าง ๆ ⁽³⁾	14.6	5.8
เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	16.4	6.5
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.9	2.8

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽⁴⁾	11.3	4.5
พื้นที่ว่าง	3.0	1.2
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้นซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว โดยในช่วงเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 8,193 ตารางเมตร

2.6 วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

โดยทั่วไป ผู้เช่าระยะยาวจะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับเทสโก้ โลตัส เป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ในขณะที่ผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักจะมีพื้นที่เช่ามากกว่า 1,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 96.9 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และมีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 98.8 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เกี่ยวกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวตามช่วงระยะเวลาที่ระบุไว้ ดังนี้

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวรวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾ (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾ (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	130	7,658	8.3	3.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	364	18,594	20.0	8.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	202	12,931	13.9	5.6
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	337	50,852	54.8	21.9
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	17	139,137	-	60.0
พื้นที่ว่าง	46	2,790	3.0	1.2
รวม	1,096	231,961	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส มีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง 7 ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าหลัก")
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

3. การจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ก่อนกองทุนรวมเข้าลงทุน

ในปัจจุบัน เทสโก้ โลตัส จัดการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

- (1) ผู้เช่าระยะยาว (permanent tenants) ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป โดยผู้เช่าระยะยาวที่เช่าพื้นที่มากกว่า 1,000 ตารางเมตร ถือเป็นผู้เช่าหลัก (anchor tenants) และ
- (2) ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว (temporary users) (มีระยะเวลาการบริการไม่เกิน 6 เดือน)

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

- (ก) สัญญาเช่าและสัญญาบริการ
- (ข) สัญญาเช่าและสัญญาบริการของร้านขายยา

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

นอกจากสัญญาที่มีข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าวข้างต้น ยังมีสัญญาบริการเสาสัญญาณโทรศัพท์ระหว่างเทสโก้ โลตัส และผู้เช่าอีกด้วย

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

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

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

อนึ่ง ในส่วนของพื้นที่บริการแก่ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส นั้น ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2554 เป็นต้นมา เทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินการตามนโยบายในการปรับพื้นที่บริการดังกล่าวในแต่ละทรัพย์สิน โดยจัดสรรพื้นที่บริการใหม่ให้เหมาะสมกับธุรกิจของผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว (Zoning) และปรับเพิ่มพื้นที่ส่วนกลาง (Decongesting) เพื่อให้ลูกค้าสามารถซื้อสินค้าและบริการจากศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส ได้อย่างสะดวกสบายยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายหลังจากดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว เทสโก้ โลตัส ได้ปรับค่าบริการซึ่งหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ

พิจารณาตามเขตพื้นที่บริการที่กำหนดเพื่อทดแทนพื้นที่บริการชั่วคราวที่ลดลง โดยเอสเคไอ โดดส์ ได้ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าวสำหรับศูนย์การค้าทั้งหมดของเอสเคไอ โดดส์ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนทุกแห่งเป็นที่เรียบร้อยแล้วในเดือนตุลาคม 2554

Q: วิธีการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร และนโยบายการบริหารอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างไร?

A: เมื่อกองทุนรวมเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเสร็จสมบูรณ์แล้วในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

1. การจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

- กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลักกับเอสเคไอ โดดส์ เพื่อให้เอสเคไอ โดดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตเพื่อประกอบกิจการค้าปลีก รวมถึงพื้นที่ศูนย์อาหาร คลังเก็บของ และพื้นที่สำนักงานในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่ง นอกจากนี้ กองทุนรวม จะเข้าทำสัญญาบริการกับเอสเคไอ โดดส์ เกี่ยวกับบริการให้บริการต่าง ๆ ของกองทุนรวมในส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 2 "สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน – สัญญาเช่าหลัก และ – สัญญาบริการระหว่างกองทุนรวมกับเอสเคไอ โดดส์"
- สิทธิ หน้าที่ และสถานะของการเช่าภายใต้สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอยู่เดิม (ยกเว้นสัญญาเช่าและสัญญาบริการของร้านขายยาที่อยู่ในพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสัญญาบริการประกอบกิจการร้านอาหารภายในศูนย์อาหาร) จะถูกโอนไปยังกองทุนรวมโดยผลของกฎหมายภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก โดยกองทุนรวมจะเข้าเป็นผู้สัญญาในฐานะผู้ให้เช่าแทนเอสเคไอ โดดส์ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่าจะได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า
- ผู้เช่าจะได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ (ยกเว้นในส่วนของบริการจัดหาแก๊ส น้ำประปา และไฟฟ้า) ที่มีอยู่เดิมตามสัญญาบริการไปยังกองทุนรวม
- ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวจะได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ (ยกเว้นในส่วนของบริการจัดหาแก๊ส น้ำประปา และไฟฟ้าสำหรับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวบางรายซึ่งมีการติดตั้งมิเตอร์แยก) ที่มีอยู่เดิมตามสัญญาบริการไปยังกองทุนรวม และ
- ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวจะได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาอื่น ๆ ให้แก่กองทุนรวม

นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับสิทธิในการให้บริการระบบสาธารณูปโภค จากกองทุนรวมตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวที่มีอยู่เดิมจะได้รับการร้องขอให้เข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคฉบับใหม่กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงจะให้บริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าให้กับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว และจะเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวกับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวโดยตรง

ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน ครั้งแรกมิได้เข้าทำสัญญาฉบับใหม่กับกองทุนรวม หรือยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่กองทุนลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกไปยังกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส ตกลงไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินว่า นับแต่วันที่กองทุนซื้อทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส จะช่วยดำเนินการเจรจาต่อรองเพื่อให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวดังกล่าวเข้าทำสัญญาฉบับใหม่หรือยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวไปยังกองทุนรวม นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะส่งมอบจำนวนเงินใด ๆ (ยกเว้นค่าบริการสาธารณูปโภค) ที่ได้รับจากผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สิน

นอกจากนี้ ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อกองทุนรวมเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเสร็จสมบูรณ์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการบริหารด้านลูกค้าสัมพันธ์กับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนปฏิบัติตามข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าและสัญญาอื่น ๆ
- ให้บริการต่าง ๆ แก่ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว ในฐานะตัวแทนของกองทุนรวม
- ให้บริการด้านสาธารณูปโภคโดยการจัดให้มีก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าให้กับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าบริการสำหรับการใช้สาธารณูปโภคในส่วนของก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าจากกองทุนรวมในพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างที่มีได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าหรือมิได้ใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวตามปริมาณการใช้จริง ทั้งนี้ การให้บริการด้านสาธารณูปโภคนั้น จะกระทำในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง

2. การจัดการผลประโยชน์ด้านรายได้จากสื่อโฆษณา

ปัจจุบันนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ให้สิทธิที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาในศูนย์การค้าแต่ละแห่งดังต่อไปนี้

ตามสัญญาให้สิทธิบริการสื่อโฆษณาระหว่างเทสโก้ โลตัส กับวีจีไอ (รวมถึงฉบับที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("สัญญาให้สิทธิโฆษณา") เทสโก้ โลตัส ได้ให้สิทธิแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการบริหารจัดการ ใช้ และโฆษณา

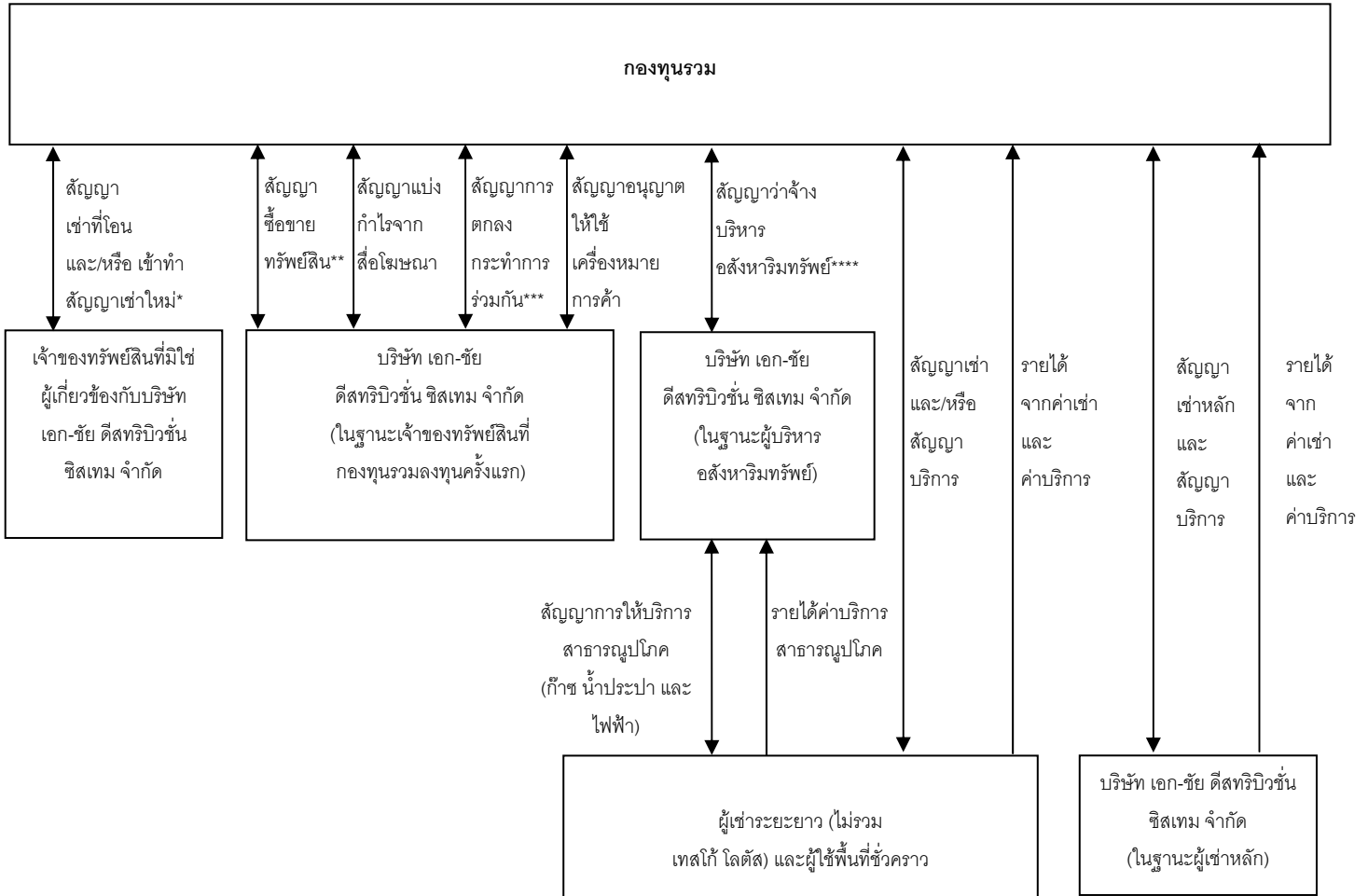
ภายในพื้นที่ที่กำหนด ("พื้นที่โฆษณา") รวมถึงการทำกิจกรรมโฆษณาโดยใช้สื่ออิเล็กทรอนิกส์ ("กิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์") ณ จุดที่อนุญาตให้จัดวางอุปกรณ์เครื่องมือติดตั้งหรือจอโทรทัศน์ ("จุดติดตั้งจอโทรทัศน์") และการจัดรายการวิทยุที่มีการเผยแพร่กระจายเสียงเพลงเสียงประกาศแจ้งภายในศูนย์การค้า รวมถึงรายการโฆษณาสินค้าและบริการภายในศูนย์การค้า หรือที่รู้จักกันในชื่อ "เทสโก้ เอฟเอ็ม" ("รายการวิทยุ") โดยวีซีไอจะต้องรับผิดชอบต้นทุนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการทั้งหมดดังกล่าวเอง อย่างไรก็ตาม ก่อนการจัดกิจกรรมโฆษณาตามความต้องการของผู้โฆษณา (ซึ่งเข้าทำสัญญาให้บริการโฆษณาที่เกี่ยวกับการโฆษณาในพื้นที่โฆษณาหรือผ่านจอโทรทัศน์ ณ จุดติดตั้งจอโทรทัศน์ ("ผู้โฆษณา") วีซีไอจะต้องทำหนังสือแจ้งการจัดทำกิจกรรมโฆษณาดังกล่าวไปยังเทสโก้ โลตัส ก่อนเสมอ เว้นแต่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่น

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

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

เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเสร็จสมบูรณ์แล้ว กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาแบ่งกำไรสื่อโฆษณากับเทสโก้ โลตัส โดยภายใต้สัญญาดังกล่าว กองทุนรวมให้สิทธิแก่เทสโก้ โลตัส ในการโฆษณาในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกที่ไม่มีผู้ใดเช่า (รวมถึงเทสโก้ โลตัส) เช่น พื้นที่ส่วนกลาง โดยเทสโก้ โลตัส ต้องจ่ายเงินรายได้ร้อยละ 90 ที่ได้รับจากวีซีไอให้แก่กองทุนรวมเป็นค่าตอบแทนสำหรับสิทธิจัดทำกิจกรรมโฆษณาโดยใช้กล่องไฟโฆษณา (lightbox) ในพื้นที่ดังกล่าว ภายใน 10 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายได้ดังกล่าวจากวีซีไอ ซึ่งอัตราส่วนแบ่งกำไรสื่อโฆษณาดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับ การเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตามการให้สิทธิโฆษณาในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของเทสโก้ โลตัสเพิ่มเติมหรือขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ออกไป

3. โครงสร้างของการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก



- * สัญญาเช่าที่โอน ได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินบางส่วนสำหรับโครงการสมุย และพิษณุโลก และสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 และเสนา และสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโครงการพระราม 1
- ** สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ได้แก่ สัญญาซื้อขายที่ดินและอาคารที่เทสโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย (1) เป็นการลงทุนในที่ดินและอาคารที่เทสโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของสำหรับโครงการศรีนครินทร์ กระบี่ ประชาชื่น รังสิตคลอง 7 ทุ่งสง สิงห์บุรี ปราณบุรี มหาชัย แม่สาย และระนอง (2) เป็นการลงทุนในที่ดินบางส่วนและอาคารที่เทสโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของ และรับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนจากเทสโก้ โลดส์ สำหรับโครงการสมุย และพิษณุโลก (3) เป็นการลงทุนในอาคารที่เทสโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของและรับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินจากเทสโก้ โลดส์ สำหรับโครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 และเสนา และ (4) เป็นการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินและรับโอนสิทธิการเช่าอาคารจากเทสโก้ โลดส์ สำหรับโครงการพระราม 1
- *** ตามสัญญาการตกลงกระทำกร่วมกัน มีข้อตกลงเกี่ยวกับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายอาจลงทุนในที่ดินหรือสิทธิการเช่า หรือลงทุนในอาคารที่คู่สัญญาอีกฝ่ายจะขายหรือโอนสิทธิการเช่า
- **** ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีข้อตกลงเกี่ยวกับการที่กองทุนรวมจะให้สิทธิในการให้บริการระบบสาธารณูปโภคธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้

4. **อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและ
เอื้อต่อการหาผู้เช่าหลักรายใหม่**

ภายใต้สัญญาเช่าหลัก กองทุนรวมจะให้เอสโก โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตในแต่ละอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ซึ่งมีระยะเวลาการเช่าทั้งหมดไม่เกิน 30 ปี โดยแบ่งเป็นการเช่าคราวแรก 10 ปี และสามารถต่ออายุการเช่าได้ 2 คราว ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในภาคผนวก 2 "สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน – สัญญาเช่าหลัก")

หากมีเหตุการณ์ที่ทำให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดก่อนกำหนดเวลา หรือไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ศักยภาพและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่งจะเอื้อให้การหาผู้เช่าหลักรายใหม่แทนที่เอสโก โลดส์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่งดังกล่าวเป็นไปได้โดยง่ายขึ้น โดยธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยในปัจจุบันมีการแข่งขันที่สูง ทำให้มีผู้ประกอบการหลายรายที่พร้อมเข้ามาเป็นผู้เช่ารายใหม่ทดแทนสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่งนั้น ทั้งนี้ ปัจจัยสำคัญที่เอื้อต่อการหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนมีดังต่อไปนี้

- อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและ/หรือตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ (Commercial Area)
- อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกหลายแห่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีข้อจำกัดทางผังเมืองที่เข้มงวดภายใต้กฎหมายและกฎระเบียบผังเมืองซึ่งมีข้อกำหนดห้ามการก่อสร้างศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่ดังกล่าว ข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งจำกัดตัวเลือกทำเลที่เหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการค้าปลีกรายใหญ่
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตที่เอสโก โลดส์ จะเช่าในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่ง คิดเป็นพื้นที่เช่าที่ไม่ใหญ่นักเมื่อเทียบกับขนาดของพื้นที่เช่าของผู้เช่าหลักประเภทอื่น เช่น ห้างสรรพสินค้า
- อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก มีผลประกอบการที่ได้รับการพิสูจน์แล้ว และมีผลประกอบการที่มั่นคง โดยมีอายุการดำเนินงานเฉลี่ยประมาณ 7 ปี มีลูกค้ามาใช้บริการเฉลี่ยเดือนละมากกว่า 2.3 ล้านคน และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดกว่าร้อยละ 99 ตลอด 3 ปีที่ผ่านมา แม้ว่าบางสาขาจะมีการแข่งขัน ทั้งจากคู่แข่งโดยตรงและคู่แข่งทางอ้อม แต่เนื่องจากแต่ละทรัพย์สินได้สร้างกลุ่มฐานลูกค้าประจำไว้แล้วจึงสามารถทำกำไรได้สม่ำเสมอและมีอัตราการเติบโตของรายได้ที่มั่นคง

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ที่ทำให้สัญญาเช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกดังกล่าวแห่งใดก็ตามสิ้นสุดก่อนกำหนดเวลาเนื่องจากเอสไอ โดดส์ ผิดสัญญาเช่าหลัก กองทุนรวมย่อมมีสิทธิเรียกชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการเลิกสัญญาดังกล่าว นอกจากนี้ อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ผู้ประเมินใช้ในการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตของแต่ละอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกนั้น ถูกกำหนดจากระดับความเสี่ยงในการถือครองทรัพย์สินนั้นๆ แล้ว ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่เกิดจากเหตุการณ์ที่ทำให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดก่อนกำหนดด้วย

Q: กลยุทธ์การจัดการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน มีอะไรบ้าง?

A: กลยุทธ์หลักของบริษัทจัดการที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนรวม คือ การลงทุนระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ ที่ก่อให้เกิดรายได้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยเป็นหลักโดยจะลงทุนทั้งในรูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์ และการถือครองสิทธิการเช่า

วัตถุประสงค์หลักของบริษัทจัดการในการบริหารจัดการกองทุนรวมคือ การดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้ที่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นรายละส่วนได้ในระยะยาว และการดำเนินการให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเติบโตที่ยั่งยืนในระยะยาว ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายละส่วนได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่น่าพอใจ (competitive rate of return) บริษัทจัดการจะใช้กลยุทธ์ในการลงทุนดังต่อไปนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์หลักดังกล่าวข้างต้น

การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องเหมาะสมกับสภาพการณ์ และการเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

เพิ่มศักยภาพให้อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีประสิทธิภาพในการแข่งขันสูง โดยอาศัยความได้เปรียบจากชื่อแบรนด์ของเอสไอ โดดส์ ตลอดจนประสบการณ์และความสำเร็จที่ผ่านมาจากผลงานในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของเอสไอ โดดส์ และดำเนินกลยุทธ์ต่าง ๆ เพื่อเพิ่มอัตราเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูงที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ รวมทั้งจัดการให้มีลักษณะและความหลากหลายของผู้เช่า รายรับจากค่าเช่าและขนาดพื้นที่เช่าที่เหมาะสมที่สุด ตลอดจนเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบการและลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนการลงทุนของกองทุนรวม

การเติบโตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

กำหนดและติดตามโอกาสในการลงทุนที่น่าสนใจอย่างต่อเนื่องโดยมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในกิจการค้าปลีกเป็นหลัก โดยที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนจะต้องสามารถก่อให้เกิดรายได้และให้ผลตอบแทนการลงทุนในอัตราที่น่าพอใจเพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละส่วน โดยอยู่ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อสนับสนุนกลยุทธ์ในการเติบโตของกองทุนรวมด้วยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอสไอ โดดส์ ตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) หากเอสไอ โดดส์ จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหรือเกี่ยวกับศูนย์การค้าใด ๆ ในประเทศไทย ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและอนาคต โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 2 "สรุป/

สาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน – สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกันระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม”

การใช้มาตรการที่เคร่งครัดในการบริหารเงินทุนและความเสี่ยง

สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือการลงทุนหรือดำเนินการใด ๆ บริษัทจัดการจะใช้เงินทุนที่มีสัดส่วนหนี้สินและทุนที่เหมาะสม เพื่อให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับผลตอบแทนสูงสุดตามความเสี่ยงที่ลงทุนอย่างเหมาะสม โดยจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการ หนังสือชี้ชวน และกฎหมายหลักทรัพย์

1. การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอย่างต่อเนื่องเหมาะสมกับสภาพการณ์และการเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ดำเนินมาตรการเชิงรุกเพื่อเพิ่มผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด โดยอาศัยความได้เปรียบจากแบรนด์ของเทสโก้ โลตัส ตลอดจนประสบการณ์และความสำเร็จที่ผ่านมาในด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะดำเนินการตามมาตรการเชิงรุกต่าง ๆ เพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ทั้งในส่วนของกองทุนรวมมีอยู่แล้วในปัจจุบันและที่จะเข้าลงทุนในอนาคต ซึ่งอาจรวมถึงมาตรการต่าง ๆ ดังนี้

- ทำการเพิ่มเติม ดัดแปลง และปรับปรุงตกแต่งต่าง ๆ รวมถึง การจัดสรรและกำหนดบริเวณพื้นที่เช่า (re-zoning) การใช้ประโยชน์จากจำนวนพื้นที่ให้เช่ารวมให้มากที่สุด การเพิ่มจุดเด่นในการแข่งขันให้กับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการปรับปรุงพื้นที่ค้าปลีกให้มีคุณภาพดีขึ้น เพื่อให้สามารถเรียกเก็บอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นได้
- กำหนดเป้าหมายและวางแผนการตลาดเพื่อให้ได้กลุ่มผู้เช่าซึ่งมีลักษณะหลากหลายและเหมาะสมกับศูนย์การค้าเพื่อสร้างกำไรสูงสุด
- ยกกระดับกิจกรรมทางการตลาดที่ดำเนินการอยู่ให้ดีขึ้นเพื่อดึงดูดจำนวนลูกค้าให้มากขึ้นเพื่อให้มีความต้องการเช่าพื้นที่ที่สูงขึ้น
- ประเมินความเหมาะสมของประเภทผู้เช่าอย่างสม่ำเสมอเพื่อปรับให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคและกระแสในตลาดธุรกิจค้าปลีกที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา
- บริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าให้ดีเพื่อรักษาสถานะผู้เช่าให้คงอยู่ในระดับสูง และลดอัตราค่าเช่าของพื้นที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- จัดให้มีข้อตกลงในสัญญาเช่าเกี่ยวกับการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าให้เหมาะสม

- เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานให้อยู่ภายในงบประมาณที่กำหนด

การเพิ่มอัตราผลตอบแทนจากค่าเช่า

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

ลดค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการจะดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่จะไม่ลดคุณภาพของการให้บริการ บริษัทจัดการมุ่งที่จะทำให้นักลงทุนรวมมีกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มมากขึ้น

2. การเติบโตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

บริษัทจัดการจะอาศัยความได้เปรียบจากเครือข่ายของเอสโก โลดส์ ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การเติบโตด้วยวิธีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการหาโอกาสการลงทุนโดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม โดยเชื่อว่าจะทำให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสดและให้ผลตอบแทนที่น่าพอใจ เพื่อการเติบโตของรายได้และเงินทุน

ทั้งนี้ เอสโก โลดส์ ตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) หากเอสโก โลดส์เสนอขายกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าในประเทศไทยที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป เมื่อเอสโก โลดส์ ประสงค์ที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว บริษัทจัดการจะพิจารณาคุณสมบัติของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนในการลงทุนเพิ่มเติม เช่น ระดับผลตอบแทนที่จะได้รับ ทำเลที่ตั้ง อัตราการเช่าพื้นที่ค่าเช่า สัญญาเช่า รายละเอียดของผู้เช่า ความหลากหลายของผู้เช่า โอกาสในการเพิ่มศักยภาพให้กับทรัพย์สินที่ดิน อาคาร ระบบวิศวกรรม รายละเอียดต่าง ๆ ของระบบ และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ตลอดจนรายงานการประเมินจากผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับมูลค่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละโดยรวมเป็นสำคัญ

ในการประเมินการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะให้ความสำคัญต่อหลักเกณฑ์การลงทุนดังต่อไปนี้

- *ระดับผลตอบแทนคุ้มค่ากับความเสี่ยงในการลงทุน (risk-adjusted return thresholds) และการรักษาหรือเพิ่มผลตอบแทนจากเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นรายลงทุน* – บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่าต้นทุนของเงินทุนถ่วงเฉลี่ยความเสี่ยงของกองทุนรวม (risk-adjusted weighted average cost of capital) และสามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุนที่ไม่ด้อยกว่าเดิม
- *ทำเลที่ตั้ง* – บริษัทจัดการจะพิจารณามูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการให้บริการลูกค้า (potential catchment areas) สภาพการแข่งขันในบริเวณดังกล่าว การเชื่อมต่อถนนสายหลัก และระบบขนส่งสาธารณะ
- *ความหลากหลายของผู้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่* – บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีโอกาสในการเพิ่มรายได้ค่าเช่าและปรับปรุงอัตราการรักษาสถานผู้เช่าเมื่อเทียบกับธุรกิจที่แข่งขันกันและตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนนั้น ควรเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ดี หรือมีศักยภาพที่จะพัฒนาให้เป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ดี ประกอบกับมีผู้เช่าที่มีสถานะการเงินที่มั่นคง เพื่อลดอัตราการผิดนัดชำระค่าเช่า และลดอัตราการเปลี่ยนแปลงผู้เช่าอันเกิดจากการเลิกสัญญาเช่า
- *โอกาสในการเพิ่มมูลค่าและศักยภาพให้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์* – บริษัทจัดการจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีโอกาสในการเพิ่มอัตราการเช่าพื้นที่รวมทั้งใช้มาตรการใหม่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้กับทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการพิจารณาโอกาสในการเพิ่มมูลค่าด้วยการปรับปรุงหรือตกแต่งทรัพย์สินที่มีอยู่แล้วด้วยเช่นกัน
- *คุณสมบัติของอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ* – บริษัทจัดการจะลงทุนในอาคารที่มีคุณภาพและมีการก่อสร้างถูกต้องตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ว่าด้วยการควบคุมอาคารและผังเมือง โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาถึงขนาดและอายุของอาคารเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้เชี่ยวชาญอิสระจะประเมินอาคารเพื่อพิจารณาถึงความจำเป็นในการซ่อมบำรุง และรายจ่ายลงทุนที่จะต้องใช้จ่ายทั้งในระยะสั้นและระยะกลาง

กองทุนรวมประสงค์ที่จะถือครองอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในระยะยาว อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี หากในอนาคตบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มีการพัฒนาจนเต็มที่แล้วและมีข้อจำกัดในการพัฒนาต่อไปและ/หรือเมื่อมีโอกาสในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจพิจารณาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะใช้เงินจากการจำหน่ายดังกล่าวลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งมีศักยภาพในการเติบโตที่ดีกว่า

การลงทุนในอนาคต

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ได้แก่การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการนวนคร และอสังหาริมทรัพย์โครงการศาลายา โดยจะเป็นการดำเนินการตามข้อตกลงเกี่ยวกับสิทธิปฏิเสธก่อน (right of first refusal) ซึ่งในการลงทุนดังกล่าวบริษัทจัดการมีนโยบายที่จะจัดหาเงินทุนด้วยการกู้ยืมเงินจนถึงร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และหากเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่เพียงพอและยังต้องการเงินทุนเพิ่มเติม จึงจะดำเนินการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน

ปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์โครงการนวนครตั้งอยู่บนที่ดินที่บุคคลอื่นเป็นเจ้าของ ในขณะที่อสังหาริมทรัพย์โครงการศาลายาตั้งอยู่บนที่ดินที่บางส่วนของเทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของ และอีกบางส่วนบุคคลอื่นเป็นเจ้าของ เทสโก้ โลตัสอยู่ระหว่างเจรจาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจากเจ้าของที่ดินดังกล่าว เพื่อกองทุนรวมสามารถพิจารณาเข้าสวมสิทธิในการลงทุนซื้อที่ดินดังกล่าวในอนาคต หากจะดำเนินการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ทั้งนี้ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมจะเป็นไปตามหลักการที่ได้กล่าวถึงไว้แล้ว และกองทุนรวมจะได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

ข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โครงการนวนคร และโครงการศาลายาที่สำคัญ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2554 เว้นแต่จะระบุเวลาไว้เป็นอย่างอื่น เป็นดังนี้

ข้อมูลเบื้องต้น	โครงการนวนคร	โครงการศาลายา
ลักษณะการถือครองที่ดินของเทสโก้ โลตัส	สิทธิการเช่า	เจ้าของกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า
ลักษณะการถือครองอาคารของเทสโก้ โลตัส	เจ้าของกรรมสิทธิ์	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	31 ไร่ 5 ตารางวา หรือ 49,620 ตารางเมตร	39 ไร่ 99 ตารางวา หรือ 62,796 ตารางเมตร
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี	ประมาณ 3 ปี
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾	9,910 ตารางเมตร	8,399 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾	19,711 ตารางเมตร	17,231 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽³⁾	40,011 ตารางเมตร	25,765 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁴⁾ (ล้านบาท)	100.0 (รอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุด 28 กุมภาพันธ์ 2553) 103.6 (รอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุด 28 กุมภาพันธ์ 2554)	84.7 (รอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุด 28 กุมภาพันธ์ 2553) 90.5 (รอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุด 28 กุมภาพันธ์ 2554)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	101 ราย	86 ราย

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

- (2) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (3) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (4) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

3. การใช้มาตรการที่เคร่งครัดในการบริหารเงินทุนและความเสี่ยง

กองทุนรวมตั้งเป้าหมายที่จะมีโครงสร้างเงินทุนที่มีประสิทธิภาพและมีต้นทุนของเงินทุนที่ต่ำ โดยอยู่ภายใต้ข้อจำกัดการกู้ยืมที่ได้รับอนุญาตตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด โดยกองทุนรวมจะใช้เงินลงทุนที่ผสมผสานระหว่างหนี้สินและทุนเพื่อเป็นเงินทุนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต และดำเนินการตามมาตรการเพิ่มศักยภาพให้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือเพื่อการพัฒนาด้านอื่น ๆ ใดๆ ก็ดี กองทุนรวมจะใช้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่เหมาะสมที่สุดภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายหลักทรัพย์ และจะดำรงอัตราหนี้สินต่อทุนที่เหมาะสมเพื่อสร้างความแข็งแกร่งให้กับฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

หลักการสำคัญของกลยุทธ์บริหารเงินทุนและความเสี่ยง มีดังนี้

การรักษาสัดส่วนเงินกู้ยืมโดยรวมให้อยู่ภายในขอบเขตที่ได้รับอนุญาต

กองทุนรวมจะรักษาสัดส่วนเงินกู้ยืมโดยรวม ภายใต้เพดานการกู้ยืมที่ได้รับอนุญาตตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด นอกจากนี้ การรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของหน่วยลงทุนที่เหมาะสม จะเป็นการลดต้นทุนของเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน และก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนให้มากที่สุด

การบริหารจัดการอัตราดอกเบี้ยในเชิงรุก

บริษัทจัดการจะใช้กลยุทธ์ในเชิงรุกเพื่อบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในอนาคต โดยในขณะเดียวกันจะดำเนินการให้ต้นทุนของเงินกู้ยืมอยู่ในระดับที่แข่งขันได้

กองทุนรวมจะมีความเสี่ยงที่เกิดจากการกู้ยืม รวมถึงข้อจำกัดการก่อหนี้ตามกฎหมายหลักทรัพย์ ซึ่งกรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน และค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในคำถาม – คำตอบเรื่อง "กองทุนรวมนี้กำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินไว้อย่างไร?"

Q: กองทุนรวมนี้อำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินไว้อย่างไร?

A: ในการจัดการกองทุนรวม กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ อาจมีการให้หลักประกันสำหรับการกู้ยืมเงินหรือไม่ก็ได้ และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือ
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยค้ำประกันถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละ 10% เป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ก) หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วที่กองทุนมีสิทธิการเช่าตาม (1)(ข) บริษัทจัดการต้องค้ำประกันถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ
- (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต่อมากายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

Q: จุดเด่นในการลงทุน (Key Investment Highlights) ในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้อะไรบ้าง?

A: 1. **คุณภาพของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทำเลที่ดี (Prime Location) และหลากหลาย**

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกจะประกอบด้วยศูนย์การค้าที่มีคุณภาพ ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทั่วประเทศทั้งในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามเมืองที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว และใจกลางเมืองต่างจังหวัด บริษัทจัดการเชื่อว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทั้งหมดตั้งอยู่ในทำเลยุทธศาสตร์ที่เหมาะสมต่อธุรกิจค้าปลีก (Strategic Location) ซึ่งทำให้ศูนย์การค้าสามารถรักษาผู้เช่าที่มีอยู่ในปัจจุบัน และดึงดูดผู้เช่าใหม่เข้ามาในพื้นที่ได้มากขึ้น ส่งผลให้มีลูกค้ามาใช้บริการที่ศูนย์การค้าเพิ่มมากขึ้น นอกจากนี้ทำเลที่ดีแล้วอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่งยังมีคุณสมบัติที่สำคัญอื่น ๆ กล่าวคือ มีศักยภาพในการให้บริการลูกค้าจำนวนมาก (large catchment area) เป็นที่สังเกตง่ายสามารถเข้าถึงถนนหลักและการคมนาคมสาธารณะโดยสะดวก มีที่จอดรถเพียงพอและมีโครงสร้างพื้นฐานที่ดี นอกจากนี้ ศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกเป็นศูนย์การค้าที่มีผลการดำเนินงานที่พิสูจน์แล้ว และมีผล

ประกอบการที่มีมั่นคง โดยมีอายุการดำเนินงานเฉลี่ยประมาณ 7 ปี มีลูกค้ามาใช้บริการเฉลี่ยเดือนละมากกว่า 2.3 ล้านคน และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดกว่าร้อยละ 99 ตลอดระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา บริษัทจัดการเชื่อว่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเป็นที่ดินที่หาได้ยากในปัจจุบัน เนื่องจากกฎเกณฑ์ที่เข้มงวดภายใต้กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ซึ่งทำให้กองทุนรวมได้เปรียบในการแข่งขันกับผู้ประกอบกิจการรายอื่นที่ไม่สามารถสร้างศูนย์การค้าได้ในทำเลเดียวกัน

2. กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเป็นส่วนใหญ่

กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินร้อยละ 73 และร้อยละ 27 ของมูลค่าประเมินของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ตามลำดับ (คำนวณโดยตัวเฉลี่ยมูลค่าประเมินกับสัดส่วนพื้นที่ดินที่กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ และสัดส่วนพื้นที่ดินที่กองทุนรวมจะถือสิทธิการเช่า) ที่ดินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าอยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเหลืออยู่โดยเฉลี่ยประมาณ 26 ปี นอกจากนี้ กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ของอาคารศูนย์การค้าทุกแห่ง ยกเว้นโครงการพระราม 1 (ซึ่งอาคารศูนย์การค้าเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ "สำนักงานทรัพย์สินฯ") การที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นส่วนใหญ่ จะทำให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในอนาคตมากกว่ากองทุนรวมที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอย่างเดียว

3. กองทุนรวมอยู่ในฐานะที่จะได้รับประโยชน์จากศักยภาพในการเจริญเติบโตด้านเศรษฐกิจของประเทศไทย

ข้อมูลจากธนาคารแห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เผยว่าอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศไทยที่แท้จริงในปี 2553 อยู่ที่ร้อยละ 7.8 ถึงแม้ว่าประมาณการอัตราการเติบโตในปี 2554 จะลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.8 เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศไทยได้รับผลกระทบจากภาวะน้ำท่วมรุนแรง ธนาคารแห่งประเทศไทยคาดว่าอัตราการเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศไทยที่แท้จริงของปี 2555 จะกลับขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 4.8 ในการลงทุนครั้งแรกกองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลที่ดีทั่วประเทศ ซึ่งประกอบด้วย (1) อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี (prime location) ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล จำนวน 6 แห่ง ซึ่งได้รับประโยชน์จากการมีฐานลูกค้าร้านค้าปลีกที่มั่นคงซึ่งมีอำนาจซื้อมากกว่าพื้นที่อื่น ๆ ในประเทศไทย (2) อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเมืองท่องเที่ยว จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ ปราณบุรี เกาะสมุย และจังหวัดกระบี่ได้รับประโยชน์จากการเป็นสถานที่ท่องเที่ยวที่เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวทั่วโลก และ (3) อสังหาริมทรัพย์ในต่างจังหวัดในทำเลที่เข้าถึงได้ง่ายอีกจำนวน 8 แห่ง ซึ่งมีศักยภาพในการเติบโตจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของผู้ซื้อในบริเวณดังกล่าว

บริษัทจัดการเชื่อว่าความหลากหลายทางภูมิภาคที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก จะทำให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากตลาดภูมิภาคที่มีลักษณะเฉพาะหลายแห่งในประเทศไทย โดยกองทุนรวมจะอยู่

ในฐานะที่สามารถให้บริการลูกค้าได้ทุกกลุ่มรายได้ทั่วประเทศอันนำไปสู่รายได้ในอนาคตที่มั่นคงมากยิ่งขึ้นในสภาวะแวดล้อมของการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและการใช้จ่ายของผู้บริโภคที่เพิ่มสูงขึ้น

4. เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตสูงเนื่องจากมีแผนการลงทุนต่อเนื่อง

เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน ซึ่งรวมถึงข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) ว่าต่างฝ่ายจะมีสิทธิที่จะได้รับข้อเสนอให้ซื้อที่ดิน อาคาร หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่อีกฝ่ายประสงค์จะขายก่อน ("สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน") อันจะทำให้กองทุนรวมมีแผนการลงทุนที่แน่นอนเพื่อการเจริญเติบโตในอนาคต ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ประกอบธุรกิจร้านค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตจำนวนมากถึง 133 แห่ง (รวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกด้วย) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีทั่วประเทศไทย โดยภายใต้เงื่อนไขของสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน กองทุนรวมจะได้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนในการลงทุนในศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส ที่มีพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไปทุกแห่ง

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

5. ชื่อเสียงของแบรนด์เทสโก้ โลตัส เป็นที่ยอมรับทั่วไปและมีจุดยืนทางการตลาดอันโดดเด่น

เทสโก้ โลตัส เป็นผู้บุกเบิกและผู้นำด้านธุรกิจค้าปลีกและได้สร้างชื่อเสียงอันโดดเด่นในตลาดธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 เทสโก้ โลตัส มีร้านค้าปลีกกว่า 900 แห่ง ให้บริการลูกค้ามากกว่า 35 ล้านคนต่อเดือน รวมถึงมีสมาชิก "คลับการ์ด" มากกว่า 7.5 ล้านคน ศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกนำเสนอประสบการณ์ในการจับจ่ายซื้อของครบวงจรที่ลูกค้าพึงพอใจ โดยรวมไฮเปอร์มาร์เก็ตของเทสโก้ โลตัส เข้ากับร้านอาหาร ร้านค้าปลีก และสถานที่ให้ความบันเทิงไว้ในศูนย์การค้า โดยที่สินค้าต่าง ๆ ที่นำเสนอสามารถรองรับความต้องการของฐานลูกค้าที่กว้างขวางและเหมาะสมกับประชากรทุกประเภทมาไว้ในที่เดียวกัน

นอกจากนี้ ชื่อ "เทสโก้ โลตัส" เป็นหนึ่งในผู้ประกอบการที่แข็งแกร่งและเป็นที่รู้จักมากที่สุดในประเทศไทย การที่มีเทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลักจะทำให้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกได้รับประโยชน์จากแบรนด์ของเทสโก้ โลตัส ที่เป็นที่ยอมรับในกลุ่มลูกค้า และชื่อเสียงที่ยาวนานในแหล่งชุมชนที่เทสโก้ โลตัส ให้บริการ ทำให้สามารถคงไว้ซึ่งความหลากหลายของผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก โดยมีทั้งผู้เช่าซึ่งเป็นผู้ประกอบการในระดับท้องถิ่น ระดับประเทศ และระดับสากล อีกทั้งแบรนด์เทสโก้ โลตัส ยังจะช่วยดึงดูดผู้เช่ารายใหม่ซึ่งจะส่งผลให้มีลูกค้ามาใช้บริการมากยิ่งขึ้น และทำให้กองทุนรวมมีผลประกอบการที่ดี

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

การมีเทสโก้ โลตัส ซึ่งเป็นผู้ประกอบการไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์การค้าชั้นนำในประเทศไทย เป็นผู้เช่าหลัก โดยเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทั้งหมดจะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้รายได้ของกองทุนรวมมีความมั่นคงมากยิ่งขึ้น ธุรกิจการค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตมีเสถียรภาพทางรายได้มากกว่าเมื่อเทียบกับกิจการค้าปลีกรูปแบบอื่น เนื่องจากไฮเปอร์มาร์เก็ตเป็นแหล่งรวมสินค้าอุปโภคและบริโภคพื้นฐานที่จำเป็นต่อครัวเรือนไม่ใช่สินค้าฟุ่มเฟือย ลูกค้าน่าจะสามารถจ่ายซื้อของที่จำเป็นสำหรับครัวเรือนของตนในทีเดียว ลักษณะดังกล่าวช่วยดึงดูดลูกค้าและผลักดันให้มีผู้มาจ่ายซื้อของมากยิ่งขึ้นในศูนย์การค้า

นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกมีผู้เช่าระยะยาวที่หลากหลายรวมถึงสาขาของร้านที่มีชื่อเสียง (chains) ของผู้ประกอบการ ทั้งระดับประเทศและระดับนานาชาติ ประเทศซึ่งเป็นที่รู้จักกันดี รวมทั้งผู้ประกอบการท้องถิ่น ผู้เช่าเหล่านี้ประกอบกิจการในธุรกิจหลายแขนง เช่น (1) ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ร้านสุกี้ เอ็มเค ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่น ฟุจิ แมคโดนัลด์ และมิสเตอร์โดนัท (2) ธุรกิจบริการด้านความบันเทิง ได้แก่ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ เมเจอร์ ไบวัล ซีทาดูซ่า และอิมเมจิ้น (3) และธุรกิจการให้บริการทางการเงินต่าง ๆ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ (4) ธุรกิจแฟชั่นและเครื่องประดับได้แก่ บอดี้โกลฟ บอสชี่นี่ บาจา และแว่นท็อปเจริญ (5) ธุรกิจสุขภาพและความงาม ได้แก่ บิวตี้ วัตสัน และโอเรียนทอล ฟรินเซส และ (6) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ เช่น ธุรกิจเฟอร์นิเจอร์และของตกแต่ง ได้แก่ โฮมโปร นอกจากนี้ ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมักนำเสนอสินค้า และ/หรือบริการที่หลากหลาย ซึ่งไม่ใช่สินค้าและบริการที่ผู้เช่าระยะยาวจำหน่าย ส่งผลให้ภาพรวมการนำเสนอสินค้าและบริการในศูนย์การค้ามีความหลากหลายอยู่เสมอ

อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทุกแห่งในรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 และรอบระยะเวลาสองปีสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ ปี 2553 และ 2554 และสำหรับรอบระยะเวลาเก้าเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 อยู่ที่ร้อยละ 99.6 ร้อยละ 99.3 ร้อยละ 99.1 และร้อยละ 98.8 ตามลำดับ อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยดังกล่าวแสดงให้เห็นถึงความมั่นคงของรายได้จากการมีผู้เช่าที่หลากหลายแม้ในช่วงที่เศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก และมีเหตุการณ์ทางการเมืองในประเทศตลอดระยะเวลาสามปีที่ผ่านมา นอกจากนี้ ในช่วงสามเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ซึ่งเป็นระยะเวลาที่ประเทศไทยประสบภาวะน้ำท่วมร้ายแรงที่สุดในรอบ 50 ปี อัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดยังคงอยู่ที่ร้อยละ 95.8 ซึ่งไม่แตกต่างจากสภาวะปกติ

7. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์สูง

กองทุนรวมจะได้ประโยชน์จากเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มากด้วยประสบการณ์จากผลงานที่ผ่านมาในการบริหารธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบของศูนย์การค้าในประเทศไทย เทสโก้ โลตัส ในฐานะ

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะหาโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงการจัดให้มีหลากหลายของผู้เช่าที่เหมาะสม ความสัมพันธ์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีกับผู้เช่ารายใหญ่ในศูนย์การค้าต่าง ๆ จะเป็นปัจจัยที่ช่วยให้สามารถปล่อยเช่าพื้นที่ว่างในศูนย์การค้าได้เร็วยิ่งขึ้น นอกจากนี้ การที่เอสไอ โดดส์ มีจำนวนศูนย์การค้าอยู่มาก ประกอบกับความสัมพันธ์อันดีทางธุรกิจที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีกับผู้ให้บริการในด้านต่าง ๆ เช่น การบริการทำความสะอาดและรักษาความปลอดภัย ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะสามารถใช้ประโยชน์จากการประหยัดจากขนาดของธุรกิจ (economies of scale) เพื่อต่อรองราคาค่าบริการให้ได้รับราคาค่าบริการจากผู้ให้บริการในราคาที่น่าพึงพอใจ นอกจากนี้ การที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญด้านการปรับปรุงและซ่อมแซมศูนย์การค้า จะทำให้การปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากกว่าคู่แข่งที่ไม่มีความเชี่ยวชาญดังกล่าว

Q: ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนเป็นอย่างไร?

A: โปรดดูรายละเอียดตามภาคผนวก 3 "รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก" ซึ่งจัดทำโดย บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด

Q: กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร?

A: กรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ซึ่ง เอสไอ โดดส์ ได้เอาประกันภัยไว้ ประกอบด้วยการประกันภัยดังต่อไปนี้ (ก) การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) (ข) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Third Party Liability Insurance) และ (ค) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) (ง) การประกันภัยการก่อการร้าย (Terrorism Insurance) โดยที่ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท เอสไอ โดดส์ จะได้รับความคุ้มครองต่อความสูญเสียและความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่น ๆ ที่สำคัญ ในส่วนของกรมธรรม์การประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกจะครอบคลุมความรับผิดทางกฎหมายและทางนิติกรรมสัญญาของเอสไอ โดดส์ ต่อบุคคลอื่น อันเกิดจากการทำให้ผู้อื่นได้รับบาดเจ็บหรือเสียชีวิต และการก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของผู้อื่น ทั้งนี้ จำนวนค่าเสียหายส่วนแรกที่เอสไอ โดดส์ จะต้องรับผิดชอบ (deductible amounts) ภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าวมิได้เป็นจำนวนเงินที่มีนัยสำคัญหรือสูงเกินปกติ

หลังจากกองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว บริษัทจัดการมีหน้าที่ดำเนินการให้มีการเอาประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์

ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีหน้าที่ดำเนินการให้มีการเอาประกันภัยตามที่ระบุไว้ในสัญญา (โดยกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย) ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามหน้าที่ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้การประกันภัยที่มีอยู่เดิม (โดยกองทุนรวมเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย) เพื่อให้กองทุนรวมได้รับ (ก) ความคุ้มครองสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท ยกเว้นสำหรับโครงการพระราม 1 ในกรณีที่กองทุนรวมประสงค์จะซ่อมแซมความเสียหาย สำนักงานทรัพย์สินฯ ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์จะโอนค่าสินไหมใด ๆ ที่ได้รับมาให้แก่กองทุนรวมเพื่อใช้ในการซ่อมแซมความเสียหาย (ข) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (ค) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (ง) การประกันภัยการก่อการร้าย และ

(จ) การประกันภัยคุ้มครองสิทธิการเช่าสำหรับโครงการพระราม 1 ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์

Q: รายชื่อหรือลักษณะผู้จองซื้อประเภทกองทุน ผู้จองซื้อพิเศษ ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ที่จะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นจำนวนและสัดส่วนเท่าใด?

A: บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อประเภทกองทุน ผู้จองซื้อพิเศษ ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) และผู้จัดการการจัดจำหน่าย (ซึ่งมีรายชื่อปรากฏข้างล่างนี้) หรือเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ดังนี้

- (1) จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยต้องจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังต่อไปนี้
 - (ก) จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าช้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้
 - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ
 - (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน ให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)
- (3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ
 - (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
 - (ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว

(ค) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (3)(ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (3)(ก) และ (ข) ด้วย

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน ได้แก่

- (1) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (2) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (3) กองทุนประกันสังคม
- (4) กองทุนรวมที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นกองทุนรวมที่เสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป

ผู้จองซื้อพิเศษ ได้แก่

- (1) ธนาคารพาณิชย์
- (2) บริษัทหลักทรัพย์เพื่อการจัดการทรัพย์สินของตนเอง
- (3) บริษัทประกันภัย วิทยาศาสตร์ หรือบริษัทประกันชีวิต
- (4) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (5) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
- (6) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
- (7) กองทุนประกันสังคม
- (8) กองทุนรวมตามกฎหมายหลักทรัพย์
- (9) สภาอากาศไทย
- (10) มูลนิธิเพื่อสาธารณประโยชน์
- (11) สหกรณ์ออมทรัพย์ชุมนุมสหกรณ์
- (12) สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก
- (13) กองทุนรวมตามกฎหมายต่างประเทศที่มีการเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้ลงทุนเป็นการทั่วไป
- (14) ผู้ลงทุนต่างประเทศที่มีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (7) ข้างต้น และ
- (15) ผู้ลงทุนอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุญาตเป็นรายกรณี

ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ได้แก่ Merrill Lynch Far East Ltd. Nomura International plc. และ The Royal Bank of Scotland N.V., Hong Kong Branch ซึ่งถือเป็นผู้จองซื้อพิเศษ และผู้จัดการการจัดจำหน่าย ได้แก่ บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ หมายถึงเฉพาะ กรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษเท่านั้น หากทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ให้ถือเป็น “ผู้จองซื้อทั่วไป”

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

Q: ผลกระทบต่อผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะเป็นอย่างไรในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์หรือการเช่าในอาคารโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์และหากต่อมาผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญาโดยมิได้จัดให้มีผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว

A: เนื่องจากในการลงทุนของกองทุนรวมครั้งนี้ ไม่มีการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แต่เป็นการลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินโดยตรง ดังนั้น กองทุนรวมจึงไม่มีผลกระทบดังกล่าว

Q: ผู้ลงทุนจะได้อะไรจากเงินลงทุน?

A: กองทุนรวมจะนำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนตราสารทางการเงิน เมื่อกองทุนรวมได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนอันได้แก่ รายได้ค่าเช่า ดอกเบี้ยรับจากตราสารที่กองทุนลงทุน และกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้กองทุนรวมมีกำไรสุทธิจากผลการดำเนินงาน ในกรณีที่กองทุนมีกำไรสุทธิบริษัทจัดการมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการ

นอกจากนี้ ผลตอบแทนจากการลงทุนดังกล่าวจะสะท้อนอยู่ในมูลค่าหน่วยลงทุนที่อาจเพิ่มขึ้น ดังนั้น เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนทำการขายหน่วยลงทุนซึ่งสามารถดำเนินการผ่านตลาดหลักทรัพย์ ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงมีโอกาที่จะได้รับกำไรจากราคาขายหน่วยลงทุนที่อาจเพิ่มขึ้น

ข้อมูลสรุปรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน มีดังนี้

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

	ประมาณการตาม สมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,582,510
ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร	499,136
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุนอัตราเช่าแบบคงที่	575,742
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่า แบบแปรผัน	306,132
ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว	192,689
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	8,811
รายได้อื่น	9,854
รายได้รวม	1,592,364
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า	-
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	(23,609)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(242,341)
กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์	1,326,414
รายได้ดอกเบี้ย	454

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

	ประมาณการตาม สมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 พันบาท
ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม	
ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม	(14,929)
ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินและการเช่า	(58,165)
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	(21,561)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	(1,648)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	(2,908)
ค่าใช้จ่ายกองทุนรวมอื่นๆ	(6,776)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย	(170,326)
กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน	1,050,555
บวกกลับ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย ⁹	170,326
หักออก ค่าเช่าที่ดิน	(25,208)
เงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน	1,195,673
ราคาเสนอขายหน่วย (บาท)*	10.15
จำนวนหน่วยลงทุนที่ออก (หน่วย)	1,770,000,000

(*) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน คำนวณจากผลรวมของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก ประมาณการต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก ประมาณการสำหรับค่าใช้จ่ายรวมในการจัดตั้งกองทุนรวมและจดทะเบียนหน่วยลงทุนกับตลาดหลักทรัพย์ และประมาณการสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียน และค่าใช้จ่ายในการลงทุน หาดด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่ออก

⁹ ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ กองทุนรวมจะจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนโดยทำการลดเงินทุนจดทะเบียน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

ประมาณการตาม
สมมติฐานสำหรับปี
ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม
พ.ศ. 2555 ถึง
วันที่ 28 กุมภาพันธ์
พ.ศ. 2556
พันบาท

เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน:

กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร	
ต่อหน่วยลงทุน (อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 100) (บาทต่อหน่วยลงทุน)	0.59
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน (บาทต่อหน่วยลงทุน)	0.08
รวม	0.67

อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ)

กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุน (อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 100)	5.85 ¹⁰
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน	0.81
รวม	6.66

¹⁰ จากข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นหลายกองทุนในตลาดหลักทรัพย์ที่ดิฉันทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ นั้นๆ ลงทุน พบว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมดังกล่าวยังไม่ได้รับผลกระทบจากการที่มูลค่าสิทธิการเช่าลดลงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่า เนื่องจากราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดไม่น้อยกว่ามูลค่าสิทธิการเช่าต้นงวด ทำให้กองทุนรวมไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (unrealized loss)

เพื่อให้เห็นตัวอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว บริษัทจัดการจึงทดลองคำนวณกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรในประมาณการงบกำไรขาดทุนของ TLGF สำหรับงวดวันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2556 ในกรณีสมมติ ที่ราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดลดลงแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่า (มีการรับรู้ unrealized loss ในทางสมมติ) **จากสมมติฐานในกรณีดังกล่าวนี้ กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรจะลดลงจากสมมติฐานเดิมเหลือประมาณร้อยละ 4.80 ของราคาเสนอขายหน่วยลงทุน (กรณีราคาหน่วยละ 10.15 บาท)** อย่างไรก็ตาม unrealized loss จากกรณีสมมติดังกล่าวไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายเป็นเงินสด ทำให้ TLGF ยังคงมีสภาพคล่องส่วนเกินที่สามารถจ่ายคืนให้ผู้ลงทุนได้ด้วยวิธีการลดเงินทุนจดทะเบียน ซึ่งจะให้ผู้ลงทุนได้รับเงินจากการปันส่วนแบ่งกำไรและการลดเงินทุนจดทะเบียน รวมเป็น ร้อยละ 6.66 ตามสมมติฐานเดิม

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

ในกรณีที่กองทุนรวมคืนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 95 ถึงร้อยละ 100 อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปีจะคิดเป็นร้อยละ 6.33 ถึงร้อยละ 6.66 ตามลำดับ ทั้งนี้ หากราคาเสนอขายสุดท้ายเท่ากับราคาสูงสุดของช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้นที่ 10.40 บาท อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปีจะคิดเป็นร้อยละ 6.18 ถึงร้อยละ 6.50 ตามลำดับ

ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ข้างต้น ประมาณการรายได้รวมของกองทุนรวมเป็นจำนวน 1,592.4 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงสร้างรายได้ของกองทุนรวมในช่วงเวลาดังกล่าวเป็นดังต่อไปนี้

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราคงที่จาก เทสโก้ โลตัส (สำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร) เป็นจำนวน 499.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 31 ของรายได้รวม รายได้ดังกล่าวส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้ระยะยาวที่มั่นคงเนื่องมาจากสัญญาเช่าหลักระหว่าง เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมมีอายุสัญญา 10 ปี ต่อไปอีกสองคราว ๆ ละ 10 ปี ทั้งนี้ จะมีการปรับค่าเช่าและค่าบริการขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี เพื่อการเติบโตอย่างสม่ำเสมอของค่าเช่าและค่าบริการและลดความเสี่ยงจากค่าเงินเฟ้อ นอกจากนี้ คู่สัญญาอาจพิจารณาทบทวนค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด 10 ปี เพื่อให้มั่นใจว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราคงที่จากผู้เช่าระยะยาวเป็นจำนวน 575.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 36 ของรายได้รวม ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะมีการปรับเพิ่มอย่างต่อเนื่อง
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราแปรผันจากผู้เช่าระยะยาวเป็นจำนวน 306.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19 ของรายได้รวม ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนนี้จะแปรผันตามยอดขายของผู้เช่า และจะส่งผลให้กองทุนรวมได้รับส่วนแบ่งจากยอดขายที่เติบโตขึ้นของผู้เช่าที่น่าเชื่อถือและมีคุณภาพ
- รายได้ค่าบริการจากผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวเป็นจำนวน 192.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12 ของรายได้รวม โดยพื้นที่ให้บริการชั่วคราวเป็นพื้นที่ที่คิดอัตราค่าให้บริการสูง อันเนื่องมาจากระยะเวลาเช่าที่สั้นและพื้นที่เช่าที่มีขนาดเล็ก นอกจากนี้ กองทุนรวมมีความยืดหยุ่นสูงในการปรับค่าบริการ และความหลากหลายของผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว รวมทั้งสามารถใช้เป็นพื้นที่ดังกล่าวในการจัดแคมเปญสนับสนุนการขายต่าง ๆ ได้ด้วย
- รายได้อื่น ๆ ประกอบด้วยรายได้จากสัญญาบริการป้ายโฆษณา และรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ เป็นจำนวน 18.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1 ของรายได้รวม

นอกจากนี้ ตามข้อกำหนดสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่คิดค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าสำหรับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งตามสมมติฐานข้างต้น จึงไม่ได้รวมค่านายหน้าและค่าธรรมเนียมที่ถูกยกเว้นดังกล่าว ทั้งนี้ ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าและค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่ถูกยกเว้นสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2556 จะมีมูลค่าประมาณ 31.9 ล้านบาท¹¹ หรือประมาณร้อยละ 2.0¹¹ ของรายได้รวม

¹¹ คำนวณจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2556

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก 4 "รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน" โดยบริษัท ไพร่ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

Q: กองทุนนี้มีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ลงทุนอย่างไร?

A: ผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะมีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล โดยผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิได้รับเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของตน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง

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

กำไรสุทธิและกำไรสะสม (1) และ (2) จะไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

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

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผล ถ้าเงินปันผลที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยลงทุนระหว่างปีบัญชีมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายเงินปันผลในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายเงินปันผลพร้อมกันในงวดสิ้นปีบัญชี ตามวิธีการและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้

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

เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสิทธิการถือครองหน่วยลงทุนซึ่งเป็นผู้ที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามลำดับก่อนหลังของการบันทึกการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

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

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีที่ระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสิทธิการถือครองหน่วยลงทุนซึ่งเป็นผู้ที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามลำดับก่อนหลังของการบันทึกการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่ได้รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

- (4) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย

(ก) ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ

(ข) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ

(ค) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์

- (5) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแจ้งต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนครั้งล่าสุด หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุน ดราฟท์ หรือตัวแลกเงินโดยส่งทางไปรษณีย์ ตามชื่อและที่อยู่ที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการหักค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากเงินโอนนั้น

บริษัทจัดการจะทำการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือในอัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดสำหรับเงินปันผลที่จ่ายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นบุคคลธรรมดาซึ่งได้แสดงความประสงค์ให้บริษัทจัดการดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายไว้ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังบริษัทจัดการให้ดำเนินการเป็นอย่างอื่นภายใน 5 วัน หลังจากปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

- (6) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม

- (7) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ เนื่องจากการถือหน่วยลงทุนเกินกว่าที่กำหนดตามโครงการจัดการกองทุนรวม กองทุนรวมจะดำเนินการให้เงินปันผลส่วนที่ไม่สามารถจ่ายได้ให้เป็นของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

ในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมีได้ดำเนินการให้เงินปันผลส่วนที่ไม่สามารถจ่ายได้ให้เป็นของแผ่นดินตามที่กำหนดไว้ในวรรคแรก บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

Q: ปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่อเงินลงทุนของผู้ลงทุน?

A: ความผันผวนทางเศรษฐกิจ

สภาพเศรษฐกิจที่ผันผวนของประเทศไทยและโลก โดยเฉพาะในช่วงสภาวะเศรษฐกิจตกต่ำทั่วโลก จะส่งผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการและฐานะทางการเงินของกองทุนรวมซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมในท้ายที่สุด

ความผันผวนของอัตราค่าเช่า

เนื่องจากรายได้หลักเพียงแหล่งเดียวของกองทุนรวมมาจากรายได้ค่าเช่า ดังนั้น หากอัตราค่าเช่ามีความผันผวนจะมีผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทุนรวม

ทั้งนี้ ความผันผวนของอัตราค่าเช่าอาจมีสาเหตุมาจากการแข่งขันที่สูงขึ้น หรือการได้รับผลกระทบจากความผันผวนทางเศรษฐกิจ

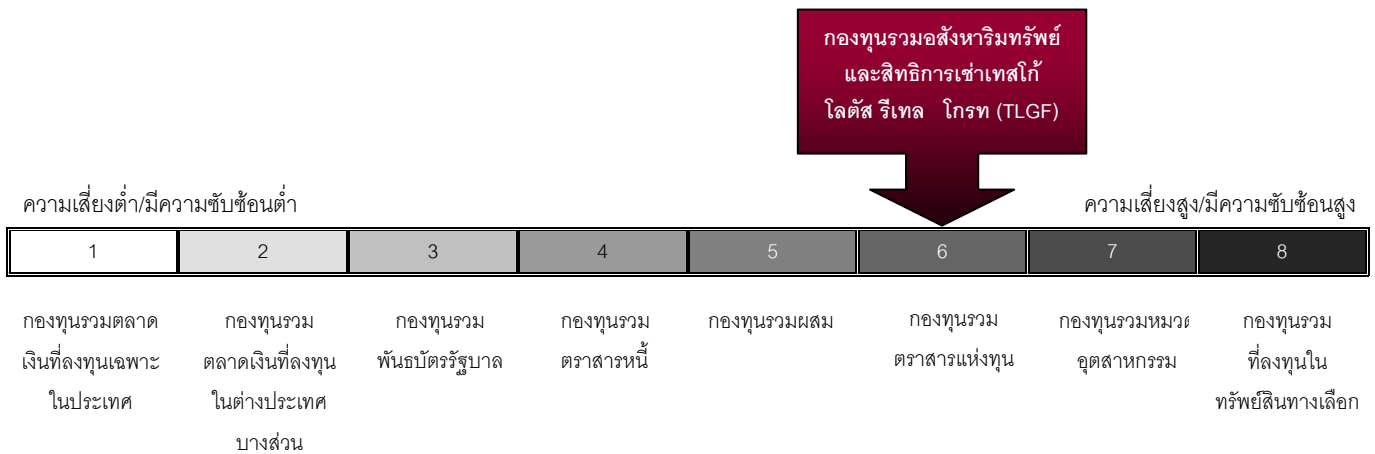
ความผันผวนของราคาซื้อขายหน่วยลงทุนและสภาพคล่องในการซื้อขาย

ราคาตลาดของหน่วยลงทุนอาจมีการลดลงภายหลังการจดทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย และอาจไม่สอดคล้องกับมูลค่าทรัพยสินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม ซึ่งราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย อาทิ ผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ความผันผวนของตลาดหลักทรัพย และปริมาณการซื้อขายของหน่วยลงทุน เป็นต้น ดังนั้น ผู้ลงทุนอาจไม่สามารถขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่เสนอขายหน่วยลงทุน หรือในราคาตามมูลค่าทรัพยสินสุทธิต่อหน่วยของกองทุนรวม

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ "ความเสี่ยงในการลงทุน"

Q: การลงทุนในกองทุนรวมนี้กับกองทุนรวมอื่นที่มีใช้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงแตกต่างกันอย่างไร?

A: การที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์จะต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพยสินสุทธิของกองทุนรวม และในการลงทุนครั้งนี้ กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส จำนวน 17 แห่ง ทำให้การลงทุนมีลักษณะกระจุกตัวอยู่ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเท่านั้น ในขณะที่กองทุนรวมประเภทอื่นอาจมีนโยบายการกระจายการลงทุนในตราสารทางการเงินประเภทต่าง ๆ ใดก็ตาม การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่มีการกระจายของประเภทผู้เช่าในหลากหลายธุรกิจ จะช่วยลดความเสี่ยงได้ในระดับหนึ่ง ดังนี้



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

A: กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โดดส์ รีเทล โกรท มีการทำธุรกรรมของกองทุนรวมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนบางแห่ง มีลักษณะเป็นการซื้อ อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เอสไอ โดดส์เป็นเจ้าของหรือผู้เช่าอยู่ก่อนวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน โดยกองทุนรวมจะแต่งตั้ง เอสไอ โดดส์ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาว่าจ้างบริหาร อสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงข้อตกลงเกี่ยวกับการที่กองทุนรวมจะให้สิทธิในการให้บริการระบบสาธารณูปโภคแก่เอสไอ โดดส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแล้วเสร็จ โดยสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวมกับเอสไอ โดดส์ จะมีการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและค่าตอบแทนที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้แก่เอสไอ โดดส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ใน อัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นทั่วไป

นอกจากนี้ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อันแล้วเสร็จสิ้น เอสไอ โดดส์จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุน รวม โดยจะถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และภายหลังจากที่ เอสไอ โดดส์โอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแก่กองทุนรวม เอสไอ โดดส์จะเข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการกับกองทุนรวมแล้ว และจะเป็นหนึ่งในผู้เช่าหลักในอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการระหว่างกองทุนรวม กับเอสไอ โดดส์ดังกล่าว จะมีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เอสไอ โดดส์จ่ายให้กองทุนรวมในอัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้เช่าระยะยาวที่เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ที่มีได้เป็นบุคคลที่มีความ เกี่ยวโยงกัน (at arm's length transaction)

ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก และตลอด ระยะเวลาที่เอสไอ โดดส์ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม การทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์และ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนระหว่างกองทุนรวมและเอสไอ โดดส์ จะทำได้ต่อเมื่อมีลักษณะที่เป็น ธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ และ ดำเนินการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549

Q: รายได้ที่กองทุนรวมนี้จะได้รับมีการประกันหรือไม่อย่างไร?

A: ไม่มีการประกันรายได้

ข้อมูลที่ควรรู้เกี่ยวกับการลงทุน

Q: ช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้นเป็นเท่าไร?

A: 9.65 บาท – 10.40 บาท ต่อหน่วย โดยมีราคาจองซื้อหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไปที่ราคา 10.40 บาท ต่อหน่วย¹²

Q: จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของการจองซื้อหน่วยลงทุน เป็นเท่าไร?

A: 1,000 หน่วย (หนึ่งพันหน่วย) และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย (หนึ่งร้อยหน่วย)

Q: วิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน เป็นอย่างไร?

A: ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุน ดังนี้

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อย่างประสบความสำเร็จสูงสุด

1. วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน และใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ผู้จองซื้อทั่วไปสามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ใบจองซื้อหน่วยลงทุน (แบบ A) และใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน ได้ที่บริษัทจัดการ สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือสำนักงานใหญ่และสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตามรายชื่อที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ อย่างเร็วตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2555 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือสำนักงานใหญ่และสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 มีนาคม 2555

¹² ในกรณีที่ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายต่ำกว่าราคาจองซื้อหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนดำเนินการคืนส่วนต่างดังกล่าวให้กับผู้จองซื้อทั่วไปโดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใด ๆ ทั้งนี้ ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายจะอยู่ในช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้น

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

ผู้จองซื้อประเภทกองทุน ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน ใบจองซื้อหน่วยลงทุนและใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน ได้ที่บริษัทจัดการ หรือสำนักงานของผู้จัดการการจดทะเบียน อย่างเร็วตั้งแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2555 ภายในวันและเวลาทำการของบริษัทจัดการ หรือผู้จัดการการจดทะเบียน จนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) (ในเวลาทำการ)

1.2 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ซึ่งรวมถึงผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ ที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนแบบผู้จองซื้อทั่วไป

ตั้งแต่วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2555 ถึง วันที่ 1 มีนาคม 2555 ระยะเวลาทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานของผู้จัดการการจดทะเบียน สำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และวันที่ 2 มีนาคม 2555 ระยะเวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานของผู้จัดการการจดทะเบียน สำนักงานใหญ่และสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 มีนาคม 2555

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ*

ตั้งแต่เวลา 08.30 น. ถึงเวลา 16.30 น. ของวันที่ 6 มีนาคม และ 8 มีนาคม 2555 และ ตั้งแต่เวลา 08.30 น. ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 9 มีนาคม 2555

หมายเหตุ * ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษที่ประสงค์จะจองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป จะไม่สามารถทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษได้

สำหรับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

ตั้งแต่เวลา 08.30 น. ถึงเวลา 16.30 น. ของวันที่ 6 มีนาคม และ 8-9 มีนาคม 2555 และ ตั้งแต่เวลา 08.30 น. ถึงเวลา 12.00 น. ของวันที่ 12 มีนาคม 2555

2. วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

2.1 การกำหนดราคาขายหรือราคาจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

ราคาเสนอขายสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ที่ราคา 10.40 บาท ต่อหน่วย ในกรณีที่ราคาเสนอขายสุดท้าย¹³ มีราคาต่ำกว่า 10.40 บาท ต่อหน่วย บริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการคืนเงินส่วนต่างค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย

โดยบริษัทจัดการ เอสเคไอ โกลด์ส ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้เสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) จะเป็นผู้กำหนดราคาเสนอขายสุดท้ายร่วมกันและคาดว่าจะประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

ราคาเสนอขายสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) เป็นราคาเสนอขายสุดท้าย

2.2 ในการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนครั้งแรก บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้
 - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อ

¹³ ราคาเสนอขายสุดท้าย จะเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้น ซึ่งบริษัทจัดการ เอสเคไอ โกลด์ส ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้เสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) จะเป็นผู้กำหนดร่วมกันและคาดว่าจะประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555

ประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ

- (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน ให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)
- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ
 - (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
 - (ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว
 - (ค) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ด้วย

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้จองซื้อประเภทกองทุน หมายถึงเฉพาะ กรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษเท่านั้น หากทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ให้ถือเป็น “ผู้จองซื้อทั่วไป”

วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

- (1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย (เฉพาะลูกค้าของผู้จัดการการจัดจำหน่าย) หรือสำนักงานใหญ่และสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้ตามวัน เวลา ที่ระบุไว้ในข้อ 1.2 โดยจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หน่วย และเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย โดยไม่จำกัดจำนวนหน่วยลงทุนที่จะจองซื้อต่อ 1 ใบจองซื้อ โดยผู้จองซื้อสามารถยื่นใบจองซื้อพร้อมได้มากกว่า 1 ใบจองซื้อ
- (2) ผู้จองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในวันจองซื้อให้แก่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยจะต้องชำระที่ 10.40 บาท ต่อหน่วย

โดยจะหักกลบลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้ พร้อมทั้งกรอรายละเอียดต่าง ๆ ในใบคำขอเปิดบัญชีกองทุน และ ใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน

- (3) กรณีที่มีผู้จองซื้อหน่วยลงทุนตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 4 คน จองซื้อหน่วยลงทุนร่วมกัน บริษัทจัดการจะจัดแจงชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนเหล่านั้นเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนร่วมกันในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและจะถือเอาบุคคลที่มีชื่อแรกในคำขอเปิดบัญชีกองทุนเป็นผู้ใช้สิทธิในฐานะผู้จองซื้อหน่วยลงทุนหรือผู้ถือหน่วยลงทุน อย่างไรก็ตาม หากผู้จองซื้อประสงค์เป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการอาจพิจารณาตามที่เห็นสมควร
- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และ ภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง
- (5) ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ยังไม่เคยมีบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ จะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการก่อน
 ในกรณีที่จองซื้อหน่วยลงทุนกับผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทุกรายจะต้องเปิดบัญชีกองทุน และ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ
- (6) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ดังนั้น ในการจองซื้อ ผู้จองซื้อจะต้องระบุในใบจองซื้อแจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้จองซื้อสามารถเลือกดำเนินการดังต่อไปนี้
 - ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการจะดำเนินการให้หน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น ๆ หรือ
 - ฝากไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุน ซึ่งบริษัทจัดการจะดำเนินการให้หน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในนามของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ

ในการจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ ให้ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยต้องนำส่งใบจองซื้อที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน (ใบจองซื้อของผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ) ให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ โดยผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อที่ราคาเสนอขายสุดท้าย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายจะได้มีการกำหนดต่อไป

สำหรับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

ในการจองซื้อหน่วยลงทุนของผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ให้ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านบริษัทจัดการ โดยต้องนำส่งใบจองซื้อที่ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ได้ลงลายมือชื่อเพื่อแสดงความประสงค์ที่จะจองซื้อหน่วยลงทุน (ใบจองซื้อสำหรับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ) ให้แก่บริษัทจัดการเพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อที่ราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งจะอยู่ในช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเบื้องต้นที่บริษัทจัดการ เทสโก้ โลตัส ผู้จัดการการจดทะเบียน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ผู้จัดการการจดทะเบียนได้มีการกำหนดต่อไป

Q: ผู้สั่งซื้อจะชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนได้อย่างไร?

A: ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้
สำหรับผู้จองซื้อทั่วไป

(1) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อในวันที่จองซื้อ โดยชำระเป็นเงินสด เช็ค ดราฟต์ แคชเชียร์เช็ค เงินโอนจากบัญชีเงินฝากธนาคาร (รับเฉพาะเงินโอนจากบัญชีที่เปิดกับผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย) หรือคำสั่งหักบัญชีธนาคาร หรือวิธีอื่นใดที่บริษัทจัดการยอมรับ โดยสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจดทะเบียน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ที่จองซื้อและขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายบัญชีตามรายละเอียดที่ระบุข้างล่างนี้ ซึ่งเป็นบัญชีเงินฝากประเภทกระแสรายวันที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจดทะเบียน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายได้เปิดไว้เพื่อการนี้ โดยระบุชื่อ ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จองซื้อลงบนด้านหลังของเช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าว เพื่อความสะดวกในการติดต่อและเพื่อผลประโยชน์ของผู้จองซื้อหน่วยลงทุน

กรณีจองซื้อด้วยวิธีอื่นที่มีใช้เงินสด ผู้จองซื้อจะต้องลงวันที่ให้บริษัทจัดการสามารถเรียกเก็บเงินได้ก่อนระยะเวลาการเสนอขายครั้งแรกจะสิ้นสุดลง (ก่อนเวลา 12.00 น. ของวันที่ 2 มีนาคม 2555)

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจดทะเบียน หรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายกำหนด อาจมีความแตกต่างกันบ้าง ขอให้ผู้จองซื้อทั่วไปปฏิบัติตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจดทะเบียน หรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายจะกำหนด

รายละเอียดของบัญชีเงินฝากกระแสรายวันที่ผู้จองซื้อทั่วไปสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนมีดังต่อไปนี้

(ก) **บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)**

ชื่อบัญชี “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท”

“ACCOUNT FOR SUBSCRIPTION OF UNITS OF TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND”

เลขที่บัญชี 153-6-10467-1

- ประเภทบัญชี กระแสรายวัน
ธนาคาร – สาขา กรุงเทพฯ - สวนมะลิ
- (ข) **ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)**
ชื่อบัญชี “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท”
“ACCOUNT FOR SUBSCRIPTION OF UNITS OF TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND”
เลขที่บัญชี 980-7-64840-8
ประเภทบัญชี กระแสรายวัน
ธนาคาร-สาขา กรุงเทพฯ - สำนักงานนาเหนือ
- (ค) **ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)**
ชื่อบัญชี “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท”
“ACCOUNT FOR SUBSCRIPTION OF UNITS OF TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND”
เลขที่บัญชี 777-006394-9
ประเภทบัญชี กระแสรายวัน
ธนาคาร-สาขา กรุงเทพฯ - พระราม 3
- (ง) **ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)**
ชื่อบัญชี “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท”
“ACCOUNT FOR SUBSCRIPTION OF UNITS OF TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND”
เลขที่บัญชี 001-3-01456-9
ประเภทบัญชี กระแสรายวัน
ธนาคาร-สาขา ธนชาติ - สำนักต้นสน
- (จ) **ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)**
ชื่อบัญชี “บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท”

“ACCOUNT FOR SUBSCRIPTION OF UNITS OF TESCO LOTUS RETAIL GROWTH FREEHOLD AND LEASEHOLD PROPERTY FUND”

เลขที่บัญชี 053-3-01248-7
 ประเภทบัญชี กระแสรายวัน
 ธนาคาร-สาขา ซีไอเอ็มบี ไทย - สำนักงานใหญ่

(ฉ) **บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)** (เฉพาะลูกค้าของบริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน) เท่านั้น)

ชื่อบัญชี “บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)”
 “CAPITAL NOMURA SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED”

เลขที่บัญชี 118-305-0994
 ประเภทบัญชี กระแสรายวัน
 ธนาคาร-สาขา กรุงเทพ - สีลม

(ช) **บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)** (เฉพาะลูกค้าของบริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน) เท่านั้น)

ชื่อบัญชี “บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน) เพื่อลูกค้า”
 “PHATRA SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED FOR CLIENTS”

เลขที่บัญชี 089-1-08488-9
 ประเภทบัญชี กระแสรายวัน
 ธนาคาร-สาขา กสิกรไทย - ถนนรัชดาภิเษก ห้วยขวาง

(2) หลังจากที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจดจำหน่วย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้รับใบจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าซื้อหน่วยลงทุนและเอกสารประกอบการจองซื้อจากผู้จองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจดจำหน่วย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อไว้เป็นหลักฐาน

(3) ในกรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็ค ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่จองซื้อ ไม่ว่าด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวันและ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดราฟต์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้จองซื้อ บริษัทจัดการ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะระงับการขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อรายนั้น

- (4) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้ทำการจองซื้อหน่วยลงทุน และได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนแล้ว จะเพิกถอนการจองซื้อหน่วยลงทุน และ/หรือขอคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุมัติจาก บริษัทจัดการเป็นกรณีพิเศษ
- (5) บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จะนำเงินที่ได้รับจากการจองซื้อ หน่วยลงทุนเก็บรักษาไว้ในบัญชีเงินฝากที่บริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วย ลงทุน เปิดไว้เพื่อการรับชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษ

ผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษจะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายและชำระค่าจองซื้อ ตามจำนวน วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยผู้จัดการการจัดจำหน่าย

สำหรับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) จะต้องจองซื้อหน่วยลงทุนผ่านบริษัทจัดการและชำระค่า จองซื้อตามจำนวน วิธีการ และระยะเวลาที่กำหนดหรือแจ้งโดยบริษัทจัดการ

Q: วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน เป็นอย่างไร?

A: บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งแรกตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ นี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการให้ เป็นไปตามนั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่าการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีปัญหา อุปสรรค หรือ ข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วย ลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อย่างประสบความสำเร็จสูงสุด

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อและได้ชำระเงิน ค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ได้รับชำระเป็น เกณฑ์

1. วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (2) เสนอขายและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อพิเศษ หรือเจ้าของผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน ดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวรวมกันไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นตาม (ข) และ (ค) ข้างล่างนี้
 - (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อพิเศษหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน และ
 - (ค) ในกรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนตาม (ก) แล้ว บริษัทจัดการจะเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนของผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน ให้แก่บุคคลดังกล่าวอีกไม่ได้ เว้นแต่เป็นการเสนอขายและจัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั่วไป ผู้จองซื้อประเภทกองทุน และผู้จองซื้อพิเศษ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันตาม (ข)
- (4) ในกรณีที่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ครบตามอัตราที่กำหนดใน (1) และ (2) ให้จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือแก่บุคคลดังต่อไปนี้ ตามลำดับ
 - (ก) ผู้จองซื้อพิเศษ
 - (ข) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน รวมทั้งเจ้าของที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน หรือเจ้าของทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิดังกล่าว
 - (ค) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

ในกรณีที่กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุน ให้ถือว่าเป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลตามวรรคหนึ่ง (4)(ก) และ (ข) ด้วย

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันได้ไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อพิเศษ และผู้จองซื้อประเภทกองทุน หมายถึงเฉพาะ กรณีที่บุคคลดังกล่าวได้จองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อประเภทกองทุนและผู้จองซื้อพิเศษเท่านั้น หากทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในช่วงเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อทั่วไป ให้ถือเป็น “ผู้จองซื้อทั่วไป”

การจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะประชาสัมพันธ์การเสนอขายหน่วยลงทุนอย่างกว้างขวางเพื่อให้มีการกระจายข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนอย่างแพร่หลาย

ในกรณีที่มิบุคคลใดจองซื้อหน่วยลงทุนในส่วนที่เสนอขายหน่วยลงทุนแก่ผู้จองซื้อทั่วไปเพื่อนำไปขายต่อ หรือเป็นการซื้อขายหน่วยลงทุนในบัญชีบริษัทหลักทรัพย์แบบไม่เปิดเผยชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะจัดให้มีข้อกำหนดให้บุคคลนั้นปฏิบัติให้เป็นไปตามวรรคหนึ่งและข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน ข้อ 2(1) ดังจะกล่าวต่อไปข้างล่างนี้ โดยอนุโลม

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน ข้อ 2(2)(ข) และ (ค) ดังจะกล่าวต่อไปข้างล่างนี้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังต่อไปนี้

การจัดสรรรอบแรก

- (ก) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ โดยหากผู้จองซื้อทำการจองซื้อ โดยใช้บัญชีกองทุนหรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่า 1 บัญชี บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้เพียงบัญชีเดียวเท่านั้น
- (ข) ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อรวมนั้นมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไป โดยใช้วิธีสุ่มคัดเลือกรายชื่อผู้จองซื้อทั่วไป ที่มีสิทธิได้รับการจัดสรร (Random) ด้วยระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้ผู้จองซื้อที่ได้รับเลือกจากการสุ่มรายชื่อ เป็นจำนวนร้อยละ 1,000 หน่วย โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

การจัดสรรรอบต่อ ๆ ไป

- (ค) จัดสรรหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปในข้อ (ข) ข้างต้นทุกราย โดยจัดสรรเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย ให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกราย วนเป็นรอบไปเรื่อย ๆ จนกว่าจะครบตามจำนวนเงินทุนของโครงการที่เสนอขายให้กับผู้จองซื้อทั่วไป หากในแต่ละรอบของการจัดสรรหน่วย ผู้จองซื้อทั่วไปรายได้ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ครบตามจำนวนทวีคูณของ 100 หน่วย บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิไม่จัดสรรหน่วยดังกล่าวและคืนเงินค่าจองซื้อส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรให้กับผู้ลงทุนรายนั้น
- (ง) ในกรณีที่หน่วยลงทุนไม่เพียงพอต่อการจัดสรรให้กับผู้จองซื้อในข้อ (ค) ทุกรายได้ในรอบใด บริษัทจัดการจะใช้วิธีสุ่มคัดเลือกรายชื่อผู้จองซื้อทั่วไป ที่มีสิทธิได้รับการจัดสรร (Random) ด้วยระบบคอมพิวเตอร์เพื่อทำการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้จองซื้อที่ยังไม่ได้รับการจัดสรรเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ

ทั้งนี้ ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 แต่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนเกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามจำนวนที่จองซื้อ และสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนตามจำนวนที่จองซื้อ ซึ่งเมื่อรวมกับจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อและจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปจะมีจำนวนหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด

นอกจากนี้ ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และผู้จองซื้อประเภทกองทุนเป็นจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด โดยจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข) ถึง (ง) ดังกล่าวข้างต้น อนึ่ง ในกรณีที่จำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนมากกว่าร้อยละ 25 และจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อประเภทกองทุนทุกรายจองซื้อพร้อมกันมีจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดได้แล้วทั้งหมด และจำนวนผู้จองซื้อทั่วไปมีจำนวนมาก เป็นผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปทุกรายตามข้อ (ก) ข้างต้น บริษัทจัดการจะจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปเป็นจำนวนร้อยละ 25 และจะนำหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อประเภทกองทุนซึ่งจองซื้อไม่ถึงร้อยละ 25 มารวมจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปพร้อมกัน ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของข้อ (ข) ถึง (ง) ดังกล่าวข้างต้น โดยจำนวนหน่วยลงทุนที่จัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทั่วไปและผู้จองซื้อประเภทกองทุนในสองกรณี

ดังกล่าวในย่อหน้านี้ จะมีจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม หรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการ สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการและ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุน จะออกและจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุน/ใบเสร็จรับเงิน/ใบกำกับภาษีให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

หนึ่งในส่วนการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อพิเศษ บริษัทจัดการ เทสโก้ โลตัส และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ได้เข้าทำสัญญาลงทุนในหน่วยลงทุน (Cornerstone Investment Agreement) กับ Capital Research and Management Company โดย Capital Research and Management Company ตกลงจะจองซื้อหน่วยลงทุนในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกนี้เป็นจำนวน 110 ล้านหน่วย ทั้งนี้ หน้าที่ในการจองซื้อและชำระราคาของซื้อหน่วยลงทุนของ Capital Research and Management Company อยู่ภายใต้เงื่อนไขต่างๆ ซึ่งรวมถึงการเข้าทำสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน (Purchase Agreement) และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) และเงื่อนไขต่างๆ ภายใต้สัญญาดังกล่าวเกิดขึ้นเป็นผลสำเร็จโดยไม่มีกรบอกละสัญญาดังกล่าว ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายไม่เกิน 10.40 บาท และอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนขั้นต่ำไม่น้อยกว่าร้อยละ 6.5 ทั้งนี้ เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนขั้นต่ำคือ ประมาณการของเงินที่สามารถจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ตามที่ระบุไว้ในภาคผนวก 2 ทหารด้วยค่าที่ได้จากการคูณราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายกับจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมเมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

อย่างไรก็ตาม หาก Capital Research and Management Company มิได้ทำการจองซื้อหรือชำระค่าของซื้อหน่วยลงทุนตามที่ได้ตกลงไว้ในสัญญาลงทุนในหน่วยลงทุน (Cornerstone Investment Agreement) บริษัทจัดการจะยังคงดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกนี้ต่อไป โดยผู้จองซื้อหน่วยลงทุนยังต้องชำระค่าของซื้อหน่วยลงทุนตามที่ตนได้ประสงค์หรือตกลงจะเข้าจองซื้อ

หนึ่ง Capital Research and Management Company เป็นบริษัทที่ปรึกษาการลงทุน (investment adviser) ในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยเป็นผู้จัดการกองทุน The American Funds Group และเป็นบริษัทลูกของ The Capital Group Companies, Inc.

Q: กองทุนรวมนี้มีข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดหรือไม่?

A: ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

ข้อจำกัดในการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดรวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันใด จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการ ขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

(1) ในกรณีการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกต่อผู้จองซื้อทั่วไป บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังนี้

บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวน หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

(1.1) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้แก่ บุคคลใดบุคคลหนึ่ง (รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกัน) ดังต่อไปนี้

(ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือ กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป

(ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น

(ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและ สมควร

(1.2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญา รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (รวมทั้งกลุ่มบุคคล เดียวกัน) จะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม ข้อยกเว้นของการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลที่ระบุไว้ในข้อ (1.1) หรือข้อ (1.2) ข้างต้น จะไม่ ใช้บังคับในกรณีที่บุคคลตามข้อ (1.1) หรือข้อ (1.2) ข้างต้น เป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้ สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

(2) บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว รวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วย ลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(3) บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าวเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด

Q: ข้อจำกัดสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่าหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มีอะไรบ้าง?

A: ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันได้ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด จะมีข้อจำกัดสิทธิในการออกเสียงลงมติและสิทธิในการรับเงินปันผล ดังนี้

- (1) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ เว้นแต่เป็นบุคคลดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการจะไม่นับคะแนนเสียงในส่วนที่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือ กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
 - (ง) บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนโดยถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- (2) บริษัทจัดการไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทั้งนี้ หากเป็นบุคคลตาม (1)(ก) – (ค) ข้างต้น บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนโดยถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปีนับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนดังกล่าว โดยเงินปันผลที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมีได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

Q: ท่านจะลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ได้อย่างไร?

A: ในการเสนอขายครั้งแรก ผู้สนใจลงทุนสามารถสั่งซื้อหน่วยลงทุนได้โดยผ่าน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 11 อาคารคิวเฝ้าสาทร ชั้นเอ็ม, จี และ 10

ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

โทรศัพท์ : 02 670 4900 โทรสาร 02 679 1824

บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)
6, 8-11 อาคารสำนักงานเมืองไทย-ภัทร 1
เลขที่ 252/6 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
โทรศัพท์ : 02 305 9000 โทรสาร 02 693 2537

ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่และทุกสาขาทั่วประเทศ
โทรศัพท์ : 1551

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่และทุกสาขาทั่วประเทศ
โทรศัพท์ : 1572

ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่และทุกสาขาทั่วประเทศ
โทรศัพท์ : 1770

ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่และทุกสาขาทั่วประเทศ
โทรศัพท์ : 02 626 7777

บริษัทหลักทรัพย์โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)
โทรศัพท์ : 02 638 5500

Q: บริษัทจัดการกองทุนรวมต้องยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ภายในเมื่อไหร่?

A: บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

Q: ในกรณีปกติ ภายหลังจากเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก ท่านจะสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนในกองทุนรวมนี้ได้อย่างไร?

A: บริษัทจัดการจะนำหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้มีสภาพคล่องสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุน ดังนั้น ผู้ลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมนี้ผ่านระบบการซื้อขายของตลาดหลักทรัพย์ โดยในการซื้อขายหน่วยลงทุน

- ผู้ลงทุนจะต้องเปิดบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์กับบริษัทหลักทรัพย์ที่เป็นนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์เช่นเดียวกับกับการซื้อขายหุ้น
- ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนจะเป็นไปตามราคาตลาดที่ขึ้นอยู่กับความต้องการซื้อหรือขายของผู้ถือหน่วยขณะนั้น ซึ่งอาจจะสูงหรือต่ำกว่าราคาของผู้ถือหน่วยลงทุนขึ้นมา หรือในบางช่วงเวลา การซื้อขายหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่มีสภาพคล่องได้

Q: **ท่านจะรู้มูลค่าการลงทุนของท่านได้อย่างไร?**

A: **สำหรับราคาซื้อขายหน่วยลงทุน**

ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบราคาซื้อขายหน่วยลงทุนผ่านระบบการซื้อขายของตลาดหลักทรัพย์

สำหรับมูลค่าหน่วยลงทุน และมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

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

Q: **ใครทำหน้าที่เป็นผู้เก็บรักษาทรัพย์สินและดูแลบริษัทจัดการให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการลงทุนที่ตกลงไว้?**

A: ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ

โทรศัพท์ 02 614 4000 โทรสาร 02 632 4818

Q: **ใครทำหน้าที่เป็นผู้บริหารหรือจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน?**

A: บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ 02 797 9000 โทรสาร 02 797 9829

Q: **ใครทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก?**

A: สำหรับการลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน ได้แก่

บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด

โทรศัพท์ 02 654 1111 โทรสาร 02 685 3301

บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

โทรศัพท์ 02 641 3800 โทรสาร 02 641 3801

Q: **ใครทำหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินของกองทุนรวมที่ท่านลงทุน?**

A: นางอุณากร พงศ์นิภาดา แห่งบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด

โทรศัพท์ 02 344 1000 โทรสาร 02 286 5050

Q: **ใครทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาทางการเงินของกองทุนรวม?**

A: บริษัทหลักทรัพย์ บาร์เคลย์ แคปิตอล (ประเทศไทย) จำกัด

โทรศัพท์ 02 686 1900 โทรสาร 02 686 1901

Q: **ใครทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษากฎหมาย?**

A: บริษัท อัลเลน แอนด์ โอเวอร์รี (ประเทศไทย) จำกัด

โทรศัพท์ 02 236 7600 โทรสาร 02 263 7699

Q: ใครทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม?

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

Q: ใครทำหน้าที่เป็นผู้จัดการการจัดจำหน่าย?

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

Q: ใครทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน?

A: ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
โทรศัพท์ : 1551

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
โทรศัพท์ : 1572

ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)
โทรศัพท์ : 1770

ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
โทรศัพท์ : 02 626 7777

บริษัทหลักทรัพย์โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)
โทรศัพท์ : 02 638 5500

Q: ใครเป็นผู้ดูแลปรับปรุงรายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อให้การชำระเงินและจัดสรรหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นไปอย่างถูกต้อง?

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

Q: หากท่านต้องการร้องเรียนจะทำได้อย่างไร?

A: สามารถนำส่งข้อร้องเรียนได้ที่หน่วยงานดังต่อไปนี้

- บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 11 อาคารคิวเ้าส์สาทร ชั้นเอ็ม, จี และ 10
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 02 670 4900 โทรสาร 02 679 1824
www.ktam.co.th

- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (Help Center)
โทรศัพท์ (02) 263 6000 www.set.or.th

ความเสี่ยงในการลงทุน

ผู้ลงทุนควรศึกษาปัจจัยความเสี่ยงของกองทุนรวมก่อนการตัดสินใจลงทุน ความเสี่ยงอื่น ๆ เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง ที่บริษัทจัดการไม่อาจควบคุมหรือคาดหมายได้ในขณะนี้ แต่อาจกลายเป็นความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในอนาคต ซึ่งหากเกิดขึ้นอาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวมและมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

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

ข้อมูลในส่วนนี้ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับรัฐบาลหรือเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศเป็นข้อมูลที่ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยหรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่น ๆ

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทุนรวมหรือการดำเนินงานของกองทุนรวม

1.1 กองทุนรวมจะเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ซึ่งไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

กองทุนรวมจะเป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ดังนั้น กองทุนรวมจะยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่แสดงผลประกอบการเพื่อให้ให้นักลงทุนใช้ตัดสินใจและอาจเป็นการยากสำหรับนักลงทุนที่จะประเมินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทุนรวม นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกได้เปิดดำเนินการมาแล้วเป็นระยะเวลา 7 ปี โดยเฉลี่ย แต่ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการบริหารจัดการกองทุนรวมจะประสบความสำเร็จในรูปแบบของการเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือการเป็นนิติบุคคลที่มีหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

1.2 บริษัทจัดการอาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จได้

ความสามารถของบริษัทจัดการในการดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวม และการได้รับเงินไหลทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะสามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จ หรือจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม นอกจากนี้ การตัดสินใจโดยบริษัทจัดการอาจส่งผลให้กองทุนรวมขาดทุน หรือไม่สามารถใช้โอกาสทางธุรกิจให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามปกติธุระ (day-to-day management) หรือควบคุมการดำเนินธุรกิจของกองทุนรวมภายใต้การควบคุมดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทจัดการเกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทจัดการนำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทุนรวม ตลอดจนเงินปัน

การลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม และราคาของหน่วยลงทุนที่อาจลดลง

1.3 ความสำเร็จของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินงานและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเป็นผู้บริหารจัดการกองทุนรวม และบริษัทจัดการจะต้องพึ่งพาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยบริษัทจัดการจะเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามปกติธุระ (day-to-day management) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่าง ๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทจัดการ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ได้แก่ การจัดการการเช่า การทำการตลาดพื้นที่ให้เช่า การบำรุงรักษา ความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงิน ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือรายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวมควรจะได้รับ และประกอบกับการที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของบริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อาจเป็นอุปสรรคขัดขวางความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการกองทุนรวม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ นอกจากนี้ หาก เทสโก้ โลตัสไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพเช่นเดียวกับเทสโก้ โลตัส หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

1.4 รายได้ของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับภาวะทางเศรษฐกิจของผู้เช่า

ฐานะการเงินของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับ การหาผู้เช่ามาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างต่อเนื่องบนเงื่อนไขทางการค้าที่ดี อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกจะประกอบด้วยอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อธุรกิจค้าปลีกทั้งหมด เนื่องจากรายได้ของกองทุนรวมจะประกอบด้วยค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้จากลูกค้ากลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก กองทุนรวมจึงตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนี้ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงจากของอัตราค่าเช่าและอัตราการเช่าจากกลุ่มลูกค้าในธุรกิจค้าปลีกที่อาจลดลงได้ ดังนั้น ฐานะการเงินที่ด้อยลงของผู้เช่ารายสำคัญรายใดรายหนึ่งหรือ

หลายรายหรือผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

นอกจากนี้ การบอกเลิกหรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย ซึ่งรวมถึงเทสโก้ โลตัส บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็มเคเรสโตรองด์ จำกัด บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภายใต้ชื่อ KFC ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารสิริกไทย จำกัด (มหาชน) อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อความน่าสนใจของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่ารายอื่นหรือของลูกค้านำได้

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

กองทุนรวมตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์จากประสบการณ์และผลประกอบการที่เป็นที่ยอมรับอันยาวนานของ เทสโก้ โลตัส ในด้านการบริหารจัดการและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" ในการดึงดูดผู้เช่าที่มีชื่อเสียง การรักษาความสัมพันธ์กับผู้เช่า และการดึงดูดลูกค้าให้เข้ามาในห้าง ตลอดจนการบำรุงรักษา และการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและการแสวงหาโอกาสในการลงทุน กองทุนรวมอาจเลือกที่จะลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส ภายใต้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) ตามที่เทสโก้ โลตัส จะได้ตกลงไว้กับกองทุนรวม ดังนั้น กองทุนรวมจะพึงพิงสิทธิที่จะใช้ชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" ซึ่งเป็นชื่อที่รู้จักกันดีในธุรกิจค้าปลีกและการรักษาความสัมพันธ์กับเทสโก้ โลตัส อย่างต่อเนื่อง หากกองทุนรวมไม่สามารถใช้ชื่อ "เทสโก้" "โลตัส" และ "เทสโก้ โลตัส" หรือหากเทสโก้ โลตัส ไม่สามารถให้การสนับสนุนในเรื่องต่าง ๆ ที่กองทุนรวมต้องการในอนาคต ผลการดำเนินงาน และโอกาสในการเติบโตในอนาคตของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

1.6 ในอนาคต กองทุนรวมอาจต้องหาแหล่งเงินทุนจากภายนอก ซึ่งอาจมีเงื่อนไขที่ไม่เป็นที่ยอมรับได้ หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนดังกล่าวได้

กองทุนรวมอาจจำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายเป็นครั้งคราวเพื่อการลงทุนสำหรับการตกแต่ง และ/หรือซ่อมแซมเพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน และความสามารถในการสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจต้องการเงินจำนวนมากเพื่อใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์ หากกองทุนรวมมีกำไรสุทธิในปีใด กองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าอัตราร้อยละ 90 (หรือในอัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิในปีดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม อาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวได้ โดยกำไรสุทธิและกำไรสะสมนั้นจะไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะทำได้ต่อเมื่อไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น เนื่องจากเงื่อนไขเรื่องการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้น ประกอบกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กองทุนรวมกำหนดไว้ว่าจะจ่ายไม่น้อยกว่าอัตราร้อยละ 90 ของกำไร

สุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร ดังนั้น กองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพื่อใช้เป็นเงินทุนในอนาคต หรือเพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้

กองทุนรวมอาจไม่สามารถก่อหนี้เพิ่มเติมหรือระดมทุนได้ตามระยะเวลาที่ต้องการ หรือภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ ทั้งนี้ กองทุนรวมสามารถก่อหนี้ได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามที่ระบุไว้ในโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากมีการก่อหนี้ กองทุนรวมจะมีหน้าที่ในการชำระหนี้ โดยหน้าที่ในการชำระหนี้ที่อาจเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นในอนาคต หากกองทุนรวมไม่สามารถชำระหนี้ได้ หรือไม่อาจชำระหนี้ซึ่งหลักประกัน หรือไม่สามารถปฏิบัติตามภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญาสินเชื่อ ส่งผลให้อาจมีการยกเลิกวงเงินสินเชื่อบางส่วนหรือทั้งหมด หรืออาจถือเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาอื่น (cross default) ที่อาจต้องชำระค่าปรับ หรืออาจมีการเรียกให้ชำระหนี้ก่อนถึงกำหนดชำระ ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ว่าจะเกิดขึ้นบางส่วนหรือทั้งหมด อาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการดำเนินงาน สถานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

1.7 ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เข้าพื้นที่เพื่อการค้าปลีกและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายเพื่อลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจได้รับผลกระทบหากค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพิ่มขึ้นโดยไม่สอดคล้องกับรายได้ที่เพิ่มขึ้น หรือไม่สอดคล้องกับการได้รับชำระคืนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ จากผู้เช่า ทั้งนี้ นอกเหนือจากปัจจัยอื่น ๆ ที่กล่าวถึง ปัจจัยที่อาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มขึ้น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะเรื่องดังต่อไปนี้

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

นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่มิได้เกิดขึ้นตามปกติ เนื่องมาจากการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูง และอาจเกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้า ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและระยะเวลาที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทุนรวม หากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการ

ดำเนินงาน การชำระหนี้ และค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน หรือเพียงพอต่อการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ไม่สามารถเรียกเก็บจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว รายได้และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยทั้งหลายเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตลอดจนรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสุทธิที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะสะท้อนถึงปัจจัยดังกล่าว ดังนั้น มูลค่าที่ได้จากการประเมินดังกล่าวอาจผันผวนในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

2.1 กองทุนรวมและผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้า ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางค้าปลีกอื่น ๆ

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

นอกจากนี้ รายได้และราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าอื่น ๆ

2.2 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งอาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน ความถี่ของการต่ออายุสัญญาเช่าและวิธีการคำนวณค่าเช่าทำให้กองทุนรวมมีความอ่อนไหวต่อความผันผวนของราคาตลาดของค่าเช่า ซึ่งในช่วงตลาดขาลงอาจนำไปสู่การมีพื้นที่ว่างมากขึ้นและอัตราค่าเช่าที่ลดลงจะทำให้รายได้จากค่าเช่าลดต่ำลง ซึ่งจะส่งผลให้รายได้ของกองทุนรวมลดลง ผู้เช่าทั้งหมดอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า หรือด้วยสภาวะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุหรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุการเช่า บริษัทจัดการไม่

สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดสัญญาเช่าของกองทุนรวมที่จะหมดอายุ

2.3 ผลกระทบโดยรวมจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยในปี 2554 ยังไม่เป็นที่แน่ชัด และเหตุการณ์น้ำท่วมดังกล่าวหรือเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่อื่นๆ อาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

เหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เริ่มตั้งแต่เดือนกันยายน 2554 ส่งผลกระทบแผ่ขยายไปยังหลายพื้นที่ในประเทศไทย รวมถึงพื้นที่อันเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนบางแห่ง โดยพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบส่วนใหญ่อยู่บริเวณภาคเหนือและภาคกลางของประเทศ นอกจากนี้ ยังเกิดความเสียหายต่อระบบการคมนาคมขนส่งที่ใช้ในการลำเลียงขนส่งสินค้าให้กับผู้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนด้วย โครงการรังสิต คลอง 7 และโครงการลำลูกกา คลอง 6 ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกได้รับความเสียหายจากน้ำท่วมในบริเวณที่เป็นพื้นที่ลานจอดรถและสวนของผนังด้านนอก แต่ทั้งสองโครงการก็เปิดให้บริการตามปกติตลอดช่วงเวลาที่เกิดน้ำท่วม ในกรณีนี้ เอสไอ โกลด์ส ได้มีการตั้งงบประมาณค่าใช้จ่ายซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดแก่อสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งไว้ประมาณ 5 ล้านบาท ต่อแห่ง ซึ่งคาดว่าจะได้รับการคุ้มครองเต็มจำนวนจากการประกันภัยที่จะจ่ายชดเชยให้แก่เอสไอ โกลด์ส การซ่อมแซมพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ แม้ว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นกับศูนย์การค้าจากเหตุการณ์น้ำท่วมในปี 2554 นี้ จะเป็นความเสียหายที่เล็กน้อย แต่บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่า เหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่อื่นๆ ในอนาคตภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกบางรายประสบปัญหาชำระค่าเช่าล่าช้าเนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วม นอกจากนี้ ยังมีผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวบางรายที่ไม่ต่ออายุสัญญาภายหลังจากการเกิดเหตุน้ำท่วม หากผู้เช่ารายใดไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ภายในเวลาที่กำหนดอันเนื่องมาจากเหตุน้ำท่วมปี 2554 หรือเนื่องจากภัยพิบัติใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต เหตุการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

นอกจากนี้ พื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกบางแห่ง ได้แก่ โครงการรังสิต คลอง 7 โครงการลำลูกกา คลอง 6 โครงการพิชญะโลก โครงการสิงห์บุรี โครงการเสนา และโครงการประชาชื่น ก็ถูกน้ำท่วมขังในระดับความสูงแตกต่างกันไป แม้ว่าสถานการณ์น้ำท่วมจะคลี่คลายแล้ว แต่การซ่อมแซมที่พิกอาศัย สถานประกอบการ และระบบโครงสร้างพื้นฐานยังคงมีการดำเนินการอยู่ ทั้งนี้ ประชาชนผู้อยู่อาศัยในพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วม ซึ่งส่วนใหญ่เชื่อว่าเป็นลูกค้าศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก อาจมีความสามารถในการใช้จ่ายใช้สอยลดลง เนื่องจากมีภาระค่าใช้จ่ายซ่อมแซมพื้นที่พิกอาศัยและสถานประกอบการ หรือประสบปัญหาภาวะตกงานในช่วงนี้ ปัจจัยเหล่านี้ อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม จนกว่าพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะได้รับการฟื้นฟูบูรณะ และธุรกิจการค้าฟื้นตัวกลับสู่สภาพปกติเหมือนเช่นช่วงก่อนที่จะเกิดเหตุน้ำท่วม

สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่และความเสียหายที่เกิดขึ้น โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในคำถาม-คำตอบเรื่อง "กองทุนรวมนี้นำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใดและมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร?" – "ผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยในปี 2554 ต่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก"

2.4 ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

กองทุนรวมจะจัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมทั้งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยบริษัทจัดการเชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันของกองทุนรวมเป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์ เงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวมอาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนรวมจะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหาภายใต้เงื่อนไขของอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออุปกรณ์หรือความบกพร่องในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจทำให้กองทุนรวมต้องลงทุนเพิ่มเติม มีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่น ๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับความคุ้มครองจากกรมธรรม์ นอกจากนี้ กองทุนรวมมีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ที่อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน การที่ผู้เช่าไม่สามารถใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามเงื่อนไขการเช่าได้ และการที่กองทุนรวมไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่น ๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่า หรือบุคคลภายนอกได้ อนึ่ง ความเสียหายบางอย่างซึ่งโดยทั่วไปเป็นภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระบาดของโรคติดต่อ หรือความสูญเสียใด ๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทุนรวมอาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนรวมมีอยู่ อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้อง หรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาทดแทน (replacement cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทุนรวมหรือของผู้เช่าที่เสียไปยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทุนรวมอาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนรวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน แต่ทั้งนี้กองทุนรวมอาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระการค้ำประกัน หนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

นอกจากนี้ ธรรมชาติที่แปรผันกันของกองทุนรวมและเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอย่างมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงาน สถานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับธรรมชาติที่แปรผันกันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมในคำถาม-คำตอบเรื่อง "กองทุนรวมนี้มีการประกันภัยอย่างไร?"

2.5 เบี้ยประกันภัยที่กองทุนรวมต้องชำระในการเอาประกันภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจเพิ่มขึ้นเนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทย

บริษัทจัดการคาดว่า เบี้ยประกันภัยสำหรับการเอาประกันภัยคุ้มครองอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน อาจมีการปรับสูงขึ้นเนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เกิดขึ้นในประเทศไทยในช่วงเดือนกันยายนถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถระบุได้ว่าจะมีการปรับเบี้ยประกันภัยขึ้นเมื่อไร หรือในอัตราเท่าไร และการปรับอัตราเบี้ยประกันภัยดังกล่าวจะมีผลใช้กับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกทั้งหมดหรือบางส่วน หรือจะใช้กับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอื่นที่กองทุนรวมมีแผนที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมหรือไม่ นอกจากนี้ บริษัทจัดการไม่อาจยืนยันได้ว่าจะสามารถถ่ายโอนภาระในค่าใช้จ่ายที่จะเพิ่มขึ้นดังกล่าวไปยังผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีผลกระทบต่อภาระดำเนินงาน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

2.6 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่องที่มีนัยสำคัญ หรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว บริษัทจัดการไม่พบว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกมีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่มีนัยสำคัญที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งอาจต้องมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น หรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ ความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้ต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือก่อให้เกิดภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อรายได้และกระแสเงินสดของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

รายงานของผู้เชี่ยวชาญที่บริษัทจัดการใช้ในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงรายงานของที่ปรึกษาทางเทคนิคและรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีการจำกัดขอบเขตการทำงาน และรายงานดังกล่าวอาจมีความคลาดเคลื่อนและมีข้อบกพร่องได้ ซึ่งอาจเป็นเพราะความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องบางอย่างของอาคารเป็นเรื่องยากหรือเป็นไปไม่ได้ที่จะ

ตรวจสอบให้แน่ชัดภายใต้ข้อจำกัดขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยี หรือเทคนิคที่ใช้ และปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบใช้ที่เอสไอ โลดส์ และเจ้าของทรัพย์สินที่มีผู้ใช้ที่เกี่ยวข้องกับเอสไอ โลดส์ ให้ไว้แก่กองทุนรวมอยู่ภายใต้ข้อจำกัดเกี่ยวกับขอบเขต จำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จะสามารถกระทำได้นั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบใช้ใด ๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหาย ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

2.7 การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่กำลังดำเนินการอยู่หรือที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรืออาจดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ

สาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เช่น สถานีรถไฟฟ้ามหานคร และสถานีรถไฟฟ้ามหานคร จุดเปลี่ยนรถประจำทาง ทางด่วน และถนนเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งสร้างความสะดวกในการเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แต่บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมดังกล่าวจะไม่ถูกปิด ย้าย หรือยกเลิก หรือการก่อสร้าง การปรับปรุงไม่ล่าช้าหรือเสร็จสมบูรณ์ตามแผน หรือจะไม่เกิดขบวนการจราจรในบริเวณดังกล่าว ทั้งนี้ การปิด การย้าย การเลิก ความล่าช้า ดำเนินการไม่แล้วเสร็จ หรือการกีดขวางอาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรืออาจส่งผลให้ไม่สามารถปรับปรุงทางเข้าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้า ความน่าสนใจ และจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่า และอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้ความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงได้

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

ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทุนรวม

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและบริเวณต่าง ๆ ที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมาก อาจส่งผลให้มีการจับจ่ายใช้สอยและการท่องเที่ยวลดลงและส่งผลกระทบต่อความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการค้าขายลดลง ตัวอย่างเช่น น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างเดือนกันยายนถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 ได้ส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกบางแห่ง รวมถึงพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบบริเวณอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนสร้างความเสียหายให้กับอาคารบ้านเรือน ส่งผลให้การลำเลียงขนส่งสินค้าหยุดชะงัก และการชำระค่าเช่าล่าช้าเกินกำหนด นอกจากนี้สงครามการก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วงของพลเรือน และความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการข่มขู่ไว้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนองเดียวกัน เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้ อาจทำให้อุปสงค์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือรายได้ของกองทุนรวมที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

2.8 การให้ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เป็นที่ดินและ/หรืออาคารไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าสำหรับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้คัดค้านการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก หรือความล่าช้าในการจดทะเบียนดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทุนรวมต้องลดเงินทุนจดทะเบียนหรือเลิกกองทุนรวม และคืนเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกอยู่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินและ/หรืออาคารระหว่างผู้ให้เช่าที่ดินและ/หรืออาคารกับเทสโก้ โลตัส แม้ว่าเทสโก้ โลตัส จะได้รับความยินยอมภายใต้ข้อตกลงที่มีผลผูกพันจากผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแต่ละรายในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวม และ/หรือจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ที่ทำขึ้นกับกองทุนรวมภายหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว แต่บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะปฏิบัติตามข้อตกลงที่จะจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้กับกองทุนรวม และ/หรือจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ที่ทำขึ้นกับกองทุนรวม นอกจากนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ตั้งอยู่บนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกให้แก่กองทุนรวมต้องมีการประกาศตามที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ของกรมที่ดิน ดังนั้น การที่ผู้ให้เช่าที่ดินและ/หรืออาคารรายใดไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการโอนสิทธิการเช่า หรือหากมีคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น จะส่งผลให้ไม่สามารถจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดินและ/หรืออาคาร และ/หรือจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารให้แก่กองทุนรวมได้

ทั้งนี้ กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดว่าภายในระยะเวลาหกเดือนนับจากวันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการต้องลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว บริษัทจัดการอาจพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียน และ/หรือเลิกและชำระบัญชีกองทุนรวมและคืนเงินลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน เหตุการณ์ดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในคำถาม-

คำตอบเรื่อง "กองทุนรวมนี้จะนำเงินลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใดและมีรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นอย่างไร?" – "การลงทุนครั้งแรก"

2.9 ผู้เช่าบางรายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจไม่ให้ความยินยอมหรืออาจเพิกถอนการให้ความยินยอมในการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวม

ปัจจุบัน เอสไอ โกลด์ส อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้เช่าเพื่อให้มั่นใจว่าจะได้รับความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายใหม่ภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน เอสไอ โกลด์ส จะให้คำรับรองว่า ภายหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนจัดตั้งเป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว เอสไอ โกลด์ส จะยังคงดำเนินการเพื่อให้กองทุนรวมได้รับความยินยอมเกี่ยวกับการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้เช่าที่เหลืออยู่ หลังจากที่มีการโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์จะส่งมอบเงินค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้เช่าบางรายที่ได้ให้ความยินยอมไว้แล้วจะไม่เพิกถอนการให้ความยินยอมดังกล่าวหรือผู้เช่าส่วนที่เหลือจะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาเป็นกองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายใหม่ หากมีการเพิกถอนการให้ความยินยอมหรือกองทุนรวมไม่ได้รับความยินยอมเกี่ยวกับการเปลี่ยนตัวคู่สัญญา การเช่าของผู้เช่ารายดังกล่าวจะยังคงอยู่กับ เอสไอ โกลด์ส จนกว่าจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงาน สถานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

2.10 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงครั้งใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าต้องปิดชั่วคราวและส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่เพื่อให้ทันสมัยสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินชีวิต (Life Style) ของลูกค้า และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างสม่ำเสมอ การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปไม่ควรจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม แต่การซ่อมแซม หรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มีใช้การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงครั้งใหญ่มักอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลให้สูญเสียรายได้ค่าเช่าในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

- 2.11 มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าจะในปัจจุบันหรือในอนาคต**

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

- 2.12 การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม**

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กำหนดให้ทรัพย์สินทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทุนรวมต้องลงบัญชีโดยใช้มูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในมูลค่ายุติธรรมต้องบันทึกในกำไรขาดทุนของกองทุนรวม ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมที่ลดลงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

- 2.13 กองทุนรวมอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับเอสเคไอ โกลด์ส เกี่ยวกับการซื้อและการเช่าอสังหาริมทรัพย์**

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

2.14 สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนบางแห่งเป็นสิทธิการเช่าที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับและทรัพย์สินบางแห่งที่กองทุนรวมจะลงทุนซึ่งจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับ มีความไม่แน่นอน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนบางแห่งประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ หรือทรัพย์สินบางแห่งที่กองทุนรวมจะลงทุนซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนซึ่งประกอบด้วยสัญญาเช่าฉบับเดียวหรือหลายฉบับโดยมีผู้ให้เช่าหลายราย หากสิทธิการเช่าฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับสิ้นสุดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาจะมีผลกระทบต่อสิทธิในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบ

3. ความเสี่ยงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

3.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปมีความเสี่ยง

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

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราเช่าพื้นที่ (occupancy rates) อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าประจำปีของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตขาดอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและเมืองหรือจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งมีอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

3.2 กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก โดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงเช่นที่กองทุนรวมประสงค์จะเข้าลงทุนจะไม่ค่อยมีสภาพคล่อง การไม่มีสภาพคล่องดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (investment portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บางส่วนเป็นเงินสด เพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของภาวะเศรษฐกิจ ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และปัจจัยอื่น ๆ เช่น กองทุนรวมอาจไม่สามารถขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสั้น หรืออาจถูกกดดันให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้ในระยะเวลาที่ทันท่วงทีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นหลักประกัน เนื่องจากทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็ว หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขัน อายุ ปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลง หรือปัจจัยอื่น ๆ โดยทั่วไปแล้ว การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะต้องมีการลงทุนเพิ่มเติม ปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุน

3.3 กลยุทธ์ของกองทุนรวมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกจะทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตขาดลงหรือเหตุการณ์ในทางลบของธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย วิกฤตขาดลงดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราการใช้พื้นที่ (occupancy rates) ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีอยู่ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนเงินปันผลที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

3.4 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนอาจถูกเวนคืน

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนมีความเสี่ยงที่อาจจะถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ ค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนอาจน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทุนรวม ดังนั้น การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน

4.1 การซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์อาจขาดสภาพคล่อง

บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ภายหลังจากการจดทะเบียนกองทรัพย์สิน (จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้) เป็นกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งการจดทะเบียนกองทรัพย์สินคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในห้าวันทำการนับจากวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม เนื่องจากหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ซึ่งในปัจจุบันยังไม่ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองใด ๆ จะมีสภาพคล่องเพียงพอ หรือผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถขายหน่วยลงทุนได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถขายหน่วยลงทุนได้ในราคาที่ต้องการขาย นอกจากนี้ หน่วยลงทุนอาจมีการซื้อขายในตลาดรองในราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายครั้งนี้ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่างรวมถึงสภาวะทางเศรษฐกิจและการเงินของประเทศไทยในขณะนั้น ผลการดำเนินงานของกองทุนรวมและสภาวะตลาดของตราสารทางการเงินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

นอกจากนี้ เนื่องจากตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้น เป็นตลาดใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งอาจทำให้การซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่มีสภาพคล่องและขาดอุปสงค์โดยทั่วไปของนักลงทุน รวมทั้งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนไม่สะท้อนผลประกอบการที่แท้จริงของกองทุนรวม และทำให้ไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนรวมโดยการเปรียบเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ทั้งในประเทศไทยหรือต่างประเทศได้ บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า ตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจะมีการพัฒนาเป็นตลาดที่มีสภาพคล่องสูงสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุน

4.2 ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้

บริษัทจัดการ เอสไอ โกลด์ส ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Joint International Bookrunners) และผู้จัดการการจัดจำหน่าย จะตกลงร่วมกันในการกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุน ซึ่งราคาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่แสดงถึงราคาตลาดของหน่วยลงทุนที่จะซื้อขายในตลาดรองภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นี้

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีการซื้อขายกันในราคาที่ต่ำกว่ามากเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในการเสนอขายในครั้งนี้นี้

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนนั้นขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงปัจจัยดังต่อไปนี้

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

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้น อาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของหน่วยลงทุน ในกรณีที่กองทุนรวมมีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม

เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมมากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในกรณีที่ไม่มีการกันเงินกำไรไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็ยังอาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและเงินปันผลอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

หน่วยลงทุนไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการยกเลิกกองทุนรวมหรือมีการชำระบัญชีกองทุนรวมนั้น มีความเป็นไปได้ที่นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยลงทุน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.3 กองทุนรวมอาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลในหน่วยลงทุนหรือไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่กองทุนรวมอาจได้มาหรือถือครองในภายหลังไม่สามารถสร้างรายได้เพียงพอ และกองทุนรวมไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้ภายในเวลาและด้วยต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมแล้ว จะทำให้รายได้ กระแสเงินสด และความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลได้รับผลกระทบในทางลบ

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทุนรวมจะมีความสามารถจ่ายเงินปันผลหรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายเงินปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าระดับของเงินปันผลจะเพิ่มขึ้นในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะเพิ่มสูงขึ้น หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีให้เช่าจะสามารถให้เช่าได้อีก หรือรายรับจากค่าเช่าในส่วนของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขยาย หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาในอนาคตนั้นจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนรวมซึ่งอาจนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

4.4 ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดการได้

เนื่องจากกองทุนรวมเป็นกองทุนรวมประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยลงทุน (กองทุนปิด) ผู้ถือหน่วยลงทุนจึงไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนของตนให้แก่บริษัทจัดการได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ซื้อหน่วยลงทุนมา หรือจำหน่ายได้ในราคาใด ๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ อย่างไรก็ดี ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถซื้อขายหน่วยลงทุนโดยกระทำผ่านตลาดหลักทรัพย์เท่านั้น

4.5 มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุนก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม

ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกต่อประชาชน กองทุนรวมอาจออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยมีราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุน ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุนก่อนการเสนอขายนั้น อาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนลดลง

4.6 การขายหน่วยลงทุนในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

ผลกระทบ (ถ้ามี) ต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุนจากการขายหน่วยลงทุนในอนาคต หรือการมีหน่วยลงทุนเพื่อขายในอนาคตเป็นสิ่งที่ไม่สามารถคาดเดาได้ หลังจากการปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้แล้ว เอสเคไอ โกลด์ส จะถือหน่วยลงทุนร้อยละ 25 และ Capital Research and Management Company ซึ่งเป็นผู้ลงทุนสถาบันต่างประเทศที่มีข้อตกลงจะเข้าจองซื้อหน่วยลงทุน จะถือหน่วยลงทุนร้อยละ 6.2 ถึงแม้ว่าสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน (Purchase Agreement) และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) มีข้อตกลงเรื่องการห้ามการขายหน่วยลงทุนของเอสเคไอ โกลด์ส แต่ไม่มีหลักประกันว่าจะไม่มีการขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญโดยบุคคลอื่น ๆ หรือว่าเอสเคไอ โกลด์ส (หรือบริษัทย่อยของเอสเคไอ โกลด์ส) จะไม่จำหน่ายหน่วยลงทุนเมื่อข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุนดังกล่าวสิ้นสุดลง อนึ่ง ในกรณีที่มีการเข้าซื้อหน่วยลงทุน Capital Research and Management Company สามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ หลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกนี้ โดยไม่มีข้อจำกัดเกี่ยวกับการจำหน่ายหน่วยลงทุนแต่อย่างใด

การขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ โดยเอสเคไอ โกลด์ส หรือ Capital Research and Management Company หรือผู้ถือหน่วยลงทุนอื่นใด ๆ หรือมีความเข้าใจว่าจะมีการขายดังกล่าวเกิดขึ้นนั้น อาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

4.7 การจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมอาจไม่ประสบความสำเร็จ

ในกรณีที่มีเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายเหตุการณ์ดังต่อไปนี้เกิดขึ้น อาจทำให้การจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมไม่ประสบความสำเร็จ

- ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Joint International Bookrunners) หรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย ใช้สิทธิของตนตามสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน (Purchase Agreement) และ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) เพื่อยกเลิกภาระหน้าที่ทั้งหลายของตนภายใต้สัญญาดังกล่าว หรือ
- การจำหน่ายหน่วยลงทุนในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ไม่เป็นไปตามข้อกำหนดการจัดสรรหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนต่างด้าว หรือการกระจายการถือหน่วยลงทุนโดยนักลงทุนรายย่อยตามหลักเกณฑ์และระเบียบที่เกี่ยวข้องของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

เมื่อมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น และบริษัทจัดการอาจไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมได้และต้องดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งจำนวนโดยไม่มีดอกเบี้ย

4.8 สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ

ประมาณการตามที่ระบุในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรนั้น รวมถึงการคาดการณ์ผลประกอบการและการปันส่วนแบ่งผลกำไรของกองทุนรวม ในงวดประมาณการสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ซึ่งประมาณการทางการเงินของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและ

การปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานดังกล่าว แม้ว่าบริษัทจัดการได้จัดทำประมาณการดังกล่าวด้วยความตั้งใจและความระมัดระวัง ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน และอาจเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญได้ ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนดังกล่าวหลายประการอยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม นอกจากนี้ รายได้ของกองทุนรวมจะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่อาจลดลงด้วยสาเหตุหลายประการ เช่น การเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าที่ลดลง ความไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือความล่าช้าในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 4.13.1 "ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทุนรวมหรือการดำเนินงานของกองทุนรวม" ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการมีผลการประกอบการและความสามารถจ่ายเงินปันผลตามที่ประมาณการไว้ เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดไว้ ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นและกองทุนรวมจะสามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามที่ประมาณการไว้ หากผลประกอบการของกองทุนรวมไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กองทุนรวมจะไม่สามารถจ่ายเงินปันผลตามที่ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้หน่วยลงทุนมีมูลค่าทางตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

4.9 การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายหลักทรัพย์ในอนาคตเกี่ยวกับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Investment Trust: REIT) อาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการออกกฎหมายหลักทรัพย์ใหม่ หรือการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในขณะนี้ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน อยู่ในระหว่างการพิจารณาข่างประกาศหรือกฎเกณฑ์เพื่อการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ("กองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์") ในประเทศไทย หากมีการประกาศใช้บังคับกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประกาศ หรือกฎเกณฑ์นั้น อาจมีแนวทางที่สนับสนุนให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงกองทุนรวมแปรสภาพเป็นกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ ในกรณีนี้ บริษัทจัดการไม่สามารถรับรองได้ว่าเงื่อนไขเกี่ยวกับการแปรสภาพดังกล่าวจะเป็นคุณประโยชน์ต่อกองทุนรวม หรือระบียบ และกฎเกณฑ์ที่ใช้บังคับกับกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์จะมีความเข้มงวดน้อยกว่าระบียบและกฎเกณฑ์ที่ใช้บังคับกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน หรือสิทธิประโยชน์ที่ให้แก่กองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์จะดีกว่าสิทธิประโยชน์ที่ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทจัดการไม่อาจให้หลักประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายหลักทรัพย์ดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อความสามารถของบริษัทจัดการในการปฏิบัติตามนโยบายด้านการลงทุน การดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

นอกจากนี้ หากกองทุนรวมแปรสภาพเป็นกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโอนไปยังกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ด้วย ซึ่งบริษัทจัดการไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจะให้ความยินยอม และหากผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ยินยอม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่โอนไปยังกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวมภายหลังการแปรสภาพเป็นกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์แล้ว

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

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

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

	พีดาน
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมด	ไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม*** ¹
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	ไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม**
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าว ไม่รวมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (Out of Pocket Expenses) ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังต่อไปนี้ (ก) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนทรัพย์สินของกองทุนรวม ในเขตกรุงเทพมหานคร

	พีดาน
	ในอัตราครั้งละ 3,000 บาท นอกเขตกรุงเทพมหานคร ในอัตราครั้งละ 5,000 บาท (ข) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ ค่าพาหนะสำหรับการเดินทาง ค่าน้ำมัน ค่าที่พัก ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากร เป็นต้น โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมตามที่เกิดขึ้นจริงและตามสมควร**
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม**
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์*** ²	
1. ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน
2. ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้น รายเดือน**
3. ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ (Incentive Fee)	ไม่เกินร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน
4. ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) จากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียด ดังนี้	
(ก) ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า	
- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปีขึ้นไป	ไม่เกิน ครั้งเดียว ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ** (ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี จะนำอัตราครั้งเดียวคูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปีดังกล่าว)
(ข) ในกรณีทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่มี 3 อัตราขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า	
- ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี	ไม่เกิน ครั้งเดียว ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปีดังกล่าว**

	เพดาน
- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปีแต่ไม่ถึง 3 ปี	ไม่เกิน 1 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ**
- ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี	ไม่เกิน 1.5 เดือน ของอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ**
5. ค่าธรรมเนียมซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์	ไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม และในอัตราร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการขายทรัพย์สิน**
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา	
1. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายปี	ไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม**
2. ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติม กรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง**
3. ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุน เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้าง และ/หรือประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย	ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย**
ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน	ไม่เกิน 20,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน**
ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของจำนวนเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุน**
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	
1. ในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก	ไม่เกิน 65 ล้านบาท**
2. ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก (ในกรณีที่กองทุนรวมมีการเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนแต่ละครั้ง)	ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของปีก่อนหน้านั้น**
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ³	ไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

หมายเหตุ :

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

รวบรวมข้อมูล ณ วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2555

ภาคผนวก

1. สรุปข้อมูลสำคัญของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก
2. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน
3. รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด
4. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน โดยบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

ภาคผนวก 1

สรุปข้อมูลสำคัญของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

สรุปข้อมูลสำคัญของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก¹

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

¹ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกในภาคผนวก 1 ของหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนส่วนข้อมูลโครงการ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลในส่วนดังกล่าวอ้างอิงกับข้อมูลในหัวข้อ "ความเสี่ยงในการลงทุน" ในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญเพื่อศึกษาลักษณะและความเสี่ยงของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยทั่วไปและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนรวม

ข้อมูลเกี่ยวกับอาคารศูนย์การค้า

ชื่อ	อาคารศูนย์การค้า										ข้อมูลทั่วไป		
	ลักษณะการ ลงทุนใน อาคารของ กองทุนรวม	อายุของอาคาร	การปรับปรุง เพิ่มเติม อาคารที่ สำคัญ	พื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ต (ตร.ม.)	พื้นที่ศูนย์ อาหาร (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า		พื้นที่ลานจอด รถภายใน อาคาร (ตร.ม.)	พื้นที่อาคาร รวม ⁽²⁾ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า		จำนวนผู้เช่า ระยะยาว (ราย)	
						พื้นที่ผู้เช่าระยะ ยาวภายใน อาคาร ⁽¹⁾ (ตร.ม.)	พื้นที่ ส่วนกลาง พื้นที่บริการ (ตร.ม.)			พื้นที่ผู้เช่า ระยะยาว ⁽³⁾ (ตร.ม.)	พื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด ⁽⁴⁾ (ตร.ม.)		
ศรีนครินทร์	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 12 ปี	ปี 2551	8,909	1,668	14,671	8,494	6,899	16,733	57,374	18,897	29,474	165
กระบี่	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 4 ปี	-	7,887	820	7,436	3,793	4,428	12,756	37,120	7,900	16,607	74
ประชาชื่น	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 10 ปี	-	8,447	969	2,791	1,764	5,975	14,267	34,213	2,791	12,206	52
รังสิต คลอง 7	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 5 ปี	-	8,098	782	3,014	2,452	3,513	0	17,859	3,394	12,274	63
ทุ่งสง	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 3 ปี	-	6,037	727	3,619	2,747	2,994	8,851	24,975	3,799	10,562	71
สิงห์บุรี	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 4 ปี	-	8,100	598	2,473	1,955	3,631	9,291	26,048	2,473	11,170	49
ปราจีนบุรี	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 3 ปี	-	5,282	570	2,590	1,513	2,318	0	12,273	2,590	8,442	44
มหาชัย	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 15 ปี	-	7,200	554	919	107	2,557	11,646	22,983	1,029	8,784	29
แม่สาย	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 4 ปี	-	5,994	370	1,232	728	2,931	0	11,255	1,332	7,695	28
ระนอง	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 3 ปี	-	5,180	571	1,802	1,257	2,510	0	11,320	1,802	7,553	37
สมุทร	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 9 ปี	ปี 2549	7,900	1,010	11,564	2,409	2,848	0	25,732	11,664	20,574	71
พิษณุโลก	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 15 ปี	-	8,840	789	5,810	2,613	3,958	0	22,010	7,140	16,768	41
อมตะนคร	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 2 ปี	-	8,334	1,417	11,142	5,423	3,804	1,901	32,021	13,604	23,355	115
เพชรบูรณ์	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 4 ปี	-	6,391	797	6,348	2,562	2,887	0	18,984	6,498	13,686	54
ลำลูกกา คลอง 6	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 5 ปี	-	8,177	621	1,877	1,756	3,474	0	15,905	2,177	10,975	37
เสนา	กรรมสิทธิ์	ประมาณ 4 ปี	-	5,360	683	1,641	1,111	2,486	0	11,281	1,641	7,684	33
พระราม 1	สิทธิการเช่า	ประมาณ 7 ปี	-	8,676	1,380	3,975	2,196	5,502	23,922	45,651	4,095	14,151	70
รวม				124,811	14,326	82,902	42,881	62,716	99,367	427,002	92,824	231,961	1,033

(1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์

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

(3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์

(4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

ข้อมูลรายได้ และการประเมินค่า

ชื่ออสังหาริมทรัพย์	รายได้ ⁽¹⁾ (ล้านบาท)			การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)						
	รอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	รอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	รอบระยะเวลา เก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555	ราคาประเมิน (ล้านบาท)			วันที่ประเมินค่า		หลักเกณฑ์ที่ใช้ใน การประเมินค่า	ช่วงราคาในการเข้า ลงทุน ⁽²⁾ (บาท)
	บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส	บจ. 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ	ราคาต่ำกว่าของ ผู้ประเมินสองราย	บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส	บจ. 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ					
ศรีนครินทร์	158.7	174.2	142.7	3,040	2,930	2,930	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	2,790,964,000 - 3,031,505,000
กระบี่	71.6	78.9	64.6	1,639	1,476	1,476	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	1,405,960,000 - 1,527,134,000
ประชาชื่น	59.2	63.3	49.4	1,496	1,471	1,471	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	1,401,197,000 - 1,521,960,000
รังสิต คลอง 7	44.0	47.5	36.3	1,028	1,053	1,028	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	979,219,000 - 1,063,613,000
ทุ่งสง	43.7	45.1	39.0	879	866	866	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	824,906,000 - 896,001,000
สิงห์บุรี	28.0	30.5	25.1	714	729	714	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	680,119,000 - 738,735,000
ปรางมบุรี	35.1	37.7	30.5	700	714	700	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	666,783,000 - 724,250,000
มหาชัย	27.3	27.1	19.2	583	788	583	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	555,335,000 - 603,197,000
แม่สาย	14.6	17.0	14.0	613	564	564	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	537,237,000 - 583,539,000
ระนอง	24.5	28.9	22.1	544	567	544	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	518,186,000 - 562,846,000
สมุย	74.5	75.5	57.6	1,180	1,318	1,180	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	1,124,006,000 - 1,220,879,000
พิษณุโลก	32.6	36.8	32.6	1,099	1,077	1,077	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	1,025,893,000 - 1,114,311,000
อมตะนคร	37.9	100.2	89.3	1,620	1,475	1,475	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	1,405,007,000 - 1,526,099,000

ข้อมูลรายได้ และการประเมินค่า

ชื่ออสังหาริมทรัพย์	รายได้ ⁽¹⁾ (ล้านบาท)			การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)						
	รอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	รอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	รอบระยะเวลา เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2555	ราคาประเมิน (ล้านบาท)			วันที่ประเมินค่า		หลักเกณฑ์ที่ใช้ใน การประเมินค่า	ช่วงราคาในการเข้า ลงทุน ⁽²⁾ (บาท)
				บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส	บจ. 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ	ราคาต่ำกว่าของ ผู้ประเมินสองราย	บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส	บจ. 15 ที่ปรึกษา ธุรกิจ		
เพชรบูรณ์	44.8	50.5	40.8	860	682	682	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	649,637,000 - 705,627,000
ลำลูกกา คลอง 6	26.4	28.0	20.2	500	516	500	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	476,274,000 - 517,322,000
เสนา	19.4	19.8	15.3	388	380	380	30 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	361,968,000 - 393,164,000
พระราม 1	63.2	65.7	50.3	1,026	1,005	1,005	15 ธ.ค. 54	9 ธ.ค. 54	วิธีคิดจากรายได้	957,310,000 - 1,039,817,000
รวม	805.4	926.6	749.2	17,909	17,611	17,175	-	-	-	16,360,001,000 - 17,769,999,000

(1) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่ซึ่งไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

(2) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะอยู่ในช่วงราคาในการเข้าลงทุน และจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 5 มีนาคม 2555

ข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย								
ชื่ออสังหาริมทรัพย์	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)				อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)			
	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1	ปีสิ้นสุดวันที่ 28	ปีสิ้นสุดวันที่ 28	ระยะเวลาเก้าเดือน	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1	ปีสิ้นสุดวันที่ 28	ปีสิ้นสุดวันที่ 28	ระยะเวลาเก้าเดือน
	สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	กุมภาพันธ์ 2553	กุมภาพันธ์ 2554	สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554	สิงหาคม 2551 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2552 ⁽²⁾	กุมภาพันธ์ 2553	กุมภาพันธ์ 2554	สิ้นสุดวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554
ศรีนครินทร์	100.0	99.3	99.5	98.9	100.0	99.6	99.7	99.3
กระบี่	98.3	97.4	98.4	99.7	99.2	98.8	99.3	99.9
ประชาชื่น	99.8	100.0	99.5	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0
รังสิต คลอง 7	99.0	93.8	92.7	93.7	99.7	98.3	98.0	98.3
ทุ่งสง	99.9	97.5	93.7	99.5	100.0	99.1	97.8	99.8
สิงห์บุรี	98.9	93.2	95.9	99.8	99.8	98.5	99.1	100.0
ปราณบุรี	94.2	93.3	89.5	97.7	98.2	98.0	96.8	99.3
มหาชัย	99.5	100.0	99.8	100.0	99.9	100.0	100.0	100.0
แม่สาย	100.0	99.7	99.5	100.0	100.0	100.0	99.9	100.0
ระนอง	99.9	99.9	99.5	99.7	100.0	100.0	99.9	99.9
สมุย	99.1	99.6	99.5	99.9	99.5	99.8	99.7	99.9
พิษณุโลก	99.5	100.0	99.0	100.0	99.8	100.0	99.6	100.0
อมตะนคร	100.0	99.0	96.5	85.9	100.0	99.4	98.0	91.8
เพชรบูรณ์	99.9	100.0	99.7	98.9	99.9	100.0	99.9	99.5
ลำลูกกา คลอง 6	88.3	87.6	84.8	88.2	97.7	97.5	97.0	97.7
เสนา	98.4	94.6	91.8	96.8	99.7	98.9	98.2	99.3
พระราม 1	97.6	99.5	99.4	99.8	99.3	99.9	99.8	99.9
รวมเฉลี่ย⁽³⁾	99.0	98.3	97.6	96.9	99.6	99.3	99.1	98.8

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(2) ไม่มีข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่สำหรับระยะเวลาก่อนวันที่ 1 สิงหาคม 2551 เนื่องจากไม่มีการเก็บข้อมูลเป็นจำนวนพื้นที่สำหรับร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่ว่างก่อนวันดังกล่าว

(3) คำนวณด้วยวิธีการถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (weighted average) โดยถ่วงเฉลี่ยอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยด้วยพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว หรือพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน แล้วแต่กรณี

ข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาว																	
ชื่อ อสังหาริมทรัพย์	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)								สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)								
	อาหาร และ เครื่อง ดื่ม	บริการ ด้าน ความ บันเทิง	บริการ ต่าง ๆ ⁽¹⁾	สินค้า	สินค้า	ธุรกิจ ประเภท อื่น ๆ ⁽²⁾	พื้นที่ว่าง	รวม	ไฮเปอร์ มาร์เก็ต	อาหาร และ เครื่อง ดื่ม	บริการ ด้าน ความ บันเทิง	บริการ ต่าง ๆ ⁽¹⁾	สินค้า	สินค้า	ธุรกิจ ประเภท อื่น ๆ ⁽²⁾	พื้นที่ว่าง	รวม
				แฟชั่น และ เครื่อง ประดับ	สุขภาพ และ ความ งาม								แฟชั่น	สุขภาพ			
ศรีนครินทร์	19.2	21.5	17.2	29.3	7.2	5.4	0.2	100.0	30.2	18.0	13.8	11.0	18.8	4.6	3.5	0.1	100.0
กระบี่	10.8	42.2	16.1	20.7	6.6	3.3	0.3	100.0	47.5	10.1	20.1	7.7	9.9	3.2	1.6	0.1	100.0
ประชาชื่น	52.8	12.1	19.2	4.7	7.0	4.1	-	100.0	69.2	20.0	2.8	4.4	1.1	1.6	0.9	-	100.0
รังสิต คลอง 7	30.7	8.8	21.1	12.3	11.4	9.4	6.2	100.0	66.0	14.9	2.4	5.8	3.4	3.2	2.6	1.7	100.0
ทุ่งสง	17.2	9.6	19.4	32.3	6.1	15.4	0.1	100.0	57.2	13.0	3.5	7.0	11.6	2.2	5.5	0.0	100.0
สิงห์บุรี	31.4	14.5	13.3	19.0	10.5	11.0	0.3	100.0	72.5	12.3	3.2	3.0	4.2	2.3	2.4	0.1	100.0
ปราณบุรี	31.9	11.3	16.6	23.6	8.8	7.6	0.3	100.0	62.6	16.5	3.5	5.1	7.2	2.7	2.3	0.1	100.0
มหาชัย	44.0	16.0	28.0	7.8	-	4.2	-	100.0	82.0	11.5	1.9	3.3	0.9	-	0.5	-	100.0
แม่สาย	41.1	14.1	21.1	9.7	6.7	7.2	-	100.0	77.9	11.9	2.4	3.7	1.7	1.2	1.3	-	100.0
ระนอง	25.7	7.2	19.4	18.2	8.0	21.5	-	100.0	68.6	13.7	1.7	4.6	4.3	1.9	5.1	-	100.0
สมุย	10.0	34.6	3.5	5.9	4.2	41.7	0.1	100.0	38.4	10.6	19.6	2.0	3.3	2.4	23.7	0.1	100.0
พิษณุโลก	11.8	56.0	9.1	18.1	2.3	2.7	-	100.0	52.7	9.7	23.8	3.9	7.7	1.0	1.1	-	100.0
อมตะนคร	17.2	28.9	12.7	10.3	8.0	7.1	15.8	100.0	35.7	16.1	16.8	7.4	6.0	4.7	4.1	9.2	100.0
เพชรบูรณ์	14.4	48.0	11.0	10.7	5.3	10.5	0.1	100.0	46.7	12.6	22.8	5.2	5.1	2.5	5.0	0.1	100.0
ลำลูกกา คลอง 6	26.3	11.5	30.6	3.6	13.9	2.4	11.7	100.0	74.5	10.9	2.3	6.1	0.7	2.8	0.5	2.3	100.0
เสนา	24.2	17.4	18.2	12.6	11.3	13.1	3.2	100.0	69.8	14.1	3.7	3.9	2.7	2.4	2.8	0.7	100.0
พระราม 1	49.2	7.0	21.2	5.8	11.2	5.2	0.4	100.0	61.3	24.0	2.0	6.1	1.7	3.2	1.5	0.1	100.0
รวม	20.4	27.4	14.6	16.4	6.9	11.3	3.0	100.0	53.8	14.4	11.0	5.8	6.5	2.8	4.5	1.2	100.0

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

ข้อมูลเกี่ยวกับการการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ชื่ออสังหาริมทรัพย์	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)							พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)						
	ปีสิ้นสุดวันที่ 29	ปีสิ้นสุดวันที่ 28	ปีสิ้นสุดวันที่ 28	ภายหลังวันที่ 28	สัญญาเช่าหลักกับเอสโก โลดส์ ⁽²⁾	พื้นที่ว่าง	รวม	ปีสิ้นสุดวันที่ 29	ปีสิ้นสุดวันที่ 28	ปีสิ้นสุดวันที่ 28	ภายหลังวันที่ 28	สัญญาเช่าหลักกับเอสโก โลดส์ ⁽²⁾	พื้นที่ว่าง	รวม
	กุมภาพันธ์	กุมภาพันธ์	กุมภาพันธ์	กุมภาพันธ์				กุมภาพันธ์	กุมภาพันธ์	กุมภาพันธ์	กุมภาพันธ์			
ศรีนครินทร์	66	47	16	36	1	4	170	5,433	2,245	342	10,839	10,577	38	29,474
กระบี่	3	9	56	6	1	3	78	288	330	3,739	3,522	8,707	22	16,607
ประชาชื่น	1	18	24	9	1	-	53	19	649	1,467	655	9,416	-	12,206
รังสิต คลอง 7	13	29	9	12	1	3	67	332	1,408	691	752	8,880	211	12,274
ทุ่งสง	5	13	2	51	1	2	74	114	366	111	3,204	6,764	4	10,562
สิงห์บุรี	-	10	2	37	1	4	54	-	466	134	1,865	8,697	8	11,170
ปราจีนบุรี	-	10	-	34	1	1	46	-	287	-	2,293	5,852	9	8,442
มหาชัย	6	10	4	9	1	-	30	433	276	2	319	7,754	-	8,784
แม่สาย	4	5	3	16	1	-	29	120	73	54	1,085	6,363	-	7,695
ระนอง	2	6	-	29	1	-	38	8	163	-	1,632	5,751	-	7,553
สมุทร	7	38	13	13	1	1	73	118	1,871	657	9,005	8,910	13	20,574
พิษณุโลก	9	10	16	6	1	-	42	323	373	2,088	4,356	9,629	-	16,768
อมตะนคร	4	94	12	5	1	16	132	126	6,711	715	3,899	9,751	2,153	23,355
เพชรบูรณ์	3	12	4	35	1	4	59	170	763	290	5,267	7,188	8	13,686
ลำลูกกา คลอง 6	3	23	6	5	1	3	41	82	1,278	178	383	8,798	255	10,975
เสนา	2	6	3	22	1	2	36	65	221	35	1,268	6,044	52	7,684
พระราม 1	2	24	32	12	1	3	74	27	1,114	2,429	508	10,056	17	14,151
รวม	130	364	202	337	17	46	1,096	7,658	18,594	12,931	50,852	139,137	2,790	231,961

(1) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเอสโก โลดส์มีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในภาคผนวก 2 ข้อ 3 "สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเอสโก โลดส์จะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเอสโก โลดส์

ภาคผนวก 2

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และอสังหาริมทรัพย์
และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ภาคผนวก 2

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ที่กองทุนรวมลงทุน

ภายหลังการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนซึ่งมีสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ด้านล่างนี้ ข้อมูลสรุปนี้เป็นการสรุปโดยอ้างอิงจากร่างสัญญาฉบับที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น แม้ว่าสาระสำคัญส่วนใหญ่จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในส่วนนี้ แต่สัญญาฉบับที่มีการลงนามอาจมีรายละเอียดที่แตกต่างในส่วนที่ได้เป็นสาระสำคัญจากร่างสัญญาฉบับดังกล่าวได้

คำจำกัดความในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญา

"กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์" หมายถึง รายได้หักด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งประกอบด้วยค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 2 "รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน โดยบริษัทไพร์ชวอเตอร์เฮาส์เคอเปอร์ส เอบีเอส จำกัด")

"ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม" หมายถึง พื้นที่ประกอบธุรกิจไฮเปอร์มาร์เก็ต ภายในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกในแต่ละแห่ง รวมถึงศูนย์อาหาร พื้นที่สำนักงานด้านหลัง และโกดังเก็บของที่ตั้งอยู่ในแต่ละอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกซึ่งเทสโก้ โลตัส จะทำการเช่าจากกองทุนรวม

"พื้นที่ส่วนกลาง" หมายถึง พื้นที่ส่วนกลางหรือพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกซึ่งไม่ได้จัดไว้ให้หรือสร้างไว้ขึ้นเพื่อใช้เป็นพื้นที่ส่วนบุคคลหรือเพื่อให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งโดยเฉพาะครอบครอง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ พื้นที่ว่าง ที่จอดรถ ต้นไม้ หรืออุปกรณ์ใด ๆ ที่ถูกติดตั้งไว้หรืออยู่ในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก

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

"สัญญาเช่าที่โอน" หมายถึง สัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียนระหว่างเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่า และเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมจะลงทุน ซึ่งจะมีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

1. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก

(ก) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคาร จำนวน 10 แห่ง ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ โครงการกระบี่ โครงการประชาชื่น โครงการรังสิต คลอง 7 โครงการทุ่งสง โครงการสิงห์บุรี โครงการปรานบุรี โครงการมหาชัย โครงการแม่สาย และโครงการระนอง

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้ขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้อ ตกลงจะซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารดังกล่าวข้างต้น โดยจะมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดินและอาคารดังกล่าวรวมในฉบับเดียวกัน

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
ราคาซื้อขาย	ราคาซื้อขายจะเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน โดยจะแบ่งเป็นราคาซื้อขายที่ดิน อาคาร และค่าตอบแทนการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในอาคารศูนย์การค้าที่ซื้อขาย ไปยังกองทุนรวม
เงื่อนไขบังคับก่อน	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (1) มีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (2) ผู้เช่าให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และมีการเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคในสัดส่วนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่ง และ (3) เมื่อมีการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน สัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วน และเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน หรือสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับโครงการพระราม 1 ไม่ว่าจะฉบับใดฉบับหนึ่ง อันเป็นผลให้มูลค่ารวมของราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อรวมกับมูลค่ารวมของราคาซื้อขายตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารมีมูลค่าอย่างน้อยร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกหรือที่ได้เลือกลงทุนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 4.2 "การลงทุนครั้งแรก" พร้อมกันทุกแห่งนั้น นอกจากนี้ ในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินจนถึงวันโอนทรัพย์สิน เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อภาระผูกพัน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใด ๆ ในที่ดิน อาคาร หรือในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับผู้เช่า

<p>การโอนทรัพย์สิน</p>	<p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารตามสัญญาซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายให้แก่เทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินและอาคาร (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และลงนามในเอกสารสำคัญทั้งหมดเพื่อจดทะเบียนโอนที่ดินและอาคาร รวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก (โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าหลักประกอบ)</p> <p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารตามสัญญาซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะต้องเข้าทำสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่ง ซึ่งเทสโก้ โลตัส จะให้บริการจัดการก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า ในบริเวณดังกล่าว และเทสโก้ โลตัส จะส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนรวม</p>
<p>คำรับรอง</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ให้คำรับรองว่า ณ วันลงนามในสัญญา และวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะโอนให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ มีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้นี้สินล้นพ้นตัว นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ไม่มีคดีความฟ้องร้องหรือมีการผิฉินัดชำระหนี้ ไม่มีภาระติดพันใด ๆ และไม่มีกรปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่มีผู้เช่าเป็นคู่สัญญา ทั้งนี้ คำรับรองดังกล่าวอยู่ภายใต้เรื่องการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเทสโก้ โลตัส ได้เปิดเผยแก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากมีการผิฉินัดคำรับรอง กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเรียกร้องต่อเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งการเรียกร้องความเสียหายจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าความเสียหายสูงสุดที่กองทุนรวมใช้สิทธิเรียกร้องได้ และเงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมต้องแจ้งให้เทสโก้ โลตัส ทราบเกี่ยวกับการใช้สิทธิเรียกร้องที่อาจเกิดขึ้นภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน</p> <p>กองทุนรวมให้คำรับรองว่า กองทุนรวมมีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้นี้สินล้นพ้นตัว และมีหรือจะมีเงินทุนเพียงพอในเวลาที่มีกรโอนทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการซื้อขายให้แล้วเสร็จสมบูรณ์</p>

<p>หน้าที่ภายหลังการโอนทรัพย์สิน</p>	<p>ภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ตนจะได้รับจากผู้เช่าในส่วนของที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม (โดยเงินจำนวนดังกล่าวไม่รวมค่าบริการสาธารณูปโภคสำหรับการใช้ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า) และกองทุนรวมตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาบริการที่ผู้เช่าเป็นคู่สัญญาซึ่งยังมีได้ถูกโอนมายังกองทุนรวมตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายหลังจากวันโอนทรัพย์สิน ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมรับทราบว่ามีเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลง การเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการใหม่สำหรับพื้นที่ที่กองทุนรวมจะให้เช่า (หากมี) จะเป็นการเข้าทำสัญญาโดยกองทุนรวม</p> <p>นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าในส่วนของที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินให้แก่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายให้แก่เทสโก้ โลตัส ในความสูญเสียที่เกิดขึ้นแก่เทสโก้ โลตัส ในช่วงเวลาภายหลังวันโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นความความสูญเสียที่มีสาเหตุมาจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์</p>
<p>กฎหมายและการระงับข้อพิพาท</p>	<p>สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ทั้งนี้ หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้น คู่สัญญาต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการระงับข้อพิพาทโดยการเจรจาจนเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย</p>

(ข) สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินอีกบางส่วน จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการสมุย และโครงการพิษณุโลก

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้จะขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้จะซื้อ ตกลงจะซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินอีกบางส่วน โดยจะมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดิน อาคาร และสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวแยกนับตามที่ดินที่กองทุนรวมจะลงทุนและมีสิทธิการเช่าซึ่งปัจจุบันเทสโก้ โลตัส จัดทะเบียนเป็นผู้เช่า

<p>คู่สัญญา</p>	<p>เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม</p>
<p>ราคาซื้อขาย</p>	<p>ราคาซื้อขายจะเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน โดยจะแบ่งเป็นค่าตอบแทนการโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ราคาซื้อขายที่ดินและอาคาร และค่าตอบแทนการโอนสิทธิและ</p>

	<p>หน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในอาคารศูนย์การค้าที่ซื้อขาย ไปยังกองทุนรวม</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<p>สัญญาซื้อขายทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินให้โอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียน ระหว่างเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า กับเจ้าของที่ดิน พร้อมทั้งโอนสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า (2) เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกอื่นอีก 6 แห่ง เสร็จสมบูรณ์ และ (3) ผู้เช่าให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และมีการเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคในสัดส่วนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่ง</p> <p>นอกจากนั้น ในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน จนถึงวันโอนทรัพย์สิน เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อภาระผูกพัน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใด ๆ ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ในที่ดิน อาคาร หรือในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับผู้เช่า</p>
<p>การโอนทรัพย์สินพร้อมกัน</p>	<p>เว้นแต่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะทำหนังสือตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะต้องไม่ดำเนินการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนฉบับใดฉบับหนึ่ง จนกว่าจะสามารถดำเนินการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน สัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน หรือสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับโครงการพระราม 1 ไม่ว่าจะฉบับใดฉบับหนึ่งได้ในเวลาเดียวกัน โดยมีเงื่อนไขว่ามูลค่ารวมของราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อรวมกับมูลค่ารวมของราคาซื้อขายตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารจะต้องมีมูลค่าอย่างน้อยร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกหรือที่ได้เลือกลงทุนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 4.2 "การลงทุนครั้งแรก" พร้อมกันทุกแห่งนั้น</p>
<p>การโอนทรัพย์สิน</p>	<p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายให้แก่เทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) โอนที่ดินและอาคาร (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบ</p>

	<p>อำนาจ) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และลงนามในเอกสารสำคัญทั้งหมดเพื่อจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอน ที่ดินและอาคาร รวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก (โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าหลักประกอบ)</p> <p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะต้องเข้าทำสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่งซึ่งเทสโก้ โลตัส จะให้บริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าในบริเวณดังกล่าว และเทสโก้ โลตัส จะส่งมอบสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนรวม</p>
<p>คำรับรอง</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ให้คำรับรองว่า ณ วันลงนามในสัญญา และวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเป็นเจ้าของที่ดินส่วนที่เหลือและอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะโอนให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ มีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้อนุญาตที่ดินส่วนตัว นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ให้คำรับรองว่าได้มีการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ไม่มีคดีความฟ้องร้องหรือมีการผิดนัดชำระหนี้ ไม่มีภาระติดพันใด ๆ และไม่มีกรณีสัญญาเช่าที่โอน (head lease) หรือสัญญาเช่าที่ผู้เช่าเป็นคู่สัญญา ทั้งนี้ คำรับรองดังกล่าวอยู่ภายใต้เรื่องการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเทสโก้ โลตัส ได้เปิดเผยแก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากมีการผิดคำรับรอง กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเรียกร้องต่อเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งการเรียกร้องความเสียหายจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าความเสียหายสูงสุดที่กองทุนรวมใช้สิทธิเรียกร้องได้ และเงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมต้องแจ้งให้เทสโก้ โลตัส ทราบเกี่ยวกับการใช้สิทธิเรียกร้องที่อาจเกิดขึ้นภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน</p> <p>กองทุนรวมให้คำรับรองว่า กองทุนรวมมีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้อนุญาตที่ดินส่วนตัว และมีหรือจะมีเงินทุนที่เพียงพอในเวลาที่มีการโอนทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการซื้อขายให้แล้วเสร็จสมบูรณ์</p>

<p>หน้าที่ภายหลังการโอนทรัพย์สิน</p>	<p>หลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ตนจะได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม (โดยเงินจำนวนดังกล่าวไม่รวมค่าบริการสาธารณูปโภคสำหรับการใช้ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า) และกองทุนรวมตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาบริการที่ผู้เช่าเป็นผู้สัญญาซึ่งยังมีได้ถูกโอนมายังกองทุนรวมตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายหลังจากวันโอนทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมรับทราบว่ามีสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมถูกบอกเลิกหรือสิ้นสุดลง การเช่าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการใหม่สำหรับพื้นที่ที่กองทุนรวมจะให้เช่า (หากมี) จะเป็นการเช่าทำสัญญาโดยกองทุนรวมนอกจากนี้ภาย กองทุนรวมตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินให้แก่ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมตกลงที่จะชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ เทสโก้ โลตัส ในความสูญเสียที่เกิดขึ้นแก่ เทสโก้ โลตัส ในช่วงเวลาภายหลังวันโอนทรัพย์สิน ซึ่งเป็นความสูญเสียที่มีสาเหตุมาจากสัญญาเช่าที่โอนและ สัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์</p>
<p>กฎหมายและการระงับข้อพิพาท</p>	<p>สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ทั้งนี้ หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้น คู่สัญญาต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการระงับข้อพิพาทโดยการเจรจาจนเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย</p>

(ค) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 4 แห่ง ได้แก่ โครงการอมตะนคร โครงการเพชรบูรณ์ โครงการลำลูกกา คลอง 6 และโครงการเสนา**

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้ขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้อ ตกลงจะซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน โดยการรับโอนสิทธิการเช่าและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน โดยจะมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวแยกฉบับตามที่ตั้งของที่ดินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าแต่ละแห่ง ซึ่งปัจจุบันเทสโก้ โลตัส จดทะเบียนเป็นผู้เช่า

<p>คู่สัญญา</p>	<p>เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม</p>
<p>ราคาซื้อขาย</p>	<p>ราคาซื้อขายจะเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน โดยจะแบ่งเป็นค่าตอบแทนการโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ราคาซื้อขายอาคาร และค่าตอบแทนการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในอาคารศูนย์การค้าที่ซื้อขายไปยัง</p>

	<p>กองทุนรวม</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<p>สัญญาซื้อขายทรัพย์สินจะอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินให้โอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียน ระหว่างเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า กับเจ้าของที่ดิน พร้อมทั้งโอนสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า (2) มีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และ (3) ผู้เช่ายินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภค ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่ง</p> <p>นอกจากนั้น ในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินจนถึงวันโอนทรัพย์สิน เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อภาระผูกพัน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใด ๆ ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ในอาคาร หรือในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับผู้เช่า</p>
<p>การโอนทรัพย์สินพร้อมกัน</p>	<p>เว้นแต่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะทำหนังสือตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะต้องไม่ดำเนินการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินฉบับใดฉบับหนึ่ง จนกว่าจะสามารถดำเนินการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน สัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน หรือสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับโครงการพระราม 1 ไม่ว่าจะฉบับใดฉบับหนึ่งได้ในเวลาเดียวกัน โดยมีเงื่อนไขว่ามูลค่ารวมของราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าวเมื่อรวมกับมูลค่ารวมของราคาซื้อขายตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารจะต้องมีมูลค่าอย่างน้อยร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกหรือที่ได้เลือกลงทุนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 4.2 "การลงทุนครั้งแรก" พร้อมกันทุกแห่งนั้น</p>
<p>การโอนทรัพย์สิน</p>	<p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายให้แก่เทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และอาคาร (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และ ลงนามในเอกสารสำคัญทั้งหมดเพื่อจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอนและอาคาร รวมถึงการจดทะเบียนสัญญา</p>

	<p>เช่าหลัก (โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าหลักประกอบ)</p> <p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะต้องเข้าทำสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่ง ซึ่งเทสโก้ โลตัส จะให้บริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าในบริเวณดังกล่าว และเทสโก้ โลตัส จะส่งมอบสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในอาคารให้แก่กองทุนรวม</p>
<p>คำรับรอง</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ให้คำรับรองว่า ณ วันลงนามในสัญญา และวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเป็นเจ้าของอาคารที่จะโอนให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ มีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้นี้สินค้านั้น นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ไม่มีคดีความฟ้องร้องหรือมีการผิदनชำระหนี้ ไม่มีภาระติดพันใด ๆ และไม่มีกรปฏิบัติผิदनสัญญาเช่าที่โอน (head lease) หรือสัญญาเช่าที่มีผู้เช่าเป็นคู่สัญญา ทั้งนี้ คำรับรองดังกล่าวอยู่ภายใต้เรื่องการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเทสโก้ โลตัส ได้เปิดเผยแก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากมีการผิदनคำรับรอง กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเรียกร้องต่อเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งการเรียกร้องความเสียหายจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าความเสียหายสูงสุดที่กองทุนรวมใช้สิทธิเรียกร้องได้ และเงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมต้องแจ้งให้เทสโก้ โลตัส ทราบเกี่ยวกับการใช้สิทธิเรียกร้องที่อาจเกิดขึ้นภายใน 1ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน</p>

	<p>กองทุนรวมให้คำรับรองว่า กองทุนรวมมีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้นี้สินล้นพ้นตัว และมีหรือจะมีเงินทุนเพียงพอในเวลาที่มีการโอนทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการซื้อขายให้แล้วเสร็จสมบูรณ์</p>
<p>หน้าที่ภายหลังการโอนทรัพย์สิน</p>	<p>ภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ตนจะได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม (โดยเงินจำนวนดังกล่าวไม่รวมค่าบริการสาธารณูปโภคสำหรับการใช้ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า) และกองทุนรวมตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาบริการที่ผู้เช่าเป็นคู่สัญญาซึ่งยังมีได้ถูกโอนมายังกองทุนรวมตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ ภายหลังจากวันโอนทรัพย์สิน ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัสและกองทุนรวมรับทราบว่ามีเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมถูกยกเลิกหรือสิ้นสุดลง การเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการใหม่สำหรับพื้นที่ที่กองทุนรวมจะให้เช่า (หากมี) จะเป็นการเข้าทำสัญญาโดยกองทุนรวม นอกจากนี้ ดังกล่าว กองทุนรวมตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินให้แก่ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายให้แก่เทสโก้ โลตัส ในความสูญเสียที่เกิดขึ้นแก่เทสโก้ โลตัส ในช่วงเวลาภายหลังวันโอนทรัพย์สิน ซึ่งเป็นความสูญเสียที่มีสาเหตุมาจาก สัญญาเช่าที่โอน และสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์</p>
<p>กฎหมายและการระงับข้อพิพาท</p>	<p>สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ทั้งนี้ หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้น คู่สัญญาต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการระงับข้อพิพาทโดยการเจรจา ก่อนเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย</p>

(ง) **สรุปสาระสำคัญของการดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร**

โครงการพระราม 1 เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเพียงแห่งเดียวที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าทั้งที่ดินและอาคาร อย่างไรก็ตาม แม้เทสโก้ โลตัส จะได้ทำบันทึกข้อตกลงกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ("สำนักงานทรัพย์สินฯ") ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและอาคารแล้ว และอยู่ระหว่างขั้นตอนการรอการเจรจาต่อรองข้อตกลงเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งนี้ ซึ่งอาจจะเริ่มขึ้นเมื่อได้มีการจัดตั้งกองทุนรวมขึ้น โดยจะใช้เวลาประมาณ 45 วันหลังจากการจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวม

ในการทำบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับโครงการพระราม 1 นั้น สำนักงานทรัพย์สินฯ ได้กำหนดวิธีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไว้ในเอกสารสัญญาที่จะได้ตกลงร่วมกันด้วย ทั้งนี้อาจดำเนินการได้สองวิธี วิธีแรกคือ โอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าเดิมจากเทสโก้ โลตัสไปให้แก่กองทุนรวม หรือวิธีที่สองคือ เลิกสัญญาเช่าเดิมที่ทำขึ้นระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ กับเทสโก้ โลตัส และให้สำนักงานทรัพย์สินฯ เข้าทำสัญญาเช่าใหม่กับกองทุนรวม ในกรณีนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ตกลงให้การรับประกันแก่สำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อประกันการชำระหนี้ของกองทุนรวมตามสัญญาเช่าระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ และกองทุนรวมด้วย

กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะดำเนินการเกี่ยวกับการเข้าลงทุนในโครงการพระราม 1 โดยมีเงื่อนไขว่า (1) การเจรจาต่อรองกับสำนักงานทรัพย์สินฯ เกี่ยวกับการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นผลสำเร็จ และ (2) มีการเข้าทำสัญญาซึ่งมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เป็นที่ยอมรับได้สำหรับกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับวิธีแรก กรณีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัสไปให้แก่กองทุนรวม กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน โดยมีข้อกำหนดเช่นเดียวกับข้อกำหนดที่ใช้ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกประเภทสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคาร มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดบางประการเท่าที่จำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่ว่าเทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าที่ดินและอาคาร โดยมีได้เป็นผู้เช่าที่ดินและมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของอาคาร สำหรับวิธีที่สอง กรณีการเลิกสัญญาเช่าระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ และเทสโก้ โลตัส เพื่อเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ กับกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาร่วมกัน โดยเทสโก้ โลตัสตกลงจะเลิกสัญญาเช่าที่ทำไว้กับสำนักงานทรัพย์สินฯ และจะให้คำรับรองและคำรับประกันแก่กองทุนรวมสำหรับการที่กองทุนรวมตกลงซื้อและชำระราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการพระราม 1 นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมจะให้คำรับรองและคำรับประกันต่อกันเช่นเดียวกับกรณีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส ไปให้แก่กองทุนรวม กฎหมายที่ใช้บังคับและข้อกำหนดเกี่ยวกับการระงับข้อพิพาทจะเป็นไปในแนวทางเดียวกับกรณีการโอนสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในอาคารจากเทสโก้ โลตัสไปให้แก่กองทุนรวม

ทั้งนี้ สำหรับทั้งสองกรณี กองทุนรวมจะต้องชำระราคาซื้อขายทันทีเมื่อการโอนสิทธิการเช่าแล้วเสร็จ หรือเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าเดิมและมีการเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ อย่างไรก็ตาม จะมีการปรับราคาซื้อขายเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ หากการลงทุนในโครงการพระราม 1 ไม่ได้เกิดขึ้นพร้อมกันกับการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ เพื่อให้เสมือนว่าได้มีการลงทุนในโครงการพระราม 1 พร้อมกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการอื่น

การปรับราคาซื้อขายเพิ่มขึ้น โดยราคาที่จะเพิ่มขึ้นจะเป็นผลรวมของ

- (1) ค่าเช่าที่เทสโก้ โลตัส ได้ชำระให้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ ตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง (ยกเว้น

โครงการพระราม 1) จนถึงวันที่การโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 แล้วเสร็จ หรือวันที่สำนักงานทรัพย์สินฯ และกองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 (แล้วแต่กรณี)

- (2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ที่กองทุนรวมควรจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ถ้าหากกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง และ
- (3) ค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการเพิ่มเติมอื่นใดที่เทสโก้ โลตัส มีสิทธิจะได้รับตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ถ้าหากกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง

การปรับราคาซื้อขายลดลง โดยราคาที่ลดลงจะเป็นผลรวมของ

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

เพื่อเป็นข้อมูลประกอบสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินตามข้อ 1.1(ข) (ค) และ (ง) โปรดดูรายละเอียดของสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมจะรับโอนสิทธิและหน้าที่มาจากเทสโก้ โลตัส ในข้อ 1.2 "สรุปสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร"

2. **สรุปสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร จำนวน 7 แห่ง**

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

สิทธิการเช่ากลุ่มที่ 1

เทสโก้ โลตัส เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นพื้นที่จอดรถโดยเทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นโครงหลังคาคลุมที่จอดรถซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสิทธิการเช่าดังกล่าว ประกอบด้วย สิทธิการเช่าที่ดินบางส่วนของ (1) โครงการสมุย และ (2) โครงการพิษณุโลก (ซึ่งไม่รวมถึงอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ใช้ในการประกอบกิจการซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินอีกบางส่วนที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

ในการรับโอนสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 1 นี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินประเภทโอนสิทธิการเช่าที่ดิน (ในส่วนที่เป็นพื้นที่จอดรถ) และโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินในส่วนที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ รวมถึงการโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (ทั้งที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าและที่ดินที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) ทั้งนี้ ภายหลังการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (บางส่วนนอกเหนือจากที่ดินที่เช่า) และเป็นผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินที่มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน ตลอดจนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่า

สิทธิการเช่ากลุ่มที่ 2

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

ในการรับโอนสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 2 นี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินประเภทโอนสิทธิการเช่าที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสิทธิการเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ ภายหลังการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างและเป็นผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินที่มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน

สิทธิการเช่ากลุ่มที่ 3

เทสโก้ โลตัส เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับเจ้าของที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารศูนย์การค้า โดยมีข้อกำหนดให้กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าที่ปลูกสร้างขึ้น ตกเป็นของเจ้าของที่ดินนับตั้งแต่วันที่อาคารปลูกสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งได้แก่ โครงการพระราม 1

ในการรับโอนสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 3 นี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินประเภทโอนสิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ภายหลังจากจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะเป็นผู้เช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าที่ดิน

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

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

<p>หน้าที่ของผู้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และภาษีเทศบาลที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดิน ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนของผู้ให้เช่า ตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่า ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน
<p>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สิน หรือภาษีอากรอื่นใด (นอกเหนือจากภาษีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญา) จากการให้เช่าที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากภาระผูกพัน ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า

	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่ผู้เช่าจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน หากผู้เช่าไม่ยินยอม ผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ
<p>การต่ออายุสัญญา</p>	<p>ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่านี้ก่อนบุคคลใด โดยผู้เช่าต้องบอกกล่าวข้อเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 3 เดือน นับจากวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอแก่ผู้ให้เช่าดีกว่าข้อเสนอของผู้เช่า</p>
<p>สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ของผู้ให้เช่าที่จะขายที่ดินที่เช่า รวมทั้งราคาที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่น และจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน ● ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่า เสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้เช่าไม่น้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า
<p>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาเช่าที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ ("สิ่งปลูกสร้าง") ตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ● ผู้เช่ามีสิทธิที่จะนำพื้นที่ในสิ่งปลูกสร้างออกให้เช่าได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า ● การยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงการตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลงหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการ

	<p>ในนามของตนเอง และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นในการยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงการตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลงหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ ● ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนสำหรับการแก้ไข ดัดแปลงต่อเติมซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว ● สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือและเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่า มีสิทธิจำนอง ให้เช่า หรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ ดังกล่าวได้ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าร้องขอ โดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า <p>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่า รวมทั้งจัดการทำความสะอาดและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>ข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่โอนแต่ละฉบับอาจมีความแตกต่างในเรื่องของกำหนดระยะเวลาการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยอยู่ภายในกำหนดช่วงระยะเวลาตั้งแต่ 120 วัน ถึง 240 วัน</p>
--	---

	<p>แล้วแต่ข้อกำหนดของแต่ละสัญญาเช่าที่โอน</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า (ซึ่งรวมถึงกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าที่โอน) หากผู้เช่าไม่ดำเนินการรื้อถอนและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้เช่าต้องชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่าที่อัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติหน้าที่ข้างต้นเสร็จสิ้น <p>หมายเหตุ</p> <p>ข้อกำหนดในบางสัญญาเช่าที่โอนมีการกำหนดจำนวนค่าเสียหายจากการไม่ดำเนินการรื้อถอนและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในแต่ละสัญญาเช่าในอัตราที่ต่างกัน หรือไม่มีการกำหนดอัตราเอาไว้อย่างชัดเจน เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> • สัญญาเช่าของโครงการเพชรบูรณ์ กำหนดความเสียหายในอัตราสองเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด หรือ • สัญญาเช่าของโครงการอมตะนคร กำหนดความเสียหายในอัตราสามเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนด หรือสิ้นสุดลง หรือ • สัญญาเช่าของโครงการสมุย (สัญญาเช่าฉบับที่ 6 ตามข้อ 1.6 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดจำนวนค่าเสียหายแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายวัน โดยไม่ได้มีการอ้างอิงอัตราค่าเสียหายโดยคำนวณจากอัตราค่าเช่าสุดท้ายเป็นรายวัน • สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีการกำหนดอัตราความเสียหายไว้เป็นจำนวนเงินที่เฉพาะเจาะจง หรืออ้างอิงตามอัตราค่าเช่าเป็นรายวันหากแต่กำหนดเพียงการชำระค่าเสียหายและค่าทดแทนใด ๆ รวมถึงค่าขาดประโยชน์นับจากวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดเท่านั้น
--	--

<p>ประกันภัย</p>	<p>ผู้เช่ามีสิทธิเอาประกันภัยสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้รับประกันเพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่า</p>
<p>ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา</p>	<p>กรณีเกิดความสูญหายหรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่านี้ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะโอนสิทธิการเช่าให้กับบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นได้ เพื่อประกอบกิจการในที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าหรือบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดภายใต้สัญญาเช่าอีกต่อไป และผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่าที่นั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพบนที่ดินที่เช่าแล้วเสร็จ</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าที่โอนบางสัญญามีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ เช่น</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ● สัญญาเช่าโครงการพิษณุโลก ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าด้วย (นอกเหนือจากเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้ให้เช่าตกลงคืนให้แก่ผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส) ● สัญญาเช่าโครงการอมตะนครกำหนดว่า ไม่ว่าผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าหรือบอกเลิกสัญญาในกรณีเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าอันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าสำหรับปีที่เหลืออยู่ของการเช่าให้แก่ผู้เช่าโดยกำหนดเป็นจำนวนเงินแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายปี ● สัญญาเช่าโครงการเพชรบูรณ์ทั้งสองสัญญา และสัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่ารายปี ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดชัดเจนว่าจะคืนค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีนั้น และกำหนดว่าผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า <p>นอกจากนั้น ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า โดยที่</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าต่อไปผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วในเวลาอันควรเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ หรือ (2) ความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ส่งผลกระทบต่อกระทำการดำเนินกิจการจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และผู้เช่าจะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ
--	--

	<p>ทั้งนี้ เมื่อเกิดกรณีตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จแต่ไม่เกิน 12 เดือน นับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายดังกล่าว และไม่ต้องทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ โดยให้อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปดังกล่าวเป็นไปตามอัตราค่าเช่าปีที่ 30 โดยคำนวณเป็นรายเดือน เว้นแต่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่าจะประสงค์จะต่อระยะเวลาการเช่าออกไป โดยในช่วงระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าตามสัญญา</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่กล่าวต่อไป) กำหนดว่าการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาไม่เกิน 6 เดือนนับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหาย นอกจากนั้น ข้อกำหนดในเรื่องของการคำนวณค่าเช่าในส่วนที่ต่อระยะเวลาออกไปนั้น ไม่ได้กำหนดจากอัตราค่าเช่าปีที่ 30 หากแต่กำหนดให้มีการขึ้นอัตราค่าเช่าตามหลักเกณฑ์การขึ้นค่าเช่าที่กำหนดไว้ในสัญญา (เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้น) ดังนั้น หากมีการต่อสัญญาเช่าฉบับนี้ออกไป อันเนื่องมาจากเหตุผลตามที่กล่าวข้างต้น อัตราค่าเช่าในส่วนที่ต่อระยะเวลาการเช่าจะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าในปีที่ 30 ส่วนข้อกำหนดอื่นในกรณีตามที่กล่าวข้างต้น เป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส</p> <p>กรณีเวนคืน</p> <p>ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมายซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น</p>
--	--

	<p>ในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น และผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินทดแทนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างขึ้นบนทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าที่โอนบางสัญญามีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไปในกรณีที่เกิดการเวนคืนที่ดิน เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ● สัญญาเช่าโครงการสมุย (สัญญาฉบับที่ 6 ตามข้อ 1.6 ดังที่จะกล่าวต่อไป) และสัญญาเช่าโครงการลำลูกกา คลอง 6 ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดว่าผู้เช่าจะคืนเงินค่าเช่ารายปี และเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า หากแต่ ในการคืนเงินจ่ายล่วงหน้านั้นมีการกำหนดเงื่อนไขของการจ่ายคืนเป็นอัตราร้อยละของค่าเช่าในแต่ละช่วงปีการเช่า ไม่ได้กำหนดให้คืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อย่อย (ข) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอน) สำหรับส่วนที่แตกต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส ของโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดคืนค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ แต่ต้องไม่เกินกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ และไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่ารายปี
--	---

	<p>กรณีมีข้อห้ามการประกอบธุรกิจ</p> <p>ในกรณีที่มีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้ามหรือจำกัดการใช้ที่ดินหรือ การประกอบธุรกิจในพื้นที่ซึ่งผู้เช่าประกอบธุรกิจอยู่ซึ่ง กระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนถึงขนาดที่ ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิ บอกลเลิกสัญญาเช่าและผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการ เช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ ผู้เช่าบอกลเลิกสัญญาเช่านี้</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าที่โอน บางสัญญามีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่ผู้เช่า ไม่สามารถดำเนินกิจการบนที่ดินที่เช่าต่อได้เนื่องจากมีกฎหมาย ห้ามการประกอบธุรกิจตามที่กล่าวข้างต้น เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ● สัญญาเช่าโครงการพิษณุโลก ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงิน จ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าด้วย (นอกเหนือจากเงินค่าเช่ารายปี ที่ผู้ให้เช่าตกลงคืนให้แก่ผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในแบบสัญญา เช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส) ● สัญญาเช่าโครงการอมตะนคร ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่าย ล่วงหน้าและเงินรายปีให้แก่ผู้เช่า โดยกำหนดเป็นจำนวน เงินแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายปี ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าผู้ให้เช่าไม่มี หน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงิน ค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า และเงินค่าเช่ารายปี
--	---

	<p>กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่า และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ไขความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญาเช่านี้ ทั้งนี้ ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวรวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารั่วถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่า ค่าทำความสะอาด และค่าปรับสภาพบริเวณที่ดินที่เช่า</p> <p>ในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า นั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบ</p> <p>หมายเหตุ</p> <ul style="list-style-type: none"> • สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่กล่าวต่อไป) ไม่มีข้อกำหนดที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าและค่ารายปีให้แก่ผู้เช่า • สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่กล่าวต่อไป) ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ แต่ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่ารายปีให้แก่ผู้เช่า <p>กรณีผู้เช่าผิดสัญญา</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน และผู้เช่าไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องภายใน 60 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือแจ้งจากผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระและดอกเบี้ยสำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีก</p>
--	---

	<p>หมายเหตุ</p> <p>สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) มีข้อกำหนดในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อย่อย (ข) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอน สำหรับส่วนที่แตกต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส ของโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป)</p>
--	--

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

1. โครงการสมุย

1.1 สัญญาเช่าฉบับที่ 1

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 เลขที่ดิน 10 เนื้อที่ 2 งาน 7.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<p>ระยะเวลาการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> 30 ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า จนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2578 <p>การโอนสิทธิการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่า โดยรวดเร็ว

	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่าผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ <p>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า <p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</p> <p>ตลอดอายุของสัญญานี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า พนักงานของผู้เช่า และลูกค้า และแขกของผู้เช่าใช้ถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่อยู่ติดกับที่ดินที่เช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ โดยผู้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษาถนนส่วนบุคคลดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดี และใช้งานได้ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายแต่เพียงผู้เดียว</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งถนนส่วนบุคคล ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่า หรือผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามข้อกำหนดข้างต้นทุกประการ โดยผู้ให้เช่าจะส่งมอบหลักฐานการยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองของผู้รับโอนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า</p>
--	--

1.2 สัญญาเช่าฉบับที่ 2

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 27509 เลขที่ดิน 33 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<p>ระยะเวลาการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

	<p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น
--	--

1.3 สัญญาเช่าฉบับที่ 3

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจวีร์ บรมธนรัตน์ นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์</p>
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>โฉนดที่ดินเลขที่ 27510 เลขที่ดิน 34 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)</p>	<p><u>ระยะเวลาการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

1.4 สัญญาเช่าฉบับที่ 4

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 27511 เลขที่ดิน 6507 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	ระยะเวลาการเช่า <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น การโอนสิทธิการเช่า <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

1.5 สัญญาเช่าฉบับที่ 5

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจุรี บรมธนรัตน์ นายคณิต บรมธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 27512 เลขที่ดิน 36 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.5 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	ระยะเวลาการเช่า <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น การโอนสิทธิการเช่า <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

	<p>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น
--	---

1.6 สัญญาเช่าฉบับที่ 6

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>(1) นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ และ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ</p> <p>(2) นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ และ นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ</p>
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>โฉนดที่ดินเลขที่ 34113 เลขที่ดิน 53 เนื้อที่ 5 ไร่ 58.3 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โลดส์)</p>	<p>ระยะเวลาการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> 25 ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่าจนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2573 <p>การโอนสิทธิการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่านี้ ซึ่งผู้เช่าไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าหรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่า <p>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่าระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้และให้ถือว่า

	<p>การเช่าช่วงเป็นการใช้ที่ดินโดยผู้เช่า</p> <p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ผู้เช่าใช้ที่ดินที่เช่า โดยมีวัตถุประสงค์หลักอันไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่มีการแบ่งชำระออกเป็น 7 งวด (งวดสุดท้ายสิ้นสุดในปี 2555) ("เงินค่าเช่าส่วนที่เหลือ") ที่ได้รับชำระแล้วจากผู้เช่า • ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ซึ่งเกิดขึ้นภายในปีการเช่าปีที่ 1 ถึง ปีที่ 7 (ปัจจุบันอยู่ในช่วงปีการเช่าปีที่ 6) และผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ยังไม่ได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ผู้ให้เช่าได้รับชำระแล้วตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในปีนั้น ๆ ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าขนย้ายทรัพย์สิน และปรับสภาพที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว • เหตุสุดวิสัยใด ๆ และผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าต้องรับผิดชอบการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จภายใน 180 วันนับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า และหากผู้เช่าไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ผู้ให้เช่าได้รับชำระแล้ว • ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ และผู้เช่าดำเนินการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างผู้ให้เช่าตกลงให้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ โดยไม่ต้องทำสัญญาฉบับใหม่ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า โดยกำหนดเป็น
--	--

	<p>รายวัน และให้ใช้อัตราค่าเช่าดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และค่าเช่าส่วนที่เหลือเป็นข้อกำหนดเดียวกันกับ แบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่มีการกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมว่า เงินจำนวนที่จะคืนให้ดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ และกำหนดเพิ่มเติมว่า หากการเวนคืนที่ดินที่เช่าเกิดขึ้นภายในปีที่ 1 ถึงปีที่ 7 ของระยะเวลาการเช่า (ปัจจุบันอยู่ในช่วงปีการเช่าปีที่ 6) ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือทั้งหมดของที่ดินที่เช่า • ในกรณีผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน (แล้วแต่กรณีที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า) ภายในปีที่ 1 ถึงปีที่ 7 ของระยะเวลาการเช่า (ปัจจุบันอยู่ในช่วงปีการเช่าปีที่ 6) อันเนื่องมาจากมีกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้าม หรือจำกัดการใช้ที่ดินหรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ซึ่งผู้เช่าประกอบธุรกิจอยู่ ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือทั้งหมดของที่ดินที่เช่า และผู้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือที่ชำระให้แก่ผู้ให้เช่ามาแล้วตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ในปีนั้น ๆ ภายใน 30 วันนับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญานี้ แต่ข้อสัญญาไม่ได้กำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า
--	---

2. โครงการพิษณุโลก

ผู้ให้เช่า	นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 140047 เลขที่ดิน 223 เนื้อที่รวม 2 งาน 59.5 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลอรุณภูมิ อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก

<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสโก โลดส์)</p>	<p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 30 ธันวาคม 2548 จนถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2578 <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมถึงตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอ และไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้รับโอนสิทธิจะต้องไม่ใช่ที่ดินที่เช่าในลักษณะที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และไม่ทำให้ธุรกิจของผู้ให้เช่าบนที่ดินตามโฉนดเลขที่ 56857 ในส่วนที่มีใช้ที่ดินที่เช่าเสียหาย ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด และในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าวหรือผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <p>- ไม่มี -</p>
---	--

3. โครงการออมตะนคร

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p>
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 156531 เลขที่ดิน 1855 เนื้อที่รวม 45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)</p>	<p>ระยะเวลาเช่า</p> <p>30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 21 ตุลาคม 2552 จนถึงวันที่ 20 ตุลาคม 2582</p> <p>การโอนสิทธิการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าสามารถโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าตกลงให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมถึงตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าตามที่ผู้เช่าร้องขอ และไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด (ยกเว้นเป็นการโอนให้แก่บริษัทในเครือของผู้ให้เช่า) เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน และในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าวหรือผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ <p>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของที่ดินที่เช่าโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน <p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดสัญญามาตรฐานที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคา

	<p>ที่ผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า"</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ข้อกำหนดที่สัญญาเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่มีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละสามเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้าย ● ผู้เช่าต้องไม่ก่อสร้างอาคารประเภทห้องแถวบนที่ดินที่เช่า ● ผู้เช่าต้องชำระค่าบริการต่าง ๆ ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครเรียกจากผู้ประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า ● ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิก่อสร้างถนนลงบนโฉนดที่ดินเลขที่ 31078 และ/หรือ 56383 ตามรายละเอียดของถนนปรากฏตามแผนที่แนบท้ายสัญญาเช่าเพื่อเชื่อมระหว่างถนนภายในโครงการอมตะนครของผู้เช่ากับถนนที่ผู้เช่าจะทำการก่อสร้าง โดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า หากแต่ผู้เช่าต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนน ซึ่งผู้เช่าได้ดำเนินการก่อสร้างถนนดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยถนนที่ก่อสร้างนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียนภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า
--	---

4. โครงการเพชรบูรณ์

4.1 สัญญาเช่าฉบับที่ 1

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>(1) นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ (2) นายไชยยศ เพชรบูรณ์</p>
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 102347 เลขที่ดิน 711 เนื้อที่รวม 30 ไร่ ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์</p>

<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)</p>	<p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 23 สิงหาคม 2550 จนถึงวันที่ 22 สิงหาคม 2580 และจะได้รับการต่ออายุการเช่าโดยอัตโนมัติ โดยไม่ต้องเช่าทำสัญญาเช่าใหม่จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581 <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน (ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่า) อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของพื้นที่ที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า"
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> ● ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละสองเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้าย ● สัญญาเช่าฉบับนี้ มิได้กำหนดเงื่อนไขให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาเช่าหากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย ● ข้อสัญญาเกี่ยวกับผลของเหตุผิดนัด หรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่เงื่อนไขเกี่ยวกับเงินจ่ายล่วงหน้าที่สัญญาเช่าฉบับนี้กำหนดว่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า ● ข้อสัญญาเกี่ยวกับการประพาศผิดสัญญาเช่าของผู้ให้เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่เงื่อนไขเกี่ยวกับเงินจ่ายล่วงหน้าที่สัญญาเช่าฉบับนี้กำหนดว่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า
--	---

4.2 สัญญาเช่าฉบับที่ 2

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>(1) นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ (2) นายไชยยศ เพชรบูรณ์</p>
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>(1) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2158 เลขที่ดิน 246 เนื้อที่รวม 10 ไร่ 14 งาน 50.40 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์</p> <p>(2) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 4356 เลขที่ดิน 256 เนื้อที่รวม 2 ไร่ 2 งาน 30 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์</p> <p>(3) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 14849 เลขที่ดิน 221 เนื้อที่รวม 2 งาน ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์</p>

<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)</p>	<p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2551 จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581 <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น และ ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับที่ 1 หรือสัญญาเช่าฉบับนี้ถูกบอกเลิกไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าฉบับนี้หรือสัญญาเช่าฉบับที่ 1 เป็นอันยกเลิกทันที
--	--

5. โครงการลำลูกกา คลอง 6

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด</p>
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 128806 (บางส่วน) เลขที่ดิน 2200 เนื้อที่รวม 33 ไร่ 1 งาน ตั้งอยู่ที่ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)</p>	<p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2550 จนถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2580 <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน อย่างไรก็ตาม กรณีตามที่กล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงกรณีที่ผู้ให้เช่าจะโอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้บริษัทในเครือของผู้ให้เช่า ตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน หรือเป็นการโอนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้เริ่มจัดตั้งขึ้น <p>การให้เช่าช่วงที่ดิน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของเนื้อที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าจะต้องใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่าโดยไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่า และผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า <p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่าฯ เสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า" ● ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ (ยกเว้นการจำนองที่มีวงเงินไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าของที่ดินที่เช่าที่ประเมินโดยสถาบันการเงินที่รับจำนองในขณะที่มีการจำนองนั้น) เว้นแต่ผู้เช่าจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน
--	--

	<p>ผู้ให้เช่าตกลงที่จะก่อสร้างถนน ("ถนนตัดใหม่") เพื่อเชื่อมระหว่างที่ดินที่เช่ากับถนนลำลูกกา ตามแบบในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกที่ดินที่เช่า ตามข้อกำหนดของสัญญาเช่า ซึ่งในปัจจุบัน การก่อสร้างถนนตัดใหม่ดังกล่าวดำเนินการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีการใช้ถนนดังกล่าวเพื่อเป็นทางเข้า-ออก ซึ่งมีใช้ทางเข้าออกหลักของโครงการลำลูกกา คลอง 6</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าและลูกค้ำของผู้เช่าในการใช้ถนนตัดใหม่เป็นทางเข้า-ออกของที่ดินที่เช่า เพื่อให้สิทธิแก่ผู้เช่าและลูกค้ำของผู้เช่าในการใช้ถนนดังกล่าวร่วมกับบุคคลอื่นตลอดอายุสัญญาเช่า</p> <p>นอกจากนั้น ยังได้กำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าไฟฟ้าของไฟส่องสว่างบนถนนตัดใหม่ทั้งหมด ในอัตราที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในช่วงเวลาที่ถนนตัดใหม่ยังไม่มีบุคคลอื่นใช้ประโยชน์บนถนนตัดใหม่ นอกจากผู้เช่าและลูกค้ำของผู้เช่า โดยหลังจากที่ผู้ให้เช่าอนุญาตให้บุคคลอื่นเข้าใช้ถนนตัดใหม่แล้ว ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงร่วมรับผิดชอบค่าไฟฟ้าของไฟส่องสว่างบนถนนตัดใหม่กันฝ่ายละครึ่งหนึ่งของจำนวนค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง</p>
--	--

6. โครงการเสนา

6.1 สัญญาเช่าฉบับที่ 1

ผู้ให้เช่า	นางสุวิมลย์ กิตติเรืองทอง
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 25177 และ 590 เลขที่ดิน 568 และ 77/237 เนื้อที่รวม 8 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส)	<p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2551 จนถึงวันที่ 3 เมษายน 2581 <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการ

	<p>เช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน (ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่าซึ่งไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อน) <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่าฯ เสนอซื้อและในเงื่อนไข ที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า" ● ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ข้อกำหนดดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ในการปรับปรุงสภาพที่ดินที่เช่าเพื่อส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องไม่ขุดดินออกจากที่ดินที่เช่า และ (2) ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายและค่าทดแทนใด ๆ รวมถึงค่าซากประโยชน์ต่าง ๆ นับแต่วันที่สัญญานี้สิ้นสุดลงจนกว่าจะดำเนินการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการรื้อถอนอาคารจะแล้วเสร็จ โดยไม่ได้มีการกำหนดอัตราค่าเสียหายเอาไว้เป็นจำนวนเงินที่ชัดเจนหรืออ้างอิงตามอัตราค่าเช่าเป็นรายวันแต่ประการใด
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> ● ข้อกำหนดในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่า และผู้เช่าบอกเลิกการเช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ในเรื่องของการคืนเงินจ่ายล่วงหน้า ซึ่งข้อกำหนดในแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส กำหนดให้คืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หากแต่สัญญาเช่านี้ กำหนดเงื่อนไขการคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามเงื่อนไขดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ปีการเช่าที่ 1 – 5: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (2) ปีการเช่าที่ 6 – 15: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 80 ของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (3) ปีการเช่าที่ 16 – 25: คืนเงินจ่ายล่วงหน้าในอัตราร้อยละ 60 ของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (4) ตั้งแต่ปีการเช่าปีที่ 26 เป็นต้นไปจนถึงวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่า: ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า <p>นอกจากนั้น ข้อกำหนดเกี่ยวกับกรณีที่ดินที่เช่าถูกเวนคืน ยังกำหนดเพิ่มเติมนอกเหนือจากข้อกำหนดตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส กล่าวคือ ในกรณีที่ที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงหนึ่งแปลงใด หรือหลายแปลงถูกเวนคืน และกระทบต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้</p> ● ข้อสัญญาเกี่ยวกับการประพุดิติดสัญญาเช่าของผู้เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่มีข้อกำหนดเพิ่มเติมที่ต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส โดยกำหนดให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินจ่ายล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีทุกจำนวนที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งหมด รวมถึงมีสิทธิฟ้องร้องเพื่อเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระ ค่าสินไหมทดแทนใด ๆ และค่าขาดประโยชน์ต่าง ๆ จากผู้เช่าได้
--	--

6.2 สัญญาเช่าฉบับที่ 2

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>(1) นางบุญรอด สงวนทรัพย์ (2) นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ (3) นางสาวจวีร์ สิทธิภูมิ (4) นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ (5) นายโอภาส สิทธิภูมิ (6) นางนพมาศ กำเหนิดคุณ (7) นายวิภาค สิทธิภูมิ</p>
<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 591 เลขที่ดิน 81 เนื้อที่รวม 6 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา (เสนากลาง) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)</p>	<p>ระยะเวลาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2551 จนถึงวันที่ 3 เมษายน 2581 <p>การโอนสิทธิการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดในกรณีการโอนสิทธิการเช่าของผู้เช่า เหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น ตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน และในกรณีที่ผู้ให้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตน <p>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดในเรื่องของสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น

	<ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ที่ดินแปลงข้างเคียงแปลงหนึ่งแปลงใด หรือหลายแปลงถูกเวนคืน และกระทบต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่าจนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้
--	---

(ค) **สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่โอนโครงการพระราม 1**

เนื่องจาก การโอนสิทธิการเช่าของโครงการพระราม 1 นี้ อาจดำเนินการโดยการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันที่เทสโก้ โลตัสมีอยู่กับผู้ให้เช่าหรือโดยการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินฉบับปัจจุบันที่เทสโก้ โลตัส มีอยู่กับผู้ให้เช่า และกองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่กับผู้ให้เช่า ดังนั้น สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินของโครงการพระราม 1 ตามที่จะกล่าวต่อไปนี้เป็นข้อกำหนดที่บริษัทจัดการคาดว่ามีสาระสำคัญโดยส่วนใหญ่สอดคล้องกับสัญญาเช่าที่ดินที่จะโอนให้แก่กองทุนรวมหรือสัญญาเช่าที่ดินฉบับใหม่ที่กองทุนรวมจะเข้าทำกับผู้ให้เช่า (แล้วแต่กรณี)

ผู้ให้เช่า	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
รายละเอียดทรัพย์สิน	<p>ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 (บางส่วน) เลขที่ดิน 543 เนื้อที่รวม 12 ไร่ 2 งาน 57.07 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลวังใหม่ อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>ตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 21 ธันวาคม 2544 ได้กำหนดที่ดินที่เช่ารวมถึงโฉนดที่ดินเลขที่ 415, 416, 417, 418 และ 419 เนื่องจากยังไม่มีความแน่นอนของที่ดินที่เช่า ณ วันที่ลงนามในสัญญา โดยปัจจุบันผู้เช่าได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 (บางส่วน) เพียงแปลงเดียว ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 415, 416, 417, 418 และ 419 ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสาธารณะประโยชน์ โดยผู้เช่ายังคงใช้ประโยชน์บนที่ดินดังกล่าว หากแต่ไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่เช่าอีกต่อไป</p>
ระยะเวลาการเช่า	30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 12 ธันวาคม 2547 จนถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2577

<p>การต่ออายุสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าก่อนบุคคลใด โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องเจรจาเงื่อนไขการเช่ากันใหม่ ● ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินต่อไป ผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอแก่ผู้ให้เช่าดีกว่าข้อเสนอของผู้เช่า
<p>การโอนสิทธิการเช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ไม่มีข้อกำหนดในเรื่องของการโอนสิทธิการเช่าในกรณีปกติ ดังนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่จะได้ตกลงกับผู้ให้เช่าเป็นอย่างอื่น หรือต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ● อย่างไรก็ตาม ข้อกำหนดในสัญญากำหนดให้สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เฉพาะในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับอาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยกำหนดให้ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน (รายละเอียดการโอนสิทธิการเช่าปรากฏในหัวข้อ "ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา" ตามที่จะกล่าวในหัวข้อถัดไป)
<p>การให้เช่าช่วง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่ามีสิทธินำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงได้ไม่เกินร้อยละ 30 ของที่ดินที่เช่าทั้งหมด และต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขและเงื่อนไขของสัญญาเช่านี้ โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน แต่ต้องแจ้งรายชื่อผู้เช่าช่วงให้ผู้ให้เช่าทราบพร้อมกับสำเนาสัญญาเช่าช่วงให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 15 วันนับจากวันที่ให้เช่าช่วง

	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่เกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่าอาจนำที่ดินที่เช่าออกให้เช่าช่วงทั้งหมดได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน (รายละเอียดการเช่าช่วงตามเงื่อนไขดังกล่าวนี้ปรากฏในหัวข้อ "ความเสียหายต่อทรัพย์สิน การบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา" ตามที่จะกล่าวในหัวข้อถัดไป)
<p>หน้าที่ของผู้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือค่าภาษีโรงเรือนที่เป็นภาระที่เกิดขึ้น นับตั้งแต่วันที่เริ่มต้นการเช่าเป็นต้นไปและตลอดอายุของสัญญาเช่า ● ผู้เช่าจะไม่นำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นประกันการชำระหนี้กับบุคคลหนึ่งบุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ● ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้เช่าเดิมที่อาศัยอยู่บนที่ดินที่ติดกับที่ดินที่เช่าทางด้านทิศเหนือเนื้อที่ประมาณ 60 ตารางวาและผู้อยู่อาศัยบนที่ดินฝั่งตรงข้ามคลองนางหงส์ ตลอดจนบริวารของผู้เช่าเดิมและผู้อยู่อาศัยดังกล่าว ใช้ทางเข้า-ออกของที่ดินที่เช่าเพื่อเป็นทางเดินสู่ถนนบรรทัดทอง โดยไม่เสียค่าตอบแทนใด ๆ
<p>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าทำให้ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพัน การรุกล้ำและการรบกวนการครอบครองใด ๆ (เป็นเงื่อนไขบังคับก่อนการจดทะเบียนการเช่า) ● ในกรณีที่มิบุคคลใดฟ้องร้องเพื่อเรียกร้องสิทธิใด ๆ บนที่ดินที่เช่า หรือฟ้องร้องรบกวนการใช้สิทธิในการครอบครองที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้การฟ้องร้องดังกล่าวหมดสิ้นไปโดยเร็วด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง และในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการ หรือไม่สามารดำเนินการตามข้อกำหนดในข้อนี้ได้ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นผู้ผิดสัญญานี้

	<ul style="list-style-type: none"> ● ในระหว่างระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด หากผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมย้ายออกจากที่ดินที่ติดกับที่ดินที่เช่าได้ ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าหรือใช้ที่ดินแปลงดังกล่าวได้ในฐานะเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่เช่าจนถึงวันที่สัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุด โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้เช่าอีก
<p>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● เมื่อการก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าตกลงให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้เช่า ● ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์ที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบแปลนการก่อสร้างให้ผิดไปจากแบบที่ได้รับอนุญาต จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอม และให้ความยินยอมโดยไม่ชักช้า ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าแบบแปลนที่แก้ไขดังกล่าวไม่ผิดกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือเทศบัญญัติใด ๆ ● เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด ผู้เช่าตกลงให้ระบบสาธารณูปโภค ระบบต่าง ๆ เครื่องจักร สิ่งของและอุปกรณ์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบสัญญาเช่าตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า ● ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่านำพื้นที่ในอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าได้
<p>ประกันภัย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่าตกลงว่าตลอดอายุของสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการเอาประกันวินาศภัยสำหรับอาคารและสิ่งก่อสร้างทั้งหมดในวงเงินประกันที่เหมาะสมกับมูลค่าของทรัพย์สินที่เอาประกัน หรือเหตุแห่งการเอาประกันนั้น โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัย และผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้กำหนดบริษัทรับประกันภัย เว้นแต่บริษัทรับประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเสนอ

	<p>กำหนดอัตราเบี้ยประกันสูงกว่าบริษัทประกันภัยที่ผู้เช่าประสงค์จะเอาประกันภัย</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่เกิดวินาศภัย และผู้ให้เช่าได้รับชดใช้ค่าเสียหายจากบริษัทประกันภัยแล้ว ผู้เช่าประสงค์ที่จะซ่อมแซม หรือก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบเงินประกันที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยให้แก่ผู้เช่าตามงวดการชำระเงินที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างระหว่างผู้เช่ากับผู้รับเหมาก่อสร้างภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับการทวงถามจากผู้เช่า • ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะประกอบธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไปภายหลังจากการเกิดวินาศภัยกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าตกลงมอบเงินประกันที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยให้แก่ผู้เช่า ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือ ภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้เช่า
<p>ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่มีการก่อสร้างเพิ่มเติม หรือดัดแปลงต่อเติมอาคารตามสัญญานี้ หากเกิดความเสียหายแก่บุคคลและ/หรือทรัพย์สิน และ/หรือทำผิดเทศบัญญัติ อันเป็นเหตุให้ต้องถูกปรับ หรือบังคับให้ต้องรื้อถอน ผู้เช่าตกลงยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่าย และค่าปรับแต่เพียงฝ่ายเดียว และในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องเสียค่าปรับ หรือเสียค่าใช้จ่ายในการนี้เป็นเงินจำนวนเท่าใด ผู้เช่ายินยอมชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน • ในกรณีที่เกิดวินาศภัย และผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการซ่อมแซม หรือปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่ หากแต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซม หรือปลูกสร้างอาคารให้แล้วเสร็จภายในเวลาตามสมควรที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะได้กำหนดร่วมกัน ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้โดยไม่ต้องพิจารณาว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่ายังคงมีเหลือมากน้อยเพียงใด

	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับอาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ไม่ว่าจะส่วนหนึ่งส่วนใด หรือทั้งหมด อันเนื่องมาจาก อัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่า ทราบว่าจะประกอบธุรกิจต่อไปหรือไม่ <p>ในกรณีที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจต่อไป ผู้เช่าต้อง รับผิดชอบการเริ่มปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ให้พร้อมดำเนินการธุรกิจต่อไปโดยรวดเร็ว และต้อง ดำเนินการให้แล้วเสร็จในเวลาอันควร โดยในกรณีนี้ ให้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ ใช้ในการปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามจริง แต่ ไม่เกินกว่า 12 เดือน</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะดำเนินการธุรกิจของผู้เช่า ต่อไปอันเนื่องมาจากความเสียหายอันเนื่องมาจาก อัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่ามีสิทธิดังนี้</p> <p>(1) โอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคล และ/ หรือนิติบุคคลอื่นใด หรือให้เช่าช่วงที่ดินทั้งแปลง ได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดย ไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการโอนสิทธิ การเช่า ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้อง ทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่านี้ ตามสิทธิ และหน้าที่ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ผู้เช่า และ ผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญานี้ โดยไม่เสียค่าตอบแทน การโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิ การเช่าอีก หรือ</p>
--	--

	<p>(2) ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้ให้เช่าทราบไม่น้อยกว่า 30 วัน และผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าอีกต่อไป และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อกำหนดนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วน และการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนสำหรับที่ดินที่เช่าตามสูตรการคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีสำหรับปีการเช่าที่มีการบอกเลิกสัญญาที่ผู้เช่าได้ชำระล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่เฉพาะปีการเช่านั้น <p>ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดไม่สามารถที่จะดำเนินกิจการต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา สัญญานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะในส่วนที่ไม่ได้มีการเวนคืน โดยผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนให้แก่ผู้เช่าตามสูตรการคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีสำหรับปีการเช่าที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่า ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของเนื้อที่ที่ดินที่ถูกเวนคืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่เฉพาะปีการเช่านั้น และให้อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน</p>
--	---

	<p>ผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนใน ส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ตามสัดส่วนของเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยคำนวณ จากจำนวนเงินทดแทนการเวนคืนที่ผู้ให้เช่าได้รับจาก หน่วยงานภาครัฐ</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่กฎหมายผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้ว หรือที่จะ ออกเพื่อห้าม หรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบ ธุรกิจบริเวณที่ดินที่เช่าบางส่วน หรือทั้งหมด และ ส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่ทำอยู่ ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา <p>อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มิใช่ข้อจำกัด หรือข้อห้ามการ ประกอบธุรกิจตามกฎหมายที่กล่าวข้างต้นในที่ดิน ที่เช่าบางส่วน และผู้เช่ายังคงประสงค์ที่จะประกอบ ธุรกิจต่อไปในส่วนของที่ดินที่เช่าที่ไม่ได้ถูกห้ามหรือ จำกัด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินบางส่วนได้โดย แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ โดยอัตราค่าเช่าภายหลังจาก การบอกเลิกการเช่าดังกล่าวให้ลดลงตามสัดส่วนของ ที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> • เมื่อสัญญาเช่านี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือ สิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าต้องขนย้ายเครื่องมือ เครื่องใช้ เครื่องจักร หรือสิ่งของใด ๆ บนที่ดินที่เช่าออก จากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้าง และส่งมอบที่ดินที่เช่า พร้อมด้วยอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่า ภายใน 180 วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่านี้ครบกำหนด ระยะเวลาการเช่าหรือสิ้นสุดลง
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดิสัญญา หรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่ง และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับจากวันแจ้งที่ผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดิสัญญาต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญา รวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือ สิ่งของเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า นอกจากนั้น ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปี การเช่านั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าทราบ ● ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติดิสัญญา หรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งถือเป็นสาระสำคัญและอาจทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วันนับจากวันแจ้งที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้เช่ายังคงประพฤติดิสัญญาต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายจากการประพฤติดิสัญญาหรือคำรับรองของผู้เช่าได้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน (2) ผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าภาษีอากร หรือเงินใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่หน่วยงานภาครัฐ (3) ผู้เช่าตกเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด และศาลได้มีคำสั่งเห็นชอบด้วยกับการประนอมหนี้ หรือไม่ได้มีคำสั่งให้หลุดพ้นจากการล้มละลาย หรือเพิกถอนคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดภายใน 1 ปี
--	---

	<p>(4) ทรัพย์สินหรือกิจการของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า ถูกศาลมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด และไม่ได้มีคำสั่งเพิกถอนการยึดหรืออายัดภายใน 1 ปี</p> <p>(5) ผู้เช่าแก้ไขดัดแปลงอาคารบนที่ดินที่เช่าโดยไม่ได้ ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า เว้นแต่กรณีให้ผู้เช่าปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร</p>
--	---

3. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าหลัก

กองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่า ตกลงจะให้เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า เช่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน โดยข้อตกลงในสัญญาเช่าหลักแต่ละฉบับจะเหมือนกัน (เว้นแต่ส่วนที่มีการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินที่อาคารตั้งอยู่)

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
ระยะเวลาการเช่าและการต่ออายุ	<p>สัญญาเช่าหลักมีระยะเวลาการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่อสัญญาเช่าหลักได้ 2 คราว ๆ ละ 10 ปี) โดยอัตราค่าเช่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี โดยจะเริ่มมีผลสำหรับค่าเช่าในปีที่ 4 (หลังจากนั้นในปีที่ 7 และปีที่ 10 และระยะเวลาการเช่าที่มีการต่ออายุในปีที่ 3 และปีที่ 6 เป็นต้น)</p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมหรือเทสโก้ โลตัส เห็นว่า (ซึ่งพิจารณาจากการประเมินของผู้ประเมินอิสระ) อัตราค่าเช่าดังกล่าวไม่สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าตามราคาตลาดอย่างมีนัยสำคัญอีกต่อไป กองทุนรวม หรือเทสโก้ โลตัส อาจส่งคำบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนเริ่มระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าหลักนั้น ในกรณีดังกล่าว กองทุนรวมกับเทสโก้ โลตัส จะเจรจาต่อรองกันโดยสุจริตเพื่อกำหนดอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ถ้ากองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ไม่สามารถตกลงเรื่องอัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าหลักนั้นได้ก่อนระยะเวลา 3 เดือน ก่อนเริ่มระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ให้ส่งเรื่องให้ผู้เชี่ยวชาญเป็นผู้ประเมินอัตราค่าเช่าในปีแรกของการต่ออายุสัญญา (การประเมินดังกล่าวไม่มีผลผูกพัน) เมื่อได้รับผลการประเมินดังกล่าวแล้ว คู่สัญญาจะต้องเจรจาต่อรองกันโดยสุจริตเพื่อกำหนดอัตราค่าเช่า แต่หากยังไม่สามารถตกลงร่วมกันได้ก่อนวันที่การต่ออายุสัญญาเช่าหลักจะเริ่มมีผลให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลง ณ วันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าเดิม</p>

<p>ค่าเช่า</p>	<p>อัตราค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกแต่ละแห่งให้เป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาเช่าหลัก (เว้นแต่จะมีการพิจารณาอัตราค่าเช่าใหม่สำหรับช่วงระยะเวลาต่ออายุสัญญาเช่าหลักตามที่ระบุไว้ข้างต้น)</p> <p>นอกเหนือจากค่าเช่าแล้ว เทสโก้ โลตัส ต้องชำระค่าภาษีโรงเรือน ภาษีป้าย และที่ดินสำหรับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม</p>
<p>ข้อตกลงของเทสโก้ โลตัส</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า ตกลงจะกระทำหรืองดเว้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งอันเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ข้อตกลงดังกล่าวรวมถึงการชำระค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เกี่ยวกับทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม การรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้อยู่ในสภาพดี การปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่า (ตามที่เทสโก้ โลตัส เห็นสมควร) ไม่ทำการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของทรัพย์สิน และใช้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมตามวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น (รวมถึงการดำเนินธุรกิจโดยเทสโก้ โลตัส) ดำเนินการให้ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมเปิดทำการในช่วงเวลาทำการปกติในปัจจุบันของเทสโก้ โลตัส รวมทั้งปฏิบัติตามกฎหมาย หลักเกณฑ์ต่าง ๆ รวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า และต้องย้ายออกจากทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าและส่งมอบคืนทรัพย์สินในสภาพเดิมให้กองทุนรวม เป็นต้น</p>
<p>ข้อตกลงของกองทุนรวม</p>	<p>กองทุนรวมตกลงที่จะดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส ซึ่งรวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก การให้เทสโก้ โลตัส ได้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าว ให้ความช่วยเหลือในการขอรับใบอนุญาต (ด้วยค่าใช้จ่ายของเทสโก้ โลตัส) ซ่อมแซมโครงสร้างของทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และ/หรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกที่เกี่ยวข้อง จัดให้มีสถานที่จอดรถ จัดให้มีสถานที่จัดเก็บรถเข็น จัดให้มีช่องทางเข้าออกศูนย์การค้าและพื้นที่สำหรับรับส่งของ จัดให้เวลาทำการของศูนย์การค้าเป็นไปตามเวลาทำการของเทสโก้ โลตัส รักษาความหลากหลายของผู้เช่าในศูนย์การค้า (เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากเทสโก้ โลตัส ซึ่งเทสโก้ โลตัส ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร) และต้องไม่อนุญาตให้มีการดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะคล้ายกับธุรกิจของเทสโก้ โลตัส ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น</p>

<p>สิทธิและหน้าที่อื่นของ เทสโก้ โลตัสและกองทุนรวม</p>	<p>กองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส มีสิทธิและหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก สิทธิดังกล่าวรวมถึงการที่เทสโก้ โลตัส สามารถใช้พื้นที่ส่วนกลางเพื่อทำการแจกจ่ายใบปลิวประชาสัมพันธ์และจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายในแต่ละปี และกองทุนรวมต้องรักษาบริเวณภายนอกศูนย์การค้าและพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี นอกจากนี้ กองทุนรวมต้องใช้ความพยายามตามสมควรในการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคในทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และอนุญาตให้เทสโก้ โลตัส ติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์รอบบริเวณศูนย์การค้าได้</p>
<p>การโอนสิทธิเรียกร้องตามสัญญาเช่าหลัก</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วง ตามสัญญาเช่าหลักให้กับบุคคลอื่น แต่อาจโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงให้แก่บริษัทอื่นซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของเทสโก้ โลตัส (หรือให้แก่บุคคลภายนอกโดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร)</p> <p>อย่างไรก็ตาม เทสโก้ โลตัส สามารถให้เช่าช่วง (1) พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมที่สามารถให้เช่าช่วงได้อยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญาเช่าหลัก (2) พื้นที่ซึ่งให้บริษัท เทสโก้ การ์ด เซอร์วิสเชส จำกัด เช่าช่วงอยู่ และ (3) พื้นที่ใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ซึ่งสามารถเข้าใช้ประโยชน์แยกต่างหากเป็นส่วนอื่นได้ หรือกรณีอื่น ๆ ตามที่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทุนรวม นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส สามารถให้สิทธิแก่บุคคลอื่นในการประกอบกิจการใด ๆ ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ซึ่งการให้สิทธิดังกล่าวต้องไม่เป็นการให้เช่า โดยเทสโก้ โลตัส ต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเกี่ยวกับการโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ภายใน 10 วัน นับจากวันที่มี การโอนสิทธิการเช่า หรือการให้เช่าช่วงดังกล่าว</p>
<p>ประกันภัยและการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สิน</p>	<p>กองทุนรวมต้องจัดให้มีการเอาประกันภัยสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) และประกันภัยความรับผิดชอบต่อสาธารณชน (Public Liability Insurance) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่จัดให้มีการเอาประกันภัยดังกล่าว เทสโก้ โลตัส อาจจัดให้มีการเอาประกันภัยดังกล่าวและเรียกร้องให้กองทุนรวมชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในกรณีที่กองทุนรวมไม่ชำระค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวภายใน 10 วัน เทสโก้ โลตัส อาจหักค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าวออกจากค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทุนรวมได้</p> <p>นอกจากนั้น กองทุนรวมต้องทำการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส ในบริเวณศูนย์การค้าซึ่งเสียหายหรือถูกทำลายให้</p>

	<p>อยู่ในสภาพเดิม ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส อาจไม่ชำระค่าเช่าหรือลดค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จนกว่าจะมีการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงจนแล้วเสร็จ ในกรณีที่ไม่มี การซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวและ/หรือศูนย์การค้าภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหายหรือถูกทำลาย เทสโก้ โลตัส อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลักได้ ทั้งนี้ ถ้ากองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าได้ เนื่องจากความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูงเกินกว่าที่กองทุนรวมจะยอมรับได้ หรือกองทุนรวมไม่สามารถเข้าไปยังทรัพย์สินที่เช่าหรือการซ่อมแซมหรือปรับปรุงไม่สามารถดำเนินการได้เนื่องจากเหตุใด ๆ ซึ่งอยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจไม่ซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้า</p> <p>นอกจากนี้ หากค่าสินไหมทดแทน (จำนวนก่อนการหักค่าเสียหายส่วนแรก (deductible) ที่กองทุนรวมต้องจ่าย) ที่กองทุนรวมได้รับ มีจำนวนน้อยกว่าค่าซ่อมแซมบูรณะทรัพย์สินที่เช่า และกองทุนรวมไม่มีเงินเพียงพอสำหรับเงินจำนวนที่ขาดดังกล่าว กองทุนรวมต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการหาเงินทุนเพิ่มเติมเท่ากับจำนวนเงินที่ขาดดังกล่าว (ซึ่งรวมถึงการดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือเรียกประชุมผู้ถือหุ้นขอลงทุนเพื่อเสนอให้พิจารณาการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาซึ่งเงินทุนดังกล่าว กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะเจรจาโดยสุจริตเพื่อหาทางออกซึ่งเป็นที่ยอมรับของทั้งสองฝ่าย ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส จะไม่มีหน้าที่ต้องจัดหาเงินทุนสำหรับเงินส่วนที่ขาดดังกล่าว หากกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ไม่สามารถหาทางออกที่ตกลงกันได้ เทสโก้ โลตัส มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าหลัก และกองทุนรวมจะไม่ผิดสัญญาหากกองทุนรวมได้ปฏิบัติหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าหลักแล้ว</p>
<p>การเวนคืนทรัพย์สิน</p>	<p>ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์บางส่วนหรือทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าถูกเวนคืน และการเวนคืนดังกล่าวก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจของเทสโก้ โลตัส อันทำให้เทสโก้ โลตัส ไม่สามารถดำเนินกิจการที่ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมต่อไปได้ เทสโก้ โลตัส อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลักได้ แต่ในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าเฉพาะบางส่วนและการเวนคืนดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของเทสโก้ โลตัส ในการดำเนินกิจการที่ทรัพย์สินที่เช่าต่อไป เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าหลัก แต่ต้องมีการลดอัตราค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ถูกเวนคืนดังกล่าว</p>

<p>เหตุผิดนัดและการเลิกสัญญา</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของเทสโก้ โลตัส กองทุนรวมอาจกลับเข้าครอบครองทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส (ทั้งหมดหรือบางส่วน ของทรัพย์สินดังกล่าว) หรือมีหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาถึงเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งจะทำให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลง</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของกองทุนรวม หรือในกรณีที่ เทสโก้ โลตัส มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าหลักภายหลังจากเกิด ความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้า หรือทรัพย์สินที่เช่า และ/หรือศูนย์การค้าถูกทำลายหรือถูกเวนคืน เทสโก้ โลตัส อาจใช้สิทธิ เลิกสัญญาเช่าหลักได้</p> <p>เหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง (“คู่สัญญาฝ่ายที่ ผิดนัด”) หมายถึง</p> <p>(ก) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดไม่ชำระเงินจำนวนใด ๆ ตามสัญญาเช่าหลักที่ ถึงกำหนดชำระและมีการค้างชำระเงินจำนวนดังกล่าวเป็นระยะเวลา 25 วันทำการ นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ (ไม่ว่าจะมีการเรียกร้องให้ ชำระเงินจำนวนดังกล่าวหรือไม่ก็ตาม) หรือ</p> <p>(ข) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดปฏิบัติผิดข้อตกลงหรือหน้าที่ของตนตาม สัญญาเช่าหลักซึ่งคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอาจแก้ไขได้แต่ไม่ทำการ แก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่ได้มีการระบุไว้ในหนังสือ บอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งได้แจ้งถึงการปฏิบัติผิด ข้อตกลงและเรียกร้องให้มีการแก้ไข หรือ</p> <p>(ค) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอยู่ภายใต้กระบวนการล้มละลาย เลิกกิจการ พินิจทรัพย์ ฟิ้นฟูกิจการ การจัดการทรัพย์สิน ข้อตกลง กับเจ้าหนี้เกี่ยวกับการจัดการหนี้สิน การหยุดพักชำระหนี้ชั่วคราว หรืออยู่ภายใต้วิธีการชั่วคราวของศาลหรือตัวแทนที่ศาลตั้งขึ้น ซึ่งเกิดขึ้นในประเทศไทย ไม่ว่าจะกระบวนการดังกล่าวจะมีขึ้นในหรือ นอกศาล</p> <p>ทั้งนี้ การเลิกสัญญาเช่าหลักโดยกองทุนรวมหรือโดยเทสโก้ โลตัส ไม่กระทบถึงสิทธิหรือข้อเรียกร้องใด ๆ ที่มีขึ้นก่อนการเลิกสัญญาดังกล่าว</p>
<p>กฎหมายและการระงับข้อพิพาท</p>	<p>สัญญานี้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ข้อพิพาทใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้ สัญญานี้ต้องเสนอต่ออนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงาน ศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่ง ประเทศไทย</p>

4. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาการให้บริการระหว่างเอสโก โดดส์ กับกองทุนรวม**

กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนแต่ละแห่งกับเอสโก โดดส์ โดยกองทุนรวมมีฐานะเป็นผู้ให้บริการ และ เอสโก โดดส์ มีฐานะเป็นผู้รับบริการ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

คู่สัญญา	เอสโก โดดส์ และกองทุนรวม
อายุสัญญา	อายุของสัญญาการให้บริการแต่ละฉบับจะเป็นไปตามระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าหลักที่เกี่ยวข้อง
ขอบเขตของการให้บริการ	กองทุนรวมจะต้องจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการเพื่อการใช้ประโยชน์ส่วนกลางร่วมกัน ซึ่งรวมถึงบริการจัดการงานธุรการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง ระบบระบายอากาศและปรับอากาศ บริการรักษาความสะอาดและบริการดูแลรักษาทั่วไป
ค่าบริการและค่าบำรุงรักษา	ค่าบริการเป็นอัตราที่กำหนดคงที่ และจะต้องชำระเป็นรายเดือน นอกเหนือจากค่าบริการแล้ว เอสโก โดดส์ ต้องชำระค่าบำรุงรักษาเป็นจำนวนร้อยละ 70 โดยเป็นค่าบำรุงรักษาอุปกรณ์ดังต่อไปนี้ อุปกรณ์ทำความเย็น เครื่องจำหน่ายไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้า ตู้สวิตช์บอร์ดสำหรับระบบไฟฟ้า (Main Distribution Board) เครื่องกำจัดน้ำเสีย เครื่องสูบน้ำ (CDP, CHP, water booster pump) และ ระบบป้องกันอัคคีภัย (Fm200/Vesda)
กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	สัญญานี้จะอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ข้อพิพาทใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญานี้ต้องเสนอต่ออนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย

5. **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์**

กองทุนรวมจะแต่งตั้งเอสโก โดดส์ ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนทุกแห่งภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์

<p>คู่สัญญา</p>	<p>เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม</p>
<p>การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>กองทุนรวมจะแต่งตั้งเทสโก้ โลตัส เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรับผิดชอบในการบริหารจัดการและควบคุมดูแลทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงลดจนการให้บริการด้านต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ การจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตลอดอายุของสัญญาและตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้</p> <p>ในส่วนของการให้บริการด้านต่าง ๆ เทสโก้ โลตัส อาจเข้าทำสัญญากับผู้ให้บริการอื่นที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามที่ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติจากกองทุนรวม</p>
<p>วันเริ่มมีผลใช้บังคับ และระยะเวลาของสัญญา</p>	<p>กองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส จะเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะมีผลใช้บังคับต่อเมื่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งได้โอนให้กับกองทุนรวมในฐานะผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จสมบูรณ์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ จะมีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 15 ปี และจะมีการต่ออายุสัญญาออกไปโดยอัตโนมัติอีก 15 ปี เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่นหรือได้มีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อกำหนดของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้</p>
<p>หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เทสโก้ โลตัส ตกลงดำเนินการ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักการบริหารจัดการที่ดีทั้งในส่วนของการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่า สัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิ และสัญญาบริการ โดยเทสโก้ โลตัส จะยึดถือตาม</p>

	<p>แผนผังโครงสร้างองค์กร และขั้นตอนการรายงานตามสายอำนาจที่ได้ตกลงไว้กับกองทุนรวม และจะปฏิบัติตามคำสั่งที่มีเหตุผลอันสมควร ของกองทุนรวมที่อาจมีเป็นคราว ๆ ไป</p> <p>(ข) ปฏิบัติตามกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และให้คำปรึกษาแก่กองทุนรวมเกี่ยวกับกฎหมายที่กองทุนรวมต้องปฏิบัติตามในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน</p> <p>นอกจากหน้าที่ในการดำเนินการตาม (ก) และ(ข) ข้างต้น และอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายกำหนดหรือตามวิธีปฏิบัติทางการค้าในการเป็นตัวแทนดำเนินการต่าง ๆ ในการจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการเกี่ยวกับผู้เช่า และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์แล้ว เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีอำนาจและหน้าที่ในเรื่องดังต่อไปนี้ การบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการ การจัดการเกี่ยวกับการประเมินต่าง ๆ โดยการจัดทำงบประมาณ การประมาณการและการวางแผนทางธุรกิจ การส่งมอบและการรับมอบพื้นที่เช่า การเข้าตกแต่งพื้นที่ของผู้เช่า การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่า การจัดการซ่อมบำรุง การบริหารจัดการที่จอดรถ การบริหารจัดการสัญญาต่าง ๆ การบริหารจัดการงานธุรการทั่วไป การดำเนินการเกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร การบริหารค่าใช้จ่าย และการบริหารทางการเงิน การตลาด การจัดทำแผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปี การเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ การบริหารจัดการบัญชีธนาคาร และหน้าที่อื่นที่กองทุนรวมอาจกำหนดเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ โดยมีเหตุผลอันควร</p>
<p>ค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะได้รับชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ดังนี้</p> <p>(ก) ค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระเป็นประจำ (Recurring Fees)</p> <p>(1) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ชำระเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน (Net Property Revenue) ("ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า")</p> <p>โดย "รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์" หมายถึง รายได้รวม</p>

	<p>(2) ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราร้อยละ 0.30 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้น ("ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์") โดยจะชำระเป็นรายเดือน และ</p> <p>(3) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 1.5 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) ("ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ")</p> <p>(ข) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ จะชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ตามข้อกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินตามที่จะกล่าวต่อไป ภายใน 30 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือนตามใบแจ้งหนี้ที่เทสโก้ โลตัส จะได้ส่งให้กับกองทุนรวม</p> <p>(ค) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจจะมีการพิจารณาทบทวนและทำความตกลงร่วมกันระหว่างกองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส ก่อนที่จะต่ออายุสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือกฎหมายหรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>(ง) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ซึ่งจะถือเป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (ไม่ว่าจะมีการชำระค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนดังกล่าวเป็นเงินสดหรือในรูปแบบทรัพย์สินอื่นใด) จะมีค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ 2 ของค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ไม่รวมค่าธรรมเนียมในการออกแบบ ค่าธรรมเนียมสำหรับที่ปรึกษา และค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่าง ๆ</p> <p>(จ) ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fee) ในส่วนของการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้</p> <p>โดยค่าคอมมิชชั่นจะคำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือน</p>
--	--

	<p>(1) ในกรณีผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปี ดังกล่าว <p>(2) ในกรณีทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครึ่งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปี ดังกล่าว - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1 เดือน - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการ 1.5 เดือน <p>(3) ในกรณีที่เทสโก้ โลตัส ว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อดำเนินการจัดหาผู้เช่า เทสโก้ โลตัส จะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระค่าธรรมเนียมให้กับบุคคลภายนอก แต่เทสโก้ โลตัสยังคงมีสิทธิได้รับชำระค่าคอมมิชชั่นตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(ข) ค่าคอมมิชชั่น ทั้งกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ และการต่ออายุสัญญาเช่า จะชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ภายใน 30 วัน นับจากวันที่เช่าทำหรือต่ออายุสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าวตามจำนวนที่ปรากฏในใบแจ้งหนี้ที่เทสโก้ โลตัส ได้ส่งให้กับกองทุนรวม ในกรณีที่ค่าเช่าหรือค่าบริการมีจำนวนไม่คงที่ การกำหนดอัตราค่าคอมมิชชั่นกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าจะเป็นไปตามค่าเช่า และ/หรือค่าบริการรายเดือนเฉลี่ยในช่วงสามเดือนแรกภายหลังที่ได้มีการเช่าทำหรือต่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าว โดยจะต้องชำระภายใน 30 วัน นับจากวันที่มีการกำหนดค่าคอมมิชชั่นนั้น ๆ ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการและค่าใช้จ่ายที่จะกล่าวข้างล่างนี้</p>
--	---

	<p>(ข) ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ในอัตราดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม - ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ <p>(ช) ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์จะชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้มีการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของการชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการและค่าใช้จ่ายที่จะกล่าวต่อไป ตามจำนวนที่ปรากฏในใบแจ้งหนี้ที่เทสโก้ โลตัส จะได้ส่งให้กับกองทุนรวม</p> <p>(ฉ) คู่สัญญาตกลงยกเว้นค่าคอมมิชชั่น ทั้งกรณีการเข้าทำสัญญาเช่าใหม่ และการต่ออายุสัญญาเช่าซึ่งรวมถึงกรณีที่เทสโก้ โลตัสว่าจ้างบุคคลภายนอกดำเนินการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ สำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์การค้า ซึ่งเทสโก้ โลตัส ชำระให้แก่กองทุนรวมจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ค่าธรรมเนียมแต่ละประเภทภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นค่าธรรมเนียมที่ยังไม่รวมภาษีใด ๆ (รวมถึงภาษีมูลค่าเพิ่ม) และการกล่าวถึงค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ดังกล่าวให้หมายความถึงค่าธรรมเนียมนั้น ประกอบกับภาษีใด ๆ ที่คิดบนค่าธรรมเนียมดังกล่าวด้วย</p> <p>การชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และค่าใช้จ่าย</p> <p>กองทุนรวมจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของบุคคลภายนอก ค่าใช้จ่ายที่ได้สำรองจ่ายไปก่อน หรือค่าธรรมเนียมวิชาชีพใด ๆ ทั้งหมดที่เทสโก้ โลตัส ได้ชำระไป</p>
--	---

<p>สาธารณูปโภค</p>	<p>(ก) เพื่อตอบแทนการที่เทสโก้ โลตัส ตกลงรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภคอันได้แก่ ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า ("สาธารณูปโภค") ที่ใช้ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้กับหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว กองทุนรวมจึงตกลงให้สิทธิเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่า โดยมีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) จะต้องรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภคทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวด้วยตนเองแต่เพียงผู้เดียว (2) มีสิทธิเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคที่ใช้โดยผู้เช่าจากผู้เช่าด้วยตนเองเพื่อเข้าบัญชีของเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง (3) จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่าตามอัตราที่เคยมีการเรียกเก็บก่อนที่จะมีการทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (4) จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากกองทุนรวมที่ใช้ในพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ส่วนอื่นของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่ยังไม่มีผู้ใดเช่าครอบครองในอัตราเดียวกับที่เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว (5) สามารถปรับขึ้นอัตราค่าบริการที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่าได้ตามการปรับขึ้นอัตราค่าบริการของหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว (6) จะต้องไม่เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่ารายใหม่ในอัตราที่สูงเกินเหตุอันควร
--------------------	---

	<p>(ข) เมื่อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง เทสโก้ โลตัส จะต้องใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อกระทำการดังต่อไปนี้โดยเร็วที่สุดเท่าที่จะสามารถกระทำได้</p> <p>(1) โอนอุปกรณ์มีเตอร์ทั้งหมดที่ใช้ในการให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่าให้กับกองทุนรวม (หรือบุคคลอื่นใดตามที่กองทุนรวมจะกำหนด) และ</p> <p>(2) โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาทั้งหมดที่เช่าทำกับเช่าเกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภคให้กับกองทุนรวม (หรือบุคคลอื่นใดตามที่กองทุนรวมจะกำหนด)</p>
<p>การโอนสิทธิและเสนอชื่อบุคคลอื่นเพื่อดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>กองทุนรวม หรือเทสโก้ โลตัส อาจโอนสิทธิ ผลประโยชน์ ส่วนได้เสีย หรือภาระหน้าที่ทั้งหมดหรือบางส่วนภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากคู่สัญญาอีกฝ่าย</p> <p>ทั้งนี้ หากเทสโก้ โลตัส เป็นผู้โอนสิทธิ ผลประโยชน์ ส่วนได้เสีย หรือภาระหน้าที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทย่อยที่เทสโก้ โลตัส ถือหุ้นร้อยละ 100 (ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม) การโอนดังกล่าวไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวม</p> <p>ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมีหน้าที่ คุณสมบัติและลักษณะรวมทั้งมีความเชี่ยวชาญ ความน่าเชื่อถือ และประสบการณ์เฉพาะตัวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามกฎหมายหรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การผิดสัญญาและการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) การเลิกสัญญาเนื่องจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์เสียหายหรือถูกทำลาย</p>

	<p>กรณีที่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุน – กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะทำการแจ้งให้เอสไอ โลดส์ รีเทล เป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์เอสไอ โลดส์ รีเทล จะไม่ทำการเรียกร้องใด ๆ กับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว</p> <p>กรณีที่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่เพียงบางส่วน หรือสัญญาเช่าที่ดินซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่สิ้นสุดลงหรือหมดอายุ – การดำเนินการตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เช่าดังกล่าว จะสิ้นสุดโดยอัตโนมัติในวันที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกขายหรือวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดหรือหมดอายุ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>ในทั้งสองกรณิดังกล่าวข้างต้น หากไม่มีข้อห้ามตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ว่ากองทุนรวมได้ลงนามในสัญญาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว รวมถึงการแจ้งวันที่กำหนดเป็นวันจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์</p> <p>กรณีที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายและไม่สามารถซ่อมแซมแก้ไขได้ และคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ การดำเนินการตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายจะสิ้นสุดโดยอัตโนมัติเมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าหลักตามที่ได้กล่าวมานั้น</p> <p>(ข) การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาหรือการล้มละลาย</p> <p>สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะสิ้นสุดลง เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา หากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาดังกล่าวนั้น</p>
--	--

	<p>(1) ไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อที่เป็นสาระสำคัญหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดใด ๆ ในสัญญาดังกล่าวมาอย่างต่อเนื่อง และไม่ได้ทำการแก้ไขให้ให้เหตุดังกล่าวหมดไป (ในกรณีที่สามารถแก้ไขได้) ภายใน 90 วันนับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ดำเนินการแก้ไข</p> <p>(2) ในกรณีที่</p> <ul style="list-style-type: none"> ● เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และอัตราเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 และ ● รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue) ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของอัตราที่กำหนดในงบประมาณและแผนธุรกิจประจำปี <p>เป็นเวลามากกว่า 3 เดือนติดต่อกัน ให้ถือว่าเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา ทั้งนี้ สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดความหมายของคำว่า "อัตราเช่าพื้นที่" ไว้โดยหมายถึง อัตราร้อยละของพื้นที่ที่มีการเช่าจริงที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวที่คำนวณตามพื้นที่ให้เช่ารวม (ไม่รวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหารที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส) หากด้วยจำนวนพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ยกเว้นพื้นที่ที่ไม่อาจให้เช่าได้ในช่วงเวลาหนึ่งเนื่องจากเหตุผลสุดวิสัย อยู่ในระหว่างการซ่อมแซม ปรับปรุง ตกแต่งภายในพื้นที่นั้น ในกรณีที่ไม่ปรากฏข้อผิดพลาดโดยชัดแจ้ง ให้รายงานประจำเดือนที่เกี่ยวกับอัตราเช่าพื้นที่ซึ่งจัดเตรียมโดยเทสโก้ โลตัส ถือเป็นข้อมูลอัตราเช่าพื้นที่ที่เป็นที่สุด</p>
--	--

	<p>(3) เป็นผู้ที่ขาดคุณสมบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติดังกล่าวให้ถูกต้องได้ภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญา อีกฝ่ายหนึ่งให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ทั้งนี้ หากผู้ละเมิดข้อสัญญาเป็นเอสไอ โลดส์ เทลไอ โลดส์ สามารถเสนอบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและเป็นไปตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนภายใต้ข้อตกลง และเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับการเสนอชื่อดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบโดยมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน โดยภายหลังจากที่เอสไอ โลดส์ ได้เสนอชื่อบุคคลดังกล่าวจะต้องจัดให้มีการประชุมขึ้นในทันทีที่จะกระทำได้ และเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงข้อสงสัยที่อาจเกิดขึ้น การประชุมของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน เพื่อเห็นชอบในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องได้รับอนุมัติภายใน 120 วัน นับจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ละเมิดข้อสัญญาได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายให้ดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีเช่นนั้น สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ จะยังมีผลใช้บังคับต่อไป</p> <p>(4) กองทุนรวมหรือเอสไอ โลดส์ (แล้วแต่กรณี) ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย</p> <p>(ค) การตกลงเลิกสัญญาโดยคู่สัญญา</p> <p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอาจตกลงเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อใดก็ได้ โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
--	---

	<p>(ง) เงื่อนไขการเลิกสัญญา</p> <p>กองทุนรวมจะใช้สิทธิเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยเหตุภายใต้หัวข้อ "การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาหรือการล้มละลาย" ตามข้อ (ข)(1) หรือ (2) ข้างต้น ได้ต่อเมื่อผู้ถือหน่วยลงทุน มีมติอนุมัติให้ยกเลิกการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p>ในกรณี (1) ที่เทสโก้ โลตัส เป็นฝ่ายผิดสัญญา ในข้อสัญญาอันเป็นสาระสำคัญภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์และไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด และการทำผิดข้อสัญญานั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ หรือ (2) อัตราการเช่าพื้นที่และรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue) ลดลงต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้เป็นเวลาเกินกว่า 3 เดือนติดต่อกัน และถ้าเทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนด้วยแล้ว เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติให้ยกเลิกสัญญาว่าจ้างอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(จ) การเลิกสัญญาเนื่องจากการเลิกกองทุนรวม</p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมถูกเลิกตามเงื่อนไขที่กำหนดในโครงการสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะถูกยกเลิกในทันทีเมื่อเทสโก้ โลตัส แจ้งให้กองทุนทราบเป็นหนังสือ ในกรณีที่กองทุนรวมถูกเลิกเนื่องจากความผิดของกองทุนรวมเอง เทสโก้ โลตัส สงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการเรียกร้องให้กองทุนรวมชำระเบี้ยปรับตามที่กำหนดในข้อ (ข) ด้านล่างนี้</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่เทสโก้ โลตัส ถูกถอดถอนหรือมีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างอสังหาริมทรัพย์ โดยมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยตามที่กำหนดไว้ในข้อ (ง) ดังกล่าวข้างต้น โดยเทสโก้ โลตัส มิได้ผิดสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เทสโก้ โลตัส จะได้รับเงินชดเชยจากกองทุนรวมและกองทุนรวมมีหน้าที่ต้องชำระเงินชดเชยดังกล่าวให้เทสโก้ โลตัส ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์</p>
--	--

	<p>(ข) การเลิกสัญญาเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการควบคุมจัดการของกองทุนรวม</p> <p>ในเวลาใดก็ตามหลังจากวันที่ของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(1) หากบุคคลหนึ่งบุคคลใด หรือบุคคลที่กระทำการร่วมกันเข้าเป็นเจ้าของหรือควบคุมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในการถือหน่วยลงทุนมากกว่าร้อยละ 30 ของสิทธิในการออกเสียงของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ โดยการส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า 6 เดือน ไปยังกองทุนรวม หรือ</p> <p>(2) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่ได้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อีกต่อไป เทสโก้ โลตัส มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ โดยส่งหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า 30 วัน ไปยังกองทุนรวม</p> <p>(ข) ผลของการเลิกสัญญา</p> <p>หากกองทุนรวมเป็นผู้เลิกสัญญาโดยเทสโก้ โลตัส มิได้เป็นผู้ผิดนัดหรือผิดสัญญา กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบชำระเบี้ยปรับให้แก่เทสโก้ โลตัส เป็นจำนวนเท่ากับค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่กองทุนรวมชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ก่อนหน้านั้น โดยในกรณีดังกล่าว จะไม่นำข้อตกลงยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่ระบุในข้อ (ณ) ภายใต้หัวข้อ "ค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" ดังกล่าวข้างต้น มาใช้บังคับ</p>
<p>กฎหมายและการระงับข้อพิพาท</p>	<p>สัญญานี้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ข้อพิพาทใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญานี้ต้องเสนอต่ออนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย</p>

6. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกันระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม

กองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส ตกลงเข้าทำสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

<p>คู่สัญญา</p>	<p>เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม</p>
<p>อายุสัญญา</p>	<p>สัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่เทสโก้ โลตัส</p>

	<p>ดำเนินการโอนที่ดิน อาคาร และสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวมเสร็จสมบูรณ์ และจะสิ้นสุดลงโดยพลันโดยไม่ต้องบอกกล่าวเมื่อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง</p>
<p>คำจำกัดความ</p>	<p>ในสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกันนี้</p> <p>"ศูนย์การค้า" หมายถึง ไฮเปอร์มาร์เก็ต หรือร้านค้าปลีกประเภทอื่น หรือศูนย์การค้าที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป</p> <p>"ศูนย์การค้าที่แข่งขัน" หมายถึง ศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในระยะห่างไม่เกิน 500 เมตรจากศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่ง (ในกรณีที่เป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร) หรือไม่เกิน 2 กิโลเมตรจากศูนย์การค้าอีกแห่งหนึ่ง (ในกรณีที่เป็นศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในจังหวัดอื่นนอกเขตกรุงเทพมหานคร)</p>
<p>ข้อตกลงเรื่อง "สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (Right of First Refusal)"</p>	<p>หากกองทุนรวมประสงค์ที่จะขาย โอนหรือจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคาร หรือโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บุคคลใด ๆ หรือให้เช่าที่ดินหรืออาคารแก่ผู้เช่าหลักอื่นที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส กองทุนรวมจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังเทสโก้ โลตัส โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวของกองทุนรวม เพื่อให้เทสโก้ โลตัส พิจารณารับข้อเสนอดังกล่าวก่อน ทั้งนี้ กองทุนรวมไม่สามารถขาย โอน จำหน่าย หรือให้เช่าที่ดินและอาคารแก่ผู้อื่นโดยเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่าเงื่อนไขที่ได้เสนอให้เทสโก้ โลตัส การดำเนินการตามสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังกล่าวต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม</p> <p>นอกจากนี้ หากเทสโก้ โลตัส ประสงค์ที่จะขาย โอน หรือจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บุคคลใด ๆ (ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป) เทสโก้ โลตัส จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทุนรวม โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทุนรวมพิจารณารับข้อเสนอก่อน ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส ไม่สามารถขาย โอน หรือจำหน่ายไป หรือให้เช่าที่ดิน หรืออาคารบนเงื่อนไขที่ดีกว่าที่ได้มีการเสนอให้แก่กองทุนรวม</p> <p>ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม</p>

<p>ข้อตกลงเรื่อง "ข้อห้ามการลงทุนในทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจแข่งขัน"</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ตกลงว่าจะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าของกองทุนรวม เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร</p> <p>กองทุนรวมตกลงว่าจะไม่ลงทุนในศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของ หรือที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของโดยมีเทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าหลัก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากเทสโก้ โลตัส โดยเทสโก้ โลตัส ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร</p>
<p>ข้อตกลงเรื่อง "การละเว้นไม่ดำเนินการแข่งขันในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์"</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ตกลงว่าจะไม่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นใดที่มีนโยบายลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นศูนย์การค้า และจะดำเนินการมิให้บริษัทย่อยเข้าเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังกล่าวเช่นกัน โดยข้อตกลงนี้มีผลใช้บังคับจนกว่าสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะครบกำหนดหรือสิ้นสุด</p>
<p>ข้อตกลงเรื่อง "การห้ามโอนขายหน่วยลงทุน"</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ตกลงว่าจะไม่ขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วนที่เทสโก้ โลตัส ถืออยู่ ในช่วงระยะเวลา 180 วัน นับแต่วันที่การโอนตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม เทสโก้ โลตัส อาจขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทในกลุ่มของเทสโก้ โลตัส หรือ (2) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อน</p>
<p>ข้อตกลงเรื่อง "การอนุญาตให้ใช้สิทธิเครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการ"</p>	<p>เทสโก้ โลตัสตกลงว่าจะให้สิทธิและให้ช่วงสิทธิโดยมิใช่สิทธิขาดแต่เพียงผู้เดียวแก่กองทุนรวมในการใช้เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการบางเครื่องหมาย ได้แก่ เครื่องหมาย "เทสโก้ (Tesco)" และ "โลตัส (Lotus)" และ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)" เครื่องหมายทั้งสองเพื่อการดำเนินกิจการของกองทุนรวมในประเทศไทย โดยไม่รวมถึงการใช้เครื่องหมายการค้าดังกล่าวกับศูนย์การค้าใด ๆ โดยให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าที่กองทุนรวมจะเข้าทำกับเทสโก้ โลตัส ทุกประการ</p> <p>โปรดพิจารณารายละเอียดในข้อ 7. "สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม"</p>

7. สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม

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

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการ	คำว่า "เทสโก้ (Tesco)" "โลตัส (Lotus)" และ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)"
การอนุญาตให้สิทธิ	<p>เทสโก้ โลตัส ตกลงให้สิทธิและให้ช่วงสิทธิ (แล้วแต่กรณี) แก่กองทุนรวม ในเครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการบางเครื่องหมาย ได้แก่ เครื่องหมาย "เทสโก้ (Tesco)" "โลตัส (Lotus)" และ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)" เพื่อ</p> <p>(1) เป็นชื่อของกองทุนรวม (ซึ่งรวมถึงการใช้ในเอกสารอื่นๆ ที่อ้างถึงหรือเกี่ยวข้องกับกองทุนรวม) และ</p> <p>(2) ใช้ในการดำเนินกิจการของกองทุนรวมในประเทศไทย ซึ่งได้แก่ การเป็นเจ้าของและการจัดการ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่บางส่วน ศูนย์การค้า หรือการให้บริการเกี่ยวกับศูนย์การค้าดังกล่าว (ซึ่งรวมถึงการประชาสัมพันธ์ศูนย์การค้า) หรือการดำเนินธุรกิจอื่นตามทีระบุในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แต่ไม่รวมถึงการนำเครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า หรือเครื่องหมายบริการไปใช้เป็นชื่อศูนย์การค้า ที่ดิน หรืออาคารใด ๆ ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของ ผู้เช่า หรือผู้ให้เช่า</p>
การเลิกสัญญา	<p>สัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าจะสิ้นสุดเมื่อ (1) สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุด (2) ในกรณีที่เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิใช้เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการ "เทสโก้ (Tesco)" อีกต่อไป (3) ในกรณีที่เทสโก้ โลตัส ไม่ได้เป็นผู้เช่าหลักในศูนย์การค้าส่วนใหญ่ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของ หรือเป็นผู้ให้เช่า</p>
ขอบเขตการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้า และค่าสิทธิ	<p>กองทุนรวมมีสิทธิใช้เครื่องหมายการค้านี้โดยไม่ต้องชำระค่าสิทธิแต่เพียงในประเทศไทยเท่านั้น และการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้านี้มิได้เป็นการให้อนุญาตให้กองทุนรวมใช้สิทธิแต่เพียงผู้เดียว</p>

ภาคผนวก 3

รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก
โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก
โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก

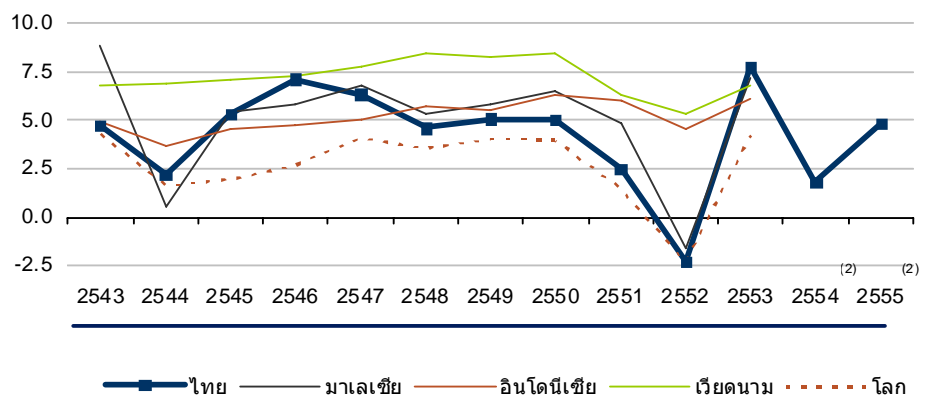
ภาพรวมเศรษฐกิจภายในประเทศ

ในปี 2553 ประเทศไทยมีอัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศที่แท้จริงร้อยละ 7.8 ซึ่งเป็นอัตราการเติบโตที่สูงที่สุดนับแต่เกิดวิกฤตเศรษฐกิจในภูมิภาคเอเชียเมื่อปี 2540 และในไตรมาสที่ 3 ปี 2554 เศรษฐกิจของประเทศไทยได้ขยายตัวเท่ากับร้อยละ 3.5 ซึ่งเป็นผลมาจากการเจริญเติบโตในภาคการผลิต (ซึ่งก่อนหน้านี้ได้รับผลกระทบจากการขาดแคลนวัตถุดิบจากภัยพิบัติสึนามิในประเทศญี่ปุ่น) และการเติบโตในภาคการส่งออก และการท่องเที่ยว

อย่างไรก็ดี การเจริญเติบโตดังกล่าวได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 และไตรมาสที่ 4 ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายในวงกว้าง จากรายงานของธนาคารโลก “น้ำท่วมประเทศไทยปี 2554: การประเมินผลอย่างรวดเร็วและการวางแผนการฟื้นฟู” ประเมินว่ามีความเสียหายที่เกิดขึ้นหลังน้ำท่วมกว่า 1.36 ล้านล้านบาท นอกจากนี้ เหตุการณ์น้ำท่วมและการปิดชั่วคราวของโรงงานต่าง ๆ ทำให้เกิดผลกระทบในด้านลบต่อการจ้างงานในระยะสั้น แต่อย่างไรก็ตาม อัตราการว่างงานในระยะยาวยังคงอยู่ในระดับต่ำ และเพื่อที่จะยกระดับและฟื้นฟูการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ คณะกรรมการยุทธศาสตร์เพื่อวางระบบการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำ (กยน.) ได้อนุมัติแผนเร่งด่วน 6 แผน และแผนป้องกันน้ำท่วมระยะยาว 2 แผน มูลค่ารวม 350 ล้านบาท โดยงบประมาณประมาณ 300 ล้านบาท จะถูกนำไปใช้เพื่อการบริหารจัดการน้ำในเขื่อนเจ้าพระยา และอีก 50 ล้านบาทที่เหลือจะถูกนำไปใช้สำหรับมาตรการการป้องกันในพื้นที่อื่น

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 30 พฤศจิกายน 2554 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับประมาณการอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจในปี 2554 เหลือเท่ากับร้อยละ 1.8 และคาดว่าจะมีการฟื้นตัวอย่างรวดเร็วในปี 2555 ด้วยอัตราการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจเท่ากับร้อยละ 4.8

แผนภูมิที่ 1: อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศที่แท้จริงในภูมิภาค⁽¹⁾
(ร้อยละ)

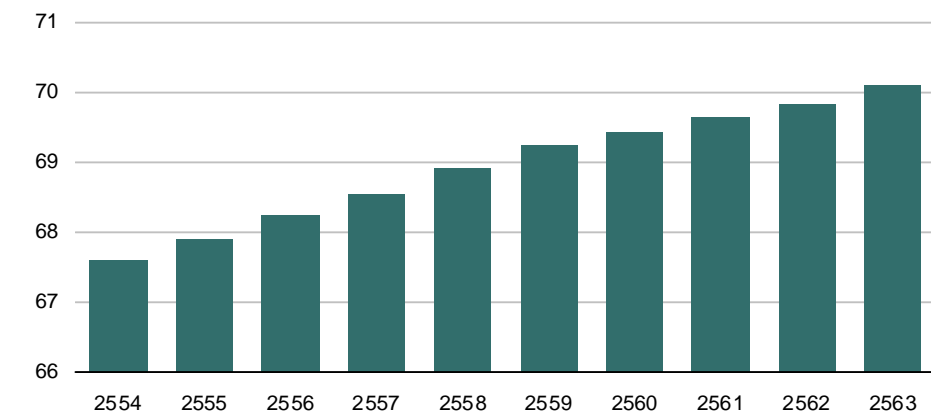


ที่มา: ⁽¹⁾ ธนาคารโลก (ข้อมูล ณ วันที่ 20 ธันวาคม 2554)

⁽²⁾ คณะกรรมการนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย (ข้อมูล ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2554)

นอกจากนี้ จำนวนประชากรของประเทศไทยก็มีส่วนสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจการค้าปลีก โดยจากข้อมูลสำมะโนประชากรและเคหะ ปี 2553 ของสำนักงานสถิติแห่งชาติ พบว่าประเทศไทยมีประชากรมากกว่า 65 ล้านคน ซึ่งเป็นอันดับที่ 4 ในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ รองจากประเทศอินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ และเวียดนาม ทั้งนี้ สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติได้พยากรณ์จำนวนประชากรในประเทศไทยโดยคาดว่าจะมีจำนวนมากกว่า 70 ล้านคน ในปี 2563

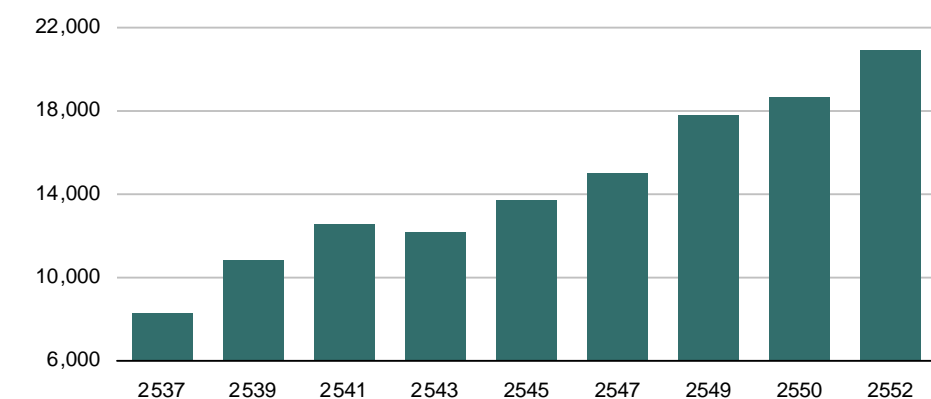
แผนภูมิที่ 2: การคาดการณ์จำนวนประชากรของประเทศไทย ปี 2554 - ปี 2563 (ล้านคน)



ที่มา: การประมาณการจำนวนประชากรของประเทศไทย ปี 2543 – 2573
สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (คาดการณ์ในเดือน มีนาคม ปี 2551)

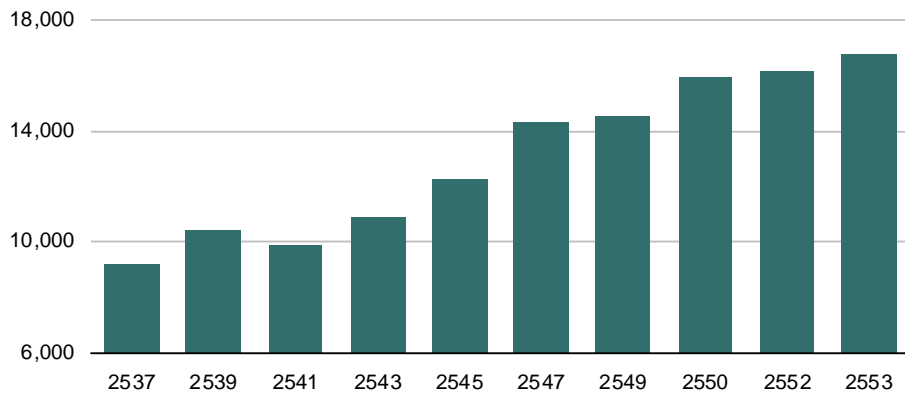
นอกจากนี้ การใช้จ่ายของภาคครัวเรือนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องนับแต่ปี 2537 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้ของครัวเรือน ซึ่งเป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่สนับสนุนการเติบโตในอุตสาหกรรมการค้าปลีก

แผนภูมิที่ 3: รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนของประเทศไทย ปี 2537 - ปี 2552 (บาทต่อเดือน)



ที่มา: รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจสังคมของครัวเรือน ในปี 2553 โดย สำนักงานสถิติแห่งชาติ
(ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2553)

แผนภูมิที่ 4: รายจ่ายเฉลี่ยต่อครัวเรือนของประเทศไทย ปี 2537 - ปี 2553 (บาทต่อเดือน)



ที่มา: รายงานการสำรวจภาวะเศรษฐกิจสังคมของครัวเรือน ในปี 2553 โดย สำนักงานสถิติแห่งชาติ (ข้อมูล ณ วันที่ 1 ธันวาคม 2553)

นอกจากนี้ ปัจจัยสำคัญที่ช่วยสนับสนุนการเติบโตของอุตสาหกรรมการค้าปลีกในประเทศ ได้แก่ การเพิ่มขึ้นของจำนวนแรงงานนอกภาคเกษตรกรรม และการประมง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของการจ้างงานในตำแหน่งอาวุโส ซึ่งส่งผลให้รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนสูงขึ้น ประกอบกับจำนวนครัวเรือนที่เพิ่มมากขึ้น เนื่องจากขนาดครัวเรือนที่เล็กลง

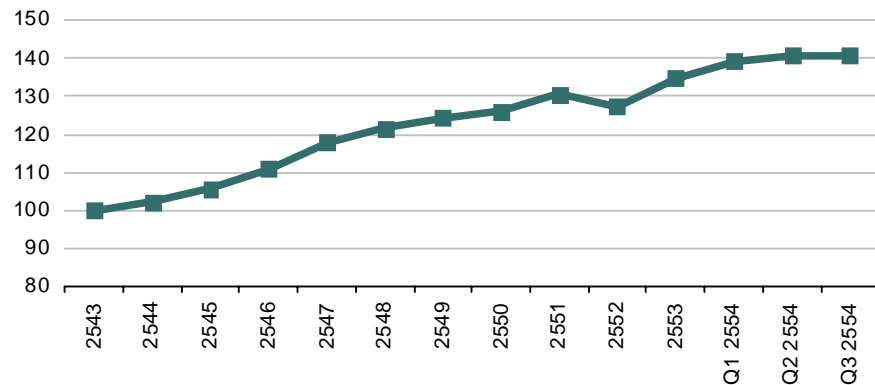
จากข้อมูลของศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ (อ้างอิงจากบทวิเคราะห์ "Insight เรื่อง How will the Retail Landscape Change? ฉบับเดือนพฤษภาคม ถึง เดือนมิถุนายน ปี 2554") ได้คาดการณ์การเพิ่มขึ้นของกลุ่มผู้บริโภคที่มีกำลังการซื้อสูงในอีก 10 ปีข้างหน้า โดยคาดว่า (1) จำนวนของผู้สูงอายุ (อายุมากกว่า 60 ปี) จะเพิ่มขึ้น 1.5 เท่า จาก 8 ล้านคนในปี 2552 เป็น 12 ล้านคนในปี 2563 (2) จำนวนประชากรในครัวเรือนขนาดเล็ก ครัวเรือนที่มีสมาชิกเพียงหนึ่งคน หรือมีสมาชิกเป็นคู่แต่งงานซึ่งไม่มีบุตรจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 15 ของจำนวนประชากรทั้งหมดในปี 2552 เป็นร้อยละ 20 ในปี 2563 และ (3) จำนวนผู้มีรายได้ระดับกลางจนถึงระดับสูง (รายได้ตั้งแต่ 15,000 ต่อเดือนขึ้นไป) จะเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 17 ของผู้มีรายได้ทั้งหมดในปี 2552 เป็นร้อยละ 40 ในปี 2563

ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย

ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยได้มีการพัฒนาจากรูปแบบธุรกิจค้าปลีกแบบดั้งเดิม มาเป็นร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ที่ทันสมัย เช่น ศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์การค้าชุมชน ซึ่งนำเสนอความหลากหลายของสินค้าและบริการ พร้อมทั้งให้ความคุ้มค่าและความสะดวกสบายกับผู้บริโภค

ผลประกอบการของภาคธุรกิจค้าปลีกเป็นไปในทิศทางที่ดี ประกอบกับดัชนีชี้วัดที่สำคัญต่าง ๆ มีแนวโน้มเป็นไปในทิศทางที่ดีเช่นกัน นอกจากนี้ บริษัท ซีพี รีทาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่า ความเชื่อมั่นและการใช้จ่ายจะมีลักษณะเป็นรูปแบบ วี-เชป (การลดลงและปรับขึ้นอย่างรวดเร็ว) ซึ่งการลดลงนั้นจะเป็นผลมาจากเหตุการณ์น้ำท่วม ตามด้วยการปรับขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเนื่องมาจากการใช้จ่ายเพื่อการฟื้นฟู

แผนภูมิที่ 5: ดัชนีการอุปโภคบริโภคภาคเอกชน ปี 2543 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2554 (ฐานปี 2543 เท่ากับ 100) (ดัชนี)

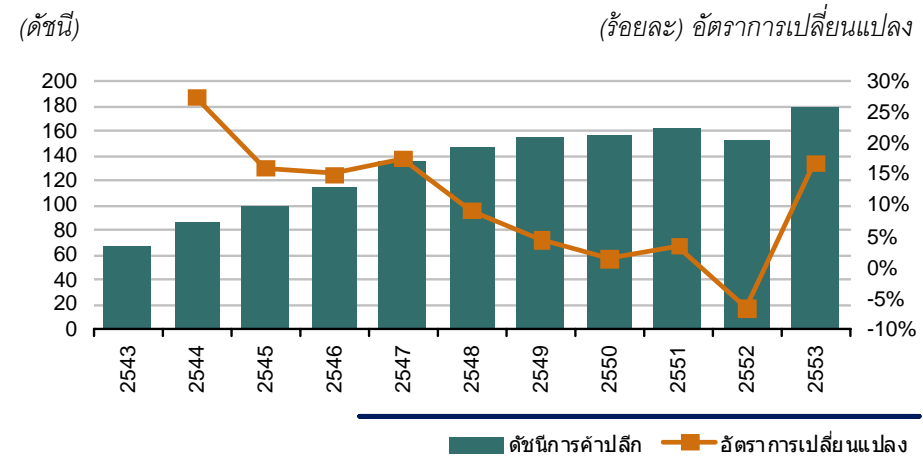


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ข้อมูล ณ วันที่ 10 มกราคม 2555)

ในปัจจุบัน ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในประเทศประกอบไปด้วยการเสนอพื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบที่หลากหลายมากขึ้น ซึ่งรวมถึง สยามพารากอน ที่เป็นศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทย เอสเคไอ โกลด์ส ซึ่งเป็นศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตที่มีจำนวนสาขากว่า 133 แห่ง และร้านสะดวกซื้อขนาดเล็กจำนวนมาก เช่น เซเว่น อีเลฟเว่น จำนวน 6,100 สาขา นอกจากนี้ยังรวมไปถึงร้านขายสินค้าเฉพาะทาง เช่น โยมโปร อินเด็กซ์ และอิกเกีย เป็นต้น ธุรกิจค้าปลีกโดยรวมได้รับผลประโยชน์จากปัจจัยข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ ยกเว้นในปี 2552 ที่มีการปรับตัวลงเล็กน้อยจากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ซบเซา

นอกจากนี้ ก่อนเหตุการณ์น้ำท่วม ยอดค้าปลีกมีแนวโน้มจะเติบโตเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อันเป็นผลมาจากความเชื่อมั่นของผู้บริโภคและทัศนคติในการจับจ่ายใช้สอยที่ปรับตัวสูงขึ้น ซึ่งเกิดจากความมั่นคงทางการเมืองที่มีมากขึ้นภายหลังจากเลือกตั้งที่ผ่านมา อย่างไรก็ตาม ยอดค้าปลีกอาจจะมีการลดลงในช่วงเวลาสั้น ๆ ซึ่งจะเพิ่มขึ้นอย่างเป็นลำดับอีกครั้ง อันเนื่องมาจากผู้บริโภคจะเลื่อนการใช้จ่ายออกไปเพื่อซ่อมแซมบ้านเรือนที่เสียหายจากน้ำท่วม

แผนภูมิที่ 6: ดัชนีการค้าปลีกของประเทศไทย ปี 2543 - ปี 2553



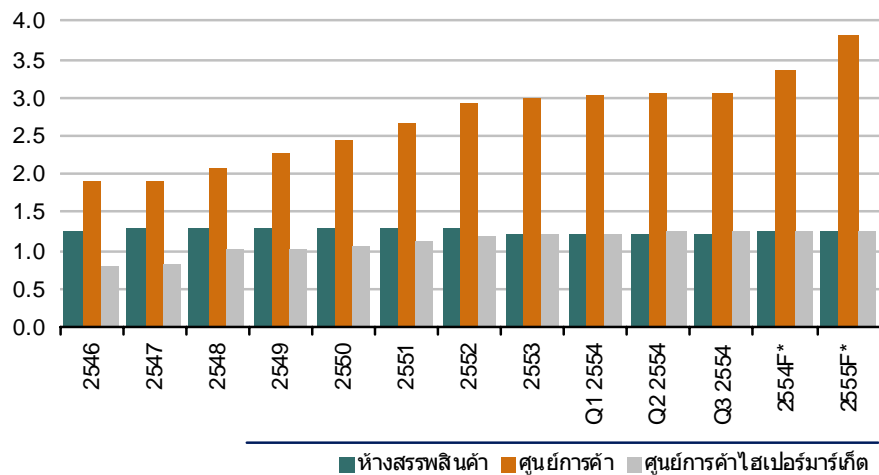
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด (ข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2554)

ในส่วนของศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ต การที่บริษัท บิ๊กซี ซูเปอร์เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) (“บิ๊กซี”) ได้ลงนามในสัญญาเช่าซื้อกิจการของบริษัท เซ็นคาร์ จำกัด (“คาร์ฟูร์”) ในประเทศไทย เมื่อเดือนพฤศจิกายน ปี 2553 และได้ดำเนินการเสร็จสิ้นในช่วงต้นปี 2554 จึงทำให้ปัจจุบันมีผู้ประกอบการศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตในประเทศไทยเหลือเพียง 3 ราย ได้แก่ เอสไอ โกลด์ส บิ๊กซี และ บริษัท สยามแม็คโคร จำกัด (มหาชน) (“แม็คโคร”)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก - กรุงเทพมหานคร

ธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพมหานครมีผลประกอบการที่ดีในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2554 เนื่องจากมีการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคภายในประเทศที่แข็งแกร่ง ระดับรายได้ที่สูงขึ้น และสถานการณ์เศรษฐกิจที่ดีขึ้น ธุรกิจค้าปลีกในกรุงเทพมหานครมีอุปทานพื้นที่ค้าปลีกทั้งสิ้น 5,560,000 ตารางเมตร และมีพื้นที่ค้าปลีกอีก 790,120 ตารางเมตรที่กำลังอยู่ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง ซึ่งพื้นที่ค้าปลีกดังกล่าวแบ่งเป็นพื้นที่เช่าค้าปลีกในศูนย์การค้า (Mall Retail Space) ร้อยละ 55 พื้นที่ห้างสรรพสินค้าจำนวนร้อยละ 22 และพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตจำนวนร้อยละ 23

แผนภูมิที่ 7: อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกแยกตามรูปแบบในกรุงเทพมหานคร ปี 2546 - ปี 2555 (ล้านตารางเมตร)

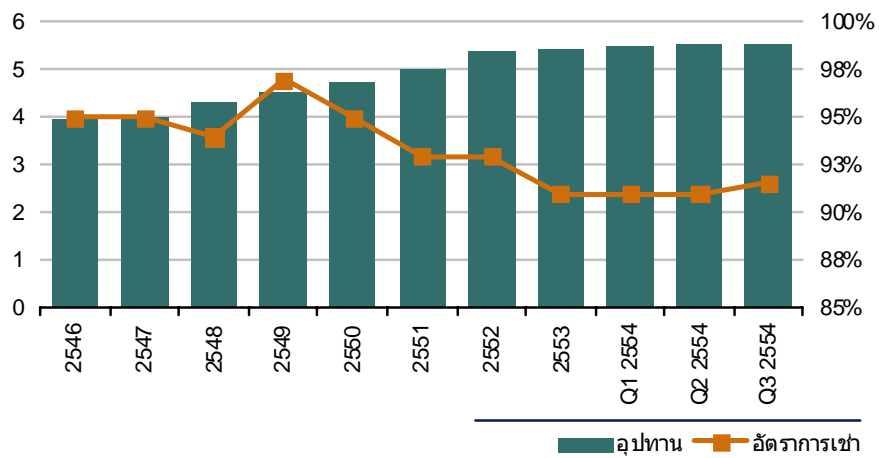


*จากโครงการที่ได้ประกาศแล้ว

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส

(ข้อมูล ณ วันที่ 10 มกราคม 2555)

แผนภูมิที่ 8: อุปทาน และอัตราการใช้พื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ปี 2546 - ไตรมาสที่ 3 ปี 2554 (ล้านตารางเมตร)



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ข้อมูล ณ วันที่ 10 มกราคม 2555)

ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกรายใหญ่ ได้แก่ บริษัท เดอะมอลล์ กรุ๊ป จำกัด (ผู้ประกอบการศูนย์การค้าสยามพารากอน ดี เอ็มโพเรียม และเดอะมอลล์ เป็นต้น) บริษัท สยามพิวรรธน์ จำกัด (ผู้ประกอบการศูนย์การค้าสยามเซ็นเตอร์ และสยามดิสคัฟเวอรีเซ็นเตอร์ เป็นต้น) และบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ผู้ประกอบการศูนย์การค้าเซ็นทรัลเวสต์ และเซ็นทรัลพลาซ่า เป็นต้น) ยังไม่มีการเปิดโครงการใหม่ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2554 แต่จะให้ความสำคัญกับการปรับปรุง ตกแต่งใหม่ และเปิดให้บริการห้างที่ทำการปิดปรับปรุงไป ทั้งนี้ ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2554 ได้มีโครงการขนาดใหญ่เปิดให้บริการทั้งสิ้น 2 โครงการ ได้แก่ โครงการเซ็นทรัล พลาซ่า พระราม 9 ซึ่งตั้งอยู่บนถนนพระราม 9 มีขนาดพื้นที่ให้เช่าเท่ากับ 90,000 ตารางเมตร และโครงการเทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท บริเวณแยกอภิโศก มีขนาดพื้นที่ให้เช่าเท่ากับ 40,000 ตารางเมตร

นอกจากนี้ ในปี 2554 เทสโก้ โลดส์ ได้นำเสนอรูปแบบศูนย์การค้าใหม่ เรียกว่า “เทสโก้ โลดส์ เอ็กซ์ตรา” โดยนำเสนอสินค้าไฮเอนด์/พรีเมียมที่หลากหลายมากขึ้น เพื่อจับกลุ่มตลาดของบุคคลและครอบครัวที่มีรายได้ระดับกลางจนถึงระดับสูง นอกจากนี้ ในช่วงต้นปี 2554 บิ๊กซีได้เสร็จสิ้นการเข้าซื้อกิจการจากคาร์ฟูร์จำนวนทั้งสิ้น 42 สาขา และทำการเปลี่ยนสาขาเหล่านั้นเป็น บิ๊กซี เอ็กซ์ตรา

ในกรุงเทพมหานครมีกระแสการพัฒนาศูนย์การค้าชุมชน หรือ คอมมิวนิตี มอลล์ โดยผู้พัฒนาโครงการรายย่อย ในขณะที่ผู้พัฒนาโครงการรายใหญ่มุ่งเน้นไปที่การพัฒนาธุรกิจค้าปลีกในภูมิภาคอื่นของประเทศไทย อาทิเช่น บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) ได้ประกาศแผนที่จะเปิดศูนย์การค้า 4 แห่ง บริเวณกรุงเทพมหานครรอบนอก

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก - ภาคเหนือ

ธุรกิจค้าปลีกในภาคเหนือของประเทศไทยส่วนมากเป็นธุรกิจค้าปลีกแบบดั้งเดิม (traditional trade) โดยมีจังหวัดเชียงใหม่เป็นจังหวัดที่มีประชากรมากที่สุดในภาคเหนือของประเทศไทย และเป็นจังหวัดที่มีธุรกิจค้าปลีกมากที่สุด ซึ่งทำให้จังหวัดเชียงใหม่ถูกใช้เป็นตัวชี้วัดแนวโน้มตลาดค้าปลีกในภาคเหนือของประเทศไทย

ถึงแม้ว่าจังหวัดเชียงใหม่จะมีธุรกิจแบบดั้งเดิมอยู่มาก แต่ธุรกิจค้าปลีกแบบสมัยใหม่ทั้งในรูปแบบศูนย์การค้าที่ไม่มีผู้เช่าหลัก ศูนย์การค้า ห้างสรรพสินค้า และศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตได้เติบโตขึ้นอย่างมาก โดยผู้ประกอบการธุรกิจค้าปลีกขนาดใหญ่ปลีกที่มุ่งเน้นจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค เช่น เทสโก้ โลตัส และบิ๊กซี และศูนย์การค้าเฉพาะทาง เช่น แม็คโคร มีสาขาหลายแห่งในจังหวัดเชียงใหม่ และพื้นที่อื่น ๆ ในภาคเหนือ

ทั้งนี้ ธุรกิจค้าปลีกแบบสมัยใหม่ในบริเวณนอกเมืองมีผลประกอบการที่ดีกว่า เพราะมีอัตราการเช่าพื้นที่และมีราคาเช่าที่สูงกว่าบริเวณตัวเมือง เนื่องจากธุรกิจค้าปลีกเหล่านี้ตั้งอยู่ใกล้กับที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคมากกว่า ทำให้การเดินทางสะดวก มีที่จอดรถที่กว้างขวาง และมีรูปแบบที่ทันสมัยและนำเสนอสินค้าที่มีความหลากหลายมากกว่า ทั้งนี้จากการสำรวจพบว่าอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกในจังหวัดเชียงใหม่อยู่ในระดับค่อนข้างสูง โดยมีอัตราการเช่าพื้นที่มากกว่าร้อยละ 90 ณ ไตรมาสที่ 3 ปี 2554

ณ สิ้นปี 2554 มีโครงการค้าปลีกแบบสมัยใหม่ซึ่งอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง โดยเฉพาะศูนย์การค้าขนาดใหญ่สองแห่ง ได้แก่ (1) โครงการพารามินาดา ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ามากกว่า 50,000 ตารางเมตร และคาดว่าจะเปิดให้บริการในไตรมาส 2 ปี 2555 และ (2) โครงการเซ็นทรัลเฟสติวัลเชียงใหม่ ซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวม 46,500 ตารางเมตร และคาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2556 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความมั่นใจของผู้พัฒนาโครงการที่มีต่อตลาดธุรกิจค้าปลีกในภาคเหนือ ดังนั้น ธุรกิจค้าปลีกแบบสมัยใหม่จะยังคงเติบโตขึ้นเรื่อย ๆ และจะแทนที่ธุรกิจแบบดั้งเดิมในอนาคต

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก – ภาคใต้

ในภาพรวม ธุรกิจค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทยยังคงเป็นแบบดั้งเดิม ซึ่งมีลักษณะคล้ายกับธุรกิจค้าปลีกทางภาคเหนือ โดยจังหวัดสุราษฎร์ธานี และอำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลาเป็นพื้นที่ที่มีธุรกิจค้าปลีกที่เจริญเติบโตมากที่สุด ในภูมิภาคซึ่งมีตั้งแต่รูปแบบของร้านขายของชำขนาดเล็กไปจนถึงผู้ประกอบการศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตขนาดใหญ่ ได้แก่ เทสโก้ โลตัส บิ๊กซี และ แม็คโคร

จากการเพิ่มขึ้นของจำนวนประชากรประกอบกับฐานะของผู้บริโภคที่ดีขึ้น รูปแบบธุรกิจค้าปลีกในภาคใต้ได้รับการพัฒนาให้มีรูปแบบที่ทันสมัยมากขึ้น โดยส่วนมากจะเป็นศูนย์การค้า และห้างสรรพสินค้าซึ่งตั้งอยู่ใน 2 จังหวัดสำคัญคือ จังหวัดสุราษฎร์ธานี และจังหวัดสงขลา

อย่างไรก็ดี รูปแบบร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิมจะยังคงอยู่ และน่าจะใช้เวลาอีกระยะหนึ่ง ก่อนที่รูปแบบร้านค้าปลีกที่ทันสมัยจะเข้ามาครองตลาดการค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทย ทั้งนี้ โดยส่วนใหญ่แล้วพื้นที่เช่าของศูนย์การค้าสมัยใหม่จะถูกจับจองจนเต็ม มีเพียงบางโครงการเท่านั้นที่ยังมีพื้นที่ว่างเหลืออยู่

ภาคผนวก 4

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
โดยบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพียูเอส จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

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

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของกองทุนรวม สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 (“ประมาณการตามสมมติฐาน”) ตามมาตรฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ซึ่งผู้บริหารของบริษัทจัดการ เป็นผู้รับผิดชอบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน รวมทั้งข้อมูลทั่วไปและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานนี้ได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่จะเผยแพร่ เพื่อการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม เนื่องจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ยังมิได้โอนเข้าสู่กองทุนรวม และกองทุนรวมมิได้มีข้อมูลกิจกรรมทางธุรกิจในอดีตของโครงการที่เกี่ยวกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่จะโอนเหล่านั้น สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานนั้น ได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหาร ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานดังกล่าว ควรใช้ความระมัดระวังในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวม

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการตามสมมติฐานไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ข้าพเจ้าเห็นว่าประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามข้อสมมติที่สำคัญและเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทุนรวมที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน



เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติต่างๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากประมาณการที่ตั้งไว้ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ที่ประมาณการตามสมมติฐานจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว

ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 มีเพียงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน และการปันผลส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ซึ่งมีได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้น ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานรวมถึงรายงานได้จัดทำขึ้นสำหรับคณะกรรมการของบริษัทจัดการกองทุน เพื่อนำไปไว้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่จะเผยแพร่ เพื่อการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกของกองทุนรวม และมีไว้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น ในการแสดงความเห็นนี้ข้าพเจ้าไม่ได้ยอมรับหรือรับผิดชอบต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้

อุณากร พุทธิธาดา

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3257

บริษัท ไพร่ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

		ประมาณการตาม สมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556
	หมายเหตุ	พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	ข.1.1	1,582,510
ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร	ข.1.1.1	499,136
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุดัตราเช่าแบบคงที่	ข.1.1.2	575,742
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่า แบบแปรผัน	ข.1.1.3	306,132
ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว	ข.1.1.4	192,689
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	ข.1.1.5	8,811
รายได้อื่น	ข.1.2	9,854
รายได้รวม		1,592,364
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์		
ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า	ข.2.1	-
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	ข.2.2	(23,609)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ข.2.3	(242,341)
กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์		1,326,414
รายได้ดอกเบี้ย	ข.1.3	454

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

	หมายเหตุ	ประมาณการตาม สมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 พันบาท
ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม		
ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม	ข.3.1	(14,929)
ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินและการเช่า	ข.3.2	(58,165)
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	ข.3.3	(21,561)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	ข.3.4	(1,648)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	ข.3.5	(2,908)
ค่าใช้จ่ายกองทุนรวมอื่นๆ	ข.3.6	(6,776)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย	ข.3.7	(170,326)
กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน		1,050,555
บวกกลับ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย ¹		170,326
หักออก ค่าเช่าที่ดิน	ข.7	(25,208)
เงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน		1,195,673
ราคาเสนอขายหน่วย (บาท)*		10.15
จำนวนหน่วยลงทุนที่ออก (หน่วย)		1,770,000,000

¹ ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ กองทุนรวมจะจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนโดยทำการลดเงินทุนจดทะเบียน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

	ประมาณการตาม สมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556	
	หมายเหตุ	พันบาท
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน :		
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร ต่อหน่วยลงทุน (อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 100) (บาทต่อหน่วยลงทุน)		0.59
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน (บาทต่อหน่วยลงทุน)		0.08
รวม		0.67
อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปี (ร้อยละ):		
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อ หน่วยลงทุน (อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 100)		5.85
จ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน		0.81
รวม		6.66

(*) ราคาเสนอขายหน่วยใช้ราคาที่คำนวณจากผลรวมของราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก ประมาณการต้นทุน และค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก ประมาณการ สำหรับค่าใช้จ่ายรวมในการจัดตั้งกองทุนรวมและจดทะเบียนหน่วยลงทุนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และประมาณการสำรองสำหรับเงินลงทุนหมุนเวียน และค่าใช้จ่ายในลงทุน หาดด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่ออก

ในกรณีที่กองทุนรวมคืนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 95 ถึง ร้อยละ 100 อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อปีจะคิดเป็นร้อยละ 6.33 ถึงร้อยละ 6.66

ก ข้อมูลทั่วไป

บริษัทจัดการคาดว่าจะจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท (“กองทุนรวม”) ในวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์”) ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทยที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ และใช้เพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างรายได้ในรูปของเงินปันผลและการเติบโตของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงเทพ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทจัดการ”) จะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของการให้เช่าพื้นที่ของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้กับผู้ประกอบการอื่น หรือในรูปแบบอื่นที่คล้ายคลึงกัน ตามที่ระบุไว้โดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

รอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวมสิ้นสุด ณ วันสุดท้ายของเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน จึงเป็นการจัดทำประมาณการสำหรับปีที่มีรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากบริษัทจัดการ คาดว่าจะจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมในวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2555 ผลการดำเนินงานจริงของกองทุนรวมในรอบปีแรกจึงมีระยะเวลาการดำเนินงานแตกต่างจากรอบระยะเวลาในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานฉบับนี้

กองทุนรวมมีเป้าหมายที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ 17 แห่ง (“อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก”) จาก บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด (“ผู้สนับสนุน”) โดยการใช้เงินทุนที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเริ่มแรก (“การเสนอขายครั้งแรก”)

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

รายชื่อของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรก และประมาณการรายได้รวม และกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์สามารถสรุปในตารางดังต่อไปนี้

ประมาณการรายได้รวมและกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนครั้งแรกตามสมมติฐาน

ชื่อสินทรัพย์	รายได้รวม		กำไรสุทธิ อสังหาริมทรัพย์	
	ประมาณการตามสมมติฐาน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556		ประมาณการตามสมมติฐาน สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละของ ทั้งหมด	ล้านบาท	ร้อยละของ ทั้งหมด
1. ศรีนครินทร์	258	16.2	211	15.9
2. อมตะ	158	9.9	121	9.1
3. กระบี่	130	8.2	113	8.5
4. สมุย	124	7.8	105	7.9
5. พระราม1	117	7.3	98	7.4
6. ประชาชื่น	113	7.1	100	7.5
7. พิชญ์โลก	86	5.4	74	5.6
8. เพชรบูรณ์	81	5.1	68	5.1
9. รังสิตคลอง 7	78	4.9	65	4.9
10. หุ่นสูง	74	4.6	62	4.7
11. ปราณบุรี	60	3.8	50	3.8
12. สิงห์บุรี	60	3.8	50	3.8
13. มหาชัย	60	3.8	50	3.8
14. ลำลูกกา คลอง 6	58	3.6	48	3.6
15. แม่สาย	48	3.0	41	3.1
16. ระนอง	48	3.0	39	2.9
17. เสนา	39	2.5	31	2.4
รวมทั้งหมด	1,592	100	1,326	100

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานถูกจัดทำขึ้นเพื่อประกอบกับหนังสือชี้ชวนที่เป็นภาษาไทยและจะทำการเผยแพร่ให้กับผู้ลงทุนที่มีความเกี่ยวข้องกับการเสนอขายครั้งแรก

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

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 ได้ถูกจัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานที่สำคัญตามที่ระบุไว้ด้านล่างนี้ บริษัทจัดการ และผู้สนับสนุน มีความเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและประมาณการงบกำไรขาดทุนและส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน รวมทั้งควรทำการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทุนรวมด้วยตนเองด้วย

1) รายได้

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ซึ่งได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก ประกอบไปด้วย รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่ารายต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ(ถ้ามี) ซึ่งทำขึ้นระหว่างผู้เช่าและกองทุนรวมสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

นอกจากนี้ ตามประกาศล่าสุดของกระทรวงแรงงาน อัตราค่าจ้างขั้นต่ำจะมีการปรับเพิ่มในอัตราประมาณร้อยละ 40 ทั่วประเทศ โดยอัตราค่าจ้างขั้นต่ำใหม่จะเริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2555 เป็นต้นไป ทั้งนี้ คาดว่าการปรับเพิ่มอัตราค่าจ้างขั้นต่ำดังกล่าวจะส่งผลให้อัตราค่าเช่าและค่าบริการบางส่วนเพิ่มขึ้น ตอนที่มีการเจรจาอายุสัญญาสำหรับผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่ ซึ่งประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานฉบับนี้ ได้รวมผลกระทบดังกล่าวเข้าไปแล้ว

² รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ค่าธรรมเนียมการเช่าและค่าบริการขั้นต่ำที่ได้รับจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก และรายได้อื่น ๆ ที่ได้รับจากราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกโดยไม่รวมรายได้ค่าบริการ ค่าธรรมเนียมบริหาร ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บใดๆ และรายได้รับจากสินไหมทดแทนตามสัญญาประกันภัย รายได้จากสัญญาประกันภัยซึ่งเกี่ยวข้องกับผลขาดทุนจากรายได้ค่าเช่า และเงินมัดจำการเช่า เงินประกันที่ได้รับคืน หรือ การชำระเงินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

ข้อสมมติฐานขององค์ประกอบรายได้ค่าเช่าและค่าบริการพิจารณาจากข้อมูลตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการในปัจจุบันระหว่างผู้เช่ารายต่างๆกับผู้สนับสนุน และข้อมูลในอดีตจากผู้สนับสนุน องค์ประกอบหลักของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการรวมทั้งสมมติฐานที่เกี่ยวข้องได้แสดงรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1.1 ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าหลัก (ผู้สนับสนุน) สำหรับการให้เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารคำนวณจากอัตราค่าเช่าซึ่งได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่จะทำขึ้นระหว่างกองทุนรวม และผู้สนับสนุน โดยจะรวมทั้งพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารภายในศูนย์การค้า จากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ในอนาคต ผู้สนับสนุนตกลงที่จะปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าและค่าบริการอีกร้อยละ 1.7 จากอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารทั้งหมด เพื่อหักล้างผลกระทบบางส่วนจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของศูนย์การค้าที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นของกองทุนรวม นอกจากนี้ อัตราค่าเช่าและค่าบริการจะได้รับการปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.2 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวซึ่งอายุสัญญาเช่าโดยทั่วไปไม่น้อยกว่า 1 ปี อัตราค่าเช่าและค่าบริการจะเป็นอัตราค่าเช่าคงที่ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าปัจจุบันที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่าและผู้สนับสนุน อย่างไรก็ตาม รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการไม่รวมถึงค่าสาธารณูปโภคที่ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์เรียกเก็บจากผู้เช่าตามเงื่อนไขการให้บริการและจัดเก็บรายได้จากระบบสาธารณูปโภคภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวม ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขการเช่าและการให้บริการที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

สมมติฐานที่ใช้จะแบ่งผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราค่าเช่าแบบคงที่เป็น 2 กลุ่ม เมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลง โดยใช้ข้อมูลการเช่าในอดีตของผู้สนับสนุน ประกอบกับประสบการณ์และมุมมองที่ผู้สนับสนุนมีต่อผู้เช่าแต่ละราย คือ

- 1) ผู้เช่าระยะยาวที่จะทำการต่อสัญญาเช่าทันทีภายหลังจากที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ
- 2) ผู้เช่าระยะยาวที่จะไม่ทำการต่อสัญญาเช่าภายหลังจากที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะว่างเป็นเวลาไม่เกิน 60 วันก่อนที่สัญญาเช่าใหม่จะเริ่มต้น

สำหรับสัญญาเช่าที่อัตราค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นรายปีจะสมมติให้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.2 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุนอัตราราคาเช่าแบบคงที่ (ต่อ)

สำหรับสัญญาเช่าที่อัตราราคาเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นทุก 3 ปีจะสมมติให้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 เมื่อมีการต่ออายุสัญญาเช่าใหม่

นอกจากนี้ กองทุนรวมจะทำการปรับเพิ่มอัตราราคาเช่าและค่าบริการพิเศษหนึ่งครั้งในอัตราร้อยละ 1.7 (นอกเหนือจากการปรับเพิ่มตามปกติตามที่ได้กล่าวข้างต้น) สำหรับผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุนอัตราราคาเช่าแบบคงที่ทุกราย ณ สิ้นสุดสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าแต่ละราย ทั้งนี้ กองทุนรวมจะดำเนินการตามแนวทางดังกล่าวเพื่อลดผลกระทบจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราราคาจ้างขั้นต่ำ

พื้นที่ให้เช่าที่ว่างอยู่ในปัจจุบันจะสมมติให้พื้นที่ว่างนั้นว่างตลอดช่วงเวลาในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.3 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน

รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ให้เช่าซึ่งอายุสัญญาเช่าโดยทั่วไปไม่น้อยกว่าหนึ่งปี อัตราค่าเช่าและค่าบริการจะแปรผันตามยอดขายของผู้เช่าตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาบริการปัจจุบันที่ทำขึ้นระหว่างผู้เช่าและผู้สนับสนุน อย่างไรก็ตามรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าไม่รวมถึงค่าสาธารณูปโภคที่ผู้สนับสนุนเรียกเก็บจากผู้เช่าตามเงื่อนไขการให้บริการและเรียกเก็บรายได้จากระบบสาธารณูปโภคภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์และบริษัทจัดการ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขการเช่าและการให้บริการในปัจจุบัน

สมมติฐานที่ใช้จะแบ่งผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผันเป็น 2 กลุ่มเมื่อสัญญาเช่าปัจจุบันสิ้นสุดลงโดยใช้ข้อมูลการเช่าในอดีตจากผู้สนับสนุน ประกอบกับประสิทธิภาพและมุมมองที่ผู้สนับสนุนมีต่อผู้เช่าแต่ละราย คือ (1) ผู้เช่าระยะยาวรายเดิมที่ทำการต่อสัญญาเช่าทันทีภายหลังจากที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ และ (2) ผู้เช่าระยะยาวที่จะไม่ทำการต่อสัญญาเช่าภายหลังจากที่สัญญาเช่าเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะว่างเป็นเวลาไม่เกิน 60 วันก่อนที่สัญญาเช่าใหม่เริ่มต้น

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.3 ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน (ต่อ)

ยอดขายของผู้เช่าระยะยาวดังกล่าวจะมีสมมติฐานให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี ซึ่งส่งผลให้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผันเติบโตขึ้นในอัตราร้อยละ 8 เช่นกัน ทั้งนี้ อัตราการเติบโตดังกล่าวกำหนดจากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผันในอดีตย้อนหลัง 2 ปี ทั้งนี้ อัตราการเติบโตดังกล่าวยังไม่รวมผลกระทบเชิงบวกต่อยอดขายของผู้เช่าระยะยาวที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ

พื้นที่ให้เช่าที่ว่างอยู่ในปัจจุบันจะสมมติให้พื้นที่ว่างนั้นว่างตลอดช่วงเวลาในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

1.1.4 ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว

รายได้ค่าบริการได้รับจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว ซึ่งมีอายุสัญญาบริการไม่เกิน 6 เดือน โดยมีอัตราค่าบริการคงที่ตลอดอายุสัญญาบริการปัจจุบันที่ทำขึ้นระหว่างผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวและผู้สนับสนุน ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวส่วนใหญ่เป็นร้านขนาดเล็กที่เปิดดำเนินการในพื้นที่ส่วนกลางภายในอาคารศูนย์การค้า หรือพื้นที่ให้ใช้ชั่วคราวภายนอกอาคารศูนย์การค้า ค่าบริการของผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวส่วนใหญ่จะครอบคลุมถึงค่าสาธารณูปโภค ทั้งนี้ สำหรับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวซึ่งอัตราค่าบริการไม่ครอบคลุมค่าสาธารณูปโภค ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์จะคำนวณและเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคดังกล่าวภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ รายได้ค่าบริการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่ออัตราค่าบริการและระยะเวลาการให้บริการผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในปัจจุบัน

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.4 ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว (ต่อ)

รายได้ค่าบริการจากผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวจะมีสมมติฐานให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 8 ต่อปี โดยอัตราการเติบโตดังกล่าวกำหนดจากข้อมูลรายได้ค่าบริการจากผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในอดีตย้อนหลัง 2 ปี ทั้งนี้ อัตราการเติบโตดังกล่าวยังไม่รวมผลกระทบเชิงบวกที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ

1.1.5 ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา

รายได้ค่าบริการป้ายโฆษณาและสื่อที่ได้รับจากผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณาตามสัญญาบริการป้ายโฆษณา ทั้งนี้ รายได้ค่าบริการดังกล่าวตั้งอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่าการโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์จากผู้สนับสนุนไปยังกองทุนรวมไม่ส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขการให้บริการป้ายโฆษณาในปัจจุบัน ประมาณการรายได้ค่าบริการป้ายโฆษณาคำนวณตามเงื่อนไขในสัญญาบริการที่มีอยู่ โดยอัตราการเติบโตของรายได้ค่าบริการป้ายโฆษณาและสื่อสำหรับสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 จะเป็นไปตามเงื่อนไขการปรับเพิ่มค่าบริการในสัญญาบริการป้ายโฆษณาที่มีอยู่แล้วระหว่างผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณาและผู้สนับสนุน รวมทั้งข้อมูลในอดีตจากผู้สนับสนุน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

1.1.5 ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา (ต่อ)

สมมติฐานที่ใช้จะแบ่งพื้นที่ให้เช่าสำหรับการโฆษณาสินค้าหรือบริการเป็น 2 กลุ่ม เมื่อสัญญาบริการป้ายโฆษณามีปัจจุบันสิ้นสุดลง คือ 1) พื้นที่ให้เช่าสำหรับการโฆษณาสินค้าหรือบริการซึ่งผู้รับบริการรายเดิมจะทำการต่อสัญญาบริการป้ายโฆษณาทันทีภายหลังที่สัญญาบริการเดิมหมดอายุ และ 2) พื้นที่ให้เช่าสำหรับการโฆษณาสินค้าหรือบริการซึ่งผู้รับบริการรายเดิมจะไม่ทำการต่อสัญญาบริการป้ายโฆษณาภายหลังที่สัญญาบริการเดิมหมดอายุ โดยที่พื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะว่างเป็นเวลาดำเนิน 60 วันก่อนที่วันที่สัญญาบริการป้ายโฆษณาใหม่เริ่มต้น

สำหรับสัญญาบริการป้ายโฆษณาที่อัตราค่าบริการเพิ่มขึ้นรายปีจะสมมติให้ค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 5 ต่อปี และสำหรับสัญญาบริการป้ายโฆษณาที่อัตราค่าบริการเพิ่มขึ้นทุกๆ 3 ปี จะสมมติให้ค่าบริการเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 15 เมื่อมีการต่ออายุสัญญาบริการใหม่ นอกจากนี้ กองทุนรวมจะทำการปรับเพิ่มอัตราค่าบริการพิเศษหนึ่งครั้งในอัตราร้อยละ 1.7 (นอกเหนือจากการปรับเพิ่มตามปกติตามที่ได้กล่าวข้างต้น) ณ สิ้นสุดสัญญาบริการป้ายโฆษณา

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.2) รายได้อื่น

รายได้อื่นโดยหลักประกอบด้วยรายได้ค่าธรรมเนียมตามสัญญาจากบริษัท วีจีไอแอดเวอร์ไทซิ่ง มีเดีย จำกัด (“วีจีไอ”) จากการที่ผู้สนับสนุนทำสัญญาให้สิทธิโฆษณาแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในเขตพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาต และจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า (“รายได้ค่าธรรมเนียมวีจีไอ”) ทั้งนี้ เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกเสร็จสมบูรณ์แล้ว กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาแบ่งกำไรสื่อโฆษณากับผู้สนับสนุน โดยภายใต้สัญญาดังกล่าว กองทุนรวมให้สิทธิแก่ผู้สนับสนุนในการโฆษณาในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกที่ไม่มีผู้ใดเช่า (รวมถึงเทสโก้ โลตัส) เช่น พื้นที่ส่วนกลาง โดยผู้สนับสนุนต้องจ่ายเงินรายได้ร้อยละ 90 ที่ได้รับจากวีจีไอให้แก่กองทุนรวมเป็นค่าตอบแทนสำหรับสิทธิจัดทำกิจกรรมโฆษณาโดยใช้กล่องไฟโฆษณา (lightbox) ในพื้นที่ดังกล่าว ทั้งนี้ รายได้ค่าธรรมเนียมวีจีไอสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 คิดมาจากอัตราที่กำหนดในสัญญา

1.3) รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยได้รับจากการฝากเงินสดของกองทุนรวม โดยที่การประมาณการรายได้ดอกเบี้ยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.20 ต่อปีของยอดเงินสดคงเหลือในแต่ละปี

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จ่ายให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โกลด์สตรีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

สรุปสมมติฐานสำคัญที่ใช้ในการประมาณการค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อ้างอิงตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์และกองทุนรวม สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 มีรายละเอียดตามข้างล่าง ในระหว่างงวดวันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2555 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์จะถูกคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตรา ร้อยละ 7 และในระหว่างวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์จะถูกคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตรา ร้อยละ 10 ซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนได้ เนื่องจากกองทุนรวมมิได้เป็นหน่วยงานที่จดทะเบียนในระบบภาษีมูลค่าเพิ่มตามข้อบังคับภาษีไทย

ประมาณการตาม
สมมติฐานสำหรับปี
ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม
พ.ศ. 2555 ถึง
วันที่ 28 กุมภาพันธ์
พ.ศ. 2556
พันบาท

ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า	-
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	(23,609)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	
- ค่าทำความสะอาด	(31,213)
- ค่ารักษาความปลอดภัย	(38,591)
- ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	(10,925)
- ค่าสนับสนุนการขาย	(26,872)
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	(24,410)
- ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	(12,080)
- ค่าสาธารณูปโภค	(94,622)
- ค่าธรรมเนียมการประเมินราคา	(3,628)
	<u>(265,950)</u>

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.1) ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า

ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าคำนวณจาก 0.5 - 1.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและ/หรืออัตราค่าบริการ โดยสำหรับผู้เช่ารายใหม่ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขของแต่ละสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการ สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุโดยผู้เช่ารายเดิม ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าจะคำนวณจาก 0.5 เดือนของอัตราค่าเช่าและ/หรืออัตราค่าบริการ โดยมีได้คำนึงถึงเงื่อนไขของสัญญาเช่าและ/หรือสัญญาบริการ อัตราค่านายหน้าสำหรับผู้เช่ารายใหม่สามารถสรุปได้ดังนี้

ประเภทรายได้ และค่าเช่า	ค่านายหน้าก่อนภาษีมูลค่าเพิ่ม (เทียบเท่าเดือนที่เช่าและอัตราค่าบริการ)
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่ และที่กำหนดอัตราเช่าแบบแปรผัน - หนึ่ง ถึง สาม ปี - มากกว่าสามปี	หนึ่งเดือน หนึ่งเดือนครึ่ง
ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว	ครึ่งเดือน
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา - หนึ่ง ถึง สาม ปี - มากกว่าสามปี	หนึ่งเดือน หนึ่งเดือนครึ่ง

ตามข้อกำหนดในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์จะไม่คิดค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 จนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ดังนั้นงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานจึงไม่ได้มีค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าในระหว่างปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.2) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า

ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าคำนวณในอัตราร้อยละ 2 ต่อปีของรายได้จากอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวยังไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ตามข้อกำหนดในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์จะไม่คิดค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าและ ค่าบริการจากพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 จนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ดังนั้นงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานจึงไม่ได้รวมค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าในส่วนของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ในระหว่างปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์คำนวณจากค่าใช้จ่ายในการบริหารในอดีต และ สมมติฐานการปันส่วนต้นทุนที่แน่นอนระหว่างพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร (“พื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน”) และพื้นที่ที่เหลืออื่นนอกจากพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน (“พื้นที่ศูนย์การค้า”) ผู้สนับสนุนมีหน้าที่รับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดในส่วนของผู้สนับสนุนตามสัญญาเช่า ค่าเนื้องานและสัญญาบริการที่จะทำขึ้นระหว่างกองทุนรวม และผู้สนับสนุน ส่วนกองทุนรวมมีหน้าที่รับผิดชอบค่าใช้จ่ายการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า

² รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ หมายถึง ค่าธรรมเนียมการเช่าและค่าบริการขั้นต้นที่ได้รับจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรก และ รายได้อื่นๆ ที่ได้รับจากราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกโดยไม่รวมรายได้ค่าบริการ ค่าธรรมเนียมบริหาร ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บใดๆ และรายได้รับจากสินไหมทดแทนตามสัญญาประกันภัย (รายได้จากสัญญาประกันภัยซึ่งเกี่ยวข้องกับผลขาดทุนจากรายได้ค่าเช่า) และเงินมัดจำการเช่า เงินประกันที่ได้รับคืน หรือ การชำระเงินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ผู้สนับสนุนได้ทำการประเมินถึงผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่สืบเนื่องมาจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำซึ่งคาดว่าจะมีผลบังคับใช้ในอนาคต โดยคำนึงถึงระดับการใช้แรงงานในรายการค่าใช้จ่ายต่างๆ ของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้สนับสนุนได้ทำการปรับเพิ่มค่าใช้จ่ายบางรายการที่จะได้รับผลกระทบโดยตรงจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ เช่น ค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบำรุงรักษา ณ ปัจจุบัน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กำลังดำเนินการเจรจาอัตราค่าบริการกับผู้ให้บริการรายต่างๆ เพื่อลดผลกระทบเชิงลบที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ ประมาณการตามสมมติฐานนี้ได้รวมผลกระทบทั้งหมดที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ

ค่าทำความสะอาด

สัญญาการให้บริการทำความสะอาดสำหรับพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน และสัญญาการให้บริการทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า มีการทำสัญญาแยกออกจากกันอย่างชัดเจน การแบ่งบันทึกค่าทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าจึงเป็นไปตามข้อมูลในอดีตที่มีการบันทึกแยกตามสัญญาให้บริการดังกล่าว นอกจากนี้ ผู้สนับสนุนได้ประมาณการค่าทำความสะอาดที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำอีก 7.6 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่าทำความสะอาดถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลกัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

การรักษาความปลอดภัย

การรักษาความปลอดภัยทั้งส่วนของพื้นที่ศูนย์การค้า และพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน สำหรับแต่ละศูนย์การค้าถูกประมาณการจากสัญญาการรักษาความปลอดภัยแต่ละสัญญาที่ใช้ในปัจจุบัน การปันค่ารักษาความปลอดภัยระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้า กับพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุนถูกคำนวณจากจำนวนของพนักงานรักษาความปลอดภัยของแต่ละพื้นที่ นอกจากนี้ ผู้สนับสนุนได้ประมาณการค่ารักษาความปลอดภัยที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำอีก 9.9 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่ารักษาความปลอดภัยถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์

ในวันที่มีการ โอนอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกให้แก่กองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกได้รับความคุ้มครองจากการประกันภัย ภายใต้ความคุ้มครองตามการประกันภัยเดียวกันกับที่เอสโก้ โลกัส ได้ดำเนินการสำหรับทรัพย์สินของเอสโก้ โลกัสเอง โดยค่าเบี้ยประกันภัยที่กองทุนรวมต้องชำระจะแบ่งโดยเทียบราคาค่าต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมกับราคาค่าต้นทุนของทรัพย์สินทั้งหมดของเอสโก้ โลกัส ที่ได้เอาประกันภัยไว้ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเอาความคุ้มครองประกันภัยอื่นๆ เพิ่มเติมของกองทุนรวม ค่าเบี้ยประกันภัยถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าสนับสนุนการขาย

ค่าสนับสนุนการขายของแต่ละศูนย์การค้าเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของกองทุนรวม โดยประมาณเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับ การเปลี่ยนอะไหล่ และการซ่อมแซมที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานประจำวันของพื้นที่ศูนย์การค้า ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับสัญญาบริการสำหรับอุปกรณ์และเครื่องจักรจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม นอกจากนี้ ตามข้อมูลในอดีต ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับอะไหล่ที่ใช้ในพื้นที่ศูนย์การค้าและห้อง อุปกรณ์และเครื่องจักรจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเช่นกัน ผู้สนับสนุนได้ทำการประมาณค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำอีก 2.1 ล้านบาท ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง

ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลืองของแต่ละศูนย์การค้าเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของกองทุนรวม โดยสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าสาธารณูปโภค

ค่าสาธารณูปโภคโดยหลักมาจาก ค่าไฟฟ้าสำหรับเครื่องทำความเย็น เครื่องปรับอากาศ อุปกรณ์การให้แสงสว่าง และการใช้อื่นๆ การประมาณการจะปันส่วนระหว่างค่าไฟฟ้าสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุน โดยซึ่งคำนวณจากข้อมูลการใช้ไฟฟ้าของแต่ละพื้นที่ในอดีตสำหรับระบบเครื่องทำความเย็น และเครื่องปรับอากาศ การปันส่วนค่าไฟฟ้าระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุนคำนวณจากขนาดของแต่ละพื้นที่และปรับปรุงด้วยการเพิ่มขึ้นตามความจำเป็นของระบบเครื่องทำความเย็น และเครื่องปรับอากาศในพื้นที่ศูนย์การค้า สำหรับอุปกรณ์ให้แสงสว่าง และอื่นๆ การปันส่วนค่าไฟฟ้าระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุนจะคำนวณตามผลของข้อมูลการใช้ในอดีต

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

2.3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

ค่าสาธารณูปโภค (ต่อ)

สำหรับค่าสาธารณูปโภคอื่นๆ ได้แก่ น้ำประปา และน้ำมัน (สำหรับเครื่องกำเนิดพลังงาน) นั้น จะถูกปันส่วนระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่เช่าของผู้สนับสนุนตามข้อมูลในอดีต ค่าสาธารณูปโภคทั้งหมดถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

ค่าธรรมเนียมการสำรวจประจำปี

ค่าธรรมเนียมการสำรวจประจำปีเป็นค่าใช้จ่ายในการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ประจำปีตามที่กำหนดโดยหน่วยงานราชการและกรมธรรม์ประกันภัย ค่าใช้จ่ายดังกล่าวคำนวณจากอัตราที่ผู้สนับสนุนจ่ายในปัจจุบัน ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมในอนาคตจะเป็นหน้าที่ความรับผิดชอบของกองทุนรวมทั้งหมด ค่าธรรมเนียมการสำรวจประจำปีถูกสมมติให้เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 3 ต่อปี

3) ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายกองทุนรวมทุกประเภทได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 7 ในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2555 ในระหว่างงวดตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 ค่าใช้จ่ายกองทุนรวมจะถูกคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มในอัตราร้อยละ 10 ซึ่งกองทุนรวมไม่สามารถขอคืนได้ เนื่องจากกองทุนรวมมิได้เป็นหน่วยงานที่จดทะเบียนในระบบภาษีมูลค่าเพิ่มตามข้อบังคับภาษีไทย

3.1) ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม

ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวมคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาจัดจ้างระหว่างบริษัทจัดการและผู้สนับสนุน และร่างสัญญาจัดจ้างระหว่างบริษัทจัดการและกองทุนรวม บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดการจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนในอัตราน้อยกว่าร้อยละ 0.16 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ³ ของกองทุนรวม ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

3) ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม (ต่อ)

3.2) ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินและการเช่า

ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สินและการเช่าซึ่งจ่ายให้กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
คำนวณในอัตราร้อยละ 0.3 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม ทั้งนี้ อัตรา
ดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

3.3) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ

ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจคำนวณในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อปีของรายได้สุทธิ
จากอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวไม่ได้รวม
ภาษีมูลค่าเพิ่ม

3.4) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์

ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์คำนวณจากค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในสัญญา
ผู้ดูแลผลประโยชน์ ทั้งนี้ ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมดังกล่าวไม่
เกินอัตราร้อยละ 0.01 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม อัตราดังกล่าว
ไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

3.5) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนคำนวณจากค่าธรรมเนียมที่กำหนดไว้ใน
สัญญาจัดจ้างระหว่างนายทะเบียนและผู้สนับสนุน และร่างสัญญานายทะเบียน
ระหว่างนายทะเบียนและกองทุนรวม นายทะเบียนมีสิทธิได้รับค่าบริการจากกองทุน
รวมในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวม อัตรา
ดังกล่าวไม่ได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม

³ มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ หมายถึง มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมคำนวณจากแผนงานกองทุน ณ วันทำการวันสุดท้ายของแต่ละเดือน

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

3) ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม (ต่อ)

3.6) ค่าใช้จ่ายกองทุนรวมอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายกองทุนรวมอื่นๆรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (ค่าใช้จ่ายในการจัดทำรายงานให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่จำกัดเพียงแต่ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนรวมที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ค่าใช้จ่ายในการสื่อสารกับผู้ลงทุน และค่าใช้จ่ายในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขายให้แก่บุคคลภายนอก) ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานกองทุนรวมอื่น

3.7) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยลงทุน และการจัดตั้งกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบประมาณไว้ที่จำนวนเงิน 511 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายดังกล่าวรวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่าย ค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าบริหารจัดการ ซึ่งเป็นอัตราส่วนไม่เกินร้อยละ 3 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนที่ไม่ใช่ผู้สนับสนุน ค่าใช้จ่ายทางการตลาดและค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาตามค่าใช้จ่ายที่เสนอให้กับกองทุนรวม

ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้บันทึกเป็นสินทรัพย์และจะถูกตัดจำหน่ายในประมาณการงบกำไรขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 3 ปี

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

4) ภาษีโรงเรือน

ภาษีโรงเรือนที่เกิดจากส่วนต่างของค่าภาษีโรงเรือนที่ต้องชำระ และภาษีโรงเรือนที่สามารถเรียกเก็บคืนจากผู้เช่าได้ ซึ่งสำหรับประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 ได้คำนวณจากอัตราภาษีโรงเรือนเท่ากับร้อยละ 12.5 ของประมาณการรายได้ค่าเช่าและสามารถเรียกเก็บคืนจากผู้เช่าได้เป็นส่วนใหญ่

5) การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่องการบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน อย่างไรก็ตามผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ จะทบทวนมูลค่าประเมินของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทุกปีนับจากวันที่มีการประเมินราคา ทั้งนี้เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะมีการประเมินราคาโดยอิสระทุก 2 ปี นับจากวันที่มีการประเมินเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างมีสาระสำคัญ ผู้บริหารจัดการจะไม่แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ หรือเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เกิน 2 ปีติดต่อกัน

มูลค่ายุติธรรมของราคาประเมินกำหนดโดยผู้ประเมินอิสระ ซึ่งบริษัทจัดการรวมคาดการณ์ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 เมื่อเปรียบเทียบกับมูลค่ายุติธรรม ณ (วันที่ลงทุน)

ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

6) รายจ่ายฝ่ายทุน

สมมติให้ไม่มีสำรองกำไรสุทธิสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 เนื่องจากรายจ่ายฝ่ายทุนจำนวน 109 ล้านบาทได้มีการกันสำรองไว้สำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคต ผู้จัดการอสังหาริมทรัพย์ได้คำนวณรายจ่ายตามความจำเป็นสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนตั้งแต่วันที่ออกหน่วยลงทุนจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557

7) ค่าเช่าที่ดิน

กองทุนรวมจะต้องชำระค่าเช่าที่ดินที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินและ/หรืออาคารที่เกี่ยวข้อง ภาระผูกพันที่เกิดจากค่าเช่าที่ดินจะถูกรวมเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่รับรู้เงินลงทุนดังกล่าว ค่าเช่าที่ดินรายปีไม่มีผลกระทบโดยตรงต่อกำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนแต่จะมีผลกระทบต่อเงินจ่ายคืนสุทธิที่กองทุนรวมสามารถคืนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ค่าเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินและ/หรืออาคารที่เกี่ยวข้องสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 เท่ากับ 25 ล้านบาท

8) มาตรฐานการบัญชี

ประมาณการข้างต้นอยู่บนสมมติฐานที่ว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี หรือรายงานทางการเงินที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานข้างต้นอย่างมีสาระสำคัญ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าทสโก้ โลคัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

9) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556 ถูกจัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานอื่นเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี
- มูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รวมกระแสเงินสดที่ต้องจ่ายสำหรับการเช่าที่ดิน คู่กับหนี้สิน
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างปี
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ และ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมมีผลบังคับใช้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในสัญญา

10) การวิเคราะห์ความผันผวน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญดังที่กล่าวไว้ในข้างต้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานมีความเสี่ยงหลายปัจจัยดังต่อไปนี้

- อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ
- ค่าเช่าช่วงเวลาพื้นที่ว่างลง
- อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทคโนโลยี โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

10) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจนและตัวเลขที่ประมาณการไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานอาจแตกต่างจากที่จะเกิดขึ้นจริง เพื่อให้ให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของสมมติฐานที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐาน ตารางด้านล่างแสดงถึงความผันผวนของอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้นวงลงทุนต่อผู้ถือหุ้นวงลงทุนที่เปลี่ยนไปหากสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญเปลี่ยนแปลง

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริง และผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วงของตัวแปรที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ผลกระทบจากปัจจัยอื่นอาจทำการหักกลบหรือประกอบกันทำให้ผลกระทบอาจเปลี่ยนแปลงแตกต่างจากที่นำเสนอ

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

10) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

อัตราการเติบโตค่าเช่าและค่าบริการ⁴

การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการสำหรับอัตราค่าเช่าและค่าบริการคงที่ของสัญญาเช่าระยะยาวของกองทุนรวมมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละสินทรัพย์ โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่ออัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน⁵ ดังแสดงในตารางนี้

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ	
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละ)
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	6.65
กรณีฐาน (ร้อยละ 5) (ได้รวมประมาณการ ผลกระทบจากค่าจ้างแรงงานขั้นต่ำที่เพิ่มขึ้น)	6.66
สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	6.67

⁴ ใช้กับเฉพาะรายได้ค่าเช่าระยะยาวที่มีค่าเช่าแบบคงที่ และค่าเช่าป้ายเท่านั้น

⁵ อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกำหนดจากเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วยส่วนด้วยราคาต่อหน่วย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสไอ โดดส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

10) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

ช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่าง⁶

การเปลี่ยนแปลงในช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่างมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของแต่ละสินทรัพย์ โดยการเปลี่ยนแปลงช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่างจะมีผลกระทบต่ออัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน⁵ ดังแสดงในตารางนี้

ช่วงเวลาเพื่อพื้นที่ว่าง	
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (ร้อยละ)
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556
ต่ำกว่ากรณีฐาน 30 วัน	6.66
กรณีฐาน ⁷	6.66
สูงกว่ากรณีฐาน 30 วัน	6.56

⁵ อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนกำหนดจากเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อหน่วยส่วนด้วยราคาต่อหน่วย

⁶ ค่าเพื่อช่วงเวลาพื้นที่ว่างลงกำหนดจากจำนวนวันที่ไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากผู้เช่าหลังจากข้อสัญญาเช่า

⁷ พื้นที่เช่าที่ว่างอยู่ในปัจจุบันที่ไม่มีค่าเพื่อพื้นที่ว่างลงควรรวมอยู่ภายใต้สถานการณ์

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ (ต่อ)

10) การวิเคราะห์ความผันผวน (ต่อ)

อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์⁸

การเปลี่ยนแปลงในอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มีผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานสุทธิของแต่ละสินทรัพย์ โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่ออัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ดังแสดงในตารางนี้

อัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (ร้อยละ)
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556
ต่ำกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	6.67
กรณีฐาน (ร้อยละ 3)	6.66
สูงกว่ากรณีฐานร้อยละ 1	6.65

การวิเคราะห์ความผันผวนเพิ่มเติมของผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ

ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการปรับเพิ่มของอัตราค่าจ้างขั้นต่ำ	
	อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน (ร้อยละ)
	สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556
อัตราการเติบโตของยอดขายผู้เช่าพื้นที่ระยะยาว ที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผันเพิ่มขึ้นร้อยละ 1	6.68
อัตราการเติบโตของรายได้ค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ ชั่วคราวเพิ่มขึ้นร้อยละ 1	6.67

⁸ ใช้กับค่าทำความสะอาด ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าประกันวินาศภัย ค่าส่งเสริมการขาย และค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอุปกรณ์

ก นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานแสดงไว้ดังต่อไปนี้

1) เกณฑ์ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานประกอบด้วยข้อมูลของประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบประมาณการตามงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานแต่ไม่ได้รวมถึงงบการเงินเต็มรูปแบบ หมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้นประมาณการงบกำไรขาดทุนจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

2) การรับรู้รายได้

รายได้ค่าเช่า และค่าบริการ รวมทั้งรายได้ดอกเบี้ยในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐานรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

3) การวัดมูลค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา ราคาทุนของอสังหาริมทรัพย์เริ่มแรกแสดงในราคาที่ได้มารวมกับต้นทุนเกี่ยวเนื่องที่เกิดขึ้น มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งกองทุนรวมจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับจากวันที่ที่มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และราคาประเมินจะมีการสอบทานมูลค่าปัจจุบันโดยรวมทุกปีนับตั้งแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายตามที่ถูกกำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลกส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2555 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2556

ก นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

3) การวัดมูลค่าเงินลงทุน (ต่อ)

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ต่อ)

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะถูกรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน ณ วันที่เกิดรายการ

4) ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

5) ภาษีเงินได้

กองทุนรวมได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย จึงไม่มีการประมาณการค่าภาษีเงินได้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนตามสมมติฐาน

ง รายงานฉบับภาษาอังกฤษ

ความแตกต่างอาจเกิดขึ้นได้ แม้ว่าจะได้มีความพยายามอย่างยิ่งยวดที่จะทำให้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษมีเนื้อความถูกต้องตรงกัน ดังนั้นจึงไม่ควรมีความแตกต่างกันอย่างเป็นสาระสำคัญระหว่างทั้งสองภาษา ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันในการตีความให้ใช้ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานตามฉบับภาษาไทยเป็นหลัก