

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พ.ร.บ. หลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสือผ่อนผัน หนังสือให้ความเห็นชอบ และหนังสืออื่นใดที่มีผลบังคับตามกฎหมายซึ่งออกตามความในพ.ร.บ. หลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ที่มีอยู่ในปัจจุบัน และได้แก้ไขเพิ่มเติม
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับผู้ออกซื้อหน่วยลงทุน ผู้ถือหน่วยลงทุน เจ้าของทรัพย์สิน ผู้ออกซื้อพิเศษ บุคคลตามที่ระบุไว้ในข้อ 23.2(1)(1.1) และ (1.2) แล้วแต่กรณี ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 และหมายความรวมถึงบุคคลดังต่อไปนี้ (1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว (2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้นหรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าว ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด แล้วแต่กรณี (3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2)
กองทุนรวม	หมายถึง	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป	หมายถึง	กองทุนรวมที่จดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่เสนอขายหน่วยลงทุนต่อผู้ลงทุนทั่วไป
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	กองทุนรวมที่บริษัทจัดการจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยลงทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 รวมทั้งประกาศอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

การประเมินค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนตามสภาพที่เป็นอยู่
การสอบทานการประเมินค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
คณะกรรมการลงทุน	หมายถึง	คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม
โครงการ	หมายถึง	โครงการจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท ซึ่งอนุมัติโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
เจ้าของทรัพย์สินที่มีใช้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับเทสโก้ โลตัส	หมายถึง	บุคคลที่มีได้เป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน
ตลาดหลักทรัพย์	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ปรึกษา	หมายถึง	บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือการจัดการผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
เทสโก้ โลตัส	หมายถึง	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
นายทะเบียนหน่วยลงทุน	หมายถึง	นายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ได้รับใบอนุญาตการให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต.

บริษัทจัดการ	หมายถึง	บริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวม
บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
บีทีเอส	หมายถึง	รถไฟฟ้าโครงการระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ ซึ่งดำเนินการโดยบริษัท ระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องของกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เช่น ผู้ดูแลผลประโยชน์ บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552
ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 เรื่อง การกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการจัดการกองทุน และหลักเกณฑ์ในการป้องกัน ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2549 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ประกาศ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552	หมายถึง	ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ผู้จองซื้อทั่วไป	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนด้วยวิธีการทั่วไปตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน และมีใช้บุคคลดังต่อไปนี้ (1) ผู้จองซื้อพิเศษ และกลุ่มบุคคลเดียวกัน หรือ (2) เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ผู้จองซื้อพิเศษ	หมายถึง	ผู้ลงทุนที่จองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งจะได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเป็นพิเศษกว่าผู้จองซื้อทั่วไปตามรายละเอียดที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่สน. 25/2552 ตามที่จะได้ระบุในหนังสือชี้ชวน
ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 ซึ่งหมายถึงผู้ที่ทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุน หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ยังต้องมีหน้าที่และคุณสมบัติอื่น ๆ โดยต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
ผู้ดูแลผลประโยชน์	หมายถึง	ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมแทนบริษัทจัดการซึ่งมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
ผู้ลงทุนต่างดาว	หมายถึง	บุคคลตามคำนิยามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งหมายความรวมถึง (ก) บุคคลธรรมดาที่ไม่มีสัญชาติไทย (ข) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียน ถือโดยคนต่างดาวเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างดาวเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี (ค) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างดาวลงหุ้นมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนทั้งหมดหรือผู้ถือหุ้นส่วนเป็นคนต่างดาวเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนของผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

- (ง) สมาคมรวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวน หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่ และ
- (จ) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

ผู้สนับสนุน	หมายถึง	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยผู้สนับสนุนจะต้องมีส่วนถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวม (เมื่อรวมกับเจ้าของทรัพย์สินที่มีใช้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับเทสโก้ โลตัส) ไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน	หมายถึง	บุคคลหรือนิติบุคคลที่บริษัทจัดการมอบหมายให้ทำหน้าที่ขายหน่วยลงทุน
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	หมายถึง	มาตรฐานการรายงานทางการเงินของประเทศไทยที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์
มูลค่าหน่วยลงทุน	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิหารด้วยจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เมื่อสิ้นวันทำการที่คำนวณ
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่า โดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ พ.ศ. 2552 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) เป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว
รายได้รวม	หมายถึง	รายได้รวมของกองทุนรวมซึ่งประกอบด้วย (1) รายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เป็นผลตอบแทนประจำที่กองทุนรวมได้รับเนื่องจากการให้บุคคลอื่นใช้ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เช่น

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ค่าเช่า ค่าบริการ เป็นต้น และให้หมายความรวมถึงดอกเบี้ย
ของรายได้ดังกล่าวด้วย และ (2) รายได้อื่น เช่น รายได้
ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอจากการให้สิทธิแก่วีซีไอในการ
โฆษณาในพื้นที่ศูนย์การค้าที่กองทุนรวมลงทุน

วันทำการ	หมายถึง	วันเปิดทำการตามปกติของบริษัทจัดการ
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์
หน่วยลงทุน	หมายถึง	หน่วยลงทุนของกองทุนรวม

ชื่อบริษัทจัดการ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่บริษัทจัดการ: เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ 02 686 6100 โทรสาร 02 670 0430

1. ชื่อ ประเภท และอายุของโครงการจัดการกองทุนรวม

- 1.1 ชื่อโครงการ (ไทย) : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท
- 1.2 ชื่อโครงการ (อังกฤษ) : Tesco Lotus Retail Growth Freehold and Leasehold Property Fund
- 1.3 ชื่อย่อ : TLGF
- 1.4 ประเภทโครงการ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ประเภทไม่รับซื้อคืน หน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการได้ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้รับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพยจดทะเบียนภายใน 30 วัน หลังจากวันจดทะเบียนกองทุนรวม และจะยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์เพื่อให้รับหน่วยลงทุนที่เสนอขายในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 เป็นหลักทรัพยจดทะเบียนภายใน 7 วัน หลังจากวันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1
- 1.5 ลักษณะโครงการ : ระบุเฉพาะเจาะจง
- 1.6 ประเภทการลงทุน : อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 1.7 อายุโครงการ : ไม่กำหนดอายุโครงการ

2. จำนวนเงินทุนของโครงการจัดการกองทุนรวม มูลค่าที่ตราไว้ จำนวน ประเภท และราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และมูลค่าขั้นต่ำในการจองซื้อ

- 2.1 จำนวนเงินทุนของโครงการ : 25,801,261,103.65¹ บาท

¹ เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2555 บริษัทจัดการได้ประกาศการเพิ่มเงินทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนจาก 18,344,280,000 บาท เป็น 25,889,142,942.40 บาท และเมื่อวันที่ 12 เมษายน 2556 บริษัทจัดการได้ประกาศลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมครั้งที่ 3 โดยลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.0209 บาท ซึ่งเป็นผลให้จำนวนเงินทุนของโครงการลดลงจาก 25,889,142,942.40 บาท เป็น 25,840,293,729.20 บาท นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2556 บริษัทจัดการได้ประกาศลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมครั้งที่ 4 โดยลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.0167 บาท ซึ่งเป็นผลให้จำนวนเงินทุนของโครงการลดลงจาก 25,840,293,729.20 บาท เป็น 25,801,261,103.65 บาท และเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม 2556 บริษัทจัดการได้ประกาศลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมครั้งที่ 5 โดยลดมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนในอัตราหน่วยลงทุนละ 0.017 บาท อย่างไรก็ตาม สำหรับการลงทุนจดทะเบียนครั้งที่ 5 บริษัทจัดการยังอยู่ในระหว่างดำเนินการจดทะเบียนลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมกับสำนักงาน ก.ล.ต.

- (1) จำนวนเงินทุนของโครงการในการ : 18,408,000,000² บาท
เสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก
- (2) จำนวนเงินทุนของโครงการในการ : ไม่เกิน 7,545,000,000 บาท โดยจำนวนเงินทุนของโครงการในการ
เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 จะขึ้นอยู่กับราคาเสนอขายสุดท้าย
ซึ่งคณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะกำหนดตามวิธีการ
สำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน (Book-
building) โดยพิจารณาจากราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุน
รวมซึ่งซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์
โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ตามรายงานการประเมินราคาของ
ผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน สภาวะตลาดโดยรวม และกระแสการตอบรับ
จากผู้ลงทุน โดยคณะกรรมการลงทุน และบริษัทจัดการ จะหารือ
ร่วมกับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นใน
ต่างประเทศ (Initial Purchaser) เพื่อกำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย
และคาดว่าจะประกาศในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555 ("**ราคาเสนอ
ขายสุดท้าย**")

เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2555 ของกองทุนรวมได้มีมติอนุมัติการดำเนินการต่าง ๆ
ซึ่งรวมถึงการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนไม่เกิน 7,545,000,000 บาท เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ตลอดจนอนุมัติการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่ม
และการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน และการปรับปรุงข้อมูลต่าง ๆ ในโครงการ
จัดการกองทุนรวมให้เป็นปัจจุบัน

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2556 ที่ประชุมคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมมีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมใน
กรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า
จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ โครงการนวนคร ("**อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)**") และอนุมัติการเข้าทำสัญญา
กู้ยืมกับสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่กองทุนรวมจะกู้ยืมดังกล่าวไปใช้ลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
(ครั้งที่ 2) เนื่องจากบริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ากองทุนรวมมีความสามารถในการจัดหาเงินกู้ภายใต้สัญญา
สินเชื่อที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขเป็นที่น่าพอใจโดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ในการนี้ เมื่อ
วันที่ 4 พฤศจิกายน 2556 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2556 ของกองทุนรวมได้มีมติอนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมใน
อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) โดยกองทุนรวม รวมถึงการดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุน

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

รวมเพื่อให้สอดคล้องกับการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) และการปรับปรุงข้อมูลที่เกี่ยวข้องในโครงการจัดการกองทุนรวม

2.2 มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน

(1) มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 : 10.3640 บาท³

(2) มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุนสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก : 10.40 บาท

2.3 จำนวนหน่วยลงทุน : 2,337,282,928 หน่วย

(1) จำนวนหน่วยลงทุนก่อนการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 : 1,770,000,000 หน่วย

(2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มเพื่อการเสนอขายสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 : ไม่เกิน 650,000,000 หน่วย

2.4 ประเภทหน่วยลงทุน : ระบุชื่อผู้ถือ

2.5 การเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1

(1) จำนวนเงินทุนที่เสนอขาย : ไม่เกิน 7,545,000,000 บาท

(2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : ไม่เกิน 650,000,000 หน่วย

(3) ราคาจองซื้อหน่วยลงทุน : ราคาเสนอขายสุดท้าย

(4) จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของการจองซื้อ : รายละเอียดตามที่กำหนดในข้อ 22 "การเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1"

2.6 การเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก

(1) จำนวนเงินทุนที่เสนอขาย : 18,408,000,000 บาท

³ มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุนภายหลังการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมครั้งที่ 2 ซึ่งบริษัทจัดการได้มีการประกาศการลดเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2555 โดยบริษัทจัดการกำหนดจ่ายเงินคืนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2555

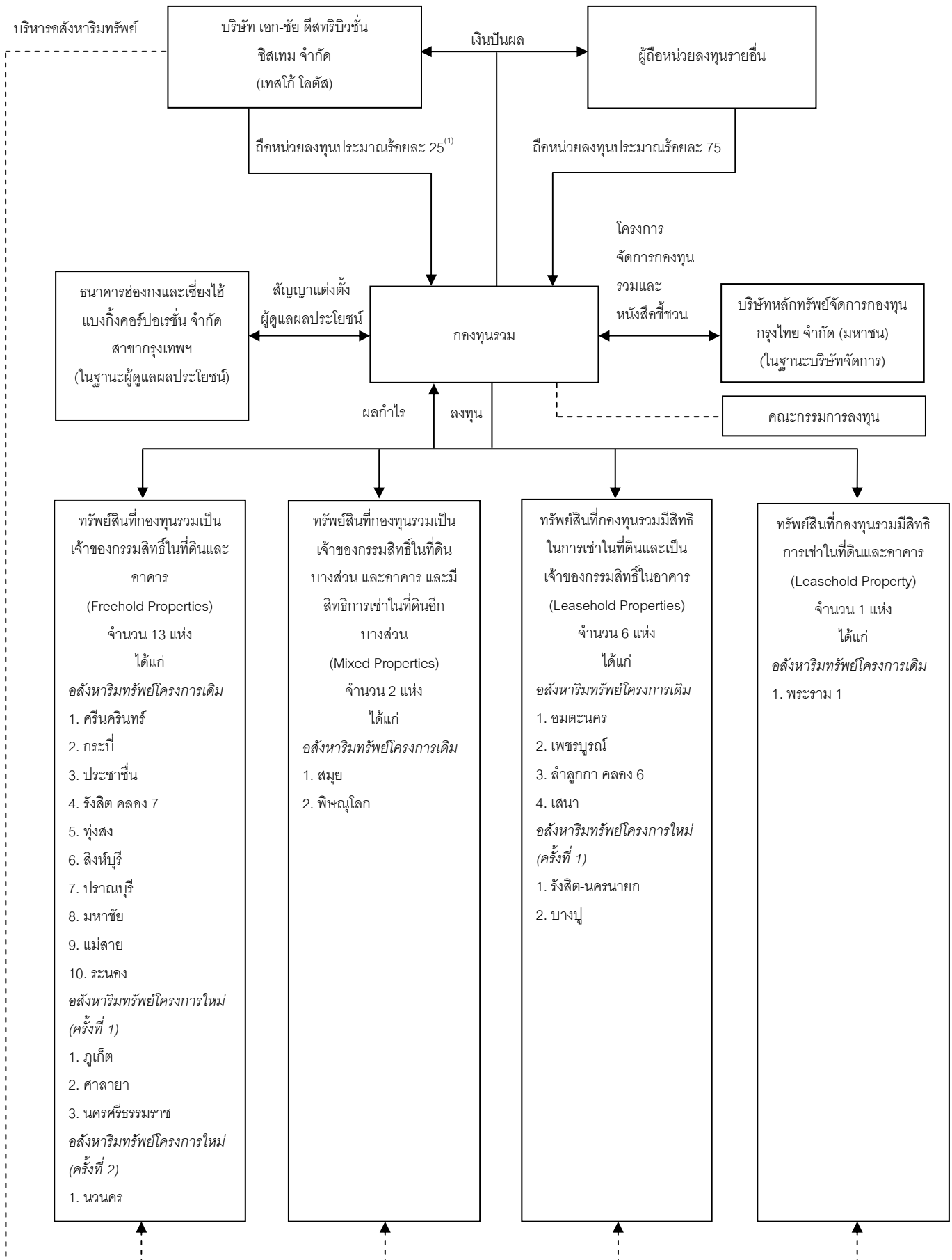
- (2) จำนวนหน่วยลงทุนที่เสนอขาย : 1,770,000,000 หน่วย
- (3) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน : 10.40 บาท
- (4) จำนวนหน่วยลงทุนขั้นต่ำของการจองซื้อ : 1,000 หน่วย และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หน่วย

3. วัตถุประสงค์ของโครงการจัดการกองทุนรวม

เพื่อระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไปทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์รวมถึงสิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการนำออกให้เช่า ให้เช่าช่วง โอน และ/หรือจำหน่าย ตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยการรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง และ/หรือยื่นขอรับใบอนุญาตอื่น ๆ และ/หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทุนรวมและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือหลักทรัพย์อื่น และ/หรือการหาดอกผลอื่นโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

เมื่อมีการเข้าทำและกู้ยืมเงินตามสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและนำเงินที่กองทุนรวมกู้ยืมดังกล่าวไปใช้ลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) เสร็จสิ้นแล้ว โครงสร้างการถือหน่วยลงทุน และความสัมพันธ์ระหว่างกองทุนรวมกับบริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ และทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนจะมีรายละเอียดจัดแผนภาพต่อไปนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท



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

4. นโยบายการลงทุน

4.1 ภาพรวมของกองทุนรวม

กองทุนรวมจัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในประเทศไทยที่สามารถก่อให้เกิดรายได้ และใช้เพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างรายได้ในรูปของเงินปันผลและการเติบโตของเงินปันผลอย่างสม่ำเสมอในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ศูนย์การค้าซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ถือเป็นแหล่งจ่ายซื้อของที่ครบวงจร โดยรวมสินค้าจากไฮเปอร์มาร์เก็ตของเทสโก้ โลตัส เข้ากับสินค้าและบริการของผู้เช่ารายอื่น เช่น ร้านอาหาร ร้านค้าปลีก และสถานที่ให้ความบันเทิง โดยที่สินค้าและบริการที่ครบวงจรในศูนย์การค้าแต่ละแห่งสามารถตอบสนองความต้องการของฐานลูกค้าที่กว้างขวางในทุกกลุ่มอายุ เทสโก้ โลตัสนำเสนอสินค้าที่จำเป็น ซึ่งรวมถึงอาหารสดหลากหลายประเภท สินค้าอุปโภคบริโภค เครื่องใช้ไฟฟ้า สินค้าที่เกี่ยวกับความบันเทิง เครื่องใช้ในครัวเรือน และเสื้อผ้าที่มีราคาคุ้มค่า ในขณะที่ผู้เช่าระยะยาวนำเสนอสินค้าและบริการที่ตอบสนองความต้องการอันหลากหลายของลูกค้ากลุ่มต่าง ๆ อีกด้วย

4.2 การลงทุนของกองทุนรวม

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)

กองทุนรวมจะนำเงินที่ได้จากการเช่าทำและกู้ยืมเงินตามสัญญากู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวนไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) เพิ่มเติม ในการนี้ กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) จากเทสโก้ โลตัส

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน มีพื้นที่อาคารรวม⁴ทั้งสิ้น 40,012 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว⁵ และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด⁶ 10,202 ตารางเมตร และ 19,909 ตารางเมตร ตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว⁷ และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด⁸ของอสังหาริมทรัพย์

⁴ "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร

⁵ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

⁶ "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

⁷ "อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง ผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยคำนวณเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) อยู่ที่ร้อยละ 99.6 และร้อยละ 99.8 ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) มีฐานผู้เช่าที่หลากหลาย และ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 มีผู้เช่าระยะยาว⁸ ซึ่งประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ รวมจำนวน 108 ราย

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

กองทุนรวมได้นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มครั้งที่ 1 ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้า จำนวน 5 แห่ง โดยแบ่งเป็น (ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ โครงการภูเก็ต ศาลายา และนครศรีธรรมราช และ (ข) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคาร จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการรังสิต-นครนายก และบางปู ("อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)") โดยสิทธิการเช่าในที่ดินในส่วนของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมลงทุนนี้ เป็นสิทธิตามสัญญาเช่าระยะยาวโดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีอายุการเช่าเหลืออยู่โดยเฉลี่ยประมาณ 24 ปี และ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมลงทุน มีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น 119,268 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 28,444 ตารางเมตร และ 79,546 ตารางเมตรตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) อยู่ที่ร้อยละ 99.2 และร้อยละ 99.7 ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) มีฐานผู้เช่าที่หลากหลาย และ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวซึ่งประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ รวมจำนวน 317 ราย

(ค) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

บริษัทจัดการได้นำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งแรกไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้าจำนวน 17 แห่ง แบ่งเป็น (ก) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร จำนวน 10 แห่ง ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ กระบี่ ประชาชื่น รังสิต คลอง 7 พุ่งสูง สิงห์บุรี ปราณบุรี มหาชัย แม่สาย และระนอง (ข) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วน จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการสมุย และพิษณุโลก (ค) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารจำนวน 4 แห่ง ได้แก่ โครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 และเสนา และ (ง) ทรัพย์สินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ โครงการพระราม 1 ("อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม") โดยสิทธิการเช่าในที่ดินที่กองทุนรวมลงทุนเป็นสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวโดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีอายุการเช่าเหลืออยู่โดยเฉลี่ยประมาณ 25 ปี ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมมีพื้นที่อาคารรวมทั้งสิ้น 427,001 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 92,974 ตารางเมตร และ 232,111 ตารางเมตร ตามลำดับ สำหรับรอบ

⁸ "อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง ผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หาดด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยคำนวณเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ซึ่งหมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

⁹ "ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง ผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และ อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมอยู่ที่ร้อยละ 97.2 และร้อยละ 98.9 ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมมีฐานผู้เช่าที่หลากหลาย และ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาว ซึ่งประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ รวมจำนวน 1,047 ราย

เช่นเดียวกับการดำเนินการในส่วนของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ กองทุนรวมจะเข้าทำ สัญญาเช่าหลัก¹⁰ และสัญญาบริการกับเทสโก้ โลตัส และจะเข้าทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับผู้เช่าระยะยาว และ/หรือผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวรายอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการรับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ของผู้เช่า ระยะยาวและ/หรือผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวรายอื่น ๆ จากเทสโก้ โลตัส ณ เวลาที่กองทุนรวมลงทุนในทรัพย์สินดังกล่าว โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.5 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน – ข้อ 4.5.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขาย ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน"¹¹

แผนที่แสดงจังหวัดซึ่งเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมลงทุน และอสังหาริมทรัพย์ โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ที่กองทุนรวมจะลงทุน

¹⁰ "สัญญาเช่าหลัก" หมายถึง สัญญาเช่าที่ได้เข้าทำแล้วและที่จะเข้าทำระหว่างกองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่ากับเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า ซึ่งเทสโก้ โลตัส ตกลงเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและเช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมลงทุนเพื่อใช้ประกอบธุรกิจไฮเปอร์มาร์เก็ตและ ศูนย์อาหารของเทสโก้ โลตัส

¹¹ "สัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน" สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หมายถึง สัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่ได้เข้าทำแล้วและที่จะเข้าทำ ระหว่างกองทุนรวมในฐานะผู้ซื้อ กับเทสโก้ โลตัสในฐานะผู้ขายในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งโครงการเดิมและ โครงการใหม่



อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

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

อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

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

อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)

- 23 นวนคร

เงื่อนไขเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)

เมื่อวันที่ 3 ตุลาคม 2556 คณะกรรมการลงทุนได้มีมติอนุมัติให้กองทุนรวมกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินสำหรับชำระราคาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) โดยกองทุนรวม ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าทำและกู้ยืมเงินตามสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินดังกล่าวแล้ว บริษัทจัดการคาดว่าจะดำเนินการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายในไตรมาสแรกของปี 2557

4.2.1 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

(ก) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลสรุป ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน¹²

ชื่ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองในที่ดินของเอสไอ โลกัส / ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)			จำนวนโฉนด (ฉบับ)	ชื่อเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)	ปีที่สัญญาเช่าที่ดินครบกำหนด (พ.ศ.)	ลักษณะการถือครองในอาคารของเอสไอ โลกัส/ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ปีที่อาคารศูนย์การค้าก่อสร้างเสร็จ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด ⁽³⁾ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน ⁽⁴⁾ (ล้านบาท)		ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุน ⁽⁵⁾⁽⁶⁾ (ล้านบาท)
			กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า	รวม									บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลดิส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	
นวนคร	ปทุมธานี	กรรมสิทธิ์	31-0-05	-	31-0-05	1	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2550	10,202	19,909	40,012	2,109	2,142	2,320.0
รวม	-	-	31-0-05	-	31-0-05						10,202	19,909	40,012	2,109	2,142	2,320.0

¹² ข้อมูลที่แสดงในตารางในข้อ 4.2.1(ก) "รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)" นี้ มีที่มาจากเอสไอ โลกัส เว้นแต่ข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมิน

(ข) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลสรุป ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมลงทุน¹³

ชื่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)	จังหวัดที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองในที่ดินของเอสไอ โลดส์ / ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	พื้นที่ที่ดิน (ไร่-งาน-วา)			จำนวนโฉนด (ฉบับ)	ชื่อเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)	ปีที่สัญญาเช่าที่ดินครบกำหนด (พ.ศ.)	ลักษณะการถือครองในอาคารของเอสไอ โลดส์/ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	ปีที่อาคารศูนย์การค้าก่อสร้างเสร็จ (พ.ศ.)	พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ตารางเมตร)	พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด ⁽³⁾ (ตารางเมตร)	ราคาประเมิน ⁽⁷⁾⁽⁸⁾ (ล้านบาท)		ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุน ⁽⁵⁾⁽⁶⁾ (ล้านบาท)
			กรรมสิทธิ์	สิทธิการเช่า	รวม									บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	
ภูเก็ต	ภูเก็ต	กรรมสิทธิ์	44-2-0	-	44-2-0	2	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2542	10,871	22,299	31,262	2,718.0	2,613.0	2,874.3
ศาลายา	นครปฐม	กรรมสิทธิ์	38-3-99	-	22-3-17	2	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2551	8,396	17,471	25,765	1,776.0	1,615.0	1,776.5
					16-0-82	2	นางละออ นิมอนงค์									
นครศรีธรรมราช	นครศรีธรรมราช	กรรมสิทธิ์	26-0-33.6	-	26-0-33.6	1	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่นซิสเต็ม จำกัด	-	กรรมสิทธิ์	2540	2,885	15,106	21,225	1,069.0	1,075.0	1,175.9
รังสิต-นครนายก	นครนายก	สิทธิการเช่า	-	33-2-0	33-2-0	1	บริษัท เฉลิมนคร จำกัด	2578	กรรมสิทธิ์	2548	3,066	12,137	22,586	593.0	638.0	652.3
บางปู	สมุทรปราการ	สิทธิการเช่า	-	55-0-80	55-0-80	1	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	2580	กรรมสิทธิ์	2550	3,225	12,531	18,429	585.0	644.0	643.5
รวม	-	-	109-2-32.6	88-2-80	198-1-12.6	-	-	-	-	-	28,444	79,546	119,268	6,475.0 ⁽⁹⁾	-	7,122.5

¹³ ข้อมูลที่แสดงในตารางในข้อ 4.2.1(ข) "รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)" นี้ มีที่มาจากเอสไอ โลดส์ เว้นแต่ข้อมูลเกี่ยวกับราคาประเมิน

(ค) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

ตารางดังต่อไปนี้แสดงข้อมูลสรุป ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

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

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (3) "พื้นที่อาคารรวมทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่ให้บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (4) รายงานการประเมินค่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จัดทำขึ้นในวันที่ 2 กันยายน 2556 และ 26 สิงหาคม 2556 ตามลำดับ
- (5) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ราคาเข้าลงทุนสูงสุดของอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งจะไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินราคาอิสระเกินกว่าร้อยละ 10
- (6) ราคาดังกล่าวไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน เช่น ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน (แล้วแต่กรณี) และค่าจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก
- (7) รายงานการประเมินค่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) โดย บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จัดทำขึ้นในวันที่ 3 กรกฎาคม 2555 และวันที่ 29 มิถุนายน 2555 ตามลำดับ
- (8) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ประเภทสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมได้ลงทุนเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน จำนวน 8 แห่ง ได้แก่ (1) โครงการสมุย (2) โครงการพิษณุโลก (3) โครงการอมตะนคร (4) โครงการเพชรบูรณ์ (5) โครงการลำลูกกา คลอง 6 (6) โครงการเสนา (7) โครงการรังสิต-นครนายก และ (8) โครงการบางปู ผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองราย ได้ทำการประเมินค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าดังกล่าว และให้สมมติฐานว่าไม่มีค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนมีมูลค่าเท่ากับหรือน้อยกว่ารายได้จากการขายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว และในกรณีทั่วไปของการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างในลักษณะดังกล่าว ผู้รับจ้างรื้อถอนจะถือเอาวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง (โครงสร้างเหล็กและคอนกรีต) เป็นค่าตอบแทน ซึ่งถือเป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว ซึ่งบริษัทจัดการมีความเห็นว่าประมาณการค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและมูลค่าซากจากการรื้อถอนในปัจจุบันของผู้ประเมินราคาอิสระทั้งสองรายดังกล่าวมีเหตุและผลเหมาะสมแล้ว และบริษัทจัดการจะดำเนินการติดตามตรวจสอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร/สิ่งปลูกสร้าง โดยจะจัดให้มีสมมติฐานของค่าใช้จ่ายดังกล่าวในการประเมินราคาทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาอิสระทุกปี และจะเปิดเผยสมมติฐานดังกล่าวของผู้ประเมินราคาอิสระไว้ในรายงานประจำปี
- (9) ผลรวมของราคาประเมินที่น้อยกว่าของแต่ละอสังหาริมทรัพย์
- (10) ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก กองทุนรวมได้เข้าลงทุนและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร และมีสิทธิการเช่าในที่ดิน และกรณีโครงการพระราม 1 มีสิทธิการเช่าในที่ดินและอาคาร ตามที่ระบุ
- (11) รายงานการประเมินค่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด จัดทำขึ้นในวันที่ 15 ธันวาคม 2554 (ยกเว้น โครงการเสนา ซึ่งถูกจัดทำขึ้นในวันที่ 30 ธันวาคม 2554) และวันที่ 9 ธันวาคม 2554 ตามลำดับ

4.2.2 รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมลงทุนจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมได้ลงทุนในภาคผนวก 1 ของเอกสารฉบับนี้ ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลส่วนนี้อ้างอิงกับข้อมูลในข้อ 4.13 "ความเสี่ยงในการลงทุน" เพื่อศึกษาลักษณะและความเสี่ยงของการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปและอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทุนรวม

4.2.3 โครงสร้างรายได้และค่าใช้จ่ายของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

(1) รายได้รวม

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 29 กุมภาพันธ์ 2555 และ 28 กุมภาพันธ์ 2556 เท่ากับ 103.6 ล้านบาท 95.6 ล้านบาท และ 123.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ -7.7 และร้อยละ 29.1 ตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556 รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) เท่ากับ 66.4 ล้านบาท ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) มีรายรับลดลงในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เนื่องจากได้รับผลกระทบจากอุทกภัยครั้งใหญ่ซึ่งกินระยะเวลาดังแต่ปี 2554 จนถึงต้นปี 2555 อย่างไรก็ตาม รายได้รวมดังกล่าวไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ให้แก่กองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้จากสื่อโฆษณาซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจาก บริษัท วิจิไอ แอดเวอร์ไทซิง มีเดีย จำกัด มหาชน ("วิจิไอ") จากการให้สิทธิแก่วิจิไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาตและจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประกอบด้วย พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ร้อยละ 42.0 พื้นที่ศูนย์อาหาร ร้อยละ 6.7 ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ร้อยละ 24.9 และผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบอัตราแปรผัน ร้อยละ 25.9 และส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 0.5 เป็นพื้นที่ว่าง

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงโครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมจะได้จากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

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

หมายเหตุ

- (1) ผู้เช่าระยะยาว หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ที่ไม่ใช่เอสเคไอ โกลด์ส
(2) ไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

ทั้งนี้ อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 มีค่าเท่ากับร้อยละ -11.7 ร้อยละ -8.3 และร้อยละ 6.8 ตามลำดับ เนื่องจากได้รับผลกระทบจากอุทกภัย อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 มีค่าเท่ากับร้อยละ 26.8 ร้อยละ 14.5 และร้อยละ 50.1 ตามลำดับ

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง 31 สิงหาคม 2556 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว คิดเป็นร้อยละ 17.9 ร้อยละ 21.9 และร้อยละ -37.9% ตามลำดับ จากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า ทั้งนี้ รายได้จากผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวลดลงเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงจากการรวมและจัดสรรพื้นที่ใหม่

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 29 กุมภาพันธ์ 2555 และ 28 กุมภาพันธ์ 2556 เท่ากับ 1,261.4 ล้านบาท 1,381.7 ล้านบาท และ 1,520.5 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 9.5 และร้อยละ 10.0 ตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556 รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) เท่ากับ 819.4 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมดังกล่าวไม่รวมรายได้ค่าเช่าและ

ค่าบริการที่ได้รับจากการให้เอสเคไอ โกลด์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ให้แก่กองทุนรวม เอสเคไอ โกลด์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้จากสื่อโฆษณาซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมที่เอสเคไอ โกลด์ ได้รับจากวีจีไอ จากการให้สิทธิแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาตและจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ให้เช่าทั้งหมดประกอบด้วย พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ร้อยละ 54.9 พื้นที่ศูนย์อาหาร ร้อยละ 6.1 ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ร้อยละ 19.8 และผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบอัตราแปรผัน ร้อยละ 18.6 และส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 0.6 เป็นพื้นที่ว่าง

ตารางต่อไป นี้ แสดงถึงโครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมได้จากการให้เอสเคไอ โกลด์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556		สำหรับระยะตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม	ล้านบาท	ร้อยละของรายได้รวม
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบคงที่ ⁽¹⁾	654.7	51.9	711.3	51.5	755.8	49.7	396.1	48.3
ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน ⁽¹⁾	342.0	27.1	384.9	27.8	417.0	27.4	231.9	28.3
ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว	246.5	19.6	267.0	19.3	334.2	22.0	184.4	22.5
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	11.7	0.9	12.2	0.9	11.7	0.8	6.7	0.8
รายได้อื่น ๆ ⁽²⁾	6.6	0.5	6.3	0.5	1.7	0.1	0.3	0.0
รายได้รวม	1,261.5	100.0	1,381.7	100.0	1,520.5	100.0	819.4	100.0

หมายเหตุ

- (1) ผู้เช่าระยะยาว หมายถึง ผู้เช่าพื้นที่ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่มีระยะเวลาการเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ที่ไม่ใช่เอสเคไอ โกลด์
- (2) ไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ

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

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง 31 สิงหาคม 2556 อัตราการเติบโตของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าแบบคงที่ ผู้เช่าระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่าแบบแปรผัน และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว คิดเป็นร้อยละ 7.2 ร้อยละ 15.2 และร้อยละ 15.5 ตามลำดับ จากรอบระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

(ค) อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) (“อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด”) สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 29 กุมภาพันธ์ 2555 และ 28 กุมภาพันธ์ 2556 เท่ากับ 1,365.1 ล้านบาท 1,477.3 ล้านบาท และ 1,644.0 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตร้อยละ 8.2 และร้อยละ 11.3 ตามลำดับ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556 รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเท่ากับ 885.8 ล้านบาท ทั้งนี้ รายได้รวมดังกล่าวไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งให้แก่กองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้จากสื่อโฆษณาซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมที่เทสโก้ โลตัส ได้รับจากวีจีไอจากการให้สิทธิแก่วีจีไอแต่เพียงผู้เดียวในการใช้พื้นที่โฆษณาในพื้นที่ที่กำหนด ทำกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ จุดที่อนุญาตและจัดรายการวิทยุเผยแพร่ในศูนย์การค้า

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงโครงสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมจะได้อาจจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

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

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุ

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

ตารางต่อไปนี้ แสดงถึงรายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) แต่ละแห่ง สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ โดยไม่รวมรายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดแต่ละแห่ง (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	สำหรับระยะตั้งแต่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555	สำหรับระยะตั้งแต่ 1 มีนาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556
อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)					
นวนคร	103.6	95.6	123.5	64.3	66.4
อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)					
ศรีนครินทร์	174.2	199.1	219.3	107.6	119.6
กระบี่	78.9	89.3	97.2	47.1	51.9
ประชาชื่น	63.3	67.5	68.9	33.7	36.5
รังสิต คลอง 7	47.5	52.2	58.4	28.1	32.0
ทุ่งสง	45.1	54.1	55.9	27.4	29.0
สิงห์บุรี	30.5	35.4	37.9	18.6	20.1
ปรางมณี	37.7	42.3	43.5	21.6	23.4
มหาชัย	27.1	27.0	29.6	14.5	15.1
แม่สาย	17.0	20.3	21.5	10.0	12.5
ระนอง	28.9	30.6	31.6	14.9	17.1
สมุย	75.5	79.9	87.0	42.1	46.5
พิษณุโลก	36.8	43.4	39.6	19.3	21.5
อมตะนคร	100.2	124.5	140.4	66.9	78.8
เพชรบูรณ์	50.5	57.8	60.8	30.1	33.7
ลำลูกกา คลอง 6	28.0	28.7	33.0	16.0	17.9
เสนา	19.8	21.8	22.5	10.9	12.4
พระราม 1	65.7	69.8	72.6	35.1	36.3
ภูเก็ต	122.3	136.1	145.9	68.1	76.7
ศาลายา	90.5	78.8	112.7	56.3	61.2
นครศรีธรรมราช	34.8	36.6	42.1	21.0	22.1
รังสิต-นครนายก	50.9	44.1	54.9	26.0	29.5
บางปู	36.4	42.5	45.5	21.8	25.6

รายได้รวมของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดแต่ละแห่ง (ล้านบาท)	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	สำหรับระยะตั้งแต่ 1 มีนาคม 2555 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555	สำหรับระยะตั้งแต่ 1 มีนาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556
รายได้รวมทั้งหมดสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)	1,365.2	1,477.3	1,644.0	799.7	885.8

(2) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์การค้าด้วย) ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 29 กุมภาพันธ์ 2555 และ 28 กุมภาพันธ์ 2556 เท่ากับ 51.7 ล้านบาท 48.5 ล้านบาท และ 61.6 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 6.3 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.1 ตามลำดับ ทั้งนี้ ในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ลดลงเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ได้รับผลกระทบจากอุทกภัยซึ่งกินเวลาตั้งแต่ปี 2554 ถึงต้นปี 2555 ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 จึงเพิ่มขึ้นเนื่องจากฐานในการคำนวณในปีก่อนหน้ามีอยู่ในระดับต่ำโดยเปรียบเทียบ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่(ครั้งที่ 2) เท่ากับ 36.7 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้จะแสดงถึงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของค่าใช้จ่ายรวม
ค่าทำความสะอาด	7.2	13.8	6.1	12.6	8.1	13.2	3.9	10.6
ค่ารักษาความปลอดภัย	3.5	6.9	3.0	6.1	2.9	4.7	1.7	4.5
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	0.4	0.7	0.6	1.2	0.8	1.2	2.3	6.4
ค่าสนับสนุนการขาย	0.8	1.6	1.0	2.0	2.3	3.8	1.1	3.0
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	3.5	6.8	3.5	7.1	3.8	6.2	2.7	7.4

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556		สำหรับระยะตั้งแต่ วันที่ 1 มีนาคม 2556 จนถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556	
	ล้านบาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม	ล้านบาท	ร้อยละ ของ ค่าใช้จ่าย รวม
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	1.3	2.5	1.0	2.1	1.5	2.5	0.9	2.3
ค่าสาธารณูปโภค	35.0	67.7	33.4	68.9	42.2	68.5	24.1	65.8
รวม	51.7	100.0	48.5	100.0	61.6	100.0	36.7	100.0

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายในการบริหารพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์การค้าด้วย) ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 28 กุมภาพันธ์ 2554 และ 29 กุมภาพันธ์ 2555 เท่ากับ 690.4 ล้านบาท 701.0 ล้านบาท และ 705.2 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 และ ร้อยละ 0.6 ตามลำดับ ตารางต่อไปนี้แสดงถึงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	
	ล้านบาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	ร้อยละของ ค่าใช้จ่ายรวม
ค่าทำความสะอาด	112.6	16.3	109.3	15.6	99.1	14.1
ค่ารักษาความปลอดภัย	66.3	9.6	65.0	9.3	61.5	8.7
ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์	5.2	0.7	6.3	0.9	10.5	1.5
ค่าสนับสนุนการขาย	36.6	5.3	31.8	4.5	18.8	2.7
ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา	56.2	8.1	56.1	8.0	61.1	8.7
ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลือง	13.6	2.0	15.9	2.3	15.1	2.1
ค่าสาธารณูปโภค	399.9	57.9	416.6	59.4	439.2	62.3
รวม	690.4	100.0	701.0	100.0	705.4	100.0

(3) ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า

ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ให้แก่กองทุนรวมแล้ว เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่าพื้นที่จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร สำหรับอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ (“พื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส”) ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าหลัก และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสำหรับพื้นที่ที่เหลืออื่นนอกจากพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส (“พื้นที่ศูนย์การค้า”) โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม บริษัทจัดการได้จัดให้มีระบบใหม่เพื่อกำหนดและบันทึกค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับ

อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) เพื่อแบ่งค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าอย่างถูกต้อง โดยระบบใหม่ดังกล่าวรวมถึงการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่ม ตลอดจนการแยกทำสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ใหม่ เพื่อแยกการบริการระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าอย่างชัดเจน นอกจากนี้ สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) บริษัทจัดการจะจัดให้มีการติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าและมาตรวัดน้ำเพิ่มเพื่อแบ่งค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) และดำเนินการเจรจาแยกทำสัญญาบริการต่าง ๆ ระหว่างพื้นที่ศูนย์การค้าและพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส ซึ่งกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาโดยเร็วภายหลังจากที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

อนึ่ง ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าในอดีตเป็นการคำนวณจากบัญชีบริหารของเทสโก้ โลตัส และเป็นไปตามสมมติฐานที่ใช้ในการจัดสรรค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้า ซึ่งสมมติฐานดังกล่าวที่สำคัญมีดังนี้

- *ค่าทำความสะอาด* ช่วงระยะเวลาก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่กองทุนรวม สัญญาการให้บริการทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และสัญญาการให้บริการทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้า มีการทำสัญญาแยกออกจากกันอย่างชัดเจน การแบ่งบันทึกค่าทำความสะอาดสำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าจึงเป็นไปตามข้อมูลในอดีตที่มีการบันทึกแยกตามสัญญาให้บริการดังกล่าว
- *ค่ารักษาความปลอดภัย* การแบ่งบันทึกค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับรักษาความปลอดภัยระหว่างพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ศูนย์การค้า เป็นไปตามจำนวนพนักงานรักษาความปลอดภัยที่รับผิดชอบในแต่ละพื้นที่
- *ค่าเบี้ยประกันภัยอสังหาริมทรัพย์* ในวันที่มีการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวม บริษัทจัดการจะดำเนินการให้อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับความคุ้มครองจากการประกันภัย ภายใต้อัตราเบี้ยประกันตามการประกันภัยเดียวกันกับที่เทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินการสำหรับทรัพย์สินของเทสโก้ โลตัสเอง โดยค่าเบี้ยประกันภัยที่กองทุนรวมต้องชำระจะแบ่งโดยเทียบราคาต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าของกองทุนรวมกับราคาต้นทุนของทรัพย์สินทั้งหมดของเทสโก้ โลตัส ที่ได้เอาประกันภัยไว้ รวมถึงค่าใช้จ่ายในการเอาความคุ้มครองประกันภัยอื่น ๆ เพิ่มเติมของกองทุนรวม
- *ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา* ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับสัญญาบริการสำหรับอุปกรณ์และเครื่องจักรที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมนั้นจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม นอกจากนี้ตามข้อมูลในอดีตค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาที่เกี่ยวข้องกับอะไหล่ที่ใช้ในพื้นที่ศูนย์การค้าและห้องอุปกรณ์และเครื่องจักรจะเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมเช่นกัน

- **ค่าสาธารณูปโภค** ค่าสาธารณูปโภคโดยหลักเป็นค่าไฟฟ้า สำหรับการทำมาเยิน และเครื่องปรับอากาศ การจัดให้มีแสงสว่าง และเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ โดยการแบ่งบันทึกค่าไฟฟ้า

ทั้งนี้ ค่าสนับสนุนการขาย และค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลืองที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศูนย์การค้าจะเป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริงในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ศูนย์การค้า

(ก) **อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)**

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 29 กุมภาพันธ์ 2555 และ 28 กุมภาพันธ์ 2556 เท่ากับ 18.8 ล้านบาท 17.7 ล้านบาท และ 23.1 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 5.8 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.5 ตามลำดับ โดยสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2556 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) เท่ากับ 14.2 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้จะแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้

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

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม กองทุนรวมจะไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 29 กุมภาพันธ์ 2555 และ 28 กุมภาพันธ์ 2556 เท่ากับ 277.8 ล้านบาท 264.8 ล้านบาท และ 290.3 ตามลำดับหรือลดลงร้อยละ 4.7 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.7 ตามลำดับ

ตารางต่อไปนี้ แสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ ดังกล่าว ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม กองทุนรวมจะไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จึงเพิ่มขึ้นภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม

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

(ค) อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด สำหรับรอบปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 29 กุมภาพันธ์ 2555 และ 28 กุมภาพันธ์ 2556 เท่ากับ 296.7 ล้านบาท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสเคไอ โกลด์ รีเทล โกรท

282.5 ล้านบาท และ 313.5 ล้านบาท ตามลำดับ หรือลดลงร้อยละ 4.8 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.0 ตามลำดับ โดยสำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2556 ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดเท่ากับ 192.8 ล้านบาท

ตารางต่อไปนี้จะแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด สำหรับรอบระยะเวลาตามที่ระบุไว้ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม กองทุนรวมจะไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์จึงเพิ่มขึ้นภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม

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

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับพื้นที่ศูนย์การค้าดังกล่าวข้างต้นยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มที่สามารถขอคืนได้ โดยภายหลังการจัดตั้งกองทุนรวม กองทุนรวมจะไม่สามารถขอคืนภาษีมูลค่าเพิ่มดังกล่าวได้ เนื่องจากกองทุนรวมไม่สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามกฎหมายภาษี

4.2.4 อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) สำหรับรอบระยะเวลาสามปีสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และ 28 กุมภาพันธ์ 2556 และรอบระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2556

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

หมายเหตุ

- (1) คำนวณด้วยวิธีการถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (weighted average) โดยถ่วงเฉลี่ยอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยด้วยพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว หรือพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) (แล้วแต่กรณี)
- (2) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสเคไอ โดดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) สำหรับรอบระยะเวลาสามปีสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553 วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 และวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการ เดิม ⁽²⁾⁽³⁾ (ร้อยละ)	98.3	97.6	97.0
อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ⁽²⁾⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	99.3	99.0	98.8

หมายเหตุ

- (1) คำนวณด้วยวิธีการถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (weighted average) โดยถ่วงเฉลี่ยอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยด้วยพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว หรือพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) (แล้วแต่กรณี)
- (2) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสเคไอ โดดส์

(4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

4.2.5 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่า

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)

อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) มีผู้เช่าที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจนหลายราย โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 108 ราย ผู้เช่าระยะยาวที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) นอกเหนือจากเทสโก้ โลตัส ประกอบด้วยผู้ประกอบการธุรกิจหลายประเภท เช่น ธุรกิจบริการด้านความบันเทิง ธุรกิจจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ธุรกิจบริการต่าง ๆ ธุรกิจสุขภาพและความงาม และธุรกิจอื่น ๆ

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ที่สุดสองลำดับแรกของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีจี เซลลูลาร์เวิลด์ จำกัด ทั้งนี้ พื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ลำดับแรก ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 65.8 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) และหากไม่นับรวม บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีจี เซลลูลาร์เวิลด์ จำกัด ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ลำดับแรกจะเช่าพื้นที่คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 18.1 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ข้อมูลพื้นที่เช่าและสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ลำดับแรกของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	3,600	35.3
บริษัท ทีจี เซลลูลาร์เวิลด์ จำกัด	TG Fone	อื่น ๆ	1,272	12.5
บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อื่น ๆ	345	3.4
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด (มหาชน)	สุกี้ เอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	250	2.4
บริษัท ยัม เรสเทอรองต์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	249	2.4
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบูคเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	219	2.1
นายวิโรจน์ กิตธรรมรัตน์	Echo Karaoke & Games	บริการด้านความบันเทิง	218	2.1
บริษัท ฮอท พอท จำกัด (มหาชน)	ฮอท พอท บุฟเฟต์ แวลลู	อาหารและเครื่องดื่ม	191	1.9

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	189	1.9
บริษัท คอมเซเว่น อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	i-beat	อื่นๆ	181	1.8

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556

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

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาสั้นกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในรอบระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 839 ตารางเมตร

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) มีผู้เช่าที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจนหลายราย โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 317 ราย ผู้เช่าระยะยาวที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) นอกเหนือจากเทสโก้ โลตัส ประกอบด้วยผู้ประกอบการธุรกิจหลายประเภท เช่น (1) ธุรกิจจำหน่ายอาหารและ

เครื่องดื่ม ได้แก่ ภัตตาคารเอ็มเค ร้านอาหารยัม เวสเทอร์รอดท์ และร้านอาหารชะบีงราเมน (2) ธุรกิจบริการด้านความบันเทิง ได้แก่ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ (3) ธุรกิจบริการทางการเงินต่าง ๆ ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย และธนาคารกรุงไทย (4) ธุรกิจจำหน่ายเสื้อผ้าและเครื่องประดับ ได้แก่ บาจา และห้างแว่นท็อปเจริญ (5) ธุรกิจสุขภาพและความงาม ได้แก่ บิวตี้ และวัตสัน และ (6) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ เช่น สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ได้แก่ โฮมโปร

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ที่สุด 2 ราย ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท โฮม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ พื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ลำดับแรก ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 52.2 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) และหากไม่นับรวม เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ และโฮมโปร ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ลำดับแรกจะเช่าพื้นที่คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 23.0 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ข้อมูลพื้นที่เช่าและสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ลำดับแรกของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท โฮม โปรดัคส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	HOME PRO	สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	5,750	20.2
บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	2,546	9.0
บริษัท วีเอ็มวีเค เซอร์วิส จำกัด	Z-Zone	เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	1,271	4.5
บริษัท เอ็ม เค เวสโตรรอดท์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	1,219	4.3
บริษัท ยัม เวสเทอร์รอดท์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	1,084	3.8
บริษัท อมรศูนยรวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศูนยรวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	787	2.8
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบูคเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	781	2.7
บริษัท ไอซีซี อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER และ Mother & Child by His & Her	เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	512	1.8

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
นางสาวศรี ศรีศิริสัตยวงศ์	โรงเรียนดนตรี สยามกลการ ศาลายา	บริการต่าง ๆ	469	1.6
บริษัท ไทยอะซิบบัง จำกัด	อะซิบบังราเมน	อาหารและ เครื่องดื่ม	431	1.5

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงสัดส่วนพื้นที่ของผู้เช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) โดยแบ่งตามลักษณะการประกอบธุรกิจหลัก โดยแสดงเป็นสัดส่วนร้อยละต่อจำนวนพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	58.4
อาหารและเครื่องดื่ม	21.8	13.7
บริการด้านความบันเทิง	15.2	5.4
บริการต่าง ๆ ⁽³⁾	14.3	5.1
เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	15.1	5.4
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.1	2.2
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽⁴⁾	26.9	9.6
พื้นที่ว่าง	0.5	0.2
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้นซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 2,570 ตารางเมตร

(ค) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมมีผู้เช่าที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจนหลายราย โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 1,047 ราย ผู้เช่าระยะยาวที่สำคัญของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมนอกจาก เอสไอ โลดส์ ประกอบด้วยผู้ประกอบการธุรกิจหลายประเภท เช่น (1) ธุรกิจจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ได้แก่ ภัตตาคารเอ็มเค ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่นฟูจิ แมคโดนัลด์ และมิสเตอร์โดนัท (2) ธุรกิจบริการด้านความบันเทิง ได้แก่ เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ เมเจอร์ โบว์ล ซีทาทูน่า และอิมเมจิ้น (3) ธุรกิจบริการต่าง ๆ ได้แก่ ธนาคารกรุงเทพ ธนาคารกสิกรไทย ธนาคารกรุงไทย และธนาคารไทยพาณิชย์ (4) ธุรกิจจำหน่ายเสื้อผ้าและเครื่องประดับ ได้แก่ บอดี้โกลฟ บอสซิณี บาจา และห้างแว่นท็อปเจริญ (5) ธุรกิจสุขภาพและความงาม ได้แก่ บิวตี้ วัตสัน และโอเรียนทอล พรินซ์ และ (6) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ เช่น สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ได้แก่ โฮมโปร

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ที่สุด 2 รายของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ พื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ลำดับแรก ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 44.0 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และหากไม่นับรวม เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ และโฮมโปร ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ลำดับแรกจะเช่าพื้นที่คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 20.4 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ข้อมูลพื้นที่เช่าและสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ลำดับแรกของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซีเนเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	17,452	18.8
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	HOME PRO	สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	4,538	4.9
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	3,704	4.0
บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พาณิชย์ จำกัด	Outdoor mini plaza, Mobile Zone	บริการต่าง ๆ	3,585	3.9
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	3,423	3.7

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โดดส์ รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด	Major Bowl Hit	บริการด้านความบันเทิง	2,589	2.8
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	1,789	1.9
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	1,328	1.4
บริษัท เอ็ม.ซี.พรีฟเพอร์ตี แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	Mobile Zone	บริการต่าง ๆ	1,284	1.4
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	Total Beauty by His & Her	สินค้าสุขภาพและความงาม	1,248	1.3

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงสัดส่วนพื้นที่ของผู้เช่าระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม โดยแบ่งตามลักษณะการประกอบธุรกิจหลัก โดยแสดงเป็นสัดส่วนร้อยละต่อจำนวนพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽¹⁾ (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽²⁾ (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	53.8
อาหารและเครื่องดื่ม	20.6	14.4
บริการด้านความบันเทิง	27.2	10.9
บริการต่าง ๆ ⁽³⁾	16.1	6.4
เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	16.3	6.5
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.9	2.8
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽⁴⁾	11.2	4.5
พื้นที่ว่าง	1.8	0.7
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

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

4.2.6 วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)

โดยทั่วไป ผู้เช่าระยะยาวจะทำสัญญาเช่าและสัญญาบริการกับเทสโก้ โลตัส เป็นระยะเวลาตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไป ในขณะที่ผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักจะมีพื้นที่เช่ามากกว่า 1,000 ตารางเมตร ทั้งนี้ ปีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 และ ในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) มีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณร้อยละ 98.4 และ 99.6 ตามลำดับ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 99.6 และร้อยละ 99.8 ตามลำดับของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2556 เกี่ยวกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวและผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักตามช่วงระยะเวลาที่ระบุไว้ ดังนี้

	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559 ⁽¹⁾	ภายหลัง วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2559 ⁽¹⁾	สัญญา เช่าหลัก กับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	พื้นที่ ว่าง	รวม
จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	10	12	55	31	1	5	114
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวรวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	158	870	1,975	7,104	-	96	10,202
พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾ (ร้อยละ)	1.5	8.5	19.4	69.6	-	0.9	100.0
พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	0.8	4.4	9.9	35.7	48.8	0.5	100.0

หมายเหตุ

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

- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสเคไอ โลดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

ในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) มีอัตราการเช่าพื้นที่ร้อยละ 99.2 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และมีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยร้อยละ 99.7 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ตารางต่อไปนี้ แสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เกี่ยวกับวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวตามช่วงระยะเวลาที่ระบุไว้ ดังนี้

	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	ภายหลัง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	สัญญาเช่า หลักกับ เอสเคไอ โหลดส์ ⁽²⁾	พื้นที่ ว่าง	รวม
จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	61	138	69	49	5	4	326
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวรวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	1,750	9,974	4,630	11,951	51,102	138	79,546
พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾ (ร้อยละ)	6.2	35.1	16.3	42.0	-	0.5	100.0
พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	2.2	12.5	5.8	15.0	64.2	0.2	100.0

หมายเหตุ

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

(ค) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

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

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เกี่ยวกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวตามช่วงระยะเวลาที่ระบุไว้ ดังนี้

	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ⁽¹⁾	ปีสิ้นสุด วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	ภายหลัง วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ⁽¹⁾	สัญญา เช่าหลัก กับ เทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	พื้นที่ ว่าง	รวม
จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	322	254	346	125	17	51	1,115
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวรวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	16,412	14,787	24,790	35,349	139,137	1,636	232,111
พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾ (ร้อยละ)	17.7	15.9	26.7	38.0	-	1.8	100.0
พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾ (ร้อยละ)	7.1	6.4	10.7	15.2	59.9	0.7	100.0

หมายเหตุ

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

(ง) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) มีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 97.7 ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และมีอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 99.1 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด

ตารางต่อไปนี้จะแสดงข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เกี่ยวกับวันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวตามช่วงระยะเวลาที่ระบุไว้ ดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

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

หมายเหตุ

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

4.3 การจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเทสโก้ โลตัส ก่อนการโอนให้แก่กองทุนรวมและการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

4.3.1 การจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยเทสโก้ โลตัส ก่อนการโอนให้แก่กองทุนรวม

- (ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

เทสโก้ โลตัส จัดการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ก่อนการเช่าพื้นที่ ผู้เช่าระยะยาวจะต้องเข้าทำสัญญาเช่า สัญญาบริการ (เพื่อกำหนดข้อตกลงเกี่ยวกับการบริการบางประเภท รวมถึงข้อตกลงเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนกลาง) และในบางกรณี ผู้เช่าจะต้องเข้าทำสัญญาบริการป้ายโฆษณา (เพื่อกำหนดข้อตกลงเกี่ยวกับการโฆษณาสินค้า และ/หรือบริการของผู้เช่าภายในอาคารสถานที่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม) สำหรับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวที่ประสงค์จะรับบริการต่าง ๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบปรับ

อากาศ การบริการทำความสะอาดบริเวณที่ค้าขาย การบริการห้องน้ำ และที่จอดรถ เป็นต้น จะต้องเข้าทำสัญญาบริการพื้นที่ แต่ไม่ต้องเข้าทำสัญญาเช่าเนื่องจากมีลักษณะเป็นการใช้บริการพื้นที่เพียงชั่วคราว โดยประเภทผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทใหญ่ ๆ คือ

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

สำหรับผู้เช่าระยะยาวนั้น ค่าเช่าและค่าบริการอาจกำหนดเป็นอัตรารายเดือนคงที่หรืออัตราแปรผันตามยอดขายของผู้เช่า (โดยอาจมีค่าเช่าขั้นต่ำหรือกำหนดเป็นทั้งอัตราคงที่และอัตราแปรผัน) ในขณะที่ค่าบริการที่เรียกเก็บจากผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว จะกำหนดเป็นอัตราคงที่ นอกจากนี้ สัญญาเช่าบางฉบับมีข้อสัญญาว่าด้วยการต่อระยะเวลาเช่า ในขณะที่สัญญาเช่าทุกฉบับมีระยะเวลาเช่าที่กำหนดไว้แน่นอนซึ่งหากมีการต่อสัญญาจะต้องเจรจาเงื่อนไขการต่อระยะเวลาเช่าเป็นกรณี ๆ ไป ทั้งนี้ สัญญาเช่าและสัญญาบริการสำหรับการใช้พื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) นั้น 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 (สำหรับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว)

นอกจากสัญญาที่มีข้อสัญญามาตรฐานดังกล่าวข้างต้น ยังมีสัญญาบริการเสาสัญญาณโทรศัพท์ระหว่างเอสไอ โลดส์ และผู้เช่าอีกด้วย

ในการลงนามเข้าทำสัญญาเช่า และ/หรือสัญญาบริการ โดยทั่วไปผู้เช่าจะต้องชำระเงินประกันซึ่งคำนวณจากค่าเช่าตามจำนวนเดือนที่กำหนด ค่าบริการ ค่าสาธารณูปโภค และอัตราค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่รัฐเรียกเก็บและต้องชำระค่าเช่ารายเดือนล่วงหน้า ในกรณีที่เป็นการใช้พื้นที่ชั่วคราว ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวต้องชำระค่าบริการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน ก่อนผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวจะเข้าใช้พื้นที่ และเงินประกันอีกหนึ่งเดือน ทั้งนี้ เงินประกันจะวางไว้และเอสไอ โลดส์จะ

คืนเงินประกันแก่ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว 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 ผู้เช่า และผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวจะใช้พื้นที่ได้เฉพาะตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในสัญญาเท่านั้น

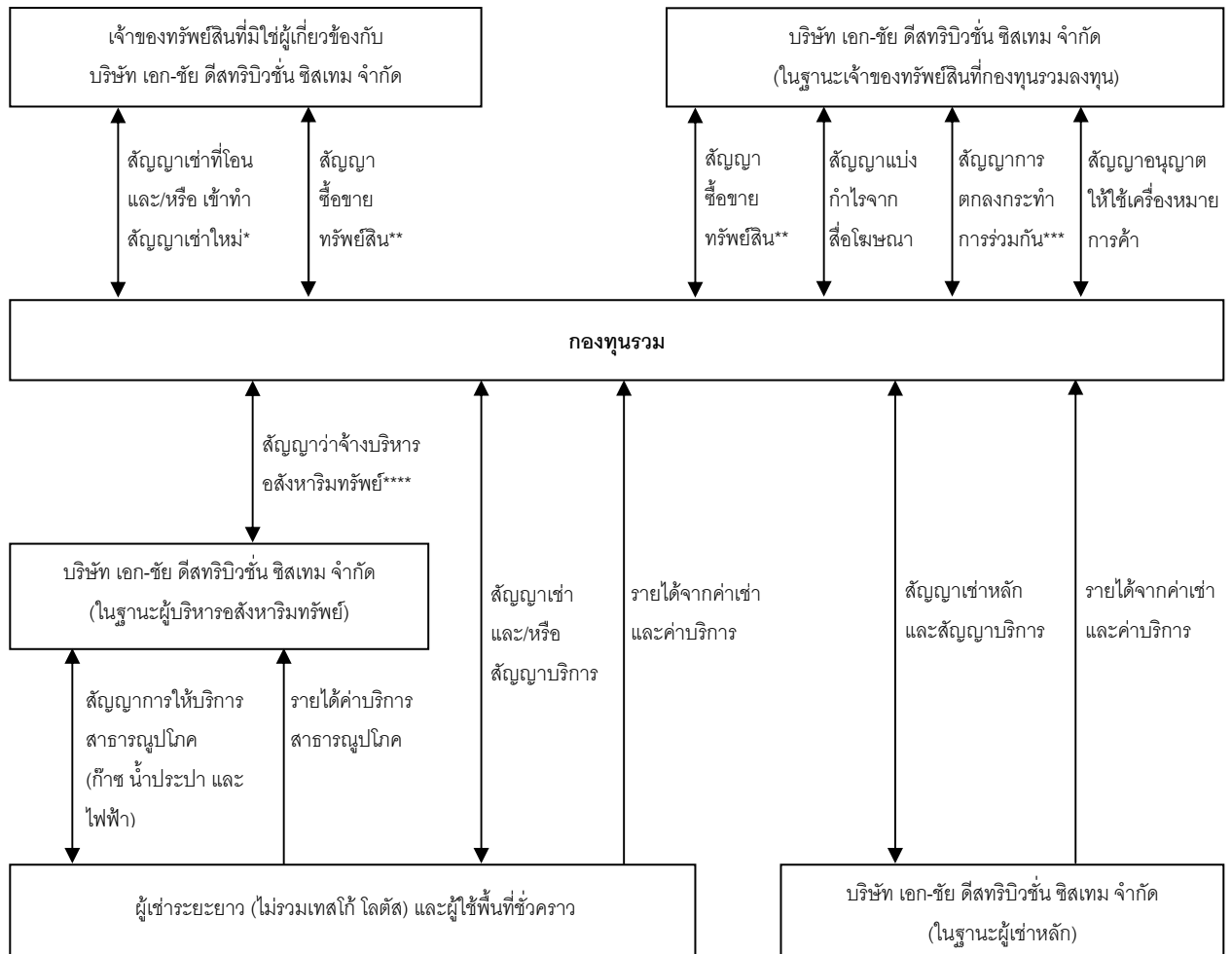
หนึ่งในส่วนของพื้นที่บริการแก่ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส นั้น ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2554 เป็นต้นมา เทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินการตามนโยบายในการปรับพื้นที่บริการดังกล่าวในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมแต่ละแห่ง โดยจัดสรรพื้นที่บริการใหม่ให้เหมาะสมกับธุรกิจของผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว (Zoning) และปรับเปลี่ยนพื้นที่ส่วนกลาง (Decongesting) เพื่อให้ลูกค้าสามารถซื้อสินค้าและบริการจากศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส ได้อย่างสะดวกสบายยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายหลังจากดำเนินการตามนโยบายดังกล่าว เทสโก้ โลตัส ได้ปรับค่าบริการซึ่งพิจารณาตามเขตพื้นที่บริการที่กำหนดเพื่อทดแทนพื้นที่บริการชั่วคราวที่ลดลง โดยเทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินการตามนโยบายดังกล่าวสำหรับศูนย์การค้าทั้งหมดของเทสโก้ โลตัส ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมทุกแห่งเป็นที่เรียบร้อยแล้วในเดือนตุลาคม 2554

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)

การจัดการอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) โดยเทสโก้ โลตัส ก่อนการโอนอสังหาริมทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ให้แก่กองทุนรวม มีการดำเนินการเช่นเดียวกันกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ก่อนที่เทสโก้ โลตัส จะได้โอนให้แก่กองทุนรวมดังที่กล่าวไว้ในข้อ 4.3.1(ก) ข้างต้น

4.3.2 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) (ภายหลังการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1) และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) เสร็จสมบูรณ์แล้ว บริษัทจัดการได้ดำเนินการและจะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งสามารถแสดงโครงสร้างของการจัดหาผลประโยชน์ได้ดังนี้



- * สัญญาเช่าที่โอน ได้แก่ สัญญาเช่าที่ดินบางส่วนสำหรับโครงการสมัย และพิษณุโลก และสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 เสนา รังสิต-นครนายก และบางปู และสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสำหรับโครงการพระราม 1
- ** สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ได้แก่ สัญญาซื้อขายที่ดินและ/หรืออาคารที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย (1) เป็นการลงทุนในที่ดินและอาคารที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของ สำหรับโครงการศรีนครินทร์ ระเบิด ประชาชื่น รังสิตคลอง 7 ทุ่งสง สิงห์บุรี ปราณบุรี มหาชัย แม่สาย ระนอง ภูเก็ต ศาลายา (ที่ดินบางส่วน) นครศรีธรรมราช และนวนคร (2) เป็นการลงทุนในที่ดินบางส่วนและอาคารที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของ และรับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนจากเทสโก้ โลตัส สำหรับโครงการสมัย และพิษณุโลก (3) เป็นการลงทุนในอาคารที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของและรับโอนสิทธิการเช่าในที่ดินจากเทสโก้ โลตัส สำหรับโครงการอมตะนคร เพชรบูรณ์ ลำลูกกา คลอง 6 เสนา รังสิต-นครนายก และบางปู และ (4) เป็นการเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ สำหรับโครงการพระราม 1 และสัญญาซื้อขายที่ดินที่เจ้าของทรัพย์สินที่มีผู้เกี่ยวข้องกับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยเป็นการลงทุนในที่ดินบางส่วน สำหรับโครงการศาลายา
- *** ตามสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน มีข้อตกลงเกี่ยวกับสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายอาจลงทุนในที่ดินหรือสิทธิการเช่า หรือลงทุนในอาคารที่คู่สัญญาอีกฝ่ายจะขายหรือโอนสิทธิการเช่า
- **** ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีข้อตกลงเกี่ยวกับการที่กองทุนรวมจะให้สิทธิในการให้บริการระบบสาธารณูปโภคแก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมลงทุน บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังต่อไปนี้

(ก) การจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าพื้นที่ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

(1) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

- กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส เพื่อให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตเพื่อประกอบกิจการค้าปลีก รวมถึงพื้นที่ศูนย์อาหาร คลังเก็บของ และพื้นที่สำนักงาน ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง นอกจากนี้ กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาบริการกับเทสโก้ โลตัส เกี่ยวกับการให้บริการต่าง ๆ ของกองทุนรวมในส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.5 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน – ข้อ 4.5.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก และ – ข้อ 4.5.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาการให้บริการระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม"
- สิทธิ หน้าที่ และสถานะของการเช่าภายใต้สัญญาเช่าของผู้เช่าที่มีอยู่เดิม (ยกเว้นสัญญาเช่าและสัญญาบริการของร้านขายยาและพื้นที่ของ Tesco Card Services ที่อยู่ในพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และสัญญาบริการประกอบกิจการร้านอาหารภายในศูนย์อาหาร) ได้ถูกโอนไปยังกองทุนรวมโดยผลของกฎหมายภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมลงทุน โดยกองทุนรวมได้เข้าเป็นคู่สัญญาในฐานะผู้ให้เช่าแทนเทสโก้ โลตัส แม้ว่า ผู้เช่าได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า
- ผู้เช่าได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ (ยกเว้นในส่วนของ การบริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า) ที่มีอยู่เดิมตามสัญญาบริการไปยังกองทุนรวม
- ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ (ยกเว้นในส่วนของ การบริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าสำหรับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวบางราย ซึ่งมีการติดตั้งมิเตอร์แยก) ที่มีอยู่เดิมตามสัญญาบริการไปยังกองทุนรวม และ

- ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวได้รับการร้องขอเพื่อให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาอื่น ๆ ให้แก่กองทุนรวม

นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้รับสิทธิในการให้บริการระบบสาธารณูปโภคจากกองทุนรวมตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวที่มีอยู่เดิมได้รับการร้องขอให้เข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคฉบับใหม่กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกลงให้บริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าให้กับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว และเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคดังกล่าวกับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวโดยตรง

ในกรณีที่ผู้เช่าหรือผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมลงทุนมิได้เข้าทำสัญญาฉบับใหม่กับกองทุนรวม หรือยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีอยู่ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ไปยังกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส ตกลงไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินว่า นับแต่วันที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) เสรีจสมบุรณ์ เทสโก้ โลตัส ตกลงช่วยดำเนินการเจรจาต่อรองเพื่อให้ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวดังกล่าวเข้าทำสัญญาฉบับใหม่หรือยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ดังกล่าวไปยังกองทุนรวม นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะส่งมอบจำนวนเงินใด ๆ (ยกเว้นค่าบริการสาธารณูปโภค) ที่ได้รับจากผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สิน

นอกจากนี้ ภายใต้ข้อกำหนดของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เมื่อกองทุนรวมเข้าซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเสรีจสมบุรณ์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

- บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการบริหารด้านลูกค้าสัมพันธ์กับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนปฏิบัติตามข้อตกลงเกี่ยวกับการเช่าและสัญญาอื่น ๆ
- ให้บริการต่าง ๆ แก่ผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว ในฐานะตัวแทนของกองทุนรวม

- ให้บริการด้านสาธารณูปโภคโดยการจัดให้มีก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าให้กับผู้เช่าและผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บค่าบริการสำหรับการใช้สาธารณูปโภคในส่วนของก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าจากกองทุนรวมในพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ว่างที่มีได้ให้เช่าแก่ผู้เช่าหรือมิได้ใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวตามปริมาณการใช้จริง ทั้งนี้ การให้บริการด้านสาธารณูปโภคนั้น กระทำในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมภายใต้ข้อ 27.4 "สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์"

(2) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)

ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนแล้ว กองทุนรวมก็จะดำเนินการเช่นเดียวกันกับการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ดังที่กล่าวไว้ในข้อ 4.3.2(ก)(1) ข้างต้น

(ข) การจัดหาผลประโยชน์ด้านรายได้จากสื่อโฆษณา

ก่อนการเข้าลงทุนของกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส ได้ให้สิทธิที่เกี่ยวข้องกับสื่อโฆษณาในศูนย์การค้าแต่ละแห่งดังต่อไปนี้

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

สัญญาให้สิทธิโฆษณามีระยะเวลา 5 ปี โดยสัญญาจะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2557 ซึ่งวีจีไอสามารถให้สิทธิขอต่ออายุสัญญาได้ (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 เมษายน และ 30 กันยายนของทุกปี ส่วนค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในกิจกรรมโฆษณาผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์และค่าธรรมเนียมการให้สิทธิในรายการวิทยุนั้นจะคำนวณตามสูตรการแบ่งรายได้และจะต้องชำระเป็นรายเดือน

(1) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

สำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาให้สิทธิโฆษณาและแบ่งกำไรสื่อโฆษณากับเทสโก้ โลตัส โดยภายใต้สัญญาดังกล่าว กองทุนรวมให้สิทธิแก่เทสโก้ โลตัส ในการโฆษณาในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่ไม่มีผู้ใดเช่า (รวมถึงเทสโก้ โลตัส) เช่น พื้นที่ส่วนกลาง โดยเทสโก้ โลตัส ต้องจ่ายเงินรายได้ร้อยละ 90 ที่ได้รับจากวีซีไอให้แก่กองทุนรวมเป็นค่าตอบแทนสำหรับสิทธิจัดทำกิจกรรมโฆษณาโดยใช้กล่องไฟโฆษณา (lightbox) ในพื้นที่ดังกล่าว ภายใน 10 วัน นับแต่วันที่เทสโก้ โลตัส ได้รับรายได้ดังกล่าวจากวีซีไอ ซึ่งอัตราส่วนแบ่งกำไรสื่อโฆษณาดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ตามการให้สิทธิโฆษณาในพื้นที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของเทสโก้ โลตัสเพิ่มเติมหรือขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ออกไป

(2) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)

ในการจัดหาผลประโยชน์ด้านรายได้จากสื่อโฆษณาสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ภายหลังจากที่กองทุนรวมเข้าลงทุนแล้ว กองทุนรวมก็จะดำเนินการเช่นเดียวกับการจัดหาผลประโยชน์ด้านรายได้จากสื่อโฆษณาจากอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ดังที่กล่าวไว้ในข้อ 4.3.2(ข)(1) ข้างต้น ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ในครั้งนี้ จะไม่เป็นผลให้อัตราส่วนแบ่งกำไรสื่อโฆษณาระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม เปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด

4.3.3 อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและโครงการใหม่ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและเอื้อต่อการหาผู้เช่าหลักรายใหม่

ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ ภายใต้สัญญาเช่าหลัก กองทุนรวมได้ให้เทสโก้ โลตัส เช่า (สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม) และจะให้เทสโก้ โลตัส เช่า (สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่สำนักงานด้านหลังและโกดังเก็บของที่ตั้งอยู่ในแต่ละอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งมีระยะเวลา

การเช่าทั้งหมดไม่เกิน 30 ปี โดยแบ่งเป็นการเช่าคราวแรก 10 ปี และสามารถต่ออายุการเช่าได้ 2 คราว ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก")

หากมีเหตุการณ์ที่ทำให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดก่อนกำหนดเวลา หรือไม่มีการต่ออายุสัญญาเช่าหลัก ศักยภาพและทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งจะเอื้อให้การหาผู้เช่าหลักรายใหม่แทนที่เทสโก้ โลตัส สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งดังกล่าวเป็นไปได้โดยง่ายขึ้น โดยธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยในปัจจุบันมีการแข่งขันที่สูง ทำให้มีผู้ประกอบการหลายรายที่พร้อมเข้ามาเป็นผู้เช่ารายใหม่ทดแทนสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งนั้น ทั้งนี้ ปัจจัยสำคัญที่เอื้อต่อการหาผู้เช่ารายใหม่ทดแทนมีดังต่อไปนี้

- อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและ/หรือตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ (Commercial Area)
- อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหลายแห่งตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีข้อจำกัดทางผังเมืองที่เข้มงวดภายใต้กฎหมายและกฎระเบียบผังเมืองซึ่งมีข้อกำหนดห้ามการก่อสร้างศูนย์การค้าและห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ในพื้นที่ดังกล่าว ข้อกำหนดของกฎหมายและกฎระเบียบดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการเพิ่มขึ้นของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งจำกัดตัวเลือกทำเลที่เหมาะสมสำหรับผู้ประกอบการค้าปลีกขนาดใหญ่
- พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่อื่นที่เทสโก้ โลตัส เช่าหรือจะเช่าในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง คิดเป็นพื้นที่เช่าที่ไม่ใหญ่นักเมื่อเทียบกับขนาดของพื้นที่เช่าของผู้เช่าหลักประเภทอื่น เช่น ห้างสรรพสินค้า
- อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน มีผลประกอบการที่ได้รับการพิสูจน์แล้ว และมีผลประกอบการที่มั่นคง โดยมีอายุการดำเนินงานเฉลี่ยประมาณ 7 ปี และ 9 ปี สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ตามลำดับ มีลูกค้ามาใช้บริการเฉลี่ยเดือนละมากกว่า 2.3 ล้านคน และ 0.8 ล้านคนและในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม คิดเป็นร้อยละ 99.3 ร้อยละ 99.0 และร้อยละ 98.8 และสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) คิดเป็นร้อยละ 99.0 ร้อยละ 99.8 และร้อยละ 99.8 ตามลำดับ แม้ว่าอสังหาริมทรัพย์บางแห่งจะมีการแข่งขัน ทั้งจากคู่แข่งโดยตรงและคู่แข่งทางอ้อม แต่เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์แต่ละแห่งได้สร้างกลุ่มฐานลูกค้าประจำไว้แล้วจึงสามารถทำกำไรได้สม่ำเสมอและมีอัตราการเติบโตของรายได้ที่มั่นคง

ทั้งนี้ หากมีเหตุการณ์ที่ทำให้สัญญาเช่าหลักของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนดังกล่าวแห่งใดก็ตามสิ้นสุดก่อนกำหนดเวลาเนื่องจากเทสโก้ โลตัส ผิดสัญญาเช่าหลัก กองทุนรวมย่อมมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายที่เกิดขึ้นจากการเลิกสัญญาดังกล่าว นอกจากนี้ อัตราคิดลด (Discount Rate) ที่ผู้ประเมินใช้ใน

การคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตของแต่ละอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนนั้น ถูกกำหนดจากระดับความเสี่ยงในการถือครองอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ แล้ว ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงที่เกิดจากเหตุการณ์ที่ทำให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดก่อนกำหนดด้วย

4.4 กิจกรรมการตลาดและการให้เช่า

ในปัจจุบัน เทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินกิจกรรมการตลาดและการให้เช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโดยวิธีการขายตรงซึ่งอาศัยการแนะนำ และความสัมพันธ์อันยาวนานที่เทสโก้ โลตัส มีกับผู้เช่ารายสำคัญ ดังนั้น เทสโก้ โลตัส จึงมีฐานข้อมูลของผู้ที่อาจต้องการเช่าพื้นที่ซึ่งเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สามารถใช้ฐานข้อมูลดังกล่าวเพื่อสรรหาผู้เช่าพื้นที่รายใหม่ได้เมื่อมีพื้นที่เช่าว่าง นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ยังมีหน้าที่ในการดูแลตรวจสอบการเข้าใช้บริการอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนของลูกค้าในแต่ละแห่งอย่างต่อเนื่อง และจะกำหนดกิจกรรมทางการตลาดที่เหมาะสม โดยพิจารณาจากผู้เช่าที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของศูนย์การค้า ทั้งนี้ เป็นไปตามวิธีปฏิบัติที่ดำเนินการอยู่แล้วก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน

4.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ภายหลังการจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวม กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุน และภายหลังสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 กองทุนรวมได้เข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) นอกจากนี้ ภายหลังจากการเข้าทำและกู้ยืมเงินตามสัญญากู้ยืมจากสถาบันการเงิน กองทุนรวมจะทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ซึ่งมีสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ด้านล่างนี้ ข้อมูลสรุปในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) นี้เป็นการสรุปโดยอ้างอิงจากร่างสัญญาฉบับที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น แม้ว่าสาระสำคัญส่วนใหญ่จะเป็นไปตามที่ระบุไว้ในส่วนนี้ แต่สัญญาฉบับที่มีการลงนามอาจมีรายละเอียดที่แตกต่างในส่วนที่มีได้เป็นสาระสำคัญจากร่างสัญญาฉบับดังกล่าวได้

คำจำกัดความในสรุปสาระสำคัญของสัญญา

"กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์" หมายถึง รายได้หักด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งประกอบด้วย ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า และค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 2

1. "รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของ อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่"¹⁴ สำหรับปีตั้งแต่วันที่

¹⁴ สำหรับรายงานประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 นั้น คำว่า "อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม" หมายถึง อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก จำนวน 17 แห่ง และ "อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่" หมายถึง อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนภายหลังจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 จำนวน 5 แห่ง

1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 โดยบริษัทไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด” และ

2. “รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของ อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่¹⁵ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 โดยบริษัทไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด)”

“ทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม” หมายถึง พื้นที่ประกอบธุรกิจไฮเปอร์มาร์เก็ต ภายในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมลงทุน และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ที่กองทุนรวมจะลงทุนในแต่ละแห่ง รวมถึงศูนย์อาหาร พื้นที่สำนักงานด้านหลัง และโกดังเก็บของที่ตั้งอยู่ในแต่ละอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งเทสโก้ โลตัส ได้ทำการเช่าและจะทำการเช่าจากกองทุนรวม

“พื้นที่ส่วนกลาง” หมายถึง พื้นที่ส่วนกลางหรือพื้นที่บางส่วนของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมลงทุน และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ที่กองทุนรวมจะลงทุน ซึ่งไม่ได้จัดไว้ให้หรือสร้างไว้ขึ้นเพื่อใช้เป็นพื้นที่ส่วนบุคคลหรือเพื่อให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งโดยเฉพาะครอบครอง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ พื้นที่ว่าง ที่จอดรถ ต้นไม้ หรืออุปกรณ์ใด ๆ ที่ถูกติดตั้งไว้หรืออยู่ในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

“ผู้เช่า” หมายถึง ผู้เช่า ผู้ได้รับอนุญาต ผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราว หรือผู้ใช้พื้นที่โดยอาศัยสิทธิอื่น ๆ (แล้วแต่กรณี ตามความเหมาะสมกับข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง) ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมลงทุน และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ที่กองทุนรวมจะลงทุนทั้งหมดหรือบางส่วน (นอกเหนือจากเทสโก้ โลตัส)

“สัญญาเช่าที่โอน” หมายถึง สัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียนระหว่างเจ้าของที่ดินในฐานะผู้ให้เช่า และเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมลงทุนหรือจะลงทุน ซึ่งมีหรือจะมีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน

4.5.1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน

- (ก) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมจำนวน 10 แห่ง ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ โครงการกระบี่ โครงการประชาชื่น โครงการรังสิต คลอง 7 โครงการทุ่งสง โครงการสิงห์บุรี โครงการปรมาณูรี โครงการมหาชัย โครงการแม่สาย และโครงการระนอง**

¹⁵ สำหรับรายงานประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 นั้น คำว่า “อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม” หมายถึง อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก จำนวน 17 แห่ง รวมกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนภายหลังจากการเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 จำนวน 5 แห่ง รวมทั้งสิ้น 22 แห่ง และ “อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่” หมายถึง อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในครั้งนี้อยู่จำนวน 1 แห่ง

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้ขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้อ ตกลงซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารดังกล่าวข้างต้น โดยมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดินและอาคารดังกล่าวรวมในฉบับเดียวกัน

<p>คู่สัญญา</p>	<p>เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม</p>
<p>ราคาซื้อขาย</p>	<p>ราคาซื้อขายเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน โดยแบ่งเป็นราคาซื้อขายที่ดิน อาคาร และค่าตอบแทนการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในอาคารศูนย์การค้าที่ซื้อขาย ไปยังกองทุนรวม</p>
<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<p>สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (1) มีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง (2) ผู้เช่าให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และมีการเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคในสัดส่วนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง และ (3) เมื่อมีการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน สัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินบางส่วน หรือสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับโครงการพระราม 1 ไม่ว่าจะฉบับใดฉบับหนึ่ง อันเป็นผลให้มูลค่ารวมของราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อรวมกับมูลค่ารวมของราคาซื้อขายตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารมีมูลค่าอย่างน้อยร้อยละ 80 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนของกองทุนรวมหรือที่ได้เลือกลงทุนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 4.2 "การลงทุนของกองทุนรวม" พร้อมกันทุกแห่งนั้น</p> <p>นอกจากนั้น ในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินจนถึงวันโอนทรัพย์สิน เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อภาระผูกพัน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใด ๆ ในที่ดิน อาคาร หรือในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับผู้เช่า</p>
<p>การโอนทรัพย์สิน</p>	<p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายให้แก่เทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินและอาคาร (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และลงนามในเอกสารสำคัญทั้งหมดเพื่อจดทะเบียนโอนที่ดินและอาคาร รวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก (โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักประกอบ)</p> <p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์</p>

	<p>กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะต้องเข้าทำสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง ซึ่งเทสโก้ โลตัส จะให้บริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า ในบริเวณดังกล่าว และเทสโก้ โลตัส จะส่งมอบเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนรวม</p>
<p>คำรับรอง</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ให้คำรับรองว่า ณ วันลงนามในสัญญา และวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะโอนให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ มีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้นี้สินล้นพ้นตัว นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ไม่มีคดีความฟ้องร้องหรือมีการผิดนัดชำระหนี้ ไม่มีภาระติดพันใด ๆ และไม่มีกรปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่มีผู้เช่าเป็นคู่สัญญา ทั้งนี้ คำรับรองดังกล่าวอยู่ภายใต้เรื่องการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเทสโก้ โลตัส ได้เปิดเผยแก่กองทุนรวม ทั้งนี้ หากมีการผิดคำรับรอง กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเรียกร้องต่อเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งการเรียกร้องความเสียหายจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าความเสียหายสูงสุดที่กองทุนรวมใช้สิทธิเรียกร้องได้ และเงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมต้องแจ้งให้เทสโก้ โลตัส ทราบเกี่ยวกับการใช้สิทธิเรียกร้องที่อาจเกิดขึ้นภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน</p> <p>กองทุนรวมให้คำรับรองว่า กองทุนรวมมีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้นี้สินล้นพ้นตัว และมีหรือจะมีเงินทุนเพียงพอในเวลาที่มีการโอนทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการซื้อขายให้แล้วเสร็จสมบูรณ์</p>
<p>หน้าที่ภายหลังการโอนทรัพย์สิน</p>	<p>ภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ตนจะได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม (โดยเงินจำนวนดังกล่าวไม่รวมค่าบริการสาธารณูปโภคสำหรับการใช้ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า) และกองทุนรวมตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาบริการที่ผู้เช่าเป็นคู่สัญญาซึ่งยังมิได้ถูกโอนมายังกองทุนรวมตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายหลังจากวันโอนทรัพย์สิน ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมรับทราบว่าจะเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมถูกบอกเลิกหรือสิ้นสุดลง การเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการใหม่สำหรับพื้นที่ที่กองทุนรวมจะให้เช่า (หากมี) จะเป็นการเข้าทำสัญญา</p>

	<p>โดยกองทุนรวม</p> <p>นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินให้แก่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมตกลงที่จะชดใช้ค่าเสียหายให้แก่เทสโก้ โลตัส ในความสูญเสียที่เกิดขึ้นแก่เทสโก้ โลตัส ในช่วงเวลาภายหลังวันโอนทรัพย์สิน ซึ่งเป็นความสูญเสียที่มีสาเหตุมาจากสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์</p>
กฎหมายและการระงับข้อพิพาท	<p>สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ทั้งนี้ หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้น คู่สัญญาต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการระงับข้อพิพาทโดยการเจรจา ก่อนเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย</p>

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

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้ขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้อ ตกลงซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนและเป็นสิทธิการเช่าที่ดินอีกบางส่วน โดยมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดิน อาคาร และสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวแยกฉบับตามที่ดินที่กองทุนรวมลงทุนและมีสิทธิการเช่าซึ่งปัจจุบันเทสโก้ โลตัส จัดทะเบียนเป็นผู้เช่า

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
ราคาซื้อขาย	ราคาซื้อขายเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน โดยแบ่งเป็นค่าตอบแทนการโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ราคาซื้อขายที่ดินและอาคาร และค่าตอบแทนการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่าในอาคารศูนย์การค้าที่ซื้อขาย ไปยังกองทุนรวม
เงื่อนไขบังคับก่อน	<p>สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (1) ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินให้โอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียน ระหว่าง เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า กับเจ้าของที่ดินพร้อมทั้งโอนสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า (2) เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนอื่นอีก 6 แห่ง เสร็จสมบูรณ์ และ (3) ผู้เช่าให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และมีการเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคในสัดส่วนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง</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 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนหรือที่ได้เลือกลงทุนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 4.2 "การลงทุนของกองทุนรวม" พร้อมกันทุกแห่งนั้น</p>
<p>การโอนทรัพย์สิน</p>	<p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายให้แก่เทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) โอนที่ดินและอาคาร (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และลงนามในเอกสารสำคัญทั้งหมดเพื่อจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอน ที่ดินและอาคาร รวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก (โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลักประกอบ)</p> <p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวเสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะต้องเข้าทำสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งซึ่งเทสโก้ โลตัส จะให้บริการจัดหาก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้าในบริเวณดังกล่าว และเทสโก้ โลตัส จะส่งมอบสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารให้แก่กองทุนรวม</p>
<p>คำรับรอง</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ให้คำรับรองว่า ณ วันลงนามในสัญญา และวันที่การโอนทรัพย์สิน</p>

	<p>เสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ได้รับการจดทะเบียนเป็นผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และเป็นเจ้าของที่ดินส่วนที่เหลือและอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่จะโอนให้แก่กองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ มีความสามารถ สิทธิและอำนาจในการเช่าทำ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้อนุญาตที่ดินส่วนตัว นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ให้คำรับรองว่าได้มีการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ไม่มีคดีความฟ้องร้องหรือมีการผิติดชำระหนี้ ไม่มีภาระติดพันใด ๆ และไม่มีกรณีพิพาทสัญญาเช่าที่โอน (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 และอำนาจในการเช่าทำ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้อนุญาตที่ดินส่วนตัว และมีหรือจะมีเงินทุนที่เพียงพอในเวลาที่มีการโอนทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการซื้อขายให้แล้วเสร็จสมบูรณ์</p>
<p>หน้าที่ภายหลังการโอนทรัพย์สิน</p>	<p>ภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ตนจะได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม (โดยเงินจำนวนดังกล่าวไม่รวมค่าบริการสาธารณูปโภคสำหรับการใช้ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า) และกองทุนรวมตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาบริการที่ผู้เช่าเป็นคู่สัญญาซึ่งยังมีได้ถูกโอนมายังกองทุนรวมตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายหลังจากวันโอนทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมรับทราบว่าจะเมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมถูกบอกเลิกหรือสิ้นสุดลง การเช่าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการใหม่สำหรับพื้นที่ที่กองทุนรวมจะให้เช่า (หากมี) จะเป็นการเช่าทำสัญญาโดยกองทุนรวม</p> <p>นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินให้แก่ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายให้แก่เทสโก้ โลตัส ในความสูญเสียที่เกิดขึ้นแก่เทสโก้ โลตัส ในช่วงเวลาภายหลังจากวันโอนทรัพย์สิน ซึ่งเป็นความสูญเสียที่มีสาเหตุมาจากสัญญาเช่าที่โอนและ สัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์</p>
<p>กฎหมายและการระงับ</p>	<p>สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ทั้งนี้ หากมีข้อพิพาท</p>

ข้อพิพาท	เกิดขึ้น คู่สัญญาต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการระงับข้อพิพาทโดยการเจรจา ก่อนเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย
----------	---

(ค) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดิม จำนวน 4 แห่ง ได้แก่ โครงการอมตะนคร โครงการเพชรบูรณ์ โครงการลำลูกกา คลอง 6 และโครงการเสนา**

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้ขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้อ ตกลงซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน โดยการรับโอนสิทธิการเช่าและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน โดยมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวแยกฉบับตามที่ตั้งของที่ดินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าแต่ละแห่ง ซึ่งปัจจุบันเทสโก้ โลตัส จดทะเบียนเป็นผู้เช่า

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
ราคาซื้อขาย	ราคาซื้อขายเป็นไปตามที่ระบุในเอกสารแนบท้ายของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน โดยแบ่งเป็นค่าตอบแทนการโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ราคาซื้อขายอาคาร และค่าตอบแทนการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของผู้เช่า ในอาคารศูนย์การค้าที่ซื้อขายไปยังกองทุนรวม
เงื่อนไขบังคับก่อน	<p>สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินให้โอนสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินที่จดทะเบียน ระหว่างเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า กับเจ้าของที่ดิน พร้อมทั้งโอนสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า (2) มีการเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยคู่สัญญาที่เกี่ยวข้อง และ (3) ผู้เช่ายินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภค ในสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง <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 ของราคาซื้อขายรวมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนหรือที่ได้เลือกลงทุนตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 4.2 "การลงทุนของกองทุนรวม" พร้อมกันทุกแห่งนั้น</p>
<p>การโอนทรัพย์สิน</p>	<p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะชำระราคาซื้อขายให้แก่เทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอน (head lease) และอาคาร (ด้วยตนเองหรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง และลงนามในเอกสารสำคัญทั้งหมดเพื่อ</p> <p>จดทะเบียนโอนสัญญาเช่าที่โอนและอาคาร รวมถึงการจดทะเบียนสัญญาเช่าหลัก (โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าหลักประกอบ)</p> <p>เมื่อการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินตามสัญญานี้เสร็จสมบูรณ์ กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวกับเทสโก้ โลตัส นอกจากนี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะต้องเข้าทำสัญญาการให้บริการสาธารณูปโภคสำหรับพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่ว่างในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่ง 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) และเป็นเจ้าของอาคารที่จะโอนให้แก่</p> <p>กองทุนรวมภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินนี้ มีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำ และปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้มีหนี้สิน</p>

	<p>ล้นพันตัว นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ให้คำรับรองเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ไม่มีคดีความฟ้องร้องหรือมีการผิดนัดชำระหนี้ ไม่มีภาวะติดพันใด ๆ และไม่มี การปฏิบัติผิดสัญญาเช่าที่โอน (head lease) หรือสัญญาเช่าที่มีผู้เช่าเป็นคู่สัญญา ทั้งนี้ คำรับรองดังกล่าวอยู่ภายใต้เรื่องการเปิดเผยข้อมูล ซึ่งเทสโก้ โลตัส ได้เปิดเผยแก่กองทุนรวม ทั้งนี้</p> <p>หากมีการผิดคำรับรอง กองทุนรวมสามารถใช้สิทธิเรียกร้องต่อเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งการเรียกร้องความเสียหายจะมีเงื่อนไขเกี่ยวกับการกำหนดมูลค่าความเสียหายสูงสุดที่กองทุนรวมใช้สิทธิเรียกร้องได้ และเงื่อนไขที่กำหนดให้กองทุนรวมต้องแจ้งให้เทสโก้ โลตัส ทราบเกี่ยวกับการใช้สิทธิเรียกร้องที่อาจเกิดขึ้นภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน</p> <p>กองทุนรวมให้คำรับรองว่า กองทุนรวมมีความสามารถ สิทธิ และอำนาจในการเข้าทำและปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และไม่เป็นผู้นี้สินล้นพันตัว และมีหรือจะมีเงินทุนเพียงพอในเวลาที่มีการโอนทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการซื้อขายให้แล้วเสร็จสมบูรณ์</p>
<p>หน้าที่ภายหลังการโอนทรัพย์สิน</p>	<p>ภายหลังจากวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ เทสโก้ โลตัส ตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ตนจะได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ</p> <p>ช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม (โดยเงินจำนวนดังกล่าว ไม่รวมค่าบริการสาธารณูปโภคสำหรับการใช้ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า) และกองทุนรวมตกลงปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาบริการที่ผู้เช่าเป็นคู่สัญญาซึ่งยังมิได้ถูกโอนมายังกองทุนรวมตามสัญญาโอนสิทธิและหน้าที่ภายหลังจากวันโอนทรัพย์สิน ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมรับทราบ ว่า เมื่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการที่ผู้เช่ามิได้ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวมถูกบอกเลิกหรือสิ้นสุดลง การเข้าทำสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการใหม่สำหรับพื้นที่ที่กองทุนรวมจะให้เช่า (หากมี) จะเป็นการเข้าทำสัญญาโดยกองทุนรวม</p> <p>นอกจากนี้ กองทุนรวมตกลงที่จะชำระเงินจำนวนใด ๆ ที่ได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาก่อนหรือในวันโอนทรัพย์สินให้แก่เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมตกลงที่จะชดเชยค่าเสียหายให้แก่เทสโก้ โลตัส ในความสูญเสียที่เกิดขึ้นแก่เทสโก้ โลตัส ในช่วงเวลาภายหลังวันโอนทรัพย์สิน ซึ่งเป็นความสูญเสียที่มีสาเหตุมาจาก สัญญาเช่าที่โอน และสัญญาเช่าและสัญญาบริการภายหลังวันที่การโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์</p>

<p>กฎหมายและการระงับข้อพิพาท</p>	<p>สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ทั้งนี้ หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้น คู่สัญญาต้องใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการระงับข้อพิพาท โดยการเจรจา ก่อนเริ่มกระบวนการอนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย</p>
----------------------------------	--

(ง) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการภูเก็ต และนครศรีธรรมราช**

เอสเคไอ โดดส์ ในฐานะผู้ขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้ซื้อ ตกลงซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารดังกล่าวข้างต้น โดยได้มีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดินและอาคารดังกล่าวรวมในฉบับเดียวกัน ซึ่งสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดินและอาคารดังกล่าวมีสาระเช่นเดียวกันกับสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.5.1(ก) "สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม จำนวน 10 แห่ง ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ โครงการกระบี่ โครงการประชาชื่น โครงการรังสิต คลอง 7 โครงการทุ่งสง โครงการสิงห์บุรี โครงการปราณบุรี โครงการมหาชัย โครงการแม่สาย และโครงการระนอง" ยกเว้นในเรื่องดังต่อไปนี้

<p>เงื่อนไขบังคับก่อน</p>	<p>สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนดังต่อไปนี้ (1) กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว และ (2) ผู้เช่าจะต้องให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และมีการเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคในสัดส่วนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) แต่ละแห่ง</p> <p>นอกจากนั้น ในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินจนถึงวันโอนทรัพย์สิน เอสเคไอ โดดส์ ไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อภาระผูกพัน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใด ๆ ในที่ดิน อาคาร หรือในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับผู้เช่า</p>
---------------------------	--

(จ) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินและบันทึกข้อตกลงสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) โครงการศาลายา**

ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการศาลายาบางส่วน (ส่วนพื้นที่ลานจอดรถ) เป็นกรรมสิทธิ์ของนางละออ นิมอนงค์ (เจ้าของที่ดิน) และบางส่วน (ส่วนที่ตั้งอาคารศูนย์การค้า) เป็นกรรมสิทธิ์ของเอสเคไอ โดดส์ โดยรายละเอียดของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับโครงการศาลายา มีดังนี้

การซื้อขายที่ดินสำหรับที่ดินบางส่วนที่นางละออ นิมอนงค์ เป็นเจ้าของ

เทสโก้ โลตัส และนางละออ นิมอนงค์ ("**เจ้าของที่ดิน**") ได้เข้าลงนามในบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการศาลายา เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2554 และได้มีการเข้าลงนามในบันทึกข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมบันทึกข้อตกลงดังกล่าวเมื่อวันที่ 12 มกราคม 2555 ("**บันทึกข้อตกลง**")

ตามบันทึกข้อตกลงดังกล่าว เทสโก้ โลตัส มีสิทธิกำหนดบุคคล หรือนิติบุคคล เพื่อเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวได้ โดยเทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมได้เข้าทำหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับที่ดินส่วนที่เจ้าของที่ดินดังกล่าวเป็นเจ้าของ และจัดส่งหนังสือดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดิน ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการศาลายา โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นนิติบุคคลที่จะเข้าซื้อและเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโครงการศาลายาดังกล่าวจากเจ้าของที่ดินโดยตรง ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว

สรุปสาระสำคัญของบันทึกข้อตกลง ระหว่างเจ้าของที่ดินกับเทสโก้ โลตัส และร่างหนังสือแจ้งการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างเทสโก้ โลตัส เจ้าของที่ดิน และกองทุนรวม

<p><i>การซื้อขาย</i></p>	<p>เจ้าของที่ดินตกลงขายที่ดินซึ่งปัจจุบันเทสโก้ โลตัส เข้าให้แก่เทสโก้ โลตัส หรือบุคคลที่เทสโก้ โลตัส กำหนด โดยปราศจากภาระผูกพัน และเทสโก้ โลตัส ตกลงซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ ภายใต้ข้อกำหนด และเงื่อนไขของบันทึกข้อตกลง</p>
<p><i>การโอนทรัพย์สิน</i></p>	<p>การโอนกรรมสิทธิ์จะเกิดขึ้นภายในวันที่ 28 ธันวาคม 2555</p> <p>เทสโก้ โลตัส จะแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับบุคคลที่เทสโก้ โลตัส กำหนดให้เป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ (ซึ่งได้แก่ กองทุนรวม) และกำหนดวันโอนทรัพย์สินให้เจ้าของที่ดินทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 10 วัน ก่อนวันโอนทรัพย์สิน</p> <p>ในวันโอนทรัพย์สิน กองทุนรวม เทสโก้ โลตัส และเจ้าของที่ดิน จะร่วมกันดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็น (ไม่ว่าด้วยตนเอง หรือโดยผู้รับมอบอำนาจ) เพื่อการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน</p> <p>เทสโก้ โลตัส และเจ้าของที่ดินตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแต่ละฝ่ายเท่า ๆ กัน และเจ้าของที่ดินตกลงเป็นผู้รับผิดชอบภาษี และ/หรือ อากรแสดตมปีที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์แต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>ในกรณีที่ไม่มีกรโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ณ วันโอนทรัพย์สิน สัญญาเช่าที่ดินระหว่างเทสโก้ โลตัส และเจ้าของที่ดิน จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปอย่างสมบูรณ์</p>
<p><i>ข้อรับรอง</i></p>	<p>เจ้าของที่ดินเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์โดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดิน และมีสิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายในการขายที่ดินให้แก่เทสโก้ โลตัส หรือบุคคลที่เทสโก้ โลตัส กำหนด</p> <p>เจ้าของที่ดินตกลงที่จะไม่ขายที่ดินให้แก่บุคคลภายนอก</p>

กฎหมายที่ใช้บังคับ	บันทึกข้อตกลงอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย
--------------------	---

การซื้อขายอาคารและที่ดินบางส่วนที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของ และการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนที่นางละออ นิ่มอนงค์ เป็นเจ้าของ

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้จะขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้จะซื้อ ตกลงซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและที่ดินบางส่วนในโครงการศาลายา โดยสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอาคารและที่ดินดังกล่าวมีสาระเช่นเดียวกับสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารสำหรับโครงการภูเก็ตและโครงการนครศรีธรรมราช โดยได้มีการแก้ไขเท่าที่จำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่ว่า เทสโก้ โลตัส จะขายและกองทุนรวมจะซื้อเฉพาะอาคารและที่ดินบางส่วนในโครงการศาลายา รวมทั้ง แก้ไขข้อกำหนดในเรื่องดังต่อไปนี้

เงื่อนไขบังคับก่อน	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโครงการศาลายา ระหว่าง นางละออ นิ่มอนงค์ ในฐานะผู้โอนกรรมสิทธิ์ และกองทุนรวม ในฐานะผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ตามบันทึกข้อตกลงได้สำเร็จลงแล้ว
การโอนกรรมสิทธิ์	เทสโก้ โลตัส ได้โอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ให้แก่กองทุนรวมในวันเดียวกันกับวันโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโครงการศาลายา ระหว่าง นางละออ นิ่มอนงค์ ในฐานะผู้โอนกรรมสิทธิ์ และกองทุนรวม ในฐานะผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงได้สำเร็จลง ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม กองทุนรวมได้ยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6034 และ 6036 ที่มีอยู่ในปัจจุบันระหว่างนางละออ นิ่มอนงค์และเทสโก้ โลตัส ในวันเดียวกัน

(จ) **สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ โครงการรังสิต-นครนายก และโครงการบางปู**

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้จะขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้จะซื้อ ตกลงซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดิน โดยการรับโอนสิทธิการเช่าและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน โดยมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวแยกฉบับตามที่ตั้งของที่ดินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าแต่ละแห่ง ซึ่งเทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าเดิม

สัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอาคารและสิทธิการเช่าดังกล่าวมีสาระเช่นเดียวกับสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.5.1(ค) "สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นอาคารและสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม จำนวน 4 แห่ง ได้แก่ โครงการอมตะนคร โครงการเพชรบูรณ์ โครงการลำลูกกา คลอง 6 และโครงการเสนา" ยกเว้นในเรื่องดังต่อไปนี้

เงื่อนไขบังคับก่อน	สัญญาซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนที่ว่ากองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว
การโอนทรัพย์สินพร้อมกัน	ไม่มี

(ข) **สรุปสาระสำคัญของการดำเนินการเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคาร**

โครงการพระราม 1 เป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเพียงแห่งเดียวที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าทั้งที่ดินและอาคาร โดยวิธีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวดำเนินการโดยการเลิกสัญญาเช่าเดิมที่ทำขึ้นระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ("สำนักงานทรัพย์สินฯ") กับเทสโก้ โลตัส และให้สำนักงานทรัพย์สินฯ เข้าทำสัญญาเช่าใหม่กับกองทุนรวม ในกรณีนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ตกลงให้การรับประกันแก่สำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อประกันการชำระหนี้ของกองทุนรวมตามสัญญาเช่าระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ และกองทุนรวมด้วย โปรดพิจารณาข้อ 4.5.2(1)(ค) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอนของสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 3 (โครงการพระราม 1)

กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ดำเนินการเกี่ยวกับการเช่าลงทุนในโครงการพระราม 1 โดยเทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมเข้าทำสัญญาร่วมกัน และเทสโก้ โลตัสตกลงเลิกสัญญาเช่าที่ทำไว้กับสำนักงานทรัพย์สินฯ และให้คำรับรองและคำรับประกันแก่กองทุนรวมสำหรับการที่กองทุนรวมตกลงซื้อและชำระราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการพระราม 1 นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมให้คำรับรองและคำรับประกันต่อกันเช่นเดียวกับกรณีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส ไปให้แก่กองทุนรวมโดยมีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดบางประการเท่าที่จำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่ว่าเทสโก้ โลตัส เป็นผู้เช่าทั้งที่ดินและอาคาร โดยมีได้เป็นผู้เช่าที่ดินและมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของอาคาร

ทั้งนี้ กองทุนรวมต้องชำระราคาซื้อขายทันทีเมื่อมีการเลิกสัญญาเช่าเดิมและมีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ อย่างไรก็ตาม มีการปรับราคาซื้อขายเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

การปรับราคาซื้อขายเพิ่มขึ้น โดยราคาที่เพิ่มขึ้นจะเป็นผลรวมของ

- (1) ค่าเช่าที่เทสโก้ โลตัส ได้ชำระให้แก่สำนักงานทรัพย์สินฯ ตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง (ยกเว้นโครงการพระราม 1) จนถึงวันที่การโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 แล้วเสร็จ หรือวันที่สำนักงานทรัพย์สินฯ และกองทุนรวมเข้าทำสัญญาเช่าใหม่สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 (แล้วแต่กรณี)

- (2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ที่กองทุนรวมควรจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ ถ้าหากกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง และ
- (3) ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมจะต้องชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ตามสัญญาบริการสาธารณูปโภค ถ้าหากกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง
- (4) ค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการเพิ่มเติมอื่นใดที่เทสโก้ โลตัส มีสิทธิจะได้รับตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ถ้าหากกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ตั้งแต่วันที่การโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนดำเนินการแล้วเสร็จทุกแห่ง

การปรับราคาซื้อขายลดลง โดยราคาที่ลดลงจะเป็นผลรวมของ

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

เพื่อเป็นข้อมูลประกอบสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินตามข้อ 4.5.1(ข) (ค) (ง) และ (ช) โปรดดูรายละเอียดของสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) ของอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าอาคารที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรกที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทุนรวมจะรับโอนสิทธิและหน้าที่มาจากเทสโก้ โลตัส ในข้อ 4.5.2 "สรุปสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร"

(ข) **สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) โครงการนวนคร**

เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้จะขาย และกองทุนรวม ในฐานะผู้จะซื้อ ตกลงจะซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งเป็นที่ดินและอาคารดังกล่าวข้างต้น โดยจะมีการทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดินและอาคารดังกล่าวรวมในฉบับเดียวกัน ซึ่งร่าง

สัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับที่ดินและอาคารดังกล่าวจะมีสาระเช่นเดียวกันกับสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.5.1(ก) "สรุปสาระสำคัญของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินซึ่งเป็นที่ดินและอาคารสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม จำนวน 10 แห่ง ได้แก่ โครงการศรีนครินทร์ โครงการกระบี่ โครงการประชาชื่น โครงการรังสิต คลอง 7 โครงการทุ่งสง โครงการสิงห์บุรี โครงการปรมาณบุรี โครงการมหาชัย โครงการแม่สาย และโครงการระนอง" ยกเว้นในเรื่องดังต่อไปนี้

เงื่อนไขบังคับก่อน	<p>สัญญาจะซื้อขายทรัพย์สินอยู่ภายใต้เงื่อนไขบังคับก่อนที่ว่า(1) กองทุนรวมได้รับเงินจากสถาบันการเงินตามสัญญาสินเชื่อที่เกี่ยวข้อง และ (2) ผู้เช่าจะต้องให้ความยินยอมการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และมีการเข้าทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคในสัดส่วนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)]</p> <p>นอกจากนั้น ในระหว่างวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินจนถึงวันโอนทรัพย์สิน เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะขาย โอน ก่อภาระผูกพัน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิใด ๆ ในที่ดิน อาคาร หรือในสัญญาใด ๆ ที่ทำกับผู้เช่า</p>
--------------------	---

4.5.2 สรุปสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอน (head lease) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินและสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร

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

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

สิทธิการเช่ากลุ่มที่ 1

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

ในการรับโอนสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 1 นี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินประเภทโอนสิทธิการเช่าที่ดิน (ในสวนที่เป็นพื้นที่จอดรถ) และโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินในสวนที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ รวมถึงการโอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (ทั้งที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าและที่ดินที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์) ทั้งนี้ ภายหลังการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (บางส่วนนอกเหนือจากที่ดินที่เช่า) และเป็นผู้เช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินที่มีอยู่

กับเจ้าของที่ดิน ตลอดจนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมเช่า เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่า

สิทธิการเช่ากลุ่มที่ 2

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

ในการรับโอนสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 2 นี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินประเภทโอนสิทธิ การเช่าที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่มีสิทธิการเช่าดังกล่าว ทั้งนี้ ภายหลังจาก จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมเช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างและเป็น ผู้เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินที่มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน

สิทธิการเช่ากลุ่มที่ 3

เทสโก้ โลตัส เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคารกับเจ้าของที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารศูนย์การค้า โดยมีข้อกำหนดให้ กรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าที่ปลูกสร้างขึ้น ตกเป็นของเจ้าของที่ดินนับตั้งแต่วันที่อาคารปลูกสร้างแล้วเสร็จ ซึ่งได้แก่ โครงการพระราม 1

ในการรับโอนสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 3 นี้ กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินประเภทโอนสิทธิ การเช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ภายหลังจากจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมเช่า เป็นผู้เช่าที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าที่ดิน

ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่โอนที่มีอยู่กับเจ้าของที่ดิน ส่วนใหญ่เป็นข้อกำหนดและเงื่อนไขที่เทสโก้ โลตัส ใช้ตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานที่เทสโก้ โลตัส มีกับเจ้าของที่ดินเกือบทุกราย ("**แบบสัญญาเช่าที่ดิน มาตรฐานของเทสโก้ โลตัส**") เว้นแต่สัญญาเช่าที่โอนของโครงการพระราม 1 ที่ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา เช่าไม่ได้เป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าที่โอนของ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่กล่าวไว้ข้างต้น มีข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการที่แตกต่างไปจากแบบ สัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส ซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ โอนได้ดังนี้

- (ก) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทศก์ โกลด์ รีเทล 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 ● ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนของผู้ให้เช่าเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าตลอดจนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่าในระหว่างเวลาทำการของผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วัน
<p>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าภาษีเงินได้ ภาษีทรัพย์สินหรือภาษีอากรอื่นใด (นอกเหนือจากภาษีที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระตามสัญญา) จากการให้เช่าที่ดินที่เช่า ● ผู้ให้เช่าต้องส่งมอบที่ดินที่เช่าทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าโดยปราศจากภาระผูกพัน ● ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่แบ่งแยกโฉนดที่ดินของที่ดินที่เช่า ● ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจําเองหรือภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่ผู้เช่าจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน หากผู้เช่าไม่ยินยอม ผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ
<p>การต่ออายุสัญญา</p>	<p>ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่านี้ก่อนบุคคลใด โดยผู้เช่าต้องบอกกล่าวขอเสนอให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 6 เดือน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่า โดยผู้ให้เช่าจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้เสร็จสิ้นภายใน 3 เดือนนับจากวันที่ได้รับข้อเสนอจากผู้เช่า ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่ทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอแก่ผู้ให้เช่าดีกว่าข้อเสนอของผู้เช่า</p>
<p>สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ถ้าผู้ให้เช่าประสงค์จะขายที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าตกลงจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าถึงความประสงค์ของผู้ให้เช่าที่จะขายที่ดินที่เช่า รวมทั้งราคาที่ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขาย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้สิทธิผู้เช่าในการเสนอราคาและเงื่อนไขในการซื้อได้ก่อนบุคคลอื่น และจะพิจารณาข้อเสนอของผู้เช่าให้แล้วเสร็จก่อน ● ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้เช่าไม่น้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า

<p>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่ามีสิทธิตามสัญญาเช่าที่จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งก่อสร้างใด ๆ ("สิ่งปลูกสร้าง") ตกแต่ง ต่อเติม หรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียนสิทธิการเช่า ● ผู้เช่ามีสิทธิที่จะนำพื้นที่ในสิ่งปลูกสร้างออกให้เช่าได้โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า ● การยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือสิ่งปลูกสร้างรวมถึงการตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลงหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการในนามของตนเอง และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนี้เองทั้งสิ้น ● ผู้ให้เช่าจะให้ความยินยอมและทำเอกสารใด ๆ ที่จำเป็นในการยื่นขออนุญาตสำหรับโครงการและ/หรือสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงการตกแต่ง ต่อเติม ดัดแปลงหรือซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่จะทำการพัฒนาและ/หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ ● ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแก่แบบแปลนสำหรับการแก้ไขดัดแปลงต่อเติม ซ่อมแซมหรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินที่เช่า เพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องได้ในเวลาอันรวดเร็ว ● สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าก่อสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า รวมทั้งเครื่องจักร เครื่องมือ และเครื่องใช้ซึ่งอยู่ในที่ดินที่เช่าเป็นทรัพย์สินของผู้เช่า และผู้เช่า มีสิทธิจำนอง ให้เช่า หรือก่อภาระติดพันโดยวิธีการอื่นใดเหนือทรัพย์สินเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับสินเชื่อใด ๆ ดังกล่าวได้ โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าโดยเร็วสำหรับการดำเนินการดังกล่าวตามที่ผู้เช่าร้องขอ โดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า <p>เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสัญญาเช่าสิ้นสุดลงผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่า รวมทั้งจัดการทำความสะอาดและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>ข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่โอนแต่ละฉบับอาจมีความแตกต่างในเรื่องของกำหนดระยะเวลาการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและการส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยอยู่ภายในกำหนดช่วงระยะเวลาตั้งแต่ 120 วัน ถึง 240 วัน แล้วแต่ข้อกำหนดของ</p>
-------------------------------------	---

	<p>แต่ละสัญญาเช่าที่โอน</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีนี้ที่สัญญาเช่าครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือสิ้นสุดลงก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า (ซึ่งรวมถึงกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าที่โอน) หากผู้เช่าไม่ดำเนินการรื้อถอนและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาเช่าจะครบกำหนดหรือสิ้นสุดลงจนกว่าจะปฏิบัติหน้าที่ข้างต้นเสร็จสิ้น <p>หมายเหตุ</p> <p>ข้อกำหนดในบางสัญญาเช่าที่โอนมีการกำหนดจำนวนค่าเสียหายจากการไม่ดำเนินการรื้อถอนและปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่กำหนดไว้ในแต่ละสัญญาในอัตราที่ต่างกัน 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 โดยผู้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์เพื่อประกันความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักร เครื่องมือ เครื่องใช้ และทรัพย์สินของผู้เช่า</p>

<p>ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา</p>	<p>กรณีเกิดความสูญหายหรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง</p> <p>ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ จนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่านี้ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิเลือกที่จะโอนสิทธิการเช่าให้กับบุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นได้เพื่อประกอบกิจการในที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่าหรือบอกเลิกสัญญาเช่านี้ได้ โดยบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดภายใต้สัญญาเช่าอีกต่อไป และผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะโอนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับนี้ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 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 กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่าสำหรับปีที่เหลืออยู่ของการเช่าให้แก่ผู้เช่าโดยกำหนดเป็นจำนวนเงินแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายปี ● สัญญาเช่าโครงการเพชรบูรณ์ทั้งสองสัญญา และสัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่ารายปี
---	--

	<ul style="list-style-type: none"> ● สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดชัดเจนว่าจะคืนค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีนั้น และกำหนดว่าผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายเงินล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า <p>นอกจากนั้น ในกรณีที่เกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า โดยที่</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าต่อไปผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วในเวลาอันควรเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ หรือ (2) ความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อ การดำเนินกิจการจนถึงขนาดที่ผู้เช่าเห็นว่า ไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาเช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และผู้เช่า จะต้องรีบดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมสภาพสิ่งปลูกสร้างโดยเร็วเพื่อให้สามารถ ดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ <p>ทั้งนี้ เมื่อเกิดกรณีตาม (1) หรือ (2) ข้างต้น ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงที่จะให้สัญญานี้ต่อ ระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงซ่อมแซม สิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จแต่ไม่เกิน 12 เดือน นับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหาย ดังกล่าว และไม่ต้องทำสัญญาเช่าฉบับใหม่ โดยให้อัตราค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการ เช่าที่ขยายออกไปดังกล่าว เป็นไปตามอัตราค่าเช่าปีที่ 30 โดยคำนวณเป็นรายเดือน เว้นแต่ผู้เช่าแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่ามีประสงค์ต่อระยะเวลาการเช่าออกไป โดย ในช่วงระหว่างการปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่ายังคงมีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า ตามสัญญานี้</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดว่า การปรับปรุงซ่อมแซมสิ่งปลูกสร้างต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาไม่เกิน 6 เดือนนับแต่วันที่เกิดความสูญหายหรือเสียหาย นอกจากนั้น ข้อกำหนดในเรื่องของการ คำนวณค่าเช่าในส่วนที่ต่อระยะเวลาออกไปนั้น ไม่ได้กำหนดจากอัตราค่าเช่าปีที่ 30 หากแต่กำหนดให้มีการขึ้นอัตราค่าเช่าตามหลักเกณฑ์การขึ้นค่าเช่าที่กำหนดไว้ใน สัญญา (เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าในขณะนั้น) ดังนั้น หากมีการต่อ สัญญาเช่าฉบับนี้ออกไป อันเนื่องมาจากเหตุผลตามที่กล่าวข้างต้น อัตราค่าเช่าในส่วน ที่ต่อระยะเวลาการเช่าจะเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 10 ของอัตราค่าเช่าในปีที่ 30 ส่วน ข้อกำหนดอื่นในกรณีตามที่กล่าวข้างต้น เป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐาน ของเทสโก้ โลตัส</p>
--	--

	<p>กรณีเวนคืน</p> <p>ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น</p> <p>ในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น และผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินทดแทนในส่วนของสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดที่ผู้เช่าได้ก่อสร้างขึ้นบนทรัพย์สินที่เช่า</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้าและค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าที่โอนบางสัญญามีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่เกิดการเวนคืนที่ดิน 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 หากแต่ในการคืนเงินจ่ายล่วงหน้านั้นมีการกำหนดเงื่อนไขของการจ่ายคืนเป็นอัตราร้อยละของค่าเช่าในแต่ละช่วงปีการเช่า 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 ห้ามหรือจำกัดการใช้ที่ดินหรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ซึ่งผู้เช่าประกอบธุรกิจอยู่ซึ่งกระทบกระเทือนต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนถึงขนาดที่ผู้เช่า</p>
--	---

	<p>เห็นว่าไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ ผู้เช่าสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้เช่าทั้งสิ้น</p> <p>ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่า นั้น ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่านี้</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่ารายปีในสัญญาเช่าที่โอนบางสัญญามีข้อกำหนดที่แตกต่างออกไป ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการบนที่ดินที่เช่าต่อได้เนื่องจากมีกฎหมายห้ามการประกอบธุรกิจตามที่กล่าวข้างต้น เช่น</p> <ul style="list-style-type: none"> • สัญญาเช่าโครงการพินิจโลก ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่าด้วย (นอกเหนือจากเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้ให้เช่าตกลงคืนให้แก่ผู้เช่าตามที่กำหนดไว้ในแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส) • สัญญาเช่าโครงการอมตะนคร ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าและเงินรายปีให้แก่ผู้เช่า โดยกำหนดเป็นจำนวนเงินแบบเฉพาะเจาะจง (fixed amount) เป็นอัตรารายปี • สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป) กำหนดไว้อย่างชัดเจนว่าผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า • สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีข้อกำหนดให้ผู้ให้เช่าต้องคืนเงินค่าเช่าจ่ายล่วงหน้า และเงินค่าเช่ารายปี <p>กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่า และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ข้อความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับแต่วันแจ้งแล้วผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญาเช่านี้ ทั้งนี้ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวรวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง 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 ดังที่จะกล่าวต่อไป) ไม่มีข้อกำหนดที่ผู้ให้เช่ามีหน้าที่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าและค่ารายปีให้แก่ผู้เช่า • สัญญาเช่าโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 2 ตามข้อ 6.2 ดังที่จะกล่าวต่อไป) 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) มีข้อกำหนดในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส รายละเอียดปรากฏตามหัวข้อย่อย (ข) สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอน สำหรับส่วนที่แตกต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสเคไอ โกลด์ส ของโครงการเสนา (สัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามข้อ 6.1 ดังที่จะกล่าวต่อไป)</p>
--	---

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

1. โครงการสมุย

1.1 สัญญาเช่าฉบับที่ 1

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 23103 เลขที่ดิน 10 เนื้อที่ 2 งาน 7.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญา	<p>ระยะเวลาการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30 ปี โดยเริ่มต้นหลังจากวันจดทะเบียนการเช่า จนถึงวันที่ 29 สิงหาคม 2578

<p>เช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)</p>	<p>การโอนสิทธิการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคลอื่นได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าตกลงจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก รวมถึงตลอดถึงการทำเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่า โดยรวดเร็ว ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่าผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้เช่า และในกรณีที่ผู้เช่าได้ให้ความยินยอมในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองสิทธิและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าทุกประการ <p>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า <p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</p> <p>ตลอดอายุของสัญญาเช่านี้ ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่า พนักงานของผู้เช่า และลูกจ้าง และแขกของผู้เช่าใช้ถนนส่วนบุคคลซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่อยู่ติดกับที่ดินที่เช่า โดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ โดยผู้เช่ามีหน้าที่ในการบำรุงรักษาถนนส่วนบุคคลดังกล่าวให้อยู่ในสภาพดีและใช้งานได้ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่านี้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายแต่เพียงผู้เดียว</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าให้เช่าหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตั้งถนนส่วนบุคคล ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้เช่า หรือผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองและหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามข้อกำหนดข้างต้นทุกประการ โดยผู้ให้เช่าจะส่งมอบหลักฐานการยินยอมปฏิบัติตามคำรับรองของผู้รับโอนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า</p>
---	---

1.2 สัญญาเช่าฉบับที่ 2

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์</p>
--------------------------	--

<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>โฉนดที่ดินเลขที่ 27509 เลขที่ดิน 33 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.6 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

1.3 สัญญาเช่าฉบับที่ 3

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี 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 นางจรี บรมธนรัตน์ นายวัชรพงษ์ บรมธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 27511 เลขที่ดิน 6507 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.4 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โลดส์)	<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

1.5 สัญญาเช่าฉบับที่ 5

ผู้ให้เช่า	นายการุณ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นายคณิต บรมธนรัตน์
รายละเอียดทรัพย์สิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 27512 เลขที่ดิน 36 เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 13.5 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี

<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเอสไอ โกลด์ส)</p>	<p>ระยะเวลาการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดเหมือนสัญญาเช่าฉบับที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น <p>การโอนสิทธิการเช่า</p> <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 โกลด์ส)</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 เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าหรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาท

	<p>ของผู้ให้เช่า</p> <p>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่ามีสิทธิให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่าระยะเวลาการเช่าช่วงจะต้องไม่เกินระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าฉบับนี้และให้ถือว่าการเช่าช่วงเป็นการใช้ที่ดินโดยผู้เช่า <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 อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือ ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือ
--	--

	<p>เหตุสุดวิสัยใด ๆ และผู้เช่าดำเนินการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าตกลงให้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าได้ใช้ไปในการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างจนแล้วเสร็จ โดยไม่ต้องทำสัญญาฉบับใหม่ ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า โดยกำหนดเป็นรายวัน และให้ใช้อัตราค่าเช่าดังกล่าวตลอดระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไปดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการคืนเงินค่าเช่าล่วงหน้า และค่าเช่าส่วนที่เหลือเป็นข้อกำหนดเดียวกันกับ แบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่มีการกำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมว่า เงินจำนวนที่จะคืนให้ดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินทดแทนที่ผู้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ 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
------------	----------------------------

<p>รายละเอียดทรัพย์สิน</p>	<p>ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 140047 เลขที่ดิน 223 เนื้อที่รวม 2 งาน 59.5 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลอรุณภูมิ อำเภอเมืองพิษณุโลก จังหวัดพิษณุโลก</p>
<p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)</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 ให้แก่ผู้เช่าโดยรวดเร็วสำหรับการดำเนินการโอนสิทธิการเช่าตามผู้เช่าร้องขอ และไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้รับโอนสิทธิจะต้องไม่ใช้ที่ดินที่เช่าในลักษณะที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และไม่ทำให้อุรุกิจของผู้ให้เช่าบนที่ดินตามโฉนดเลขที่ 56857 ในส่วนที่มีโฉนดที่ดินที่เช่าเสียหาย 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. โครงการอัตรนคร

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<p>บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชัน 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 que ผู้เช่าเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อย

	<p>กว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า"</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ข้อกำหนดที่สัญญาเกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทศกั โฉนดที่ดิน เว้นแต่ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละสามเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้าย ● ผู้เช่าต้องไม่ก่อสร้างอาคารประเภทห้องแถวบนที่ดินที่เช่า ● ผู้เช่าต้องชำระค่าบริการต่าง ๆ ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะนครเรียกจากผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่า ● ผู้ให้เช่าตกลงและยินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิก่อสร้างถนนลงบนโฉนดที่ดินเลขที่ 31078 และ/หรือ 56383 ตามรายละเอียดของถนนปรากฏตามแผนที่แนบท้ายสัญญาเช่าเพื่อเชื่อมระหว่างถนนภายในโครงการอมตะนครของผู้เช่ากับถนนที่ผู้เช่าจะทำการก่อสร้าง โดยผู้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า หากแต่ผู้เช่าต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างถนน ซึ่งผู้เช่าได้ดำเนินการก่อสร้างถนนดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยถนนที่ก่อสร้างนี้ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการจดทะเบียนการติดพันในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนรวมในวันจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่า
--	--

4. โครงการเพชรบูรณ์

4.1 สัญญาเช่าฉบับที่ 1

ผู้ให้เช่า	(1) นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์ (2) นายไชยยศ เพชรบูรณ์
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 102347 เลขที่ดิน 711 เนื้อที่รวม 30 ไร่ ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเดียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่าง)	<p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 23 สิงหาคม 2550 จนถึงวันที่ 22 สิงหาคม

<p>ไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)</p>	<p>2580 และจะได้รับการต่ออายุการเช่าโดยอัตโนมัติ โดยไม่ต้องเช่าทำสัญญาเช่าใหม่จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581</p> <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 "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่คุณเสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่คุณเสนอซื้อที่ดินที่เช่า" ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดเชยค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละสองเท่าของอัตราค่าเช่ารายวันอัตรา

	<p>สุดท้าย</p> <ul style="list-style-type: none"> • สัญญาเช่าฉบับนี้ มิได้กำหนดเงื่อนไขให้สิทธิแก่ผู้เช่าในการบอกเลิกสัญญาเช่าหากทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหาย • ข้อสัญญาเกี่ยวกับผลของเหตุผิดนัด หรือเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญาเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่เงื่อนไขเกี่ยวกับเงินจ่ายล่วงหน้าที่สัญญาเช่าฉบับนี้กำหนดว่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า • ข้อสัญญาเกี่ยวกับการประพฤติดิตสัญญาเช่าของผู้ให้เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่เงื่อนไขเกี่ยวกับเงินจ่ายล่วงหน้าที่สัญญาเช่าฉบับนี้กำหนดว่า ผู้ให้เช่าไม่ต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า
--	---

4.2 สัญญาเช่าฉบับที่ 2

ผู้ให้เช่า	<p>(1) นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์</p> <p>(2) นายไชยยศ เพชรบูรณ์</p>
รายละเอียดทรัพย์สิน	<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>
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<p>ระยะเวลาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2551 จนถึงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2581 <p>การโอนสิทธิการเช่า</p> <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 และ ในกรณีที่สัญญาเช่าฉบับที่ 1 หรือสัญญาเช่าฉบับนี้ถูกบอกเลิกไม่ว่าจะด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้สัญญาเช่าฉบับนี้หรือสัญญาเช่าฉบับที่ 1 เป็นอันยกเลิกทันที
--	---

5. โครงการลؤلูกกา คลอง 6

ผู้ให้เช่า	บริษัท ทรัพย์นำชัยพัฒนา จำกัด
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 128806 (บางส่วน) เลขที่ดิน 2200 เนื้อที่รวม 33 ไร่ 1 งาน ตั้งอยู่ที่ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลؤلูกกา จังหวัดปทุมธานี
ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<p>ระยะเวลาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 15 พฤษภาคม 2550 จนถึงวันที่ 14 พฤษภาคม 2580 <p>การโอนสิทธิการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน อย่างไรก็ตามที่กล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงกรณีที่ผู้ให้เช่าจะโอนสิทธิตามสัญญาเช่าให้บริษัทในเครือของผู้ให้เช่าตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าที่ดิน หรือเป็นการโอนให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้เช่าเป็นผู้ริเริ่มจัดตั้งขึ้น <p>การให้เช่าช่วงที่ดิน</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ไม่เกินร้อยละ 20 ของเนื้อที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า โดยมีเงื่อนไขว่า ผู้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าจะต้องใช้ประโยชน์จากที่ดินที่เช่า

	<p>โดยไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของการเช่าที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่า และผู้เช่าจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนการเช่าที่ดินที่เช่า</p> <p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาของผู้เช่าฯ เสนอซื้อและในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้น้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า" ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปเป็นหลักประกันไม่ว่าในทางจำนองหรือภาระผูกพันใด ๆ (ยกเว้นการจำนองที่มีวงเงินไม่เกินร้อยละ 50 ของมูลค่าของที่ดินที่เช่าที่ประเมินโดยสถาบันการเงินที่รับจำนองในขณะที่มีการจำนองนั้น) เว้นแต่ผู้เช่าจะให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน ผู้ให้เช่าตกลงที่จะก่อสร้างถนน ("ถนนตัดใหม่") เพื่อเชื่อมระหว่างที่ดินที่เช่ากับถนนลำลูกกา ตามแบบในเอกสารแนบท้ายสัญญาเช่าที่ดิน โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายเองเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออกที่ดินที่เช่า ตามข้อกำหนดของสัญญาเช่า ซึ่งในปัจจุบัน การก่อสร้างถนนตัดใหม่ดังกล่าวดำเนินการเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยมีการใช้ถนนดังกล่าวเพื่อเป็นทางเข้า-ออก ซึ่งมีใช้ทางเข้าออกหลักของโครงการลำลูกกา คลอง 6 <p>ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงให้สิทธิแก่ผู้เช่าและลูกค้ำของผู้เช่าในการใช้ถนนตัดใหม่เป็นทางเข้า-ออกของที่ดินที่เช่า เพื่อให้สิทธิแก่ผู้เช่าและลูกค้ำของผู้เช่าในการใช้ถนนดังกล่าวร่วมกับบุคคลอื่นตลอดอายุสัญญาเช่า</p> <p>นอกจากนั้น ยังได้กำหนดให้ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าไฟฟ้าของไฟส่องสว่างบนถนนตัดใหม่ทั้งหมด ในอัตราที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในช่วงเวลาที่ถนนตัดใหม่ยังไม่มีบุคคลอื่นใช้ประโยชน์บนถนนตัดใหม่ นอกจากผู้เช่าและลูกค้ำของผู้เช่า โดยหลังจากที่ผู้ให้เช่าอนุญาตให้บุคคลอื่นเข้าใช้ถนนตัดใหม่แล้ว ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงร่วมรับผิดชอบค่าไฟฟ้าของ</p>
--	---

	ไฟส่องสว่างบนถนนตัดใหม่กันฝ้ายละครั้งหนึ่งของจำนวน ค่าไฟฟ้าที่เรียกเก็บโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
--	--

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 (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<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"> ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ผู้ให้เช่าให้คำรับรองแก่ผู้เช่าว่า ผู้ให้เช่าจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่าหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้เช่าก่อน (ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่เช่าทางมรดกให้แก่ทายาทของผู้ให้เช่าซึ่งไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้เช่าก่อน) <p>การให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้ โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า <p>ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อนสำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ผู้เช่าฯ เสนอซื้อและใน

	<p>เงื่อนไข ที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอ ซึ่งที่ดินที่เช่า"</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับหน้าที่ของผู้เช่าในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของทะเล็ก โลดส์ เว้นแต่ข้อกำหนดดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ในการปรับปรุงสภาพที่ดินที่เช่าเพื่อส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะต้องไม่ขุดดินออกจากที่ดินที่เช่า และ (2) ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับความรับผิดชอบของผู้เช่าในกรณีที่การรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งในสัญญาเช่าฉบับนี้ กำหนดให้ผู้เช่าต้องชดใช้ค่าเสียหายและค่าทดแทนใด ๆ รวมถึงค่าซากประโยชน์ต่าง ๆ นับแต่วันที่สัญญานี้สิ้นสุดลงจนกว่าจะดำเนินการตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการรื้อถอนอาคารจะแล้วเสร็จ โดยไม่ได้มีการกำหนดอัตราค่าเสียหายเอาไว้เป็นจำนวนเงินที่ชัดเจน หรืออ้างอิงตามอัตราค่าเช่าเป็นรายวันแต่ประการใด ● ข้อกำหนดในกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่า และผู้เช่าบอกลีการเช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของทะเล็ก โลดส์ เว้นแต่ในเรื่องของการคืนเงินจ่ายล่วงหน้า ซึ่งข้อกำหนดในแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของทะเล็ก โลดส์ 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> <p>ข้อสัญญาเกี่ยวกับการประพติผิดสัญญาเช่าของผู้เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่มีข้อกำหนดเพิ่มเติมที่ต่างจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส โดยกำหนดให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินจ่ายล่วงหน้า และค่าเช่ารายปีทุกจำนวนที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งหมด รวมถึงมีสิทธิฟ้องร้องเพื่อเรียกค่าเช่าที่ค้างชำระ ค่าสินไหมทดแทนใด ๆ และค่าขาดประโยชน์ต่าง ๆ จากผู้เช่าได้</p>
--	---

6.2 สัญญาเช่าฉบับที่ 2

<p>ผู้ให้เช่า</p>	<ol style="list-style-type: none"> (1) นางบุญรอด สงวนทรัพย์ (2) นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ (3) นางสาวจวีร์ สิทธิภูมิ (4) นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ (5) นายโอภาส สิทธิภูมิ (6) นางนพมาศ กำเหนิดคุณ (7) นายวิภาค สิทธิภูมิ
<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

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

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

เนื่องจากการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 เป็นการดำเนินการโดยกองทุนรวมเช่าทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานทรัพย์สินฯ เมื่อมีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินระหว่างเทสโก้ โลตัส กับสำนักงานทรัพย์สินฯ ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติภายในของสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยเทสโก้ โลตัสตกลงเข้าค้ำประกันการปฏิบัติหน้าที่ของกองทุนรวมภายใต้สัญญาเช่าที่ดินระหว่างสำนักงานทรัพย์สินฯ กับกองทุนรวม

สาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินของโครงการพระราม 1 สรุปได้ดังนี้

ผู้ให้เช่า	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 (บางส่วน) เลขที่ดิน 543 เนื้อที่รวม 12 ไร่ 2 งาน 3.25 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ ตำบลวังใหม่ อำเภอปทุมวัน กรุงเทพมหานคร และอาคารเลขที่ 831 ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าว

	<p>หมายเหตุ</p> <p>ตามสัญญาเช่าที่ดิน ได้กำหนดที่ดินที่เช่ารวมถึงโฉนดที่ดินเลขที่ 415, 416, 417, 418 และ 419 หากแต่ที่ดินดังกล่าว มิได้เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่มีการจดทะเบียนการเช่า ผู้เช่าได้จดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2052 (บางส่วน) เพียงแปลงเดียว ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ 415, 416, 417, 418 และ 419 ปัจจุบันมีสภาพเป็นถนนสาธารณะประโยชน์</p>
<p>ระยะเวลาการเช่า</p>	<p>22 ปี 9 เดือน เริ่มตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555 เป็นต้นไป</p>
<p>การต่ออายุสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าเสนอเช่าที่ดินที่เช่าต่อจากกำหนดระยะเวลาการเช่าก่อนบุคคลใด โดยบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าทราบไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าจะต้องเจรจาเงื่อนไขการเช่ากันใหม่ ● ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ยินยอมให้ผู้เช่าเช่าที่ดินต่อไปผู้ให้เช่าจะไม่ตกลงทำสัญญากับบุคคลใดที่ให้ข้อเสนอแก่ผู้ให้เช่าต่ำกว่าข้อเสนอของผู้เช่า
<p>การโอนสิทธิการเช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ไม่มีข้อกำหนดในเรื่องของการโอนสิทธิการเช่าในกรณีปกติ ดังนั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้เช่าไม่สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เว้นแต่จะได้ตกลงกับผู้ให้เช่าเป็นอย่างอื่น หรือต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ● อย่างไรก็ตาม ข้อกำหนดในสัญญากำหนดให้สามารถโอนสิทธิการเช่าได้ เฉพาะในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับอาคาร และ/หรือ สิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า โดยกำหนดให้ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน (รายละเอียดการโอนสิทธิการเช่าปรากฏในหัวข้อ "ความเสียหายต่อทรัพย์สิน" ● การบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา" 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 "ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา" ตามที่จะกล่าวในหัวข้อถัดไป)
<p>หน้าที่ของผู้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบบรรดาค่าภาษีบำรุงท้องที่ และ/หรือค่าภาษีโรงเรือนที่เป็นภาระที่เกิดขึ้น นับตั้งแต่วันเริ่มต้นการเช่าเป็นต้นไปและตลอดอายุของสัญญาเช่า ● ผู้เช่าจะไม่นำสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ไปเป็นประกันการชำระหนี้กับบุคคลหนึ่งบุคคลใด เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ● ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้เช่าเดิมที่อาศัยอยู่บนที่ดินที่ติดกับที่ดินที่เช่าทางด้านทิศเหนือเนื้อที่ประมาณ 60 ตารางวาและผู้อยู่อาศัยบนที่ดินฝั่งตรงข้ามคลองนางหงส์ ตลอดจนบริวารของผู้เช่าเดิมและผู้อยู่อาศัยดังกล่าว ใช้ทางเข้า-ออกของที่ดินที่เช่าเพื่อเป็นทางเดินสู่นถนนบรรทัดทอง โดยไม่เสียค่าตอบแทนใด ๆ
<p>หน้าที่ของผู้ให้เช่า</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าทำให้ที่ดินที่เช่าปราศจากภาระผูกพัน การรุกล้ำและการรบกวนการครอบครองใด ๆ (เป็นเงื่อนไขบังคับก่อนการจดทะเบียนการเช่า) ● ในกรณีที่มีบุคคลใดฟ้องร้องเพื่อเรียกร้องสิทธิใด ๆ บนที่ดินที่เช่า หรือฟ้องร้องรบกวนการใช้สิทธิในการครอบครองที่ดินที่เช่า ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้การฟ้องร้องดังกล่าวหมดสิ้นไปโดยเร็วด้วยค่าใช้จ่ายของผู้ให้เช่าเอง และในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ดำเนินการ หรือไม่สามารรถดำเนินการตามข้อกำหนดในข้อนี้ได้ให้ถือว่าผู้ให้เช่าเป็นผู้ผิดสัญญานี้ ● ในระหว่างระยะเวลาการเช่าจนถึงวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุด หากผู้ให้เช่าสามารถดำเนินการให้ผู้เช่าเดิมย้ายออกจากที่ดินที่ติดกับที่ดินที่เช่าได้ ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าหรือใช้ที่ดินแปลงดังกล่าวได้ในฐานะเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่เช่าจนถึงวันที่สัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุด โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้เช่าอีก
<p>อาคารและสิ่งปลูกสร้าง</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด ผู้เช่าตกลงให้ระบบสาธารณูปโภค ระบบต่าง ๆ เครื่องจักร สิ่งของและอุปกรณ์ตามที่ระบุไว้ในเอกสารแนบสัญญาเช่าตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทนใด ๆ ให้แก่ผู้ให้เช่า

	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่านำพื้นที่ในอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนออกให้เช่าได้
<p>ประกันภัย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่าตกลงว่าตลอดอายุของสัญญาเช่านี้ ผู้เช่าจะจัดให้มีการเอาประกันวินาศภัยสำหรับอาคารและสิ่งก่อสร้างทั้งหมดในวงเงินประกันที่เหมาะสมกับมูลค่าของทรัพย์สินที่เอาประกัน หรือเหตุแห่งการเอาประกันนั้น โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัย และผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประโยชน์ โดยผู้ให้เช่าเป็นผู้กำหนดบริษัทรับประกันภัย เว้นแต่บริษัทรับประกันภัยที่ผู้ให้เช่าเสนอกำหนดอัตราเบี้ยประกันสูงกว่าบริษัทรับประกันภัยที่ผู้เช่าประสงค์จะเอาประกันภัย ● ในกรณีที่เกิดวินาศภัย และผู้ให้เช่าได้รับชดเชยค่าเสียหายจากบริษัทประกันภัยแล้ว ผู้เช่าประสงค์ที่จะซ่อมแซม หรือก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ผู้ให้เช่าจะส่งมอบเงินประกันที่ได้รับจากบริษัทรับประกันภัยให้แก่ผู้เช่าตามงวดการชำระเงินที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างระหว่างผู้เช่ากับผู้รับเหมาก่อสร้างภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับการทวงถามจากผู้เช่า ● ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะประกอบธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไปภายหลังจากการเกิดวินาศภัยกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ให้เช่าตกลงมอบเงินประกันที่ได้รับจากบริษัทรับประกันภัยให้แก่ผู้เช่า ตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลือ ภายใน 7 วัน นับจากวันที่ผู้ให้เช่าได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้เช่า <p>หมายเหตุ</p> <p>กองทุนรวมได้เข้าลงนามในบันทึกข้อตกลงกับสำนักงานทรัพย์สินฯ โดยตกลงและรับทราบว่า อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่ให้เช่านั้น เพื่อใช้สำหรับการประกอบธุรกิจกิจการห้างเทสโก้ โลตัส ทั้งนี้ หากต่อมาปรากฏว่า บางส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างก่อสร้างขึ้นโดยไม่ได้รับการอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายที่เกิดขึ้น</p>

<p>ความเสียหายต่อทรัพย์สินการบอกเลิกสัญญาและผลของการบอกเลิกสัญญา</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่มีการก่อสร้างเพิ่มเติม หรือดัดแปลงต่อเติมอาคารตามสัญญา หากเกิดความเสียหายแก่บุคคลและ/หรือทรัพย์สิน และ/หรือทำผิดเทศบัญญัติ อันเป็นเหตุให้ต้องถูกปรับ หรือบังคับให้ต้องรื้อถอน ผู้เช่าตกลงยินยอมรับผิดชอบค่าใช้จ่าย และค่าปรับแต่เพียงฝ่ายเดียว และในกรณีที่ผู้ให้เช่าต้องเสียค่าปรับ หรือเสียค่าใช้จ่ายในการนี้เป็นเงินจำนวนเท่าใด ผู้เช่ายินยอมชำระคืนให้แก่ผู้ให้เช่าจนครบถ้วน ● ในกรณีที่เกิดวินาศภัย และผู้เช่าประสงค์จะดำเนินการซ่อมแซม หรือปลูกสร้างอาคารขึ้นใหม่ หากแต่ผู้เช่าไม่ดำเนินการซ่อมแซม หรือปลูกสร้างอาคารให้แล้วเสร็จภายในเวลาตามสมควรที่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าจะได้อำหนดร่วมกัน ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้โดยไม่ต้องพิจารณาว่าระยะเวลาตามสัญญาเช่ายังคงมีเหลือมากน้อยเพียงใด ● ในกรณีเมื่อเกิดความสูญหายหรือเสียหายใด ๆ กับอาคาร และ/หรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าไม่ว่าส่วนหนึ่งส่วนใด หรือทั้งหมด อันเนื่องมาจากอัคคีภัยหรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบว่าจะประกอบธุรกิจต่อไปหรือไม่ ● ในกรณีที่ประสงค์จะประกอบธุรกิจต่อไป ผู้เช่าต้องรีบดำเนินการเริ่มปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้พร้อมดำเนินธุรกิจต่อไปโดยรวดเร็ว และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จในเวลาอันควร โดยในกรณีนี้ให้ขยายระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ใช้ในการปรับปรุงอาคารและสิ่งปลูกสร้างตามจริง แต่ไม่เกินกว่า 12 เดือนในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะดำเนินธุรกิจของผู้เช่าต่อไปอันเนื่องมาจากความเสียหายอันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัยใด ๆ ผู้เช่ามีสิทธิดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) โอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่บุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นใด หรือให้เช่าช่วงที่ดินทั้งแปลงได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการโอนสิทธิการเช่า ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญาเช่านี้ ตามสิทธิและหน้าที่ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่ผู้เช่า และผู้ให้เช่ามีอยู่ตามสัญญานี้ โดยไม่เสียค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก หรือ (2) ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้ให้เช่าทราบไม่น้อยกว่า 30 วัน และผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าอีกต่อไป และในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อกำหนดนี้
---	---

	<p>ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วน และการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนสำหรับที่ดินที่เช่าตามสูตรการคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีสำหรับปีการเช่าที่มีการบอกเลิกสัญญาที่ผู้เช่าได้ชำระล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่เฉพาะปีการเช่านั้น ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วนซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดไม่สามารถที่จะดำเนินกิจการต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ สัญญานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะในส่วนที่ไม่ได้มีการเวนคืน โดยผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนให้แก่ผู้เช่าตามสูตรการคำนวณตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า และผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีสำหรับปีการเช่าที่มีการเวนคืนที่ดินที่เช่า ที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนของเนื้อที่ที่ดินที่ถูกเวนคืนตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่เฉพาะปีการเช่านั้น และให้อัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนลดลงตามสัดส่วนของที่ดิน <p>ที่เช่าที่ถูกเวนคืน</p> <ul style="list-style-type: none"> • ผู้ให้เช่าจะจ่ายเงินชดเชยค่าเสียหายจากการเวนคืนในส่วนของอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ โดยคำนวณจากจำนวนเงินทดแทนการเวนคืนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานภาครัฐ • ในกรณีที่กฎหมายผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ที่ออกแล้ว หรือที่จะออกเพื่อห้าม หรือจำกัดการใช้พื้นที่หรือการประกอบธุรกิจในบริเวณที่ดินที่เช่าบางส่วน หรือทั้งหมด และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการเช่นที่ทำอยู่ต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่มีข้อจำกัด หรือข้อห้ามการประกอบธุรกิจตามกฎหมายที่กล่าวข้างต้นในที่ดินที่เช่าบางส่วน และผู้เช่ายังคงประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจต่อไปในส่วนของที่ดินที่เช่าที่ไม่ได้ถูกห้ามหรือจำกัด ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินบางส่วนได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบ โดยอัตราค่าเช่าภายหลังจากการบอกเลิกการเช่าดังกล่าวให้ลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่า
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> ● เมื่อสัญญาเช่านี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่าต้องขนย้ายเครื่องมือเครื่องใช้ เครื่องจักร หรือสิ่งของใด ๆ บนที่ดินที่เช่าออกจากที่ดินที่เช่าและสิ่งปลูกสร้าง และส่งมอบที่ดินที่เช่าพร้อมด้วยอาคารและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ให้เช่า ภายใน 180 วัน นับแต่วันที่สัญญาเช่านี้ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าหรือสิ้นสุดลง ● ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติดิสัญญา หรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่ง และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อให้เกิดความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับจากวันแจ้งที่ผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติดิสัญญาต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาและ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิด หรือการเลิกสัญญา รวมทั้งมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือ สิ่งของ เครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า นอกจากนั้น ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และเงินค่าเช่ารายปีให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่านั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาให้แก่ผู้ให้เช่าทราบ ● ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติดิสัญญา หรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งถือเป็นสาระสำคัญและอาจทำให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเพื่อให้เกิดความผิดนั้นภายใน 60 วันนับจากวันแจ้งที่ผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบแล้ว ผู้เช่ายังคงประพฤติดิสัญญาต่อไปอีก ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายจากการประพฤติดิสัญญาหรือคำรับรองของผู้เช่าได้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน (2) ผู้เช่าไม่ชำระเงินค่าภาษีอากร หรือเงินใด ๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่หน่วยงานภาครัฐ (3) ผู้เช่าตกเป็นบุคคลล้มละลาย หรือถูกพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด และศาลได้มีคำสั่งเห็นชอบด้วยกับการประนอมหนี้ หรือไม่ได้มีคำสั่งให้หลุดพ้นจากการล้มละลาย หรือเพิกถอนคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ภายใน 1 ปี (4) ทรัพย์สินหรือกิจการของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่าถูกศาลมีคำสั่งให้ยึดหรืออายัด และไม่ได้มีคำสั่งเพิกถอนการยึดหรืออายัดภายใน 1 ปี (5) ผู้เช่าแก้ไขตัดแปลงอาคารบนที่ดินที่เช่าโดยไม่ได้รับความยินยอม
--	--

	จากผู้ให้เช่า เว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
--	--

(2) **สรุปสาระสำคัญของสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าที่โอนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่าที่ดินของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) จำนวน 2 แห่ง**

สำหรับสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่โอนนี้ สามารถพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมได้ตามข้อ 4.5.2(1)(ก) "สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขของแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส และสัญญาเช่าที่โอนของสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 1 และสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 2 จำนวน 6 แห่ง (โครงการสมุย โครงการพิษณุโลก โครงการอมตะนคร โครงการเพชรบูรณ์ โครงการลำลูกกา คลอง 6 และโครงการเสนา)" และข้อมูลดังต่อไปนี้เป็นสรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอน ที่แตกต่างไปจากแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส สำหรับโครงการรังสิต-นครนายก และโครงการบางปู

(ก) **โครงการรังสิต-นครนายก**

ผู้ให้เช่า	บริษัท เฉลิมนคร จำกัด
รายละเอียดทรัพย์สิน	บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 46094 เลขที่ดิน 200 เนื้อที่ดินที่เช่า 33 ไร่ 2 งาน (เนื้อที่ดินทั้งหมด จำนวน 33 ไร่ 2 งาน 71.5 ตารางวา) ตั้งอยู่ ณ ตำบลบึงยี่โถ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่า ที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)	<p>ระยะเวลาเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 7 กันยายน 2548 จนถึงวันที่ 6 กันยายน 2578 <p>การโอนสิทธิการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ห้ามมิให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าแก่บุคคลใด ๆ เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในเครือตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า ทั้งนี้ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน ผู้ให้เช่าตกลงจะไม่โอนสิทธิของตนตามสัญญาเช่านี้ หรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่บุคคลใดตลอดอายุของสัญญานี้ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิของผู้ให้เช่า ผู้เช่าจะแจ้งเหตุผลอันสมควรให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าให้ความยินยอมในการโอนดังกล่าว ผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับ

	<p>โอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญาในทุกประการ</p> <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดิน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงที่ดินได้ไม่เกิน 2 ไร่ของเนื้อที่ดินที่เช่า โดยไม่ต้องขอความยินยอมจากผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่าต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าเป็นหนังสือ <p><u>ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่น</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● ข้อกำหนดเกี่ยวกับการต่ออายุการเช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ไม่มีข้อกำหนดที่ระบุว่า "ในกรณีที่ผู้ให้เช่าไม่ตกลงต่ออายุการเช่าตามที่ผู้เช่าเสนอ ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินออกให้เช่าแก่บุคคลอื่นโดยมีเงื่อนไขดีกว่าข้อเสนของผู้เช่า" - ภายใต้งื่อนไขที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติผิดสัญญา และผู้เช่าเสนอเงื่อนไขการเช่าไม่ดีกว่าบุคคลอื่น ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าเช่าที่ดินที่เช่าต่อไปอีก เว้นแต่ผู้เช่ามีความประสงค์จะใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประกอบธุรกิจของตนเอง ● ข้อกำหนดที่เกี่ยวกับสิทธิในการปฏิเสธก่อน สำหรับการซื้อที่ดินที่เช่าเป็นไปตามแบบสัญญาเช่ามาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ไม่มีข้อกำหนดสัญญามาตรฐานที่ระบุว่า "ผู้ให้เช่าสัญญาว่าจะไม่ขายที่ดินที่เช่าให้แก่บุคคลอื่นในราคาต่ำกว่าราคาที่ยื่นเสนอซื้อ และในเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่ผู้ให้เช่าน้อยกว่าเงื่อนไขที่ผู้เช่าเสนอซื้อที่ดินที่เช่า" ● เนื่องจากผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งตั้งอยู่ด้านหลังที่ดินที่เช่า ผู้เช่าตกลงให้ความร่วมมือแก่ผู้ให้เช่าในการดำเนินการดังต่อไปนี้ เพื่อไม่ให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ก่อสร้างกำแพงสูง 3 เมตร สำหรับด้านที่ติดกับ
--	--

	<p>หมู่บ้านจัดสรร และปลูกต้นไม้ตามแนวกำแพงดังกล่าว</p> <ul style="list-style-type: none"> - ป้องกันมิให้มีเสียง และกลิ่นจากบริเวณที่เก็บขยะของผู้เช่า อันเป็นการรบกวนผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร และ - ดำเนินการใด ๆ ที่ผู้ให้เช่าจะร้องขอตามสมควร เพื่อวัตถุประสงค์ในการลดเสียง และกลิ่นอันเกิดจากการประกอบกิจการของผู้เช่า <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องดำเนินการใด ๆ หรืองดเว้นการดำเนินการใด ๆ เพื่อวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งตามความเห็นของผู้เช่า และผู้ให้เช่าจะเป็นการทำให้เกิดความเสียหาย หรือเป็นการทำให้เกิดการหยุดชะงักในการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในระหว่างระยะเวลาการเช่า หากผู้เช่ามีความประสงค์จะแก้ไขดัดแปลง ต่อเติม ซ่อมแซม หรือก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ ผู้เช่าจะต้องขอความเห็นชอบจากผู้ให้เช่า ในกรณีที่การแก้ไข ดัดแปลง ต่อเติม ซ่อมแซม หรือก่อสร้างเกิดความเสียหายแก่ทรัพย์สินของบุคคลอื่นผู้อยู่อาศัยข้างเคียงของที่ดินที่เช่า ผู้เช่าตกลงรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว ● ผู้ให้เช่ารับรองว่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียน ผู้เช่าสามารถเช่าครอบครอง ยึดถือ และใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดยปราศจากการรบกวน ขัดสิทธิ หรือขัดขวางใด ๆ จากบุคคลอื่นใด หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือ และเข้าเป็นคู่ความ (หาก ผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติ หรือถึงที่สุด โดยผู้ให้เช่าตกลงรับผิดชอบในค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่าทนายความในการโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด หากผู้ให้เช่ามีส่วนร่วมในการทำให้เกิดคดีดังกล่าว ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดคดีดังกล่าวขึ้น ผู้เช่าจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวฝ่ายเดียว ● ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับทรัพย์สิน เหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา และการดำเนินการภายหลัง
--	--

	<p>การบอกเลิกสัญญา กำหนดไว้ดังนี้</p> <p>ความสูญเสีย หรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของผู้เช่า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัย จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ ให้แก่บุคคล / หรือนิติบุคคลอื่นใดที่ผู้ให้เช่าเห็นชอบเพื่อประกอบธุรกิจใด ๆ บนที่ดินที่เช่า หรือบอกเลิกสัญญา โดยการบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดตามสัญญาอีก • ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิโอนสิทธิการเช่าตามวรรคก่อน ผู้ให้เช่าและผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะต้องทำสัญญาเช่ากันใหม่แทนสัญญานี้ โดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิ หน้าที่ และเงื่อนไขอื่น ๆ เหมือนกับที่ระบุในสัญญานี้ โดยผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าตอบแทนการโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าอีก และผู้ให้เช่าจะให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวก ตลอดจนถึงนามในเอกสารใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าตามที่ได้รับคำร้องขอโดยมิชักช้า และไม่คิดค่าใช้จ่าย • ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามความในวรรคก่อนผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่า นั้น ภายใน 15 วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้ขอย้ายทรัพย์สิน ทำความสะอาด และปรับสภาพที่ดินที่เช่าตามที่ระบุข้างต้น เป็นที่เรียบร้อยหากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้มีสภาพพร้อมดำเนินธุรกิจตามปกติต่อไป โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องทำภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่
--	---

	<p>พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ความสูญหาย หรือเสียหายที่เกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินที่เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจการของผู้เช่า จนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ต่อไป ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้อกลับสู่สภาพพร้อมดำเนินธุรกิจภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น <p>การเวนคืน</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าได้ชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือ อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าว จะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีให้ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ • ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการบนที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยสัญญาจะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะ
--	---

	<p>ส่วนที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน โดยในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาี้ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาี้ ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ และอัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการเวนคืน</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าตามที่กล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า <p>ข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้าม หรือจำกัดการใช้พื้นที่ หรือการประกอบธุรกิจในพื้นที่ดินที่เช่า อันส่งผลกระทบต่อให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจในพื้นที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาี้ได้ โดยในกรณีดังกล่าวนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ● ในกรณีที่การห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่ มีผลใช้บังคับกับบางส่วนของที่ดินที่เช่า และผู้เช่ายังประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจในพื้นที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกข้อจำกัด หรือข้อห้ามดังกล่าวต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินเฉพาะส่วนที่ถูกข้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้ดังกล่าว โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาี้ ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิก และ
--	--

	<p>ระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าหรือถอนสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ออกจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า อัตราค่าเช่าจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการหักเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกซื้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่</p> <p>หมายเหตุ:</p> <p>ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจะต้องคืนเงินค่าเช่า หรือเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้เช่า ผู้เช่าตกลงให้ผู้ให้เช่าคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า โดยไม่รวมเงินที่เป็นเงินหักภาษีหัก ณ ที่จ่ายที่ผู้เช่าหักไว้ตามที่กำหนดในสัญญา</p> <p>กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญาหรือคำรับรองข้อใดข้อหนึ่งในสัญญาเช่า และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรให้แก่ข้อความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และ/หรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้ และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความผิดหรือการเลิกสัญญาเช่านี้ ทั้งนี้ ค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวรวมถึงมูลค่าของสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่าหรือถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่า ค่าทำความสะอาด และค่าปรับสภาพบริเวณที่ดินที่เช่า • ในกรณีดังกล่าวข้างต้นนี้ หากผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่และค่าเช่ารายปีตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้นภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบ <p>กรณีผู้เช่าผิดสัญญา</p> <p>ข้อกำหนดเกี่ยวกับกรณีผู้เช่าผิดสัญญาเป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส หากแต่มีข้อกำหนดเพิ่มเติมว่า</p>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญา หรือคำรับรองข้อหนึ่งข้อใด และผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือให้แก้ไขความผิดนั้นภายใน 60 วัน นับแต่วันแจ้งแล้ว หากแต่ผู้เช่ายังคงประพฤติผิดต่อไปอีก ผู้ให้เช่ามีสิทธิแก้ไขความผิดนั้นเอง โดยผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปจริงสำหรับการแก้ไขความผิดนั้น • ผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกค่าเช่าที่ยังค้างชำระ และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 ต่อปี สำหรับค่าเช่าที่ยังค้างชำระจากผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ อีกเมื่อสัญญาครบกำหนดระยะเวลาการเช่า หรือสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้และเครื่องจักรใด ๆ ออกจากที่ดินที่เช่าภายใน 120 วัน นับแต่วันที่สัญญาสิ้นสุด ผู้เช่ามีหน้าที่จัดการทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล รวมทั้งปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่สามารถจะกระทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายในกำหนดเวลาดังกล่าว มิเช่นนั้นผู้เช่าต้องชดใช้ค่าเสียหายให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับอัตราค่าเช่ารายวันอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาจะครบกำหนด หรือสิ้นสุดลง จนกว่าจะปฏิบัติหน้าที่เสร็จสิ้นในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง และสิ่งต่าง ๆ ทั้งหลายนั้นผู้เช่าจะต้องดำเนินการขออนุญาตรื้อถอนจากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้เช่าได้ต่ออายุสัญญานี้ออกไป ผู้เช่าไม่มีหน้าที่ดังกล่าวจนกว่าการต่ออายุสัญญาจะสิ้นสุดลง
--	---

(ข) โครงการบางปู

ผู้ให้เช่า	บริษัท ซีอาร์ซี พรอพเพอร์ตี้แอนด์ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
รายละเอียดทรัพย์สิน	ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 292265 เลขที่ดิน 144 เนื้อที่ดินที่เช่า 55 ไร่ 80 ตารางวา ตั้งอยู่ ณ ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

<p>ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่สำคัญในสัญญาเช่า (ที่ต่างไปจากแบบสัญญาเช่า ที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส)</p>	<p><u>ระยะเวลาเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 30 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ 5 ตุลาคม 2550 จนถึงวันที่ 4 ตุลาคม 2580 <p><u>การโอนสิทธิการเช่า</u></p> <ul style="list-style-type: none"> เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในเครือ หากผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลอื่น ผู้เช่าจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน โดยผู้ให้เช่าจะไม่ปฏิเสธการให้ความยินยอมโดยไม่มีเหตุอันสมควร โดยผู้เช่าจะแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือถึงความประสงค์ในการโอนสิทธิดังกล่าว และผู้ให้เช่าตกลงแจ้งให้ ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือว่า ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้ผู้เช่าโอนสิทธิดังกล่าวหรือไม่ภายใน 15 วัน เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่า หรือในกรณีการโอนสิทธิการเช่าให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่า ผู้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ และจะส่งมอบหลักฐานการตกลงดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนการโอนดังกล่าว ผู้เช่าและผู้รับโอนของผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ค่าอากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดในการดำเนินการโอนสิทธิการเช่า นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้จนกว่าสัญญาจะสิ้นสุดผู้เช่ามีสิทธิที่จะโอนสิทธิและหน้าที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินภายใต้เงื่อนไข และข้อกำหนดของสัญญานี้ หรือมีสิทธิในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (ทั้งหมด หรือบางส่วน) ให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขสิทธิในการเสนอซื้อก่อนโดยผู้เช่า โดยผู้ให้เช่าจะดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามคำรับรอง สิทธิ และหน้าที่ของผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ทุกประการ และจะส่งมอบหลักฐานการตกลงดังกล่าวให้ผู้เช่าก่อนการโอนดังกล่าว <p><u>การให้เช่าช่วงที่ดิน</u></p> <p>ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิเต็มทีในการครอบครอง และใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปตามวัตถุประสงค์โดยไม่ขัดต่อสัญญานี้ และยินยอมให้ผู้เช่าให้เช่าช่วงที่ดินที่เช่าได้โดย</p>
--	--

	<p>ไม่ต้องขอความยินยอมจาก ผู้ให้เช่า แต่ผู้เช่าจะต้องบอกกล่าว การให้เช่าช่วงดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าก่อนการให้เช่าช่วง และ ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบในการดำเนินการใด ๆ ของผู้เช่าช่วง ซึ่ง ทำให้ผู้ให้เช่าเสียหาย หรือกระทบต่อสิทธิในที่ดินของผู้ให้เช่า ตามสัญญา และไม่ถึงว่าการเช่าช่วงดังกล่าวเป็นเหตุปลด เบื้องความรับผิดชอบของผู้เช่าในการชำระค่าเช่าที่ผู้เช่า จะต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญา ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือแต่ บางส่วน เมื่อระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้สิ้นสุดลง ผู้เช่ามี หน้าที่ดำเนินการให้ผู้เช่าช่วงทั้งหมดของผู้เช่าออกจากที่ดินที่ เช่าก่อนส่งมอบที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้เช่า โดยผู้ให้เช่าตกลงจะให้ ความร่วมมือกับผู้เช่าในการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การ เช่าช่วงดังกล่าวมีผลสมบูรณ์ตามที่ผู้เช่าได้ตกลงกับผู้เช่าช่วง ภายใตขอบเขตของสัญญา</p> <p>ข้อกำหนด และเงื่อนไขอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> • ข้อกำหนดเกี่ยวกับภาระหน้าที่ของผู้เช่าในเรื่องภาษี เป็นไปตามแบบสัญญาเช่าที่ดินมาตรฐานของเทสโก้ โลตัส เว้นแต่ในสัญญานี้ระบุว่า "ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบ ชำระภาษีที่เกี่ยวข้องกับอาคารสิ่งปลูกสร้างซึ่งผู้เช่าปลูก สร้างขึ้น" • ผู้ให้เช่ารับรองว่า นับตั้งแต่วันจดทะเบียน ผู้เช่าสามารถ เข้าครอบครอง ยึดถือ และใช้สิทธิในที่ดินที่เช่าได้โดย ปราศจากการรบกวน ขัดสิทธิ หรือขัดขวางใด ๆ จาก บุคคลอื่นใด หากมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้ให้เช่าจะให้ ความร่วมมือ และเข้าเป็นคู่ความร่วมมือ (หากผู้เช่าเรียกร้อง) เพื่อโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีจนกว่ากรณีดังกล่าวจะยุติ หรือถึง ที่สุด โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายต่าง ๆ รวมทั้งค่า ทนายความในการโต้แย้ง หรือต่อสู้คดีดังกล่าวทั้งหมด • การแก้ไข ดัดแปลง ต่อเติม ซ่อมแซม หรือก่อสร้างสิ่งปลูก สร้างขึ้นใหม่ ก่อนหรือในระหว่างระยะเวลาเช่าตาม สัญญานี้ หากเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง ผู้ให้เช่าจะให้ความเห็นชอบแบบแปลน แผนผัง สำหรับการดังกล่าว เพื่อให้ผู้เช่าได้รับอนุญาตจาก หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยผู้เช่าตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่าย ทั้งหมด ตลอดจนค่าเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น สำหรับความ
--	--

	<p>เสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ให้เช่า (ถ้ามี) อันเนื่องมาจากการแก้ไข ดัดแปลงสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวจะต้องเป็นอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่อการดำเนินการตามวัตถุประสงค์การเช่าตามสัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> • ตลอดอายุสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่นำที่ดินที่ผู้ให้เช่า หรือบริษัทในเครือของผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิครอบครอง ซึ่งอยู่บริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่เช่า (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ได้แก่ บางส่วนของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 2745 และ 28881 นอกเหนือจากที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ และที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ 28806 ไปขาย หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการซึ่งดำเนินธุรกิจค้าปลีกค้าส่งขนาดใกล้เคียงกับขนาดธุรกิจของผู้เช่าที่อยู่บนที่ดินที่เช่า หรือธุรกิจใกล้เคียงกับธุรกิจของผู้เช่าอันเป็นการแข่งขันกับผู้เช่า • เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า หรือสัญญาสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ผู้เช่ามีหน้าที่รื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือเครื่องใช้ หรือเครื่องจักรใด ๆ ที่อยู่บนที่ดินที่เช่า รวมทั้งทำความสะอาด และกำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล และปรับสภาพที่ดินที่เช่าให้มีสภาพใกล้เคียงกับสภาพเดิมเท่าที่จะสามารถทำได้ และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 120 วัน นับแต่วันที่สัญญาครบกำหนด หรือสัญญาสิ้นสุดลง หากผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้เช่าต้องเสียค่าเสียหายแก่ผู้ให้เช่าในอัตราวันละเท่ากับจำนวนเงินสองเท่าของอัตราค่าเช่าอัตราสุดท้ายก่อนที่สัญญาจะครบกำหนด หรือสิ้นสุดลง จนกว่าการรื้อถอนจะเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิเข้าทำการรื้อถอนแทนผู้เช่าได้ โดยผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 15 วัน ก่อนวันที่ผู้ให้เช่าจะทำการรื้อถอน พร้อมระบุวันที่ผู้ให้เช่าจะเข้าทำการรื้อถอน ในกรณีดังกล่าว ผู้เช่าจะต้องชดเชยค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนที่ผู้ให้เช่าได้จ่ายไปจริงตามสมควรให้แก่ผู้ให้เช่า ภายหลังจากที่ผู้ให้เช่าได้ส่งมอบใบเสร็จรับเงินสำหรับค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าเพื่อเป็นหลักฐานการเบิกจ่าย ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าตกลงว่า จะดำเนินการให้การรื้อถอนเสร็จสิ้น
--	---

	<p>ภายในกำหนดระยะเวลาอันสมควรตามที่บุคคลผู้ประกอบวิชาชีพดังกล่าวพึงกระทำโดยสุจริต</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับทรัพย์สินเหตุแห่งการบอกเลิกสัญญา และการดำเนินการภายหลังการบอกเลิกสัญญา กำหนดไว้ดังนี้ <p>ความสูญเสีย หรือเสียหายกับสิ่งปลูกสร้าง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายใด ๆ กับสิ่งปลูกสร้างของ ผู้เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเนื่องมาจากอัคคีภัย หรือเหตุสุดวิสัย จนผู้เช่าเห็นว่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญาต่อไปได้ ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยการบอกกล่าวให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน โดยผู้เช่าไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่า และหน้าที่อื่นใดตามสัญญาอีก • ในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามความในวรรคก่อน ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าได้ชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือของปีการเช่า นั้น ภายใน 15 วัน นับจากวันที่ผู้เช่าได้ขนย้ายทรัพย์สินทำความสะอาด และปรับสภาพที่ดินที่เช่าตามที่ระบุข้างต้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าไม่มีหน้าที่ที่จะต้องคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าได้ชำระตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าแต่อย่างใด <p>หากผู้เช่าประสงค์ที่จะดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าต่อไป ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างในบริเวณที่ดินที่เช่าให้มีสภาพพร้อมดำเนินธุรกิจตามปกติต่อไป โดยการดำเนินการดังกล่าวจะต้องทำภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหายหรือเสียหายเกิดขึ้น</p>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ความสูญหาย หรือเสียหายที่เกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินที่เช่า ไม่ส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงานของผู้เช่า จนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการตามวัตถุประสงค์ของสัญญานี้ได้ต่อไป ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา และผู้เช่าจะต้องดำเนินการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้กลับสู่สภาพพร้อมดำเนินธุรกิจภายในระยะเวลารวดเร็วเหมาะสม นับตั้งแต่วันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น ในกรณีนี้ ผู้เช่าได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้างซึ่งตั้งอยู่ในที่ดินที่เช่า จนอยู่ในสภาพที่พร้อมที่จะดำเนินธุรกิจต่อไปได้ตามปกติ และผู้เช่าได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ใช้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ระยะเวลาปลอดค่าเช่าจะต้องไม่เกินกว่า 12 เดือน นับจากวันที่ความสูญหาย หรือเสียหายเกิดขึ้น • ในกรณีที่เกิดความสูญหาย หรือเสียหายที่เกิดขึ้นกับสิ่งปลูกสร้างที่อยู่บนที่ดินที่เช่า จนส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการตามปกติได้ หากแต่ผู้เช่าเลือกที่จะทำการปรับปรุงสภาพสิ่งปลูกสร้าง และได้รับการยกเว้นการชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน เมื่อสัญญานี้สิ้นสุดลง คู่สัญญาตกลงให้สัญญานี้ต่อระยะเวลาการเช่าออกไปเท่ากับระยะเวลาที่ผู้เช่าไม่สามารถประกอบธุรกิจได้ตามปกติ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้เช่าจะได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือนก่อนสัญญาสิ้นสุดว่าผู้เช่าไม่ประสงค์ที่จะต่อระยะเวลาการเช่า โดยอัตราค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ขยายออกไปนี้ จะเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา <p>การเวนคืน</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนถูกเวนคืนตามกฎหมาย ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจบนที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าได้ชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้เช่าตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าที่เหลือ อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่า
--	---

	<p>ทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ที่ดินที่เช่าถูกเวนคืนบางส่วน ซึ่งไม่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้เช่าจนถึงขนาดที่ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการในที่ดินที่เช่าต่อไปได้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญา โดยสัญญานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะส่วนที่ดินที่เช่าที่มีได้ถูกเวนคืน โดยในกรณีนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าที่ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลือ ทั้งนี้ จำนวนเงินที่คืนให้แก่ผู้เช่าดังกล่าวจะต้องไม่มากกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนที่ผู้ให้เช่าได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกเวนคืน และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ และอัตราค่าเช่าภายหลังจากที่ถูกเวนคืนจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการเวนคืน • ในกรณีการเวนคืนที่ดินที่เช่าตามที่กล่าวข้างต้น ผู้เช่ามีสิทธิที่จะได้รับเงินค่าทดแทนที่ได้รับจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องสำหรับสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าได้ปลูกสร้างขึ้นในที่ดินที่เช่า <p>ข้อจำกัดในการดำเนินธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่กฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือข้อบัญญัติใด ๆ ห้าม หรือจำกัดการใช้พื้นที่ หรือการประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่า อันส่งผลกระทบต่อผู้เช่าไม่สามารถดำเนินธุรกิจในที่ดินที่เช่าได้ต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ได้ โดยในกรณีดังกล่าวนี้ ผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ ให้แก่ผู้เช่าภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่การห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่ มีผลใช้บังคับกับบางส่วนของที่ดินที่เช่า และผู้เช่ายังประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจในที่ดินที่เช่าในส่วนที่มีได้ถูกข้อจำกัด หรือข้อห้ามดังกล่าวต่อไป ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกการเช่าที่ดินเฉพาะส่วนที่ถูกข้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้ดังกล่าว โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ โดยผู้ให้เช่าตกลงคืนค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาฯ ตามสัดส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่เช่าที่ผู้เช่าบอกเลิก และระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าที่ดินที่เช่าในส่วนดังกล่าว อัตราค่าเช่าจะลดลงตามสัดส่วนของที่ดินที่เช่าที่เหลือจากการหักเนื้อที่ดินที่เช่าที่ถูกข้อห้าม หรือข้อจำกัดการใช้พื้นที่ <p>กรณีผู้ให้เช่าผิดสัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> • ในกรณีที่ผู้ให้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือคำรับรองข้อหนึ่งข้อใดเป็นเหตุให้ผู้เช่าได้รับความเสียหาย หรือเสียประโยชน์ และผู้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าแก้ไขเหตุแห่งความผิดนั้นภายในกำหนดระยะเวลา 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากแต่ผู้ให้เช่ายังคงประพฤติผิดสัญญา ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาฯ และ/หรือเรียกร้องให้ผู้ให้เช่าปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนสำหรับมูลค่าสิ่งปลูกสร้างในขณะนั้น ค่ารั่วถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร และค่าเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวก ค่ากำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล และค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพที่ดินที่เช่า โดยในกรณีที่ผู้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่าตกลงคืนเงินจ่ายล่วงหน้าให้ผู้เช่าชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาฯ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลือ และค่าเช่ารายปีที่ผู้เช่าชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญาฯ ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ของปีการเช่านั้น ๆ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ผู้เช่าบอกเลิกสัญญา
--	--

	<p>กรณีผู้เช่าผิดสัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญาข้างต้น ซึ่งระบุให้ผู้เช่ามีหน้าที่ชดเชยค่าปรับรายวัน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดิน และปรับสภาพที่ดินให้กลับสู่สภาพเดิมให้แก่ผู้ให้เช่าได้ภายในกำหนดระยะเวลา และผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิในการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างโดยผู้เช่ารับผิดชอบค่าใช้จ่าย ในกรณีที่ผู้เช่าประพฤติผิดสัญญา หรือคำรับรองข้อหนึ่งข้อใด เป็นเหตุให้ผู้ให้เช่าได้รับความเสียหาย หรือเสียประโยชน์ และผู้ให้เช่าได้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าแก้ไขเหตุแห่งความผิดนั้นภายในกำหนดระยะเวลา 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากแต่ผู้เช่ายังคงประพฤติผิดสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้ และ/หรือเรียกร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามหน้าที่ตามสัญญา และ/หรือเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความผิด หรือการเลิกสัญญานั้น เท่ากับจำนวนค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าที่เหลือนับจากวันที่บอกเลิกสัญญา รวมทั้งค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายเครื่องจักร และค่าเครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ ของผู้เช่าบนที่ดินที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการทำความสะดวก ค่ากำจัดขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล และค่าใช้จ่ายในการปรับสภาพที่ดินที่เช่า ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการเรียกเก็บเงิน และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นอกเหนือจากสิทธิในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวข้างต้น ในกรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิริบเงินจำนวนใด ๆ ที่ผู้เช่าได้ชำระให้ไว้แก่ผู้ให้เช่า ณ เวลาที่ผู้ให้เช่าแจ้งการบอกเลิกสัญญาเป็นหนังสือให้แก่ผู้เช่า และเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนดังกล่าวข้างต้น โดยให้ถือว่าเงินที่ผู้ให้เช่ารับไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าเสียหาย ● ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 3 เดือน ผู้ให้เช่าตกลงแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องภายในกำหนดระยะเวลา 60 วัน โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าส่วนที่ค้างชำระ และดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับจากวันที่ค่าเช่าถึงกำหนดชำระ จนถึงวันที่ผู้เช่าชำระค่าเช่าค้างชำระ พร้อมดอกเบี้ยให้ผู้ให้เช่าครบถ้วน
--	--

	<p>ประเด็นที่เกี่ยวกับสะพาน และการใช้ที่ดินที่ราชพัสดุเพื่อเป็นทางเข้า-ออกโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ผู้เช่าตกลงดำเนินการพัฒนาที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 28881 (ปัจจุบันเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 292264) เพื่อใช้เป็นถนนเพื่อการสัญจร ด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ● นับจากวันที่ของสัญญา ผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าผ่านเข้าและทำการพัฒนาที่ดินตามที่กล่าวข้างต้น โดยไม่มีค่าตอบแทน และจะถือว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดความเสียหายใด ๆ แก่ผู้ให้เช่า ● เมื่อการดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ และผู้เช่าได้แจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นหนังสือ ผู้ให้เช่าตกลงยกที่ดินที่ได้รับการพัฒนาดังกล่าว ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งสิ้น 6 ไร่ 1 งาน 80 ตารางวา ให้แก่สาธารณชนเพื่อใช้เป็นถนนผู้เช่า และผู้ให้เช่าตกลงที่จะกำหนดวันเพื่อการดำเนินการดังกล่าวร่วมกัน โดยผู้ให้เช่าจะส่งมอบเอกสารการดำเนินการดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าภายหลังการดำเนินการแล้วเสร็จ ● ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ความร่วมมือกันในการขอรับใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างถนนสาธารณะ (ขนาดประมาณ 40 x 258 เมตร) โดยผู้เช่ารับผิดชอบค่าใช้จ่าย ● กรมธนารักษ์ได้อนุญาตให้เจ้าของที่ดินเดิมใช้ที่ราชพัสดุพื้นที่โดยประมาณ 2 งาน 31.2 ตารางวา ซึ่งอยู่ในการกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ เพื่อก่อสร้างสะพานข้ามคลองสาธารณะ (คลองชายทะเล) เพื่อเชื่อมต่อพื้นที่ชุมชนฝั่งทิศเหนือ¹⁶ รวมทั้งทรัพย์สินส่วนโครงการบางปูกับถนนสุขุมวิท โดยไม่มีกำหนดระยะเวลาการใช้ที่ดิน ภายใต้เงื่อนไขว่าจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในสะพานดังกล่าวให้แก่
--	---

16 คลองสาธารณะ (คลองชายทะเล) ดังกล่าว คั่นระหว่างชุมชนทางฝั่งทิศเหนือของคลองและถนนสุขุมวิท โดยประชาชนที่อาศัยในชุมชนดังกล่าวต้องเดินทางเข้าออกระหว่างชุมชนและถนนสุขุมวิทโดยอาศัยสิทธิการใช้สะพานซึ่งเป็นทางเข้าออกที่สำคัญเพื่อข้ามคลองตามจุดต่าง ๆ ในลักษณะเช่นเดียวกันกับสิทธิที่กองทุนรวมจะได้รับในการเข้าออกทรัพย์สินส่วนโครงการบางปู

	<p>กระทรวงการคลังเมื่อก่อสร้างสะพานดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว¹⁷</p> <ul style="list-style-type: none"> ● เจ้าของที่ดินปัจจุบันได้ชำระค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดินให้แก่กรมธนารักษ์สำหรับการใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวแล้ว และมีภาระหน้าที่ต่อกรมธนารักษ์ในการดูแลรักษาสะพานข้ามคลองดังกล่าว ● ภายหลังจากที่ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมจะมีภาระหน้าที่ในการดูแลรักษาสะพานข้ามคลองดังกล่าวตามที่จะได้กำหนดไว้ในบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งจะมีการจดทะเบียนบันทึกฉบับดังกล่าวกับสำนักงานที่ดินในวันโอนกรรมสิทธิ์
--	---

4.5.3 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

กองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่า ตกลงให้เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า เช่าทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมลงทุน โดยข้อตกลงในสัญญาเช่าหลักแต่ละฉบับเหมือนกัน (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 ถ้ากองทุนรวมและ</p>

17 เทสโก้ โลตัส (ในฐานะผู้ก่อสร้างสะพาน) ได้โอนกรรมสิทธิ์ในสะพานข้ามคลองให้แก่กระทรวงการคลังภายในเดือนพฤศจิกายน 2555

	<p>เทสโก้ โลตัส ไม่สามารถตกลงเรื่องอัตราค่าเช่าสำหรับระยะต่ออายุสัญญาเช่าหลักนั้นได้ก่อนระยะเวลา 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/หรืออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุนที่เกี่ยวข้อง จัดให้มีสถานที่จอดรถ จัดให้มีสถานที่จัดเก็บรถเข็น จัดให้มีช่อง</p>

	<p>ทางเข้าออกศูนย์การค้าและพื้นที่สำหรับรับส่งของ จัดให้เวลาทำการของศูนย์การค้าเป็นไปตามเวลาทำการของเทสโก้ โลตัส รักษาความหลากหลายของผู้เช่าในศูนย์การค้า (เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากเทสโก้ โลตัส ซึ่งเทสโก้ โลตัส ต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร) และต้องไม่อนุญาตให้มีการดำเนินธุรกิจที่มีลักษณะคล้ายกับธุรกิจของเทสโก้ โลตัส ในบริเวณพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น</p>
<p>สิทธิและหน้าที่อื่นของ เทสโก้ โลตัสและ กองทุนรวม</p>	<p>กองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส มีสิทธิและหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าหลัก สิทธิดังกล่าวรวมถึงการที่เทสโก้ โลตัส สามารถใช้พื้นที่ส่วนกลางเพื่อทำการแจกจ่ายใบปลิวประชาสัมพันธ์และจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายในแต่ละปี และกองทุนรวมต้องรักษาสภาพภายนอกศูนย์การค้าและพื้นที่ส่วนกลางให้อยู่ในสภาพที่ดี นอกจากนี้กองทุนรวมต้องใช้ความพยายามตามสมควรในการจัดให้มีระบบสาธารณูปโภคในทรัพย์สินที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และอนุญาตให้เทสโก้ โลตัส ติดตั้งป้ายประชาสัมพันธ์รอบบริเวณศูนย์การค้าได้</p>
<p>การโอนสิทธิเรียกร้องตาม สัญญาเช่าหลัก</p>	<p>เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิที่จะโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วง ตามสัญญาเช่าหลักให้กับบุคคลอื่น แต่อาจโอนสิทธิการเช่าหรือให้เช่าช่วงให้แก่บริษัทอื่นซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของเทสโก้ โลตัส (หรือให้แก่บุคคลภายนอกโดยได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากกองทุนรวม ซึ่งกองทุนรวมต้องไม่ปฏิเสธให้ความยินยอมหรือให้ความยินยอมล่าช้าโดยไม่มีเหตุผลอันควร)</p> <p>อย่างไรก็ตาม เทสโก้ โลตัส สามารถให้เช่าช่วง (1) พื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวมที่สามารถให้เช่าช่วงได้อยู่แล้วก่อนวันที่ทำสัญญาเช่าหลัก (2) พื้นที่ซึ่งให้บริษัท เทสโก้ การ์ด เซอร์วิส เซล จำกัด เช่าช่วงอยู่ และ (3) พื้นที่ใด ๆ ของทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ซึ่งสามารถเข้าใช้ประโยชน์แยกต่างหากเป็นสัดส่วนจากส่วนอื่นได้ หรือกรณีอื่น ๆ ตามที่ได้รับอนุญาตล่วงหน้าเป็นหนังสือจากกองทุนรวม นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส สามารถให้สิทธิแก่บุคคลอื่นในการประกอบการใด ๆ ในบริเวณทรัพย์สินที่เช่าจากกองทุนรวม ซึ่งการให้สิทธิดังกล่าวต้องไม่เป็นการให้เช่า โดยเทสโก้ โลตัส ต้องแจ้งให้กองทุนรวมทราบเกี่ยวกับ การโอนสิทธิการเช่า 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 ในบริเวณศูนย์การค้าซึ่งเสียหายหรือถูกทำลายให้อยู่ในสภาพเดิม ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส อาจไม่ชำระค่าเช่าหรือลดค่าเช่าตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่สามารถใช้จ่ายประโยชน์ได้ จนกว่าจะมีการซ่อมแซมและ/หรือปรับปรุงจนแล้วเสร็จ ในกรณีที่ไม่มี การซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าดังกล่าวและ/หรือศูนย์การค้า ภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่เกิดความเสียหายหรือถูกทำลาย เทสโก้ โลตัส อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลักได้ ทั้งนี้ ถ้ากองทุนรวมไม่สามารถ ดำเนินการซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้าได้ เนื่องจากความชำรุดบกพร่องในทรัพย์สินที่เช่าก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูง เกินกว่าที่กองทุนรวมจะยอมรับได้ หรือกองทุนรวมไม่สามารถเข้าไปยัง ทรัพย์สินที่เช่าหรือการซ่อมแซมหรือปรับปรุงไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากเหตุใด ๆ ซึ่งอยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจไม่ซ่อมแซมหรือปรับปรุงทรัพย์สินที่เช่าหรือศูนย์การค้า</p> <p>นอกจากนี้ หากค่าสินไหมทดแทน (จำนวนก่อนการหักค่าเสียหายส่วน แรก (deductible) ที่กองทุนรวมต้องจ่าย) ที่กองทุนรวมได้รับ มีจำนวน น้อยกว่าค่าซ่อมแซมบูรณะทรัพย์สินที่เช่า และกองทุนรวมไม่มีเงิน เพียงพอสำหรับเงินจำนวนที่ขาดดังกล่าว กองทุนรวมต้องใช้ความ พยายามอย่างดีที่สุดในการหาเงินทุนเพิ่มเติมเท่ากับจำนวนเงินที่ขาด ดังกล่าว (ซึ่งรวมถึงการดำเนินการกู้ยืมเงินจากธนาคาร และ/หรือเรียก ประชุมผู้ถือหุ้นลงลงทุนเพื่อเสนอให้พิจารณาการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาซึ่งเงินทุนดังกล่าว กองทุนรวมและเทสโก้ โลตัสจะเจรจาโดยสุจริตเพื่อหาทางออกซึ่งเป็นที่ยอมรับของทั้งสองฝ่าย ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส จะไม่มีหน้าที่ต้องจัดหา เงินทุนสำหรับเงินส่วนที่ขาดดังกล่าว หากกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ไม่สามารถหาทางออกที่ตกลงกันได้ เทสโก้ โลตัส มีสิทธิเลิกสัญญาเช่า หลัก และกองทุนรวมจะไม่ผิดสัญญาหากกองทุนรวมได้ปฏิบัติหน้าที่</p>
--	---

	<p>ภายใต้สัญญาเช่าหลักแล้ว</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 (ทั้งหมดหรือบางส่วนหรือทรัพย์สินดังกล่าว) หรือมีหนังสือบอกกล่าวเลิกสัญญาถึงเทสโก้ โลตัส ได้ ซึ่งจะทำให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลง</p> <p>ในกรณีที่เกิดเหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของกองทุนรวม หรือในกรณีที่เทสโก้ โลตัส มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาเช่าหลักภายหลังจากเกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้า หรือทรัพย์สินที่เช่าและ/หรือศูนย์การค้าถูกทำลายหรือถูกเวนคืน เทสโก้ โลตัส อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่าหลักได้</p> <p>เหตุผิดนัดซึ่งเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง (“คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัด”) หมายถึง</p> <p>(ก) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดไม่ชำระเงินจำนวนใด ๆ ตามสัญญาเช่าหลักที่ถึงกำหนดชำระและมีการค้างชำระเงินจำนวนดังกล่าวเป็นระยะเวลา 25 วันทำการ นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ (ไม่ว่าจะมีการเรียกร้องให้ชำระเงินจำนวนดังกล่าวหรือไม่ก็ตาม) หรือ</p> <p>(ข) คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดปฏิบัติผิดข้อตกลงหรือหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่าหลักซึ่งคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอาจแก้ไขได้แต่ไม่ทำการแก้ไขภายในระยะเวลาอันสมควรตามที่ได้มีการระบุไว้ในหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง ซึ่งได้แจ้งถึงการปฏิบัติผิดข้อตกลงและเรียกร้องให้มีการแก้ไข หรือ</p> <p>(ค) ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายที่ผิดนัดอยู่ภายใต้กระบวนการล้มละลายเลิก</p>

	<p>กิจการ พื้ที่ทรัพย์ พื้นฟูกิจการ การจัดการทรัพย์สิน ข้อตกลงกับ เจ้าหนี้เกี่ยวกับการจัดการหนี้สิน การหยุดพักชำระหนี้ชั่วคราวหรือ อยู่ภายใต้วิธีการชั่วคราวของศาลหรือตัวแทนที่ศาลตั้งขึ้นซึ่งเกิดขึ้น ในประเทศไทย ไม่ว่าจะกระบวนการดังกล่าวจะมีขึ้นในหรือนอกศาล</p> <p>ทั้งนี้ การเลิกสัญญาเช่าหลักโดยกองทุนรวมหรือโดยเทสโก้ โลตัสไม่ กระทบถึงสิทธิหรือข้อเรียกร้องใด ๆ ที่มีขึ้นก่อนการเลิกสัญญาดังกล่าว</p>
<p>กฎหมายและการระงับข้อพิพาท</p>	<p>สัญญานี้ได้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ข้อพิพาทใด ๆ ที่เกิดขึ้น ภายใต้สัญญานี้ต้องเสนอต่ออนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของ สำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบัน อนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย</p>

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)

กองทุนรวม ในฐานะผู้ให้เช่า ตกลงจะให้เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้เช่า เช่าทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ที่กองทุนรวมจะลงทุน โดยข้อตกลงในสัญญาเช่าหลักแต่ละฉบับจะเหมือนกับสัญญาเช่าหลักระหว่างกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส สำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) (เว้นแต่ส่วนที่มีการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลงของสัญญาเช่าที่ดินที่อาคารตั้งอยู่)

4.5.4 สรุปสาระสำคัญของสัญญาการให้บริการระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม

(ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

กองทุนรวมเข้าทำสัญญาการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งกับเทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวมมีฐานะเป็นผู้ให้บริการ และ เทสโก้ โลตัส มีฐานะเป็นผู้รับบริการ โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญ ดังนี้

<p>คู่สัญญา</p>	<p>เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม</p>
<p>อายุสัญญา</p>	<p>อายุของสัญญาการให้บริการแต่ละฉบับจะเป็นไปตามระยะเวลาการเช่าของสัญญาเช่าหลักที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>ขอบเขตของการให้บริการ</p>	<p>กองทุนรวมจะต้องจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการเพื่อการใช้ประโยชน์ส่วนกลางร่วมกัน ซึ่งรวมถึงบริการจัดการงานธุรการที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง ระบบระบายอากาศและปรับอากาศ บริการรักษาความสะอาดและบริการดูแลรักษาทั่วไป</p>

<p>ค่าบริการและ ค่าบำรุงรักษา</p>	<p>ค่าบริการเป็นอัตราที่กำหนดคงที่ และจะต้องชำระเป็นรายเดือน นอกเหนือจากค่าบริการแล้ว เทสโก้ โลตัส ต้องชำระค่าบำรุงรักษาเป็นจำนวนร้อยละ 70 โดยเป็นค่าบำรุงรักษาอุปกรณ์ดังต่อไปนี้ อุปกรณ์ทำความเย็น เครื่องจำหน่ายไฟฟ้า หม้อแปลงไฟฟ้า ตู้สวิตช์บอร์ดสำหรับระบบไฟฟ้า (Main Distribution Board) เครื่องกำจัดน้ำเสีย เครื่องสูบน้ำ (CDP, CHP, water booster pump) และ ระบบป้องกันอัคคีภัย (Fm200/Vesda)</p>
<p>กฎหมายและการระงับข้อพิพาท</p>	<p>สัญญานี้ได้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ข้อพิพาทใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญานี้ต้องเสนอต่ออนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย</p>

(ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)

กองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาการให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) กับเทสโก้ โลตัส โดยกองทุนรวม มีฐานะเป็นผู้ให้บริการ และเทสโก้ โลตัส มีฐานะผู้รับบริการ โดยข้อตกลงในสัญญาให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) จะเหมือนกับสัญญาให้บริการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

4.5.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมแต่งตั้งเทสโก้ โลตัส ให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนทุกแห่ง (ซึ่งรวมถึง อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)) ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) แล้วเสร็จ กองทุนรวมจะส่งหนังสือแจ้งรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ที่จะอยู่ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เทสโก้ โลตัส

<p>คู่สัญญา</p>	<p>เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม</p>
<p>การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>กองทุนรวมแต่งตั้งเทสโก้ โลตัส เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรับผิดชอบในการบริหารจัดการและควบคุมดูแลทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงลดจนการให้บริการด้านต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ การจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่าและสัญญาบริการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดหรือแต่</p>

	<p>บางส่วนตลอดอายุของสัญญาและตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส จะได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้</p> <p>ในส่วนของกรให้บริการด้านต่าง ๆ เทสโก้ โลตัส อาจเข้าทำสัญญากับผู้ให้บริการอื่นที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามที่ได้รับการตรวจสอบและอนุมัติจากกองทุนรวม</p>
<p>วันเริ่มมีผลใช้บังคับ และระยะเวลาของสัญญา</p>	<p>กองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลใช้บังคับต่อเมื่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่ละแห่งได้โอนให้กับกองทุนรวมในฐานะผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแล้วเสร็จสมบูรณ์ ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้ จะมีผลใช้บังคับเป็นระยะเวลา 15 ปี และจะมีการต่ออายุสัญญาออกไปโดยอัตโนมัติอีก 15 ปี เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่นหรือได้มีการบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดตามข้อกำหนดของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์นี้</p>
<p>หน้าที่ของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>ตลอดระยะเวลาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เทสโก้ โลตัส ตกลงดำเนินการ ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีประสิทธิภาพในนามของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเป็นไปตามหลักการบริหารจัดการที่ดีทั้งในส่วนของกรจัดการพื้นที่ให้เช่า การบริหารจัดการสัญญาเช่า สัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิ และสัญญาบริการ โดยเทสโก้ โลตัส จะยึดถือตามแผนผังโครงสร้างองค์กร 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 โดยการจัดทำ</p>

	<p>งบประมาณ การประมาณการและการวางแผนทางธุรกิจ การส่งมอบและการรับมอบพื้นที่เช่า การเข้าตักแต่งตั้งพื้นที่ของผู้เช่า การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่า การจัดการซ่อมบำรุง การบริหารจัดการที่จอดรถ การบริหารจัดการสัญญาต่าง ๆ การบริหารจัดการงานธุรการทั่วไป การดำเนินการเกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคาร การบริหารค่าใช้จ่ายและการบริหารทางการเงิน การตลาด การจัดทำแผนธุรกิจ และงบประมาณประจำปี การเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการ การบริหารจัดการ บัญชีธนาคาร 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 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้นหารด้วย 12 ("ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์") โดยจะชำระเป็นรายเดือน และ</p> <p>(3) ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 1.5 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) ("ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ")</p> <p>(ข) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ จะชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ตามข้อกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินตามที่กล่าวต่อไป ภายใน 30 วัน นับจากวันสุดท้ายของแต่ละเดือนตามใบแจ้งหนี้ที่เทสโก้ โลตัส จะได้ส่งให้กับกองทุนรวม</p> <p>(ค) ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจจะมีการพิจารณาทบทวนและทำความตกลงร่วมกันระหว่างกองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส ก่อนที่จะต่ออายุสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์หรือกฎหมายหรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่</p>

	<p>เกี่ยวข้อง</p> <p>(ง) ค่าธรรมเนียมการควบคุมงาน (overseeing works) ซึ่งจะถือเป็น ค่าใช้จ่ายในการลงทุนหรือค่าใช้จ่ายในการรื้อถอน (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>(ฉ) ค่าคอมมิชชั่น ทั้งกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ และการต่ออายุสัญญาเช่า จะชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ภายใน 30 วัน นับจากวันที่เช่าทำหรือต่ออายุสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าวตามจำนวนที่ปรากฏในใบแจ้งหนี้ที่</p>
--	--

	<p>เทสโก้ โลตัส ได้ส่งให้กับกองทุนรวม ในกรณีที่ค่าเช่าหรือค่าบริการมีจำนวนไม่คงที่ การกำหนดอัตราค่าคอมมิชชั่นกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่หรือการต่ออายุสัญญาเช่าจะเป็นไปตามค่าเช่า และ/หรือค่าบริการรายเดือนเฉลี่ยในช่วงสามเดือนแรกภายหลังที่ได้มีการเช่าทำหรือต่อสัญญาเช่าหรือสัญญาบริการดังกล่าว โดยจะต้องชำระภายใน 30 วัน นับจากวันที่มีการกำหนดค่าคอมมิชชั่นนั้น ๆ ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายที่จะกล่าวข้างล่างนี้</p> <p>(ข) ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่ม - ร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ <p>(ค) ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์จะชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ได้มีการโอนทรัพย์สินตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง โดยเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของการชำระเงินค่าธรรมเนียม ค่าบริการและค่าใช้จ่ายที่จะกล่าวต่อไป ตามจำนวนที่ปรากฏในใบแจ้งหนี้ที่เทสโก้ โลตัส จะได้ส่งให้กับกองทุนรวม</p> <p>(ง) คู่สัญญาตกลงยกเว้นค่าคอมมิชชั่น ทั้งกรณีการเช่าทำสัญญาเช่าใหม่ และการต่ออายุสัญญาเช่าซึ่งรวมถึงกรณีที่เทสโก้ โลตัสว่าจ้างบุคคลภายนอกดำเนินการจัดหาผู้เช่า และค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์การค้า 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 ตกลงรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภค อันได้แก่ ก๊าซ น้ำประปา และไฟฟ้า ("สาธารณูปโภค") ที่ใช้ในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้กับหน่วยงานที่ให้บริการ สาธารณูปโภคดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว กองทุนรวมจึงตกลงให้สิทธิเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่า โดยมี สิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) จะต้องรับผิดชอบชำระค่าบริการสาธารณูปโภคทั้งหมดของ อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ให้แก่หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวด้วยตนเองแต่เพียง ผู้เดียว (2) มีสิทธิเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคที่ใช้โดยผู้เช่าจากผู้เช่าด้วยตนเอง เพื่อเข้าบัญชีของเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เอง (3) จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่าตามอัตราที่เคยมีการ เรียกเก็บก่อนที่จะมีการทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (4) จะต้องเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากกองทุนรวมที่ใช้ในพื้นที่ ส่วนกลางและพื้นที่ส่วนอื่นของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่ยังไม่มีผู้ใดเข้าครอบครองในอัตรา เดียวกับที่เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ชำระให้แก่ หน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว (5) สามารถปรับขึ้นอัตราค่าบริการที่จะเรียกเก็บจากผู้เช่าได้ตามการปรับขึ้น อัตราค่าบริการของหน่วยงานที่ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าว (6) จะต้องไม่เรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้เช่ารายใหม่ในอัตราที่สูง เกินเหตุอันควร <p>(ข) เมื่อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดหรือสิ้นสุดลง เทสโก้ โลตัส จะต้องใช้ความพยายามตามสมควรเพื่อกระทำการดังต่อไปนี้โดยเร็ว ที่สุดเท่าที่จะสามารถกระทำได้</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) โอนอุปกรณ์มีเตอร์ทั้งหมดที่ใช้ในการให้บริการสาธารณูปโภคแก่ผู้เช่า ให้กับกองทุนรวม (หรือบุคคลอื่นใดตามที่กองทุนรวมจะกำหนด) และ (2) โอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาทั้งหมดที่เช่าทำกับเช่าเกี่ยวกับการ ให้บริการสาธารณูปโภคให้กับกองทุนรวม (หรือบุคคลอื่นใดตามที่กองทุน รวมจะกำหนด)
--------------------	--

<p>การโอนสิทธิและเสนอชื่อบุคคลอื่นเพื่อดำรงตำแหน่งเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>กองทุนรวม หรือเทสโก้ โลตัส อาจโอนสิทธิ ผลประโยชน์ ส่วนได้เสีย หรือภาระหน้าที่ทั้งหมดหรือบางส่วนภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลอื่น เมื่อได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าจากคู่สัญญาอีกฝ่าย</p> <p>ทั้งนี้ หากเทสโก้ โลตัส เป็นผู้โอนสิทธิ ผลประโยชน์ ส่วนได้เสีย หรือภาระหน้าที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ให้แก่รัชทายาทที่เทสโก้ โลตัส ถือหุ้นร้อยละ 100 (ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม) การโอนดังกล่าวไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทุนรวม ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องสามารถบริหารจัดการทรัพย์สินได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมีหน้าที่ คุณสมบัติและลักษณะ รวมทั้งมีความเชี่ยวชาญ ความน่าเชื่อถือ และประสบการณ์เฉพาะตัวของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นไปตามกฎหมายหรือกฎระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>การผิดสัญญาและการเลิกสัญญา</p>	<p>(ก) การเลิกสัญญาเนื่องจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์เสียหายหรือถูกทำลาย</p> <p>กรณีที่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่กองทุนรวมลงทุน – กองทุนรวมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยจะทำการแจ้งให้เทสโก้ โลตัส ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์เทสโก้ โลตัส จะไม่ทำการเรียกร้องใด ๆ กับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว</p> <p>กรณีที่มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแต่เพียงบางส่วน หรือสัญญาเช่าที่ดินซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่สิ้นสุดลงหรือหมดอายุ – การดำเนินการตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่ายหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ที่เช่าดังกล่าว จะสิ้นสุดโดยอัตโนมัติในวันที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวถูกขายหรือวันที่สัญญาเช่าสิ้นสุดหรือหมดอายุ (แล้วแต่กรณี)</p> <p>ในทั้งสองกรณื่อดังกล่าวข้างต้น หากไม่มีข้อห้ามตามกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง กองทุนรวมจะแจ้งให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ทราบโดยเร็วที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ว่ากองทุนรวมได้ลงนามในสัญญาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว รวมถึงการแจ้งวันที่กำหนดเป็นวันจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์</p> <p>กรณีที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับ</p>

	<p>ความเสียหายหรือถูกทำลายและไม่สามารถซ่อมแซมแก้ไขได้ และคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าได้ การดำเนินการตามสัญญาของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเสียหายหรือถูกทำลายจะสิ้นสุดลงโดยอัตโนมัติเมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่าระหว่างกองทุนรวมและผู้เช่าหลักตามที่ได้กล่าวมานั้น</p> <p>(ข) การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาหรือการล้มละลาย</p> <p>สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะสิ้นสุดลง เมื่อคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ส่งหนังสือบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญา หากคู่สัญญาฝ่ายที่ผิดสัญญาดังกล่าวนั้น</p> <p>(1) ไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ในข้อที่เป็นสาระสำคัญหรือไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดใด ๆ ในสัญญาดังกล่าวมาอย่างต่อเนื่อง และไม่ได้ทำการแก้ไขให้ให้เหตุดังกล่าวหมดไป (ในกรณีที่ สามารถแก้ไขได้) ภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ดำเนินการแก้ไข</p> <p>(2) ในกรณีที่</p> <ul style="list-style-type: none"> ● เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนลดลงต่ำกว่าร้อยละ 60 และ ● รายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue) ต่ำกว่าร้อยละ 50 ของอัตราที่กำหนดในงบประมาณและแผนธุรกิจประจำปี เป็นเวลามากกว่า 3 เดือนติดต่อกัน ให้ถือว่าเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นฝ่ายผิดสัญญา ทั้งนี้ สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ได้กำหนดความหมายของคำว่า "อัตราการเช่าพื้นที่" ไว้โดยหมายถึง อัตราร้อยละของพื้นที่ที่มีการเช่าจริงที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวที่คำนวณตามพื้นที่ให้เช่ารวม (ไม่รวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหารที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส) หารด้วยจำนวนพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ยกเว้นพื้นที่ที่ไม่อาจให้เช่าได้ในช่วงเวลาหนึ่ง เนื่องจากเหตุสุดวิสัย อยู่ในระหว่างการซ่อมแซมปรับปรุง ตกแต่งภายในพื้นที่นั้น ในกรณีที่ไม่ปรากฏข้อผิดพลาดโดยชัดแจ้ง ให้รายงานประจำเดือนที่เกี่ยวกับอัตราการเช่าพื้นที่ซึ่งจัดเตรียมโดยเทสโก้ โลตัส ถือเป็นข้อมูลอัตราการเช่าพื้นที่ที่เป็นที่สุด <p>(3) เป็นผู้ที่ขาดคุณสมบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือ</p>
--	--

	<p>สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด และไม่สามารถแก้ไขคุณสมบัติดังกล่าวให้ถูกต้องได้ภายใน 90 วัน นับจากวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งให้ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง ทั้งนี้ หากผู้ละเมิดข้อสัญญาเป็นเทสโก้ โลตัส เทสโก้ โลตัส สามารถเสนอบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนและเป็นไปตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดให้ดำรงตำแหน่งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์แทนภายใต้ข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้รับการเสนอชื่อดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบโดยมติที่ประชุมของผู้ถือหุ้นวงลงทุน โดยภายหลังจากที่เทสโก้ โลตัส ได้เสนอชื่อบุคคลดังกล่าวจะต้องจัดให้มีการประชุมขึ้นในทันทีที่จะกระทำได้ และเพื่อเป็นการหลีกเลี่ยงข้อสงสัยที่อาจเกิดขึ้น การประชุมของผู้ถือหุ้นวงลงทุนเพื่อเห็นชอบในการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องได้รับอนุมัติภายใน 90 วัน นับจากวันที่คู่สัญญาฝ่ายที่ละเมิดข้อสัญญาได้รับหนังสือบอกกล่าวจากคู่สัญญาอีกฝ่ายให้ดำเนินการแก้ไขคุณสมบัติให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีเช่นว่านั้น สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะยังมีผลใช้บังคับต่อไป</p> <p>(4) กองทุนรวมหรือเทสโก้ โลตัส (แล้วแต่กรณี) ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย</p> <p>(ค) การตกลงเลิกสัญญาโดยคู่สัญญา</p> <p>คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอาจตกลงเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์เมื่อใดก็ได้ โดยทำเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ง) เงื่อนไขการเลิกสัญญา</p> <p>กองทุนรวมจะใช้สิทธิเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ด้วยเหตุภายใต้หัวข้อ "การเลิกสัญญาเนื่องจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาหรือการล้มละลาย" ตามข้อ (ข)(1) หรือ (2) ข้างต้น ได้ต่อเมื่อผู้ถือหุ้นวงลงทุน มีมติอนุมัติให้ยกเลิกการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ด้วยคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในกรณี (1) ที่เทสโก้ โลตัส เป็นฝ่ายผิดสัญญา ในข้อสัญญาอันเป็นสาระสำคัญภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์และไม่สามารถทำการแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด และการทำผิดข้อสัญญานั้นทำให้เกิดผลกระทบต่อการบริหารจัดการทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ หรือ (2) อัตราการเช่าพื้นที่และรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Revenue) ลดลงต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดไว้เป็นเวลาเกินกว่า 3 เดือนติดต่อกันและถ้าเทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือ</p>
--	--

	<p>หน่วยลงทุนด้วยแล้ว เทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในมติให้ยกเลิกสัญญาว่าจ้างอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>(จ) การเลิกสัญญาเนื่องจากการเลิกกองทุนรวม</p> <p>ในกรณีที่กองทุนรวมถูกเลิกตามเงื่อนไขที่กำหนดในโครงการสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะถูกยกเลิกในทันทีเมื่อเทสโก้ โลตัสแจ้งให้กองทุนทราบเป็นหนังสือ ในกรณีที่กองทุนรวมถูกเลิกเนื่องจากความผิดของกองทุนรวมเอง เทสโก้ โลตัส สงวนสิทธิที่จะดำเนินการเรียกร้องให้กองทุนรวมชำระเบี้ยปรับตามที่กำหนดในข้อ (ข) ด้านล่างนี้</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่เทสโก้ โลตัส ถูกถอดถอนหรือมีการบอกเลิกสัญญาว่าจ้างอสังหาริมทรัพย์ โดยมติของที่ประชุมผู้ถือหน่วยตามที่กำหนดไว้ในข้อ (ง) ดังกล่าวข้างต้น โดยเทสโก้ โลตัส มิได้ผิดสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เทสโก้ โลตัส จะได้รับเงินชดเชยจากกองทุนรวมและกองทุนรวมมีหน้าที่ต้องชำระเงินชดเชยดังกล่าวให้เทสโก้ โลตัส ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์</p> <p>(ช) 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>(ซ) ผลของการเลิกสัญญา</p> <p>หากกองทุนรวมเป็นผู้เลิกสัญญาโดยเทสโก้ โลตัส มิได้เป็นผู้ผิดนัด หรือผิดสัญญา กองทุนรวมจะต้องรับผิดชอบชำระเบี้ยปรับให้แก่เทสโก้ โลตัส เป็นจำนวนเท่ากับค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่กองทุนรวมชำระให้แก่เทสโก้ โลตัส ในช่วงระยะเวลา 2 ปี ก่อนหน้านั้น โดยในกรณีดังกล่าว จะไม่นำข้อตกลงยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่ระบุในข้อ (ณ) ภายใต้หัวข้อ "ค่าธรรมเนียมของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์" ดังกล่าวข้างต้น มาใช้บังคับ</p>
--	--

<p>กฎหมายและการระงับข้อพิพาท</p>	<p>สัญญาที่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายไทย ข้อพิพาทใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายใต้สัญญานี้ ต้องเสนอต่ออนุญาโตตุลาการภายใต้ข้อบังคับของสำนักงานศาลยุติธรรมว่าด้วยอนุญาโตตุลาการ สถาบันอนุญาโตตุลาการแห่งประเทศไทย</p>
----------------------------------	--

4.5.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกันระหว่างเทศโก้ โฉดัส กับกองทุนรวม

กองทุนรวม และเทศโก้ โฉดัส ตกลงเข้าทำสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน โดยมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญดังนี้

<p>คู่สัญญา</p>	<p>เทศโก้ โฉดัส และกองทุนรวม</p>
<p>อายุสัญญา</p>	<p>สัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่เทศโก้ โฉดัสดำเนินการโอนที่ดิน 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 หรือให้เช่าที่ดินหรืออาคารแก่ผู้เช่าหลักอื่นที่ไม่ใช่เทศโก้ โฉดัส กองทุนรวมจะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังเทศโก้ โฉดัส โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวของกองทุนรวม เพื่อให้เทศโก้ โฉดัส พิจารณารับข้อเสนอดังกล่าวก่อน ทั้งนี้ กองทุนรวมไม่สามารถขาย โอน จำหน่าย หรือให้เช่าที่ดินและอาคารแก่ผู้อื่นโดยเสนอเงื่อนไขที่ดีกว่าเงื่อนไขที่ได้เสนอให้เทศโก้ โฉดัส การดำเนินการตามสิทธิที่จะปฏิเสธก่อนดังกล่าวต้องเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม</p> <p>นอกจากนี้ หากเทศโก้ โฉดัส ประสงค์ที่จะขาย โอน หรือจำหน่ายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินให้แก่บุคคลใด ๆ (ซึ่งเป็นที่ตั้งของศูนย์การค้าที่มีขนาดพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไป) เทศโก้ โฉดัส จะต้องทำหนังสือแจ้งเป็นคำเสนอไปยังกองทุนรวม โดยระบุข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการ</p>

	<p>ดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้กองทุนรวมพิจารณารับข้อเสนอก่อน 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 โลตัสเป็นเจ้าของ หรือที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของโดยมีเทสโก้ โลตัสเป็นผู้เช่าหลัก 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 นับแต่วันที่การโอนตามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมเสร็จสมบูรณ์ อย่างไรก็ตาม เทสโก้ โลตัส อาจขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนได้ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้ (1) ขาย โอน หรือจำหน่ายหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทในกลุ่มของเทสโก้ โลตัส หรือ (2) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทุนรวมก่อน ซึ่งระยะเวลาห้ามโอนขายหน่วยลงทุนสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรกสิ้นสุดลงในวันที่ 10 กันยายน 2555</p> <p>โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อตกลงการห้ามโอนขายหน่วยลงทุนของเทสโก้ โลตัส สำหรับการเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ใน "ข้อ 23.3 ข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุน"</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 โดย</p>

	<p>ให้เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าที่กองทุนรวมจะเข้าทำกับเทสโก้ โลตัส ทุกประการ</p> <p>โปรดพิจารณารายละเอียดในข้อ 4.5.7 "สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม"</p>
--	---

4.5.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม

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

คู่สัญญา	เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวม
เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการ	คำว่า "เทสโก้ (Tesco)" "โลตัส (Lotus)" และ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)"
การอนุญาตให้สิทธิ	<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 ซึ่งได้แก่การเป็นเจ้าของและการจัดการ รวมถึงการให้เช่าพื้นที่บางส่วนศูนย์การค้า หรือการให้บริการเกี่ยวกับศูนย์การค้าดังกล่าว (ซึ่งรวมถึงการประชาสัมพันธ์ศูนย์การค้า) หรือการค้าเงินธุรกิจอื่นตามที่ระบุในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ 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>

<p>ขอบเขตการอนุญาตให้ใช้ เครื่องหมายการค้า และค่าสิทธิ</p>	<p>กองทุนรวมมีสิทธิใช้เครื่องหมายการค้านี้โดยไม่ต้องชำระค่าสิทธิแต่เพียงในประเทศไทยเท่านั้น และการอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้านี้มิได้เป็นการให้อนุญาตให้กองทุนรวมใช้สิทธิแต่เพียงผู้เดียว</p>
--	---

4.6 การประกันภัย

กรมธรรม์ประกันภัยที่สำคัญเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ก่อนที่จะมีการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวม ซึ่ง เทสโก้ โลตัส ได้เอาประกันภัยไว้ที่นั้น ประกอบด้วยการประกันภัยดังต่อไปนี้ (ก) การประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท (All Risks Insurance) (ข) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก (Third Party Liability Insurance) และ (ค) การประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) (ง) การประกันภัยการก่อการร้าย (Terrorism Insurance) โดยที่ภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยทรัพย์สินสำหรับความเสี่ยงภัยทุกประเภท เทสโก้ โลตัส จะได้รับความคุ้มครองต่อความสูญเสียและความเสียหายที่เกิดขึ้นกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่น ๆ ที่สำคัญ ในส่วนของกรมธรรม์การประกันภัยสำหรับความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกจะครอบคลุมความรับผิดทางกฎหมายและทางนิติกรรมสัญญาของเทสโก้ โลตัส ต่อบุคคลอื่น อันเกิดจากการทำให้ผู้อื่นได้รับบาดเจ็บหรือเสียชีวิต และการก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของผู้อื่น ทั้งนี้ จำนวนค่าเสียหายส่วนแรกที่เทสโก้ โลตัส จะต้องรับผิดชอบ (deductible amounts) ภายใต้กรมธรรม์ดังกล่าวมิได้เป็นจำนวนเงินที่มีนัยสำคัญหรือสูงเกินไป

หลังจากกองทุนรวมได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว บริษัทจัดการมีหน้าที่ดำเนินการให้มีการเอาประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสม โดยมีกองทุนรวมเป็นผู้รับประกัน

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

4.7 กลยุทธ์การจัดการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

กลยุทธ์หลักของบริษัทจัดการที่เกี่ยวกับการลงทุนของกองทุนรวม คือ การลงทุนระยะยาวในอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยเป็นหลักโดยจะลงทุนทั้งในรูปแบบการถือครองกรรมสิทธิ์ และการถือครองสิทธิการเช่า

วัตถุประสงค์หลักของบริษัทจัดการในการบริหารจัดการกองทุนรวมคือ การดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้ที่สามารถนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นรายละเดือนได้สม่ำเสมอในระยะยาว และการดำเนินการให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเติบโตที่ยั่งยืนในระยะยาว ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายละเดือนได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในอัตราที่น่าพอใจ (competitive rate of return) บริษัทจัดการจะใช้กลยุทธ์ในการลงทุนดังต่อไปนี้ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์หลักดังกล่าวข้างต้น

การเติบโตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

กำหนดและติดตามโอกาสในการลงทุนที่น่าสนใจอย่างต่อเนื่องโดยมุ่งเน้นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในกิจการค้าปลีกเป็นหลัก โดยที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนจะต้องสามารถก่อให้เกิดรายได้และให้ผลตอบแทนการลงทุนในอัตราที่น่าพอใจเพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายละเดือน โดยอยู่ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อสนับสนุนกลยุทธ์ในการเติบโตของกองทุนรวมด้วยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอสไอ โดดส์ ตกลงให้กองทุนรวมมีสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) หากเอสไอ โดดส์ จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหรือเกี่ยวกับศูนย์การค้าใด ๆ ในประเทศไทย ที่มีอยู่ในปัจจุบันและอนาคต โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.5 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน - 4.5.6 สรุปสาระสำคัญของสัญญาการตกลงกระทำร่วมกันระหว่างเอสไอ โดดส์ กับกองทุนรวม"

การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องเหมาะสมกับสภาพการณ์และการเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

เพิ่มศักยภาพให้อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีประสิทธิภาพในการแข่งขันสูงโดยอาศัยความได้เปรียบจากชื่อแบรนด์ของเอสไอ โดดส์ ตลอดจนประสบการณ์และความสำเร็จที่ผ่านมาจากผลงานในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของเอสไอ โดดส์ และดำเนินกลยุทธ์ต่าง ๆ เพื่อเพิ่มอัตราเช่าพื้นที่ให้อยู่ในระดับสูงสุดเท่าที่จะเป็นไปได้ รวมทั้งจัดการให้มีลักษณะและความหลากหลายของผู้เช่า รายรับจากค่าเช่าและขนาดพื้นที่เช่าให้เหมาะสมที่สุด ตลอดจนเพิ่มประสิทธิภาพในการประกอบการและลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานเพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนการลงทุนของกองทุนรวม

การใช้มาตรการที่เคร่งครัดในการบริหารเงินทุนและความเสี่ยง

สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมหรือการลงทุนหรือดำเนินการใด ๆ บริษัทจัดการจะใช้เงินทุนที่มีสัดส่วนหนี้สินและทุนที่เหมาะสม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรายละเดือนได้รับผลตอบแทนสูงสุดตาม

ความเสี่ยงที่ลงทุนอย่างเหมาะสม โดยจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการ หนังสือชี้ชวน และกฎหมาย หลักทรัพย์

4.7.1 การเติบโตจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

บริษัทจัดการจะอาศัยความได้เปรียบจากเครือข่ายของเอสไอ โลดส์ ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การเติบโตด้วยวิธีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการหาโอกาสการลงทุนโดยการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมให้กับกองทุนรวม โดยเชื่อว่าจะทำให้กองทุนรวมมีกระแสเงินสดและให้ผลตอบแทนที่น่าพอใจ เพื่อการเติบโตของรายได้และเงินทุน

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

ในการประเมินการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะให้ความสำคัญต่อหลักเกณฑ์การลงทุนดังต่อไปนี้

- *ระดับผลตอบแทนคุ้มค่ากับความเสี่ยงในการลงทุน (risk-adjusted return thresholds) และการรักษาหรือเพิ่มผลตอบแทนจากเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นลงทุน* – บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ให้ผลตอบแทนสูงกว่าต้นทุนของเงินทุนถัวเฉลี่ยความเสี่ยงของกองทุนรวม (risk-adjusted weighted average cost of capital) และสามารถสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นลงทุนที่ไม่ด้อยกว่าเดิม
- *ทำเลที่ตั้ง* – บริษัทจัดการจะพิจารณามูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยพิจารณาจากทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการให้บริการลูกค้า (potential catchment areas) สภาพการแข่งขันในบริเวณดังกล่าว การเชื่อมต่อกับถนนสายหลัก และระบบขนส่งสาธารณะ
- *ความหลากหลายของผู้เช่าและอัตราการเช่าพื้นที่* – บริษัทจัดการจะพิจารณาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีโอกาสในการเพิ่มรายได้ค่าเช่าและปรับปรุงอัตราการรักษารฐานผู้เช่าเมื่อเทียบกับธุรกิจที่แข่งขันกันและตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน ทั้งนี้ อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนนั้น ควรเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราการเช่าพื้นที่ที่ดี หรือมีศักยภาพที่จะ

พัฒนาให้เป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราการใช้พื้นที่ที่ประกอบกับมีผู้เช่าที่มีสถานะการเงินที่มั่นคง เพื่อลดอัตราการผลิตซ้ำราคาเช่า และลดอัตราการใช้เปลี่ยนแปลงผู้เช่าอันเกิดจากการเลิกสัญญาเช่า

- โอกาสในการเพิ่มมูลค่าและศักยภาพให้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ – บริษัทจัดการจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีโอกาสในการเพิ่มอัตราการใช้พื้นที่รวมทั้งใช้มาตรการใหม่เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพให้กับทรัพย์สินดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการพิจารณาโอกาสในการเพิ่มมูลค่าด้วยการปรับปรุงหรือตกแต่งทรัพย์สินที่มีอยู่แล้วด้วยเช่นกัน
- คุณสมบัติของอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ – บริษัทจัดการจะลงทุนในอาคารที่มีคุณภาพ และมีการก่อสร้างถูกต้องตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ว่าด้วยการควบคุมอาคารและผังเมือง โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาถึงขนาดและอายุของอาคารเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ผู้เชี่ยวชาญอิสระจะประเมินอาคารเพื่อพิจารณาถึงความจำเป็นในการซ่อมบำรุง และรายจ่ายลงทุนที่จะต้องใช้จ่ายในระยะสั้นและระยะกลาง

กองทุนรวมประสงค์ที่จะถือครองอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนในระยะยาว อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทจัดการเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้มีการพัฒนาจนเต็มที่แล้วและมีข้อจำกัดในการพัฒนาต่อไป และ/หรือเมื่อมีโอกาสในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวม กองทุนรวมอาจพิจารณาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะใช้เงินจากการจำหน่ายดังกล่าวลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งมีศักยภาพในการเติบโตที่ดีกว่า

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

อนึ่ง สำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ตามที่กองทุนรวมได้เคยคาดการณ์ไว้เมื่อครั้งเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรกว่า กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการนวนครและโครงการศาลายา ภายในปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556 นั้น โดยกองทุนรวมจะลงทุนในโครงการศาลายาภายหลังการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม ในส่วนของโครงการนวนคร เนื่องจากโครงการนวนครได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมในช่วงปลายปี 2554 และอยู่ระหว่างการดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ในโครงการดังกล่าว ซึ่งทำให้การประเมินค่าทรัพย์สินดำเนินการได้โดยยาก ดังนั้น กองทุนรวมจึงจะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 และเงินที่กองทุนรวมอาจทำการกู้ยืม เพื่อไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ซึ่งในการ

ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) นั้น กองทุนรวมจะไม่มีการลงทุนในโครงการนวนคร ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการปรับปรุง

4.7.2 การบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนอย่างต่อเนื่องเหมาะสมกับสภาพการณ์และการเพิ่มศักยภาพของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

ดำเนินมาตรการเชิงรุกเพื่อเพิ่มผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

บริษัทจัดการจะดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิด โดยอาศัยความได้เปรียบจากแบรนด์ของเอสไอ โกลด์ส ตลอดจนประสบการณ์และความสำเร็จที่ผ่านมาในด้านการบริหารอสังหาริมทรัพย์ และจะดำเนินการตามมาตรการเชิงรุกต่าง ๆ เพื่อเพิ่มอัตราผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ทั้งในส่วนที่กองทุนรวมมีอยู่แล้วในปัจจุบันและที่จะเข้าลงทุนในอนาคต ซึ่งอาจรวมถึงมาตรการต่าง ๆ ดังนี้

- ทำการเพิ่มเติม ดัดแปลง และปรับปรุงตกแต่งต่าง ๆ รวมถึง การจัดสรรและกำหนดบริเวณพื้นที่เช่า (re-zoning) การใช้ประโยชน์จากจำนวนพื้นที่ให้เข้าร่วมให้มากที่สุด การเพิ่มจุดเด่นในการแข่งขันให้กับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการปรับปรุงพื้นที่ค้าปลีกให้มีคุณภาพดีขึ้น เพื่อให้สามารถเรียกเก็บอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้นได้
- กำหนดเป้าหมายและวางแผนการตลาดเพื่อให้ได้กลุ่มผู้เช่าซึ่งมีลักษณะหลากหลายและเหมาะสมกับศูนย์การค้าเพื่อสร้างกำไรสูงสุด
- ยกกระดับกิจกรรมทางการตลาดที่ดำเนินการอยู่ให้ดีขึ้นเพื่อดึงดูดจำนวนลูกค้าให้มากขึ้นเพื่อเพิ่มความต้องการเช่าพื้นที่ที่สูงขึ้น
- ประเมินความเหมาะสมของประเภทผู้เช่าอย่างสม่ำเสมอเพื่อปรับให้สอดคล้องกับพฤติกรรมของผู้บริโภคและกระแสในตลาดธุรกิจค้าปลีกที่มีการเปลี่ยนแปลงตลอดเวลา
- บริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าให้ดีเพื่อรักษาฐานผู้เช่าให้คงอยู่ในระดับสูง และลดอัตราการว่างของพื้นที่เช่า รวมถึงค่าใช้จ่ายในการจัดหาผู้เช่ารายใหม่
- จัดให้มีข้อตกลงในสัญญาเช่าเกี่ยวกับการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าในสัญญาเช่าให้เหมาะสม
- เพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานให้อยู่ภายในงบประมาณที่กำหนด

การเพิ่มอัตราผลตอบแทนจากค่าเช่า

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

ลดค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างต่อเนื่อง

บริษัทจัดการจะดำเนินงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดเพื่อลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่จะไม่ลดคุณภาพของการให้บริการ บริษัทจัดการมุ่งที่จะทำให้อสังหาริมทรัพย์มีกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มมากขึ้น

4.7.3 การใช้มาตรการที่เคร่งครัดในการบริหารเงินทุนและความเสี่ยง

กองทุนรวมตั้งเป้าหมายที่จะมีโครงสร้างเงินทุนที่มีประสิทธิภาพและมีต้นทุนของเงินทุนที่ต่ำ โดยอยู่ภายใต้ข้อจำกัดการกู้ยืมที่ได้รับอนุญาตตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด โดยกองทุนรวมจะใช้เงินลงทุนที่ผสมผสานระหว่างหนี้และทุนเพื่อเป็นเงินทุนในการซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต และดำเนินการตามมาตรการเพิ่มศักยภาพให้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์หรือเพื่อการพัฒนาในด้านอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมจะใช้อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่เหมาะสมที่สุดภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายหลักทรัพย์ และจะดำรงอัตราหนี้สินต่อทุนที่เหมาะสมเพื่อสร้างความแข็งแกร่งให้กับฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

หลักการสำคัญของกลยุทธ์บริหารเงินทุนและความเสี่ยง มีดังนี้

การรักษาสัดส่วนเงินกู้ยืมโดยรวมให้อยู่ภายในขอบเขตที่ได้รับอนุญาต

กองทุนรวมจะรักษาสัดส่วนเงินกู้ยืมโดยรวม ภายใต้เพดานการกู้ยืมที่ได้รับอนุญาตตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด นอกจากนี้ การรักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรายลงทุนที่เหมาะสม จะเป็นการลดต้นทุนของเงินทุนที่ใช้ในการลงทุน และก่อให้เกิดผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายลงทุนให้มากที่สุด

การบริหารจัดการอัตราดอกเบี้ยในเชิงรุก

บริษัทจัดการจะใช้กลยุทธ์ในเชิงรุกเพื่อบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ในอนาคต โดยในขณะเดียวกันจะดำเนินการให้ต้นทุนของเงินกู้ยืมอยู่ในระดับที่แข่งขันได้

กองทุนรวมจะมีความเสี่ยงที่เกิดจากการกู้ยืม รวมถึงข้อจำกัดการก่อหนี้ตามกฎหมายหลักทรัพย์ ซึ่งกรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน และค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 5 "การกู้ยืมเงิน" ของเอกสารฉบับนี้

4.8 **วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 และการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)**

วัตถุประสงค์และเหตุผลในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนและการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ซึ่งเป็นไปตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน มีดังนี้

(ก) *การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) จะช่วยเพิ่มเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย*

บริษัทจัดการมีความสามารถอันเป็นที่ยอมรับในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจค้าปลีก และ/หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจค้าปลีกที่ให้ผลตอบแทนในระดับที่น่าพอใจ มีศักยภาพในการเพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน และมีการเติบโตในระยะยาว อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ได้ผ่านการคัดเลือกและวิเคราะห์ประเมินค่าอย่างเหมาะสมแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ได้มีการวิเคราะห์ถึงองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ เช่น ระดับผลตอบแทนที่คุ้มค่ากับความเสี่ยงในการลงทุน (risk-adjusted return threshold) ทำเลที่ตั้ง (locations) ความหลากหลายของประเภทธุรกิจของผู้เช่าทรัพย์สิน (tenant mix) ลักษณะเฉพาะของอัตราราคาเช่าพื้นที่ (occupancy characteristics) โอกาสในการสร้างมูลค่าเพิ่มคุณสมบัติของอาคารและสิ่งอำนวยความสะดวก ศักยภาพในการเพิ่มมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และผลการวิเคราะห์ประเมินผลโดยผู้เชี่ยวชาญเกี่ยวกับรายจ่ายลงทุนที่อาจนำมาใช้

บริษัทจัดการจะดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) จะช่วยให้เงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่สูงขึ้นกว่าเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยก่อนการลงทุน

ตาราง 4.8.1 – ตารางแสดงการวิเคราะห์ความสามารถของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ในการจ่ายเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน⁽⁴⁾

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุน ต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾ (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
จำนวนเงินทุนทั้งหมดที่จะใช้สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) (ล้านบาท) ⁽²⁾	6,885	7,017	7,149	7,281	7,413	7,545
กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) (ล้านบาท)	409	408	406	405	404	402
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) (ล้านบาท)	64	65	66	67	68	69
รวมเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน (ล้านบาท)	473	473	472	472	471	471
อัตราเงินกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร (อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรร้อยละ 100) (ร้อยละ)	5.9	5.8	5.7	5.6	5.4	5.3
อัตราสภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน (ร้อยละ)	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9	0.9
อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (Implied Acquisition Distribution) (ร้อยละ)⁽³⁾	6.9	6.7	6.6	6.5	6.4	6.2

หมายเหตุ

ข้อมูลที่ปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณการอัตราเงินจ่ายคืนสุทธิ ทั้งในรูปแบบของเงินปันผล และเงินคืนทุน สำหรับการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ของกองทุนรวม

- (1) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินล่าสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี รัชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (2) จำนวนเงินทุนทั้งหมดที่จะใช้สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) รวมถึง ราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) เงินสำรองเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) (Capital Expenditure Reserves) และค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)
- (3) อัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (Implied Acquisition Distribution) จัดทำขึ้นโดยอ้างอิงจากจำนวนเงินทุนทั้งหมดที่จะใช้สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) และจำนวนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ซึ่งคำนวณจากผลต่างระหว่าง (ก) จำนวนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ (ข) จำนวนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ตามที่ปรากฏในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ทั้งนี้ ในการคำนวณอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนได้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม ณ ราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ตามจำนวนต่าง ๆ กันดังกล่าวแล้วด้วย ทั้งนี้ จำนวนเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน ประกอบด้วยเงินปันผล และเงินคืนทุนที่ได้รับจากการลดเงินทุนจดทะเบียน
- (4) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากอัตราการให้เข้าพื้นที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

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

ตาราง 4.8.2 - ตารางตัวอย่างแสดงประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Projected DPU) อันเนื่องจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน (ครั้งที่ 1) เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) (ในกรณีเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมที่ราคา 14.0 บาท ต่อหน่วยลงทุน ซึ่งเป็นราคาปิด ณ วันประชุมคณะกรรมการลงทุนครั้งที่ 1/2555 ในวันที่ 3 กันยายน 2555)

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

หมายเหตุ

(1) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ 14.0 บาทต่อหน่วย และอัตราการให้เช่าพื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

โดยตัวอย่างข้างต้น มีสมมติฐานและวิธีการคำนวณดังต่อไปนี้

1. ราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอัตราร้อยละ 100 ของราคาประเมินต่ำสุด ซึ่งเงินที่กองทุนรวมจะได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมมีจำนวนประมาณ 6,885 ล้านบาท

2. จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายเพิ่มเติม

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

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

$$= 491.8 \text{ ล้านบาท}$$

3. เงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)
- = ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด / จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายแล้วและที่จะออกและเสนอขายเพิ่มเติมในครั้งนี้
- = 1,716.0 ล้านบาท / (1,770.0 + 491.8) ล้านหน่วย
- = 0.759 บาทต่อหน่วย

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

ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยสำหรับราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มทุนต่างๆ และราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าต่างๆ จะเป็นไปตามที่แสดงตามตารางต่อไปนี้

ตาราง 4.8.3 - ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Projected DPU) (บาท)⁽³⁾ อันเนื่องจากการเพิ่ม
เงินทุนจดทะเบียน (ครั้งที่ 1) เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

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

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย)⁽¹⁾

หมายเหตุ

ข้อมูลที่ปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (Projected DPU) ทั้งในรูปของเงินปันผล และเงินคืนทุนซึ่งเป็นผลมา
จากการเข้าลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ของกองทุนรวม และการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มตามราคาเสนอ
ขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ไต่ ๗ ดังที่ระบุไว้ข้างต้น สำหรับรอบปีบัญชีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1
มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลข
อ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
(ครั้งที่ 1) สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์
ดังที่แสดงในตารางข้างต้น

- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้พื้นที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

ตารางต่อไปนี้ แสดงการวิเคราะห์อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (DPU Accretion) ภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) เทียบกับประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยลงทุนก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ซึ่งอยู่ที่ 0.702 บาทต่อหน่วย

ตัวอย่างเช่น ที่ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นที่ 14.0 บาทต่อหน่วย และเพิ่มทุนเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 6,885 ล้านบาท เงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ใหม่จะเป็น 0.759 บาท เพิ่มขึ้นจากประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยลงทุนก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่ 0.702 บาท ประมาณร้อยละ 8.1

ตาราง 4.8.4 - ประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วย (DPU Accretion) (ร้อยละ) อันเนื่องจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน (ครั้งที่ 1) เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

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

หมายเหตุ

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนับอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

อนึ่ง มีข้อสังเกตว่ายิ่งราคาเสนอขายหน่วยลงทุนยิ่งสูง จำนวนหน่วยลงทุนที่ออกและเสนอขายจะมีจำนวนลดลง จึงทำให้เงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยลงทุนเพิ่มสูงขึ้น

ทั้งนี้ ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยประกอบด้วยผลรวมของเงินปันผลสุทธิต่อหน่วยและเงินลดทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกิน ซึ่งแยกได้ดังนี้

ตาราง 4.8.5 - ประมาณการเงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (บาท)⁽³⁾ อันเนื่องจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน (ครั้งที่ 1) เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อ ราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)																								
	100	102	104	106	108	110																			
	ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย) ⁽¹⁾	12.00	12.10	12.20	12.30	12.40	12.50	12.60	12.70	12.80	12.90	13.00	13.10	13.20	13.30	13.40	13.50	13.60	13.70	13.80	13.90	14.00	14.10	14.20	14.30
	0.656	0.657	0.658	0.660	0.661	0.662	0.663	0.665	0.666	0.667	0.668	0.669	0.671	0.672	0.673	0.674	0.675	0.676	0.677	0.678	0.679	0.680	0.682	0.683	0.684

หมายเหตุ

ข้อมูลที่ปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณการเงินปันผลสุทธิต่อหน่วย สำหรับรอบปีบัญชีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการให้เข้าพื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

ตาราง 4.8.6 - ประมาณการเงินลงทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินต่อหน่วย (บาท)⁽³⁾ อันเนื่องจากการเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียน (ครั้งที่ 1) เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

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

หมายเหตุ

ข้อมูลที่ปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณการสภาพคล่องส่วนเกินจากการลดทุนจดทะเบียนต่อหน่วย สำหรับรอบบัญชีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนับอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินล่าสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการให้เข้าพื้นที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

จะสังเกตได้ว่าทั้งนี้ผลรวมของตาราง 4.8.5 และตาราง 4.8.6 จะเท่ากับ ตาราง 4.8.3

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

ตาราง 4.8.7 – ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินปันผลต่อหน่วยสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีต้นทุนเฉลี่ยเท่ากับราคาเสนอขาย (ร้อยละ)⁽³⁾ อันเนื่องจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน (ครั้งที่ 1) เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

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

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย)⁽¹⁾

หมายเหตุ

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนับอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราดอกเบี้ยที่เข้าพื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

และสามารถคำนวณอัตราเงินลดทุนจดทะเบียน เนื่องจากสภาพคล่องส่วนเกินตามสมมติฐานข้างต้นได้ดังนี้

ตาราง 4.8.8 – ประมาณการอัตราเงินลดทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีต้นทุนเฉลี่ยเท่ากับราคาเสนอขาย (ร้อยละ)⁽³⁾ อันเนื่องจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน (ครั้งที่ 1) เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

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

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย)⁽¹⁾

หมายเหตุ

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ ดังที่แสดงในตารางข้างต้น

- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้พื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

กรณีสมมติที่เกิดการลดลงของราคาประเมินของทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง ตามอายุสิทธิการเช่า (มีการรับรู้ unrealized loss ในทางสมมติ)

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

อย่างไรก็ดี ในกรณีสมมติที่ศูนย์การค้าที่มีลักษณะเป็นสิทธิการเช่าที่ดิน มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดลดลงแบบเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่า (มีการรับรู้ unrealized loss ในทางสมมติ) จากสมมติฐานดังกล่าว กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร และอัตราเงินปันผลจะเป็นไปตามตารางข้างล่าง อย่างไรก็ตาม unrealized loss จากกรณีสมมติดังกล่าวไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายเป็นเงินสด ทำให้ TLGF ยังคงมีสภาพคล่องส่วนเกินที่จะจ่ายคืนแก่นักลงทุนได้ด้วยการลดเงินทูดจดทะเบียน ซึ่งจะทำให้ผู้ลงทุนได้รับเงินจ่ายคืนทั้งหมดซึ่งรวมถึงเงินปันผลในจำนวนเท่าเดิมตามที่ได้เสนอข้างต้น

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

ทั้งนี้ ประมาณการเงินจ่ายคืนสุทธิต่อหน่วยประกอบด้วยผลรวมของเงินปันผลสุทธิต่อหน่วยและเงินลดทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินใหม่ ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินราคาทรัพย์สิน (Unrealized loss) จะแยกได้ดังนี้

ตาราง 4.8.9 - ประมาณการเงินปันผลสุทธิต่อหน่วย (บาท) ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่า (Unrealized loss)⁽³⁾ อันเนื่องจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน (ครั้งที่ 1) เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

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

หมายเหตุ

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

- ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้เช่าพื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

ตาราง 4.8.10 - ประมาณการเงินลดทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินต่อหน่วย (บาท) ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลง จากการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่า (Unrealized loss)⁽³⁾ อันเนื่องจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน (ครั้งที่ 1) เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

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

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย)⁽¹⁾

หมายเหตุ

ข้อมูลที่ปรากฏในตารางข้างต้น เป็นการประมาณการเงินลดทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินต่อหน่วย สำหรับรอบปีบัญชีประมาณการตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

(1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนับอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โกลด์ส รีเทล โกรท

- (ครั้งที่ 1) สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระ สองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการให้เข้าพื้นที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดง ประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

เนื่องจากผลตอบแทน (yield) ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายจะขึ้นอยู่กับราคาต้นทุนในการซื้อหน่วยลงทุนของผู้ถือหุ้นรายนั้น ๆ เนื่องจากผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีราคาต้นทุนในการซื้อหน่วยลงทุนที่แตกต่างกัน และการคำนวณต้องคำนวณจากต้นทุนที่แท้จริงของผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละราย อย่างไรก็ตามตารางข้างล่างนี้เป็นารแสดง อัตราการจ่ายเงินปันผลสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีต้นทุนเฉลี่ยที่ราคา 12.0 – 14.4 บาทต่อหน่วย **ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินราคาทรัพย์สิน (Unrealized loss)**

ตาราง 4.8.11 – ประมาณการอัตราเงินปันผลต่อหน่วย (ร้อยละ) สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีต้นทุนเฉลี่ยเท่ากับราคาเสนอขาย ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่า (Unrealized loss)⁽³⁾ อันเนื่องจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน (ครั้งที่ 1) เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)					
	100	102	104	106	108	110
12.00	4.63	4.60	4.57	4.55	4.52	4.50
12.10	4.60	4.57	4.55	4.52	4.50	4.47
12.20	4.57	4.54	4.52	4.49	4.47	4.44
12.30	4.54	4.52	4.49	4.47	4.44	4.42
12.40	4.51	4.49	4.46	4.44	4.41	4.39
12.50	4.49	4.46	4.44	4.41	4.39	4.36
12.60	4.46	4.43	4.41	4.39	4.36	4.34
12.70	4.43	4.41	4.38	4.36	4.34	4.31
12.80	4.40	4.38	4.36	4.33	4.31	4.29
12.90	4.38	4.35	4.33	4.31	4.28	4.26
13.00	4.35	4.33	4.31	4.28	4.26	4.24
13.10	4.33	4.30	4.28	4.26	4.24	4.21
13.20	4.30	4.28	4.26	4.23	4.21	4.19
13.30	4.28	4.25	4.23	4.21	4.19	4.16
13.40	4.25	4.23	4.21	4.18	4.16	4.14
13.50	4.23	4.21	4.18	4.16	4.14	4.12
13.60	4.20	4.18	4.16	4.14	4.12	4.09
13.70	4.18	4.16	4.14	4.11	4.09	4.07
13.80	4.16	4.13	4.11	4.09	4.07	4.05
13.90	4.13	4.11	4.09	4.07	4.05	4.03
14.00	4.11	4.09	4.07	4.05	4.03	4.00

ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย)⁽¹⁾

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)						
		100	102	104	106	108	110
	14.10	4.09	4.07	4.04	4.02	4.00	3.98
	14.20	4.06	4.04	4.02	4.00	3.98	3.96
	14.30	4.04	4.02	4.00	3.98	3.96	3.94
	14.40	4.02	4.00	3.98	3.96	3.94	3.92

หมายเหตุ

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนำอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้พื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

และสามารถคำนวณอัตราเงินลดทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกินตามสมมติฐานข้างต้นได้ดังนี้

ตาราง 4.8.12 - ประมาณการอัตราเงินลดทุนจดทะเบียนจากสภาพคล่องส่วนเกิน (ร้อยละ) สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีต้นทุนเฉลี่ยเท่ากับราคาเสนอขาย ในกรณีที่มูลค่าของสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นเส้นตรงตามอายุสิทธิการเช่า (Unrealized loss)⁽³⁾ อันเนื่องจากการเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียน (ครั้งที่ 1) เพื่อการลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)						
		100	102	104	106	108	110
ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (บาทต่อหน่วย) ⁽¹⁾	12.00	1.47	1.47	1.47	1.46	1.46	1.46
	12.10	1.47	1.46	1.46	1.45	1.45	1.45
	12.20	1.46	1.45	1.45	1.45	1.44	1.44
	12.30	1.45	1.44	1.44	1.44	1.43	1.43
	12.40	1.44	1.44	1.43	1.43	1.42	1.42
	12.50	1.43	1.43	1.42	1.42	1.42	1.41
	12.60	1.42	1.42	1.41	1.41	1.41	1.40
	12.70	1.41	1.41	1.41	1.40	1.40	1.40
	12.80	1.40	1.40	1.40	1.39	1.39	1.39
	12.90	1.40	1.39	1.39	1.39	1.38	1.38
	13.00	1.39	1.38	1.38	1.38	1.37	1.37
	13.10	1.38	1.38	1.37	1.37	1.37	1.36
	13.20	1.37	1.37	1.37	1.36	1.36	1.36
	13.30	1.36	1.36	1.36	1.35	1.35	1.35

	อัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนต่อราคาประเมิน ⁽¹⁾⁽²⁾ (ร้อยละ)						
		100	102	104	106	108	110
	13.40	1.36	1.35	1.35	1.35	1.34	1.34
	13.50	1.35	1.34	1.34	1.34	1.34	1.33
	13.60	1.34	1.34	1.33	1.33	1.33	1.33
	13.70	1.33	1.33	1.33	1.32	1.32	1.32
	13.80	1.32	1.32	1.32	1.32	1.31	1.31
	13.90	1.32	1.31	1.31	1.31	1.31	1.30
	14.00	1.31	1.31	1.30	1.30	1.30	1.30
	14.10	1.30	1.30	1.30	1.29	1.29	1.29
	14.20	1.30	1.29	1.29	1.29	1.28	1.28
	14.30	1.29	1.29	1.28	1.28	1.28	1.28
	14.40	1.28	1.28	1.28	1.27	1.27	1.27

หมายเหตุ

- (1) ราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ต่อราคาประเมินดังกล่าวเป็นตัวเลขนับอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น ทั้งนี้ ราคาเสนอขายสุดท้ายของหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และอัตราส่วนของราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) สุดท้ายซึ่งเป็นร้อยละต่อราคาประเมินอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับช่วงราคาเสนอขายหน่วยลงทุนหรือราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์ ดังที่แสดงในตารางข้างต้น
- (2) ราคาประเมิน หมายถึง ราคาประเมินต่ำสุดของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) แต่ละโครงการที่ได้รับจากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินอิสระสองราย ได้แก่ บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- (3) ประมาณการดังกล่าวคำนวณจากราคาเสนอขายหน่วยลงทุนตามตาราง และจากอัตราการใช้พื้นที่ที่ร้อยละ 99 ซึ่งเป็นเพียงการแสดงผลประมาณการสำหรับหนึ่งรอบบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และไม่อาจรับรองผลได้

ทั้งนี้ผลรวมของ ตาราง 4.8.7 และตาราง 4.8.8 จะเท่ากับผลรวมของตาราง 4.8.11 และตาราง 4.8.12 **กล่าวคือ อัตราการจ่ายคืนเงินต่อผู้ถือหน่วยลงทุนจะเท่ากันในกรณีสมมติฐานที่มี Unrealized Loss และกรณีที่ไม่มี Unrealized Loss** เนื่องจากการลดของอัตราจ่ายเงินปันผลจะทำให้มีสภาพคล่องส่วนเกินที่ทำให้ลดทุนได้มากขึ้น

- (ข) การเสริมสร้างความเป็นผู้นำตลาดในฐานะกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่ใหญ่ที่สุด ควบคู่กับการขยายโครงข่ายกิจการค้าปลีก

บริษัทจัดการเชื่อว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) จะช่วยขยายโครงข่ายกิจการค้าปลีกในประเทศไทยของกองทุนรวมให้ครอบคลุมกว้างขวางยิ่งขึ้น ทั้งยังจะช่วยเสริมสร้างการเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศอีกด้วย ในปัจจุบัน กองทุนรวมเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นศูนย์การค้าทั้งสิ้น 17 แห่งทั่วประเทศ โดยภายหลังการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) กองทุนรวมจะเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นศูนย์การค้ารวมทั้งสิ้น 22 แห่งทั่วประเทศ ซึ่งรวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าในจังหวัดใหม่ เช่น จังหวัดนครศรีธรรมราช และภูเก็ต การก้าวอย่างเข้าสู่ทำเลใหม่ที่มีศักยภาพการเติบโตสูงจะช่วยเสริมความแข็งแกร่งให้แก่ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยของกองทุนรวม

4.9 จุดเด่นในการลงทุน (Key Investment Highlights)

4.9.1 คุณภาพของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน ซึ่งประกอบด้วยศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทำเลที่ดี (Prime Location) และหลากหลาย

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

4.9.2 กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินที่กองทุนรวมลงทุนเป็นส่วนใหญ่

กองทุนรวมจะสามารถหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าระยะยาวซึ่งเป็นแหล่งรายได้ที่มั่นคงและชัดเจนจากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ทั้งนี้ กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและเป็นเจ้าของสิทธิการเช่าที่ดินร้อยละ 75 และร้อยละ 25 ตามลำดับ ของมูลค่าประเมินของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนและที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่นี้ (คำนวณโดยถัวเฉลี่ยมูลค่าประเมินกับสัดส่วนพื้นที่ดินที่กองทุนรวมจะถือกรรมสิทธิ์ และสัดส่วนพื้นที่ดินที่กองทุนรวมจะถือสิทธิการเช่า) ที่ดินที่กองทุนรวมจะมีสิทธิการเช่าอยู่ภายใต้สัญญาเช่าระยะยาว โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าเฉลี่ยโดยเฉลี่ยประมาณ 25 ปี (25 ปี สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและ 24 ปีสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่) นอกจากนี้ กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนต่อไปในอสังหาริมทรัพย์โดยการถือกรรมสิทธิ์ของอาคารศูนย์การค้าทุกแห่ง ยกเว้นโครงการพระราม 1 (ซึ่งอาคารศูนย์การค้าเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานทรัพย์สินฯ) การที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เป็นส่วนใหญ่ จะทำให้กองทุนรวมมีโอกาสได้รับผลตอบแทนจากมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในอนาคตมากกว่ากองทุนรวมที่ลงทุนในสิทธิการเช่าอย่างเดียว

4.9.3 กองทุนรวมอยู่ในฐานะที่จะได้รับประโยชน์จากศักยภาพในการเจริญเติบโตด้านเศรษฐกิจของประเทศไทย

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

บริษัทจัดการเชื่อว่าความหลากหลายทางภูมิภาคที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนในครั้งนี้ จะทำให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากตลาดภูมิภาคที่มีลักษณะเฉพาะหลายแห่งในประเทศไทย โดยกองทุนรวมจะอยู่ในฐานะที่สามารถให้บริการลูกค้าได้ทุกกลุ่มรายได้ทั่วประเทศอันนำไปสู่รายได้ในอนาคตที่มั่นคงมากยิ่งขึ้นในสภาวะแวดล้อมของการเจริญเติบโตทางเศรษฐกิจและการใช้จ่ายของผู้บริโภคที่เพิ่มสูงขึ้น

4.9.4 เป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตสูงเนื่องจากมีแผนการลงทุนต่อเนื่อง

เอสไอ โลกัส และกองทุนรวมจะเข้าทำสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน ซึ่งรวมถึงข้อตกลงเรื่องสิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) ว่าต่างฝ่ายจะมีสิทธิที่จะได้รับข้อเสนอให้ซื้อที่ดิน อาคาร หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่อีกฝ่ายประสงค์จะขายก่อน ("สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน") อันจะทำให้กองทุนรวมมีแผนการลงทุนที่แน่นอนเพื่อการเจริญเติบโตในอนาคต ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เอสไอ โลกัส เป็นผู้ประกอบธุรกิจร้านค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตจำนวนมากถึง 138 แห่ง (รวมถึงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิมและโครงการใหม่ด้วย) ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลที่ดีทั่วประเทศไทย โดยภายใต้เงื่อนไขของสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน กองทุนรวมจะได้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อนในการลงทุนในศูนย์การค้าของเอสไอ โลกัส ที่มีพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตตั้งแต่ 3,000 ตารางเมตรขึ้นไปทุกแห่ง

บริษัทจัดการตั้งใจที่จะดำเนินการตามกลยุทธ์ขยายธุรกิจด้วยการซื้อทรัพย์สินเพิ่มเติม โดยการใช้สิทธิที่จะปฏิเสธก่อน (right of first refusal) หากทรัพย์สินดังกล่าวมีคุณสมบัติที่ผ่านเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวม โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.7 "กลยุทธ์การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน" และข้อ 20 "เอสไอ โลกัส"

4.9.5 ชื่อเสียงของแบรนด์เอสไอ โลกัส เป็นที่ยอมรับทั่วไปและมีจุดยืนทางการตลาดอันโดดเด่น

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

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

4.9.6 สัดส่วนที่เหมาะสมของรายได้ค่าเช่าอัตราคงที่ที่มั่นคงในระยะยาว (Fixed Rent Security) และประโยชน์จากรายได้เพิ่มเติมที่มาจากอัตราค่าเช่าแปรผัน (Variable Rent Growth)

การมีเทสโก้ โลตัส ซึ่งเป็นผู้ประกอบการไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์การค้าชั้นนำในประเทศไทย เป็นผู้เช่าหลักโดยเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนและจะลงทุนในครั้งนี้ จะเป็นปัจจัยสนับสนุนให้รายได้ของกองทุนรวมมีความมั่นคงมากยิ่งขึ้นอันเป็นผลมาจากค่าเช่าคงที่ระยะยาวที่ได้รับจากเทสโก้ โลตัส อนึ่ง ธุรกิจการค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตมีเสถียรภาพทางรายได้มากกว่าเมื่อเทียบกับกิจการค้าปลีกรูปแบบอื่น เนื่องจากไฮเปอร์มาร์เก็ตเป็นแหล่งรวมสินค้าอุปโภคและบริโภคพื้นฐานที่จำเป็นต่อครัวเรือนไม่ใช่สินค้าฟุ่มเฟือย ลูกค้าจึงสามารถจับจ่ายซื้อของที่จำเป็นสำหรับครัวเรือนของตนในทีเดียว ลักษณะดังกล่าวช่วยดึงดูดลูกค้าและผลักดันให้มีผู้มาจับจ่ายซื้อของมากยิ่งขึ้นในศูนย์การค้า

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

กองทุนรวมจึงมีรายได้ค่าเช่าอัตราคงที่ที่มั่นคงและค่าเช่าประเภทที่มีโอกาสเติบโตสูงในสัดส่วนที่เหมาะสม

4.9.7 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่มีประสบการณ์สูง

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

4.10 ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน

ภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนตามรายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกซึ่งจัดทำโดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลเลียต (ประเทศไทย) จำกัด เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2555 มีรายละเอียดโดยสรุปดังต่อไปนี้

อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก

ภาพรวมเศรษฐกิจภายในประเทศ

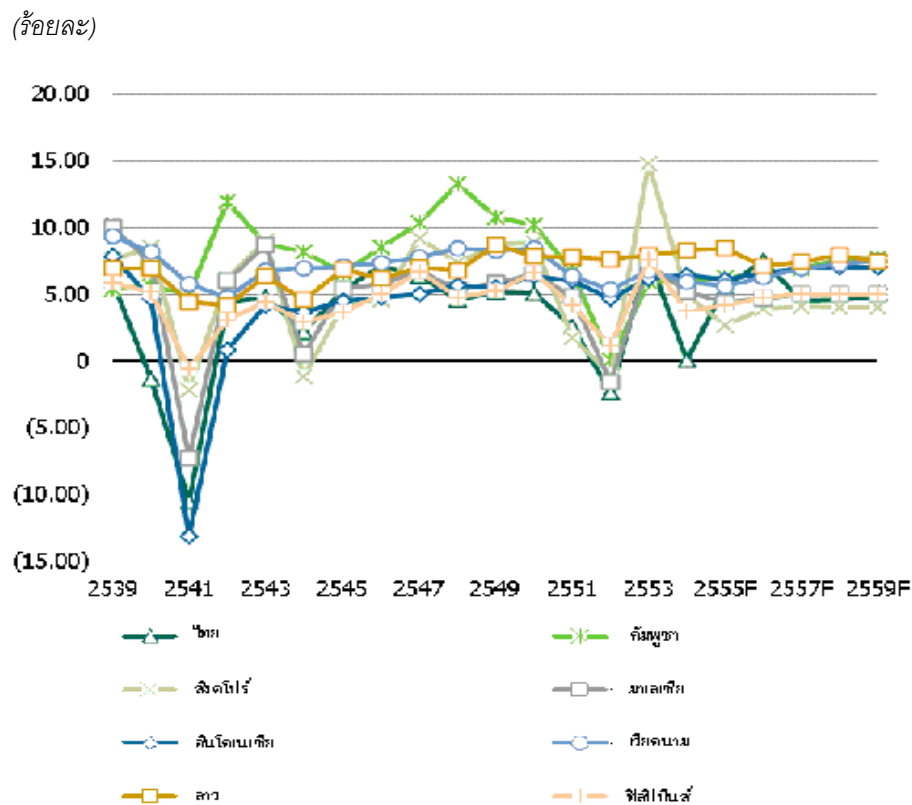
เศรษฐกิจของประเทศไทยกำลังอยู่ในช่วงฟื้นตัวอย่างรวดเร็วในรูปแบบ วี-เชป (การลดลงและปรับขึ้นอย่างรวดเร็ว) ภายหลังเหตุการณ์น้ำท่วมในช่วงปลายปี 2554 บรรดาร้านค้าปลีกที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมกลับมาเปิดทำการอีกครั้ง รายได้หลังหักภาษีของประชาชนทั่วประเทศยังคงปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้มีการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคเพิ่มมากขึ้น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

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

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

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

แผนภูมิที่ 1: อัตราการเจริญเติบโตของผลิตภัณฑ์มวลรวมของประเทศในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2539 ถึง ค.ศ. 2559

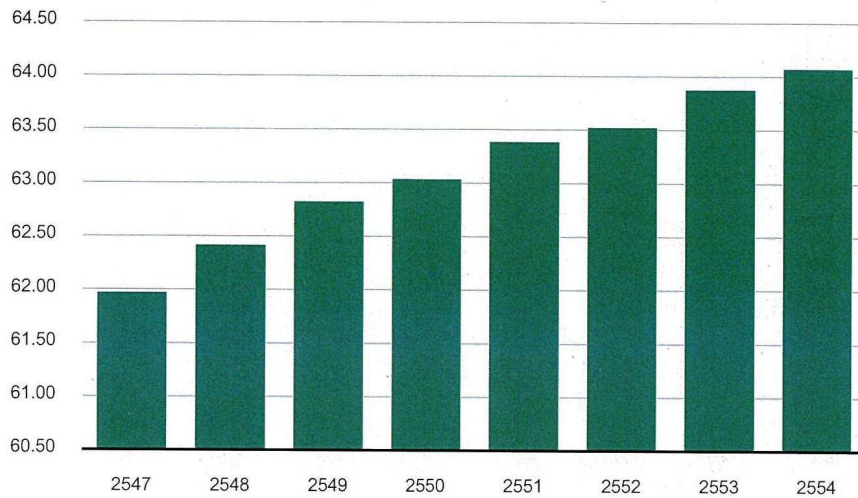


ที่มา: กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555)

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

แผนภูมิที่ 2: การประมาณการจำนวนประชากรของประเทศไทย ปี 2547 – ปี 2554

(ล้านคน)

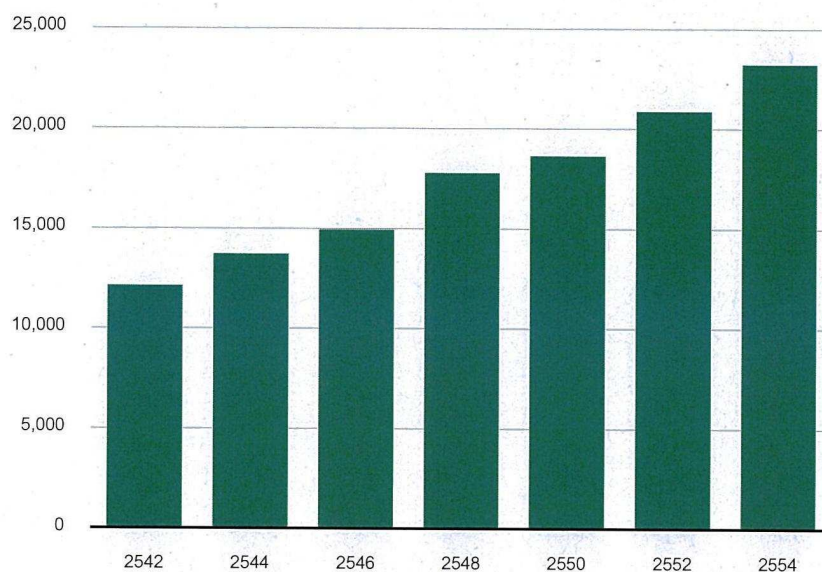


ที่มา: รายงานสถิติรายปีของประเทศไทย ในปี 2554 โดย สำนักงานสถิติแห่งชาติ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555)

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

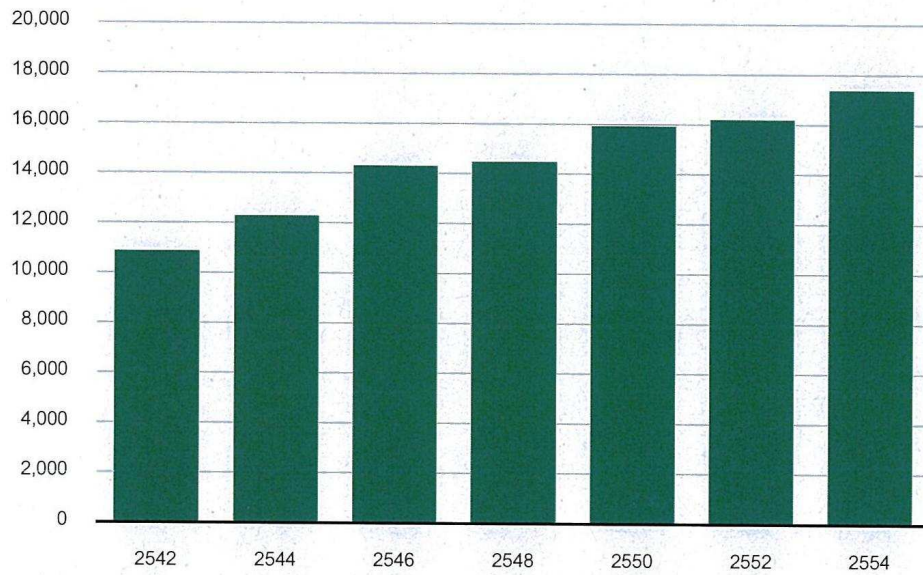
แผนภูมิที่ 3: รายได้เฉลี่ยต่อครัวเรือนของประเทศไทย ปี 2542 - ปี 2554

(บาทต่อเดือน)



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

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



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

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

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

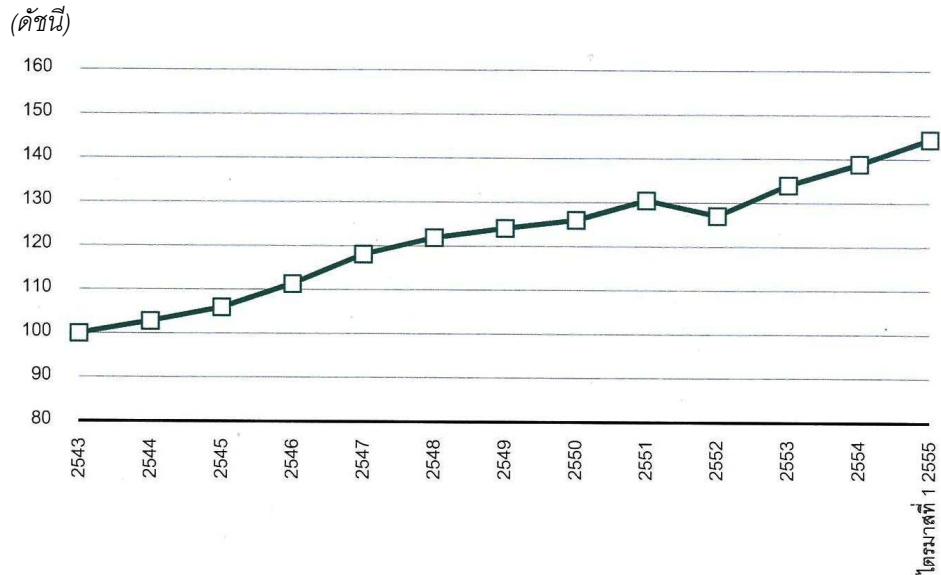
ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย

ธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยได้มีการพัฒนาจากรูปแบบธุรกิจค้าปลีกแบบดั้งเดิม มาเป็นร้านค้าปลีกขนาดใหญ่ที่ทันสมัย เช่น ศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ต และศูนย์การค้าชุมชน ซึ่งนำเสนอความหลากหลายของสินค้าและบริการ พร้อมทั้งให้ความคุ้มค่าและความสะดวกสบายกับผู้บริโภค

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

และการบริโภคของภาคครัวเรือนยังคงปรับตัวสูง โดยการใช้จ่ายผ่านบัตรเครดิตในไตรมาสแรกของปี 2555 เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 23.85 เมื่อเทียบช่วงระยะเวลาเดียวกันของปี 2554

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

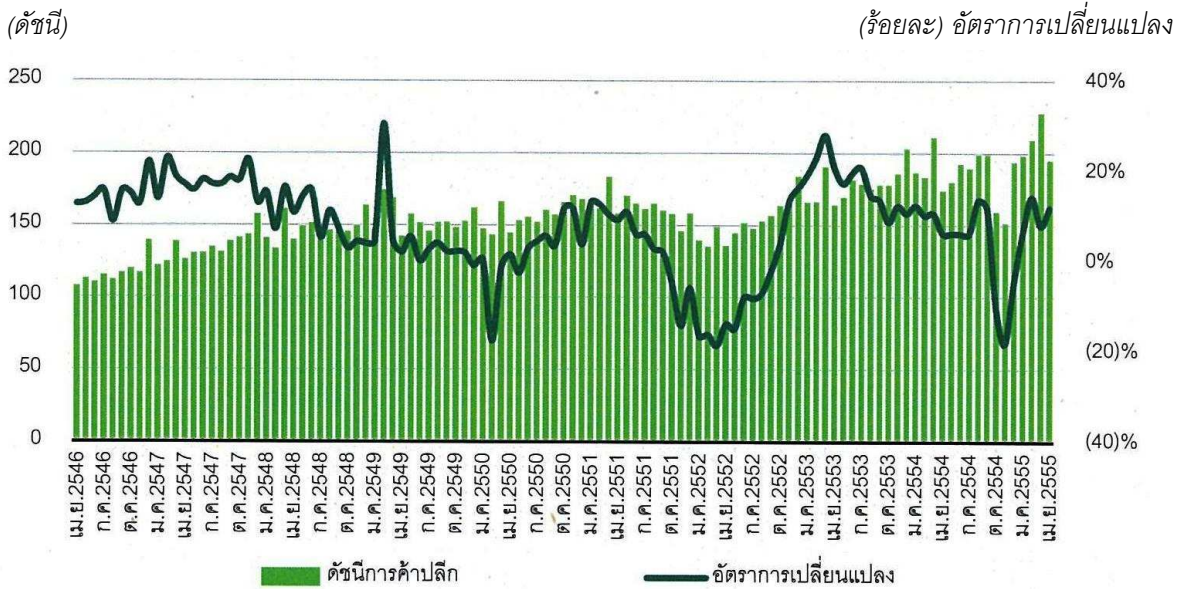


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555)

ในปัจจุบัน ธุรกิจพื้นที่ค้าปลีกในประเทศประกอบไปด้วยการเสนอพื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบที่หลากหลายมากขึ้น ซึ่งรวมถึง สยามพารากอน ที่เป็นศูนย์การค้าที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทยมีพื้นที่ 200,000 ตารางเมตร เอสไอ โลกัส ซึ่งเป็นศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตที่มีจำนวนสาขากว่า 130 แห่ง และร้านสะดวกซื้อขนาดเล็กจำนวนมาก เช่น เซเว่น อีเลฟเว่น จำนวน 6,665 สาขา นอกจากนั้นยังรวมไปถึงร้านขายสินค้าเฉพาะทาง เช่น โฮมโปร และอินเด็กซ์ ลิฟวิ่งมอลล์ จำนวน 768 สาขา เป็นต้น ธุรกิจค้าปลีกโดยรวมได้รับผลประโยชน์อย่างมีนัยสำคัญจากปัจจัยที่กล่าว มาข้างต้น การปรับรูปแบบการค้าปลีกในต่างจังหวัดให้ทันสมัยมากขึ้น รวมทั้งการที่ผู้ประกอบการค้าปลีกรายใหม่ ๆ นำเสนอสินค้าและทางเลือกพิเศษให้แก่ผู้บริโภค โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด คาดว่าแนวโน้ม ของธุรกิจค้าปลีกจะยังคงดำเนินไปในทิศทางนี้

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

แผนภูมิที่ 6: ดัชนีการค้าปลีกของประเทศไทย เมษายน 2546 - เมษายน 2555

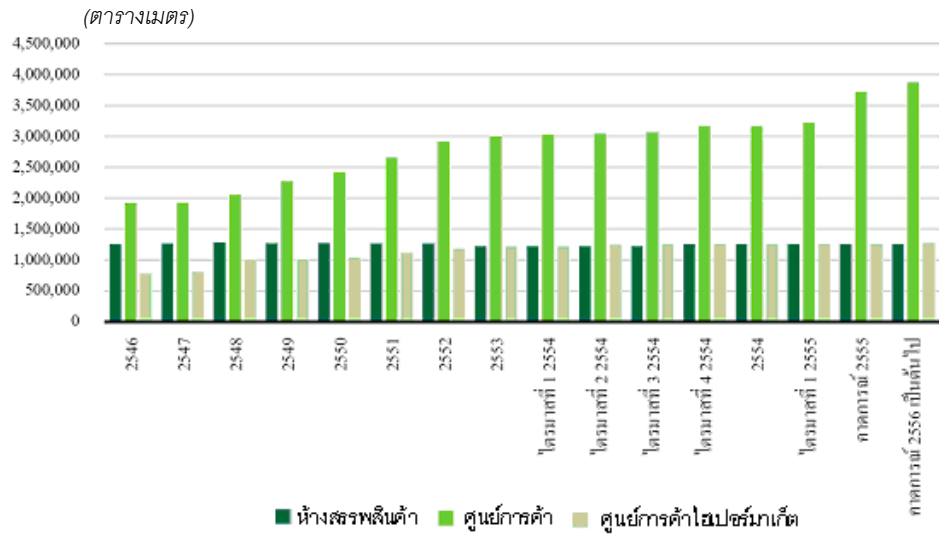


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2555)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก - กรุงเทพมหานคร

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

แผนภูมิที่ 7: อุปทานของตลาดพื้นที่ค้าปลีกแยกตามรูปแบบในกรุงเทพมหานคร ปี 2546 - ปี 2556



*จากโครงการที่ได้ประกาศแล้ว

ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส
(ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2555)

แผนภูมิที่ 8: อุปทาน อัตรากาไรใช้พื้นที่ และอัตรากาไรเช่าพื้นที่ค้าปลีกในกรุงเทพมหานคร ปี 2543 - ไตรมาสที่ 1 ปี 2555



ที่มา: ฝ่ายวิจัยและพัฒนาที่ปรึกษาด้านการพัฒนาโครงการ ซีบี ริชาร์ด เอลลิส
(ข้อมูล ณ วันที่ 31 มีนาคม 2555)

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก - ต่างจังหวัด

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

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

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

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก - ภาคเหนือ

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

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

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก - ภาคใต้

ธุรกิจค้าปลีกในภาคใต้ของประเทศไทยมีลักษณะต่างกันไปในแต่ละจังหวัด จังหวัดภูเก็ตเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำคัญของประเทศไทย ซึ่งสามารถนำมาใช้เป็นตัวชี้วัดแนวโน้มของตลาดค้าปลีกสำหรับแหล่งท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี โดยในส่วนของอำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช ซึ่งเป็นหนึ่งในเมืองที่เก่าแก่ที่สุดในประเทศไทย ตลาดค้าปลีกจะเน้นไปที่ฐานลูกค้าซึ่งเป็นคนท้องถิ่น

รูปแบบร้านค้าปลีกแบบดั้งเดิม เช่น ร้านค้าอาคารพาณิชย์ และตลาดสด จะยังคงอยู่และเป็นที่ยอมรับในพื้นที่ภาคใต้ต่อไป เนื่องจากอุปทานของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกสมัยใหม่ยังมีน้อย อย่างไรก็ตาม ศูนย์การค้าและศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตในจังหวัดภูเก็ตและอำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีกสมัยใหม่ที่มีอัตราเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าสูงที่สุด

ในจังหวัดภูเก็ต มีผู้ประกอบการค้าปลีกทั้งสิ้น 22 ราย ส่วนในอำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราชมีผู้ประกอบการค้าปลีกเพียง 8 ราย โดยส่วนมากตั้งอยู่บนถนนพัฒนาการ คุชวาง ทั้งนี้ ศูนย์การค้าและศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตในจังหวัดภูเก็ตเป็นธุรกิจค้าปลีกแบบสมัยใหม่ที่มีผลประกอบการดี ดังจะเห็นได้จากอัตราเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าพื้นที่อื่น ๆ โดยมีการเช่าใช้พื้นที่ในศูนย์การค้าและศูนย์การค้าไฮเปอร์มาร์เก็ตดังกล่าวเกือบเต็มพื้นที่ และมีพื้นที่ว่างอยู่เพียงไม่มาก อย่างไรก็ตาม อัตราเช่าพื้นที่ของศูนย์การค้าที่ดำเนินกิจการมานานกว่า 10 ปี และมีรูปแบบล้ำสมัยมักมีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยที่ต่ำกว่าศูนย์การค้าอื่น ๆ

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในภาคผนวก 3 "รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก"

4.11 ข้อมูลเพิ่มเติมอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

4.11.1 การดำเนินการทางกฎหมาย

บริษัทจัดการ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายใด ๆ ที่สำคัญ และตามที่บริษัทจัดการทราบ โดยใช้ความรู้ที่ดีที่สุดของตนนั้น ไม่ปรากฏว่ามีแนวโน้มที่จะมีการดำเนินคดีที่สำคัญใด ๆ ต่อบริษัทจัดการ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งโครงการเดิม โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) และโครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)

4.11.2 การปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบ

นอกจากกฎหมายและกฎระเบียบอื่น ๆ ที่ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายซึ่งรวมถึงพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร") และประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ("ประมวลกฎหมายที่ดิน") หากกองทุนรวมต้องการซื้อ ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน กองทุนรวมจะต้องยื่นเรื่องต่อหน่วยงานราชการเพื่อขออนุญาตล่วงหน้าก่อนเริ่มดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร นอกจากนี้ ในส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่ง กองทุนรวมต้องยื่นขออนุญาตล่วงหน้าเพิ่มเติมจาก หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องก่อนการดำเนินการ ตัวอย่างเช่น การขออนุญาตก่อสร้างอาคารในบางเขตพื้นที่ที่อยู่ในความควบคุมของกฎหมายหรือระเบียบ กฎเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นเป็นเฉพาะ เช่น เขตรักษาความปลอดภัยทางทหาร หรือเขตการบินอากาศยาน เป็นต้น นอกจากนี้ กฎเกณฑ์ และระเบียบที่ออกตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ยังกำหนดให้เจ้าของอุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัย ซึ่งติดตั้งอยู่ในทรัพย์สินที่เช่าใด ๆ เป็นผู้มีหน้าที่ดูแลจัดให้มีการติดตั้งหรืออุปกรณ์ป้องกันอัคคีภัยดังกล่าวอยู่ในสภาพที่พร้อมทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพตลอดเวลาและจะต้องดำเนินการให้มีการตรวจสอบประสิทธิภาพการทำงานของอุปกรณ์ดังกล่าวตามที่กำหนดไว้ในระเบียบกฎเกณฑ์นั้น ๆ โปรดพิจารณา

ข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 40.3 "สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายที่ดินของไทย" และข้อ 40.4 "สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายอาคารในไทย"

4.11.3 สิ่งแวดล้อม

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายสิ่งแวดล้อม ในอดีตที่ผ่านมา การจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ ได้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบว่าด้วยสิ่งแวดล้อมมาโดยตลอด โดยหลังจากที่กองทุนรวมได้เข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แล้ว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบว่าด้วยสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องต่อไป ซึ่งรวมถึงกฎระเบียบที่เกี่ยวกับการกำจัดขยะ การควบคุมมลพิษทางน้ำ การควบคุมมลพิษทางอากาศและการควบคุมเสียง ทั้งนี้ เทสโก้ โลตัส ไม่เคยถูกปรับหรือได้รับโทษใด ๆ ที่มีนัยสำคัญเนื่องจากการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบด้านสิ่งแวดล้อมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 40.4 "สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายอาคารในไทย"

4.11.4 ทรัพย์สินทางปัญญา

กองทุนรวมไม่ได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินทางปัญญาที่ได้จดทะเบียนแต่อย่างใด อย่างไรก็ตาม กองทุนรวมได้รับขงสิทธิ (sub-licence) และได้รับสิทธิ (licence) ที่มีสิทธิเด็ดขาดแต่เพียงผู้เดียว (non-exclusive) ในการใช้เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการ "เทสโก้ (Tesco)" "โลตัส (Lotus)" และ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)" จากเทสโก้ โลตัส ตามสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้า โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.5 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมและอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน - ข้อ 4.5.7 สรุปสาระสำคัญของสัญญาอนุญาตให้ใช้เครื่องหมายการค้าระหว่างเทสโก้ โลตัส กับกองทุนรวม" สัญญาดังกล่าวจะสิ้นสุดลงเมื่อสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ครบกำหนดอายุสัญญา หรือมีการเลิกสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือเทสโก้ โลตัส ไม่มีสิทธิในการใช้เครื่องหมายการค้า ชื่อทางการค้า และเครื่องหมายบริการดังกล่าวอีกต่อไป

4.11.5 การแข่งขัน

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก (retail property sector) ในประเทศไทยเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขัน ปัจจุบันการแข่งขันหลักประกอบด้วยอัตราค่าเช่า คุณภาพทำเลที่ตั้งของทรัพย์สิน และความสามารถในการจัดหาพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจค้าปลีกที่ใกล้เคียงกัน อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนทั้งโครงการเดิมและโครงการใหม่ มีคุณสมบัติที่ถือเป็นจุดแข็งในสภาพตลาดที่มีการแข่งขันในปัจจุบันและในอนาคตดังต่อไปนี้

- ฐานผู้เช่าหลักที่มั่นคง
- ทำเลที่ตั้งในจุดยุทธศาสตร์ที่ดี
- การบริหารจัดการโดยคณะผู้บริหารมืออาชีพ และ

- ในฐานะผู้เช่าที่หลากหลายและมีคุณภาพซึ่งเป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมต้องแข่งขันกับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของและผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกหลายรายในการหาผู้เช่า ซึ่งรวมถึง บิ๊กซี เซ็นทรัลพัฒนา สยามพิวเจอร์ และเดอะมอลล์กรุ๊ป ทั้งนี้ ด้วยการทำงานอย่างใกล้ชิดและอาศัยประสบการณ์ และผลงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะใช้มาตรการเชิงรุกเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

4.12 การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง

สำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนดังกล่าว มีลักษณะเป็นการซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของหรือผู้เช่าอยู่แล้วก่อนวันที่กองทุนรวมเข้าลงทุน โดยกองทุนรวมได้แต่งตั้งให้ เทสโก้ โลตัส ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงข้อตกลงเกี่ยวกับการที่กองทุนรวมให้สิทธิในการให้บริการระบบสาธารณูปโภคแก่เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์) เมื่อกองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิมแล้วเสร็จ โดยสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทุนรวมกับเทสโก้ โลตัส มีการกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและค่าตอบแทนที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้แก่เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในอัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางค้ำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อื่นทั่วไป

นอกจากนี้ ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรกของกองทุนรวมเสร็จสิ้น เทสโก้ โลตัส เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนรายใหญ่ของกองทุนรวม โดยถือหน่วยลงทุนในสัดส่วนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ซึ่งเทสโก้ โลตัส และเจ้าของทรัพย์สินที่มีผู้ใช้ที่เกี่ยวข้องกับเทสโก้ โลตัส รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ ในสัดส่วนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม) และภายหลังจากที่เทสโก้ โลตัส โอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิมแก่กองทุนรวมแล้ว เทสโก้ โลตัส ได้เข้าทำสัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการกับกองทุนรวม และเป็นหนึ่งในผู้เช่าหลักในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิม ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักและสัญญาบริการระหว่างกองทุนรวมกับเทสโก้ โลตัส ดังกล่าว มีการกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เทสโก้ โลตัส จ่ายให้กองทุนรวมในอัตราที่เหมาะสม ตามธรรมเนียมทางค้ำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับผู้เช่าระยะยาวที่เช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ที่มีได้เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกัน (at arm's length transaction)

ทั้งนี้ ภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) และตลอดระยะเวลาที่เทสโก้ โลตัส เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม การทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน (ซึ่งรวมถึงการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) นี้) หรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนระหว่างกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส จะทำได้

ต่อเมื่อมีลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางคำปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ และดำเนินการตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมภายใต้ข้อ 6.1 "การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์"

อนึ่ง กองทุนรวมได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และข้อกำหนดของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 สำหรับการลงทุนในทั้งอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) แล้ว ทั้งนี้ ตามมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2555 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2555 และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2556 ตามลำดับ

4.13 ความเสี่ยงในการลงทุน

การลงทุนในหน่วยลงทุนมีความเสี่ยง นอกเหนือจากข้อมูลอื่น ๆ ในเอกสารฉบับนี้ ผู้ลงทุนควรใช้วิจารณญาณของตนเองและพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงที่จะกล่าวต่อไปนี้ ด้วยความรอบคอบ ก่อนตัดสินใจลงทุนในหน่วยลงทุน เอกสารฉบับนี้มีข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statements) ซึ่งมีความเสี่ยง ความไม่แน่นอน และอยู่บนสมมติฐานที่กำหนด ผลประกอบการของกองทุนรวมที่เกิดขึ้นจริงกับการคาดการณ์ในอนาคตอาจมีความแตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญอันเป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการ รวมถึงปัจจัยความเสี่ยงดังที่จะกล่าวต่อไปนี้ และปัจจัยอื่น ๆ ตามที่ระบุในเอกสารฉบับนี้ หากความเสี่ยงทั้งหลายที่กล่าวถึงเหล่านี้เกิดขึ้นจริง การดำเนินงาน โอกาสทางธุรกิจ ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบ ราคาซื้อขายหน่วยลงทุน อาจลดลง และผู้ลงทุนอาจได้รับผลเสียหายต่อเงินลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด

เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในปัจจัยความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องในเอกสารฉบับนี้ กองทุนรวมหรือบริษัทจัดการต่างไม่อยู่ในสถานะที่จะสามารถคำนวณผลกระทบทางการเงิน หรือผลกระทบในด้านอื่นของปัจจัยความเสี่ยงที่แสดงไว้ในส่วนนี้ นอกจากนี้ ปัจจัยความเสี่ยงต่าง ๆ ที่ระบุในเอกสารนี้อาจไม่ใช่ปัจจัยความเสี่ยงทั้งหมด โดยอาจมีปัจจัยความเสี่ยงอื่น ๆ ซึ่งกองทุนรวมอาจไม่ทราบในขณะนี้ หรือเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่อาจถือว่าไม่สำคัญในปัจจุบันแต่อาจกลายเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่มีความสำคัญในอนาคต ที่อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงาน โอกาสทางธุรกิจ ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลหรือราคาซื้อขายของหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

นักลงทุนควรตระหนักว่าราคาซื้อขายหน่วยลงทุนอาจมีความผันผวน ผู้ลงทุนควรรับทราบว่าผู้ลงทุนอาจไม่สามารถได้คืนเงินลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

4.13.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทุนรวมหรือการดำเนินงานของกองทุนรวม

กองทุนรวมเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่งได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อไม่นานมานี้ และมีผลการดำเนินงานในอดีตที่จำกัดที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

กองทุนรวมเพิ่งได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2555 และมีผลการดำเนินงานในอดีตที่จำกัดสำหรับการแสดงผลประกอบการในอดีตเพื่อให้ให้นักลงทุนใช้ตัดสินใจและอาจเป็นการยากสำหรับนักลงทุนที่จะประเมินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทุนรวม นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนและที่จะได้ลงทุนในครั้งนี้ได้เปิดดำเนินการมาแล้วเป็นระยะเวลา 8 ปี โดยเฉลี่ย แต่ก็ไม่สามารถรับประกันได้ว่ารายได้ที่กองทุนรวมจะได้รับหรือค่าใช้จ่ายที่จะเกิดขึ้นจากอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ จะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีตที่แสดงในข้อ 4.15 "ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานที่สำคัญ" สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม หรือจะสอดคล้องกับข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายในอดีต และข้อมูลที่แสดงในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ตามข้อ 4.14 "รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน" สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทุนรวมจะมีผลการดำเนินงานหรือสามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามอัตราที่ระบุไว้ในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานดังกล่าว

บริษัทจัดการอาจไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จได้

ความสามารถของบริษัทจัดการในการดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ รวมถึงความสามารถในการหาโอกาสการลงทุนที่เหมาะสมและสอดคล้องกับเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวม และการได้รับเงื่อนไขทางการเงินที่ดี ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะสามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จ หรือจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้ภายในเวลาและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม นอกจากนี้ การตัดสินใจโดยบริษัทจัดการอาจส่งผลให้กองทุนรวมขาดทุน หรือไม่สามารถใช้โอกาสทางธุรกิจให้ประสบความสำเร็จได้

บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบการบริหารจัดการตามปกติธุระ (day-to-day management) หรือควบคุมการดำเนินธุรกิจของกองทุนรวมภายใต้การควบคุมดูแลของผู้ดูแลผลประโยชน์ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการตัดสินใจของบริษัทจัดการเกี่ยวกับกลยุทธ์ที่บริษัทจัดการนำมาใช้ หรือการลงทุนของกองทุนรวม ตลอดจนเงื่อนไขในการลงทุนดังกล่าว การที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทุนรวมให้ประสบความสำเร็จอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม และราคาของหน่วยลงทุนที่อาจลดลง

ความสำเร็จของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการดำเนินงานและการจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

บริษัทจัดการเป็นผู้บริหารจัดการกองทุนรวม โดยบริษัทจัดการได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์กับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามปกติธุระ (day-to-day management) ดังนั้น บริษัทจัดการจึงต้องพึ่งพาผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีความรับผิดชอบด้านต่าง ๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของบริษัทจัดการ ซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ได้แก่ การจัดการการเช่า การทำการตลาดพื้นที่ให้เช่า การบำรุงรักษาความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงิน ทั้งนี้ หากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ไม่อาจจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือรายได้ค่าเช่าที่กองทุนรวมควรจะได้รับ และประกอบกับการที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งรวมถึงหนี้ตามสัญญาเงินกู้ (ถ้ามี) นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงในทางลบใด ๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของบริษัทจัดการกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ อาจเป็นอุปสรรคขัดขวางความสามารถของบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการบริหารจัดการกองทุนรวม และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ นอกจากนี้ หากเทสโก้ โลตัส ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์แล้ว กองทุนรวมอาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นเพื่อบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพเช่นเดียวกับเทสโก้ โลตัส หรืออาจไม่สามารถแต่งตั้งบุคคลอื่นได้เลย ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

รายได้ของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับภาวะทางเศรษฐกิจของผู้เช่า

ฐานะการเงินของกองทุนรวมขึ้นอยู่กับภาระค่าเช่าจากผู้เช่ามาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้อย่างต่อเนื่องบนเงื่อนไขทางการค้าที่ดี เนื่องจากรายได้ของกองทุนรวมจะประกอบด้วยค่าเช่าและรายได้ค่าบริการที่ได้จากลูกค้ากลุ่มธุรกิจค้าปลีกเป็นหลัก กองทุนรวมจึงตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงทั่วไปที่เกี่ยวกับการลงทุนในกลุ่มธุรกิจนี้ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงจากของอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าจากกลุ่มลูกค้าในธุรกิจค้าปลีกที่อาจลดลงได้ ดังนั้น ฐานะการเงินที่ด้อยลงของผู้เช่าราย

สำคัญรายใดรายหนึ่งหรือหลายรายหรือผู้เช่ารายย่อยจำนวนมากในขณะใดขณะหนึ่ง อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

นอกจากนี้ การบอกเลิกหรือการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าของผู้เช่าระยะยาวซึ่งเป็นผู้เช่าหลักรายใดรายหนึ่งหรือหลายราย ซึ่งรวมถึงเทสโก้ โลตัส บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) บริษัท เอ็มเค เรสโตรองต์ จำกัด บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจภายใต้ชื่อ KFC ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) หรือธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อาจส่งผลกระทบต่อความน่าสนใจของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่ารายอื่นหรือของลูกค้านำได้

ในอนาคต กองทุนรวมอาจต้องหาแหล่งเงินทุนจากภายนอก ซึ่งอาจมีเงื่อนไขที่ไม่เป็นที่ยอมรับได้ หรือกองทุนรวมอาจไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนดังกล่าวได้

กองทุนรวมอาจจำเป็นต้องมีค่าใช้จ่ายเป็นครั้งคราวเพื่อการลงทุนสำหรับการตกแต่ง และ/หรือซ่อมแซมเพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน และคงความสามารถในการสร้างรายได้ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจต้องการเงินทุนจำนวนมากเพื่อใช้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์ หากกองทุนรวมมีกำไรสุทธิในปีใด กองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้นลงอย่างน้อยในอัตราร้อยละ 90 (หรือในอัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรในปีดังกล่าว ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสม อาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นลงจากกำไรสะสมดังกล่าวได้ โดยกำไรสุทธิและกำไรสะสมนั้นจะไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะทำได้ต่อเมื่อไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดยอดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 7 "ข้อกำหนด นโยบาย และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นลงลงทุน" เนื่องจากเงื่อนไขเรื่องการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้น ประกอบกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กองทุนรวมกำหนดไว้ว่าจะจ่ายไม่น้อยกว่าอัตราร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร ดังนั้น กองทุนรวมอาจไม่สามารถใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพื่อใช้เป็นเงินทุนในอนาคต หรือเพื่อใช้ในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้

กองทุนรวมอาจไม่สามารถกักเก็บเพิ่มเติมหรือระดมทุนได้ตามระยะเวลาที่ต้องการ หรือภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมยอมรับได้ ทั้งนี้ กองทุนรวมสามารถกักเก็บได้ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามที่ระบุไว้ในโครงการและกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากมีการกักเก็บ กองทุนรวมจะมีหน้าที่ในการชำระหนี้โดยหน้าที่ในการชำระหนี้ที่อาจเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้นในอนาคต ทั้งนี้ เนื่องจากกองทุนรวมต้องจ่ายเงินปันผลในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรในแต่ละปี ดังนั้น กองทุนรวมจึงอาจไม่มีเงินสดเพียงพอต่อการชำระคืนหนี้ ซึ่งหากกองทุนรวมไม่สามารถชำระ

คืนหนี้ได้ หรือไม่สามารถปฏิบัติตามคำรับรอง ข้อตกลง หรือภาระผูกพันของตนภายใต้สัญญาสินเชื่อ ส่งผลให้อาจมีการยกเลิกวงเงินสินเชื่อบางส่วนหรือทั้งหมด หรืออาจถือเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาอื่น (cross default) ที่อาจต้องชำระค่าปรับ หรืออาจมีการเรียกให้ชำระหนี้ก่อนถึงกำหนดชำระ ซึ่งหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวไม่ว่าจะเกิดขึ้นบางส่วนหรือทั้งหมด อาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการดำเนินงานฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ความเสี่ยงทั่วไปจากการดำเนินงานของธุรกิจให้เช่าพื้นที่เพื่อการค้าปลีกและการเพิ่มขึ้นของต้นทุนในการดำเนินงาน ค่าใช้จ่ายเพื่อลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

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

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

นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่มีได้เกิดขึ้นตามปกติเนื่องมาจากการซ่อมแซมและบำรุงรักษาอย่างต่อเนื่อง ซึ่งก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายที่สูง และอาจเกิดค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ล่วงหน้า ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นและระยะเวลาที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะมีผลกระทบต่อกระแสเงินสดของกองทุนรวม หากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนไม่ก่อให้เกิดรายได้เพียงพอต่อค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การชำระหนี้ และค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุน หรือเพียงพอต่อการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ไม่สามารถเรียกเก็บจากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนแล้ว รายได้และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยทั้งหลายเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตลอดจนรายได้ค่าเช่า และค่าบริการสุทธิที่จะได้รับจาก

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะสะท้อนถึงปัจจัยดังกล่าว ดังนั้นมูลค่าที่ได้จากการประเมินดังกล่าวอาจผันผวนในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ

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

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

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

4.13.2 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

กองทุนรวมและผู้เช่าในศูนย์การค้าบางแห่งต้องเผชิญกับการแข่งขันจากศูนย์การค้า ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านค้าปลีกอื่น ๆ ที่ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีกลุ่มเป้าหมายเดียวกันและการแข่งขันจากช่องทางค้าปลีกอื่น ๆ

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

นอกจากนี้ รายได้และราคาตลาดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะขึ้นอยู่กับความสามารถในการแข่งขันของอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อเทียบกับอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าอื่น ๆ

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีความเสี่ยงจากการที่ผู้เช่าอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่า

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งอาจประสบกับเหตุการณ์ที่สัญญาเช่าจำนวนมากจะครบกำหนดอายุในช่วงเวลาเดียวกัน จำนวนของสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุและการคำนวณค่าเช่าเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม ซึ่งในช่วงตลาดซาลง การที่สัญญาเช่าจำนวนมากครบกำหนดอายุอาจนำไปสู่อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าที่ลดลง ซึ่งจะทำให้รายได้จากค่าเช่าลดต่ำลงและจะส่งผลให้รายได้ของกองทุนรวมลดลง นอกจากนี้ ด้วยสถานะของตลาด ผู้เช่าอาจต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กองทุนรวมได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่เคยได้รับตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ในปัจจุบันหากอัตราค่าเช่าใหม่เมื่อมีการต่ออายุหรือเมื่อมีการให้เช่าใหม่ต่ำกว่าอัตราที่คาดว่าจะได้รับอย่างมีนัยสำคัญแล้ว จะส่งผลกระทบต่อผลประกอบการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม นอกจากนี้ หากมีผู้เช่ารายใดบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ต่ออายุการเช่า บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะสามารถนำพื้นที่ว่างออกให้เช่าใหม่ได้ด้วยอัตราค่าเช่าเดิม สำหรับข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับรายละเอียดสัญญาเช่าของกองทุนรวมที่จะหมดอายุ โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 4.2.6 "วันสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า" ในเอกสารฉบับนี้

ผลกระทบโดยรวมจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยในปี 2554 ยังไม่เป็นที่แน่ชัด และ เหตุการณ์น้ำท่วมดังกล่าวหรือเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในอนาคต อาจมีผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน และฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

เหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เริ่มตั้งแต่เดือนกันยายน 2554 ส่งผลกระทบแผ่ขยายไปยังหลายพื้นที่ในประเทศไทย รวมถึงพื้นที่อื่นเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนบางแห่ง โดยพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบส่วนใหญ่อยู่บริเวณภาคเหนือและภาคกลางของประเทศ นอกจากนี้ ยังเกิดความเสียหายต่อระบบการคมนาคมขนส่งที่ใช้ในการลำเลียงขนส่งสินค้าให้กับผู้เช่าพื้นที่อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนด้วย โครงการรังสิต คลอง 7 และโครงการลำลูกกา คลอง 6 ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิมได้รับความเสียหายจากน้ำท่วมในบริเวณที่เป็นพื้นที่ลานจอดรถและส่วนของผนังด้านนอก แต่ทั้งสองโครงการก็เปิดให้บริการตามปกติตลอดช่วงเวลาที่เกิดน้ำท่วม โดยการซ่อมแซมความเสียหายที่เกิดแก่อสังหาริมทรัพย์ทั้งสองแห่งได้ดำเนินการแล้วเสร็จในเดือนกุมภาพันธ์ 2555 และมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมทั้งหมดประมาณ 2.9 ล้านบาท ซึ่งได้รับการคุ้มครองเต็มจำนวนจากการประกันภัยที่จ่ายชดเชยให้แก่เทสโก้ โลตัส เนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วม ผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิมบางรายประสบปัญหาชำระค่าเช่าล่าช้า นอกจากนี้ ยังมีผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวบางรายที่ไม่ต่ออายุสัญญาภายหลังจากการเกิดเหตุน้ำท่วม หากผู้เช่ารายใดไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ภายในเวลาที่กำหนดอันเนื่องมาจากภัยพิบัติใด ๆ รวมถึงเหตุน้ำท่วมที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต เหตุการณ์ดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

นอกจากนี้ ผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการเดิมบางแห่ง ได้แก่ โครงการรังสิต คลอง 7 โครงการลำลูกกา คลอง 6 โครงการพิษณุโลก โครงการสิงห์บุรี โครงการเสนา และโครงการประชาชื่น และโครงการศาลายาสำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ซึ่งส่วนใหญ่เชื่อว่าเป็นลูกค้าศูนย์การค้าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมเมื่อปี 2554 ดังกล่าว มีความสามารถในการจับจ่ายใช้สอยลดลง เนื่องจากมีภาระค่าใช้จ่ายซ่อมแซมพื้นที่พักอาศัยและสถานประกอบการ หรือประสบปัญหาภาวะตงงานในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ปัจจัยเหล่านี้อาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม แม้ว่าความเสียหายที่เกิดขึ้นกับศูนย์การค้าจากเหตุการณ์น้ำท่วมในปี 2554 จะเป็นความเสียหายที่เล็กน้อย แต่บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่า เหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในอนาคตจะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่ออสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

ความเสี่ยงหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัย

กองทุนรวมไม่ได้จัดให้มีและจะจัดให้มีกรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมทั้งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และความรับผิดที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน 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 ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระบาดของโรคติดต่อ หรือความสูญเสียใด ๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทุนรวมอาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทุนรวมมีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้อง หรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาของทดแทน (replacement cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทุนรวมหรือของผู้เช่าที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทุนรวมอาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนรวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน แต่ทั้งนี้กองทุนรวมอาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

นอกจากนี้ กรมธรรม์ประกันภัยของกองทุนรวมและเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอาจมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบต่อภาระดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่าย

เงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โปรดพิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับกรมธรรม์ประกันภัยเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมในข้อ 4.6 "การประกันภัย"

เบี้ยประกันภัยที่กองทุนรวมต้องชำระในการเอาประกันภัยสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์อาจเพิ่มขึ้นเนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยและอาจเพิ่มขึ้นในอนาคต หากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติอื่น ๆ

เบี้ยประกันภัยสำหรับการเอาประกันภัยคุ้มครองอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนมีแนวโน้มว่าจะปรับสูงขึ้นเนื่องจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ที่เกิดขึ้นในประเทศไทยในช่วงเดือนกันยายนถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 และอาจเพิ่มขึ้นในอนาคต หากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม หากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้รับผลกระทบจากภัยธรรมชาติอื่น ๆ ในอนาคต บริษัทจัดการไม่สามารถระบุได้ว่าจะมีการปรับเบี้ยประกันภัยขึ้นเมื่อไร หรือในอัตราเท่าไร และการปรับอัตราเบี้ยประกันภัยดังกล่าวจะมีผลใช้กับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมลงทุนทั้งหมดหรือบางแห่ง หรือจะมีผลใช้กับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แห่งอื่นที่กองทุนรวมมีแผนที่จะเข้าลงทุนเพิ่มเติมหรือไม่ นอกจากนี้ บริษัทจัดการไม่อาจยืนยันได้ว่าจะสามารถถ่ายโอนภาระในค่าใช้จ่ายที่จะเพิ่มขึ้นดังกล่าวไปยังผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนได้ การเพิ่มขึ้นของเบี้ยประกันในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจมีความชำรุดบกพร่องหรืออาจมีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายและกฎระเบียบ หรืออาจมีความบกพร่องอื่น

นอกเหนือจากที่ได้มีการเปิดเผยไว้ในเอกสารฉบับนี้แล้ว บริษัทจัดการไม่พบว่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือที่จะลงทุนในครั้งนี้นี้มีความชำรุดบกพร่อง หรือขาดตกบกพร่องที่ต้องได้รับการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษา (รวมถึงเรื่องการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องหรือขาดตกบกพร่องที่มองไม่เห็นอื่น ๆ ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรืออุปกรณ์ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนซึ่งอาจต้องมีค่าใช้จ่ายเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น หรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาพิเศษ) อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีการปฏิบัติผิดกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือไม่มีการขาดตกบกพร่องอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ทั้งนี้ การดำเนินการที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ หรือความชำรุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องที่ยังไม่ปรากฏดังกล่าว อาจทำให้กองทุนรวมมีภาระ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานที่กำกับดูแล ต้องมีการลงทุนเพิ่มเติมอย่างมีนัยสำคัญ หรือมีภาระหน้าที่ต่อบุคคลภายนอกที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในลักษณะและจำนวนที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้

กระแสเงินสดและการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ

รายงานของผู้เชี่ยวชาญที่บริษัทจัดการใช้ในการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน รวมถึงรายงานของที่ปรึกษาทางเทคนิคและรายงานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีการจำกัดขอบเขตการทำงาน และรายงานดังกล่าวอาจมีความคลาดเคลื่อนและมีข้อบกพร่องได้ ซึ่งอาจเป็นเพราะความซ้ำชุดบกพร่องหรือการขาดตกบกพร่องบางอย่างของอาคารเป็นเรื่องยากหรือเป็นไปได้ที่จะตรวจสอบให้แน่ชัดภายใต้ข้อจำกัดขอบเขตของการตรวจสอบ เทคโนโลยี หรือเทคนิคที่ใช้ และปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งอาจส่งผลให้กองทุนรวมมีค่าใช้จ่ายหรือความรับผิดชอบอันเนื่องมาจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบใช้ที่เทสโก้ โลตัส และเจ้าของทรัพย์สินที่มีผู้ใช้ที่เกี่ยวข้องกับเทสโก้ โลตัส ให้ไว้แก่กองทุนรวมอยู่ภายใต้ข้อจำกัดเกี่ยวกับขอบเขต จำนวน และระยะเวลาในการเรียกร้องที่จะสามารถกระทำได้นั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทุนรวมจะมีสิทธิได้รับชดเชยความเสียหายภายใต้ข้อรับรอง คำรับประกัน และข้อตกลงรับผิดชอบใช้ใด ๆ ดังกล่าวสำหรับความเสียหาย ที่เกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่กำลังดำเนินการอยู่หรือที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรืออาจดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ และรัฐอาจเรียกคืนสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐ เช่น ทางเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้

สาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน เช่น สถานีรถไฟฟ้ามหานคร และสถานีรถไฟฟ้ามหานคร จุดเปลี่ยนรถประจำทาง ทางด่วน และถนนเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งสร้างความสะดวกในการเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว นอกจากนี้ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางโครงการตั้งอยู่บนที่ดินของรัฐ โดยกองทุนรวมจะเป็นผู้มีสิทธิใช้ที่ดินของรัฐดังกล่าวโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมดังกล่าวจะไม่ถูกปิด ย้าย หรือการก่อสร้างการปรับปรุงจะไม่ล่าช้าหรือเสร็จสมบูรณ์ตามแผน หรือจะไม่กีดขวางการจราจรในบริเวณดังกล่าว หรือรัฐจะไม่เรียกคืนสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐคืน ทั้งนี้ การปิด การย้าย ความล่าช้า ดำเนินการไม่แล้วเสร็จ การกีดขวางหรือสิทธิการใช้ที่ดินของรัฐที่ถูกเรียกคืน อาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรืออาจส่งผลให้ไม่สามารถปรับปรุง หรือต้องจัดหาทางเข้า-ออกอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้า ความน่าสนใจ และจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่

กองทุนรวมลงทุนในสายตาของผู้เช่า ตลอดจนการเดินทางเข้าถึงโครงการ และอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ทำให้ความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงได้

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

การที่ผู้ให้เช่าทรัพย์สินที่เป็นที่ดินไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าสำหรับสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือมีผู้คัดค้านการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนโครงการใหม่ หรือความล่าช้าในการจดทะเบียนดังกล่าวอาจส่งผลให้กองทุนรวมต้องลดเงินลงทุนจดทะเบียน และคืนเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนนี้บางแห่งเป็นสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างผู้ให้เช่าที่ดินกับเทสโก้ โลตัส แม้ว่าเทสโก้ โลตัส จะได้รับความยินยอมภายใต้ข้อตกลงที่มีผลผูกพันจากผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวแต่ละรายการในการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้แก่กองทุนรวม และ/หรือจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ที่ทำขึ้นกับกองทุนรวมภายหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นี้กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว แต่บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะปฏิบัติตามข้อตกลงที่จะจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าให้กับกองทุนรวม และ/หรือจดทะเบียนสัญญาเช่าใหม่ที่ทำขึ้นกับกองทุนรวม นอกจากนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารที่ตั้งอยู่บนอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนในครั้งนี้นี้ให้แก่กองทุนรวมต้องมีการประกาศตามที่กำหนดไว้ในกฎเกณฑ์ของกรมที่ดิน ดังนั้น การที่ผู้ให้เช่าที่ดินรายได้ไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงในการโอนสิทธิการเช่า หรือหากมีคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าวข้างต้น จะส่งผลให้ไม่สามารถจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าที่ดิน และ/หรือจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารให้แก่กองทุนรวมได้

ทั้งนี้ กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดว่าภายในระยะเวลาหกเดือนนับจากวันที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการต้องลงทุนและดำรงอัตราส่วนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ

75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว บริษัทจัดการอาจพิจารณาลดเงินทุนจดทะเบียน และคืนเงินลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน เหตุการณ์ดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน สถานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในข้อ 4.2 "การลงทุนของกองทุนรวม"

ผู้เช่าบางรายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนในครั้งนี้อาจไม่ให้ความยินยอมหรืออาจเพิกถอนการให้ความยินยอมในการโอนสิทธิหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการให้แก่กองทุนรวม

ปัจจุบัน เทสโก้ โลตัส อยู่ระหว่างการเจรจากับผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่เพื่อให้มั่นใจว่าจะได้รับความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ดังกล่าวให้แก่กองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายใหม่ภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ เทสโก้ โลตัส จะให้คำรับรองว่า ภายหลังจากที่มีการขายอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ให้แก่กองทุนรวม เรียบร้อยแล้ว เทสโก้ โลตัส จะยังคงดำเนินการเพื่อให้กองทุนรวมได้รับความยินยอมเกี่ยวกับการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาจากผู้เช่าที่เหลืออยู่ หลังจากที่มีการโอนทรัพย์สินเสร็จสมบูรณ์ จะส่งมอบเงินค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากผู้เช่าในส่วนที่เกี่ยวข้องกับช่วงระยะเวลาหลังจากวันโอนทรัพย์สินให้แก่กองทุนรวม อย่างไรก็ตาม บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้เช่าบางรายดังกล่าวที่ได้ให้ความยินยอมไว้แล้วจะไม่เพิกถอนการให้ความยินยอมดังกล่าวหรือผู้เช่าส่วนที่เหลือจะให้ความยินยอมในการเปลี่ยนตัวคู่สัญญาเป็นกองทุนรวมในฐานะผู้ให้เช่าและผู้ให้บริการรายใหม่ หากมีการเพิกถอนการให้ความยินยอมหรือกองทุนรวมไม่ได้รับความยินยอมเกี่ยวกับการเปลี่ยนตัวคู่สัญญา การเช่าของผู้เช่ารายดังกล่าวจะยังคงอยู่กับเทสโก้ โลตัส จนกว่าจะครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ซึ่งมีผลทำให้ไม่มีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการจากเทสโก้ โลตัส ให้แก่กองทุนรวม ในกรณีดังกล่าวหากเทสโก้ โลตัสไม่ปฏิบัติตามคำรับรองดังกล่าวข้างต้น อาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน สถานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ การก่อการร้ายและสงครามอาจมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวม

ความเสี่ยงหลายประการ เช่น ภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและบริเวณต่าง ๆ ที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมาก อาจส่งผลให้มีการจับจ่ายใช้สอยและการท่องเที่ยวลดลงและส่งผลให้ความต้องการเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการค้าขายลดลง ตัวอย่างเช่น น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างเดือนกันยายนถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 ได้ส่งผลกระทบต่ออสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่บางแห่ง รวมถึงพื้นที่ใกล้เคียงโดยรอบบริเวณอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ตลอดจนสร้างความเสียหายให้กับอาคารบ้านเรือน ส่งผลให้การลำเลียงขนส่งสินค้าหยุดชะงัก และการชำระค่าเช่าล่าช้าเกินกำหนด นอกจากนี้ สงคราม การก่อการร้าย ความไม่สงบทางการเมือง การประท้วงของพลเรือน และความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการข่มขู่ไว้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนองเดียวกัน เหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้ อาจทำให้อุปสงค์ในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

อสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือรายได้ของกองทุนรวมที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนลดลง ซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงาน สถานะการเงินและความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจต้องมีการซ่อมแซมและปรับปรุงใหญ่ ซึ่งอาจทำให้พื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าต้องปิดชั่วคราวและส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนต้องได้รับการซ่อมแซมและการปรับปรุงครั้งใหญ่เป็นครั้งคราวเพื่อให้ทันสมัยสอดคล้องกับรูปแบบความต้องการของลูกค้า และเพื่อเป็นการดึงดูดลูกค้าให้มาใช้บริการของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างสม่ำเสมอ การซ่อมแซมหรือการบำรุงรักษาเป็นประจำโดยทั่วไปไม่ควรจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทุนรวม แต่การซ่อมแซม หรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ (โดยเฉพาะอย่างยิ่งที่มิใช่การดำเนินธุรกิจทางการค้าปกติ) อาจจำเป็นต้องดำเนินการเพื่อเปลี่ยนแปลงรูปลักษณะทั้งภายในและภายนอกของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ตลอดจนการเปลี่ยนแปลงงานระบบที่สำคัญ การซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ดังกล่าวอาจต้องปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าเป็นการชั่วคราว การปิดพื้นที่ดังกล่าวอาจส่งผลให้สูญเสียรายได้ค่าเช่าในพื้นที่ที่ได้รับผลกระทบ หรือเป็นสาเหตุให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้ ดังนั้น หากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจำเป็นต้องมีการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงครั้งใหญ่ อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทุนรวม

มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นไปตามที่ประเมิน ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

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

การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะมีผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน กำหนดให้ทรัพย์สินทั้งที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกองทุนรวมต้องลงบัญชีโดยใช้มูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ในมูลค่ายุติธรรมต้องบันทึกในกำไรขาดทุนของกองทุนรวม ดังนั้น มูลค่ายุติธรรมที่ลดลงของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อกำไรขาดทุน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับเทสโก้ โลตัส เกี่ยวกับการซื้อและการเช่าอสังหาริมทรัพย์

เทสโก้ โลตัส บริษัทย่อย และบริษัทร่วมของเทสโก้ โลตัส ประกอบธุรกิจลงทุน และพัฒนา บริหารจัดการ และให้เช่าพื้นที่สำหรับการค้าปลีกในประเทศไทยและที่อื่น ๆ ด้วยเหตุดังกล่าวอาจมีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส (หรือบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมของเทสโก้ โลตัส) เกี่ยวกับการซื้อหรือการเช่าอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม แม้เทสโก้ โลตัส จะได้ตกลงที่จะไม่ก่อสร้างศูนย์การค้าที่แข่งขันกับศูนย์การค้าของกองทุนรวม ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาการตกลงกระทำการร่วมกัน ในอนาคต เทสโก้ โลตัส อาจลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น หรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทุนรวมและเทสโก้ โลตัส ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะไม่ขัดแย้งหรือด้อยกว่าผลประโยชน์ของเทสโก้ โลตัส ในสถานการณ์ดังกล่าว

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งเป็นสิทธิการเช่าที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ และอสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทุนรวมได้ลงทุนซึ่งกองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนที่ประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินฉบับเดียวหรือหลายฉบับ มีความไม่แน่นอน

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนบางแห่งประกอบด้วยสัญญาเช่าที่ดินหลายฉบับ หรืออสังหาริมทรัพย์บางแห่งที่กองทุนรวมได้ลงทุนซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินบางส่วนและมีสิทธิการเช่าในที่ดินอีกบางส่วนซึ่งประกอบด้วยสัญญาเช่าฉบับเดียวหรือหลายฉบับโดยมีผู้ให้เช่าหลายราย หากสิทธิการเช่าฉบับหนึ่งหรือหลายฉบับสิ้นสุดอายุ หรือมีการเลิกสัญญาจะมีผลกระทบต่อสิทธิในการประกอบธุรกิจศูนย์การค้า และผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน และความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบ

4.13.3 ความเสี่ยงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไปมีความเสี่ยง

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

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราการใช้พื้นที่ (occupancy rates) อัตราค่าเช่า หรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินมูลค่าประจำปีของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าว และส่งผลให้มูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้ มูลค่าเงินลงทุนของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตตลาดอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อ

เศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและเมืองหรือจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทยซึ่งมีอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนตั้งอยู่ในปัจจุบันหรือที่จะมีในอนาคต

กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุนและการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน

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

กลยุทธ์ของกองทุนรวมในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกจะทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทุนรวมประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกทำให้กองทุนรวมมีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตขาดลงหรือเหตุการณ์ในทางลบของธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทย วิกฤตขาดลงดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราการเช่าพื้นที่ (occupancy rates) ของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมี

อยู่ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทุนรวมที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน และ/หรือมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลง ซึ่งจะมีผลกระทบในทางลบต่อจำนวนเงินปันผลที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และ/หรือผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือจะลงทุนอาจถูกเวนคืน

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้ลงทุนหรือจะลงทุนมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐ ค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนอาจน้อยกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของกองทุนรวม ดังนั้น การถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของกองทุนรวม ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

4.13.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยลงทุน

มีความเสี่ยงเกี่ยวกับการซื้อขายและการส่งมอบหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์โดยเร็วภายหลังจากการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในห้าวันทำการ นับจากวันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อันนี้ แม้บริษัทจัดการคาดว่า ตลาดหลักทรัพย์จะอนุมัติคำขอจดทะเบียนรับหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนโดยเร็ว หลังจากที่ได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แต่ตลาดหลักทรัพย์มีสิทธิพิจารณาคำขอจดทะเบียนเป็นเวลา 7 วัน หลังจากวันที่ได้รับคำขอ ดังนั้น จนกว่าตลาดหลักทรัพย์จะอนุมัติคำขอจดทะเบียนรับหน่วยลงทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน หน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่เสนอขายในครั้งนี้อาจยังไม่สามารถซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ได้และผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวอาจไม่สามารถขายหน่วยลงทุนดังกล่าวในราคาเสนอซื้อ ณ ขณะนั้นในตลาดหลักทรัพย์ หรือไม่สามารถจำหน่ายโอนหน่วยลงทุนดังกล่าวได้เลย ทั้งนี้ การซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมที่ออกและจำหน่ายแล้วซึ่งเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจยังคงดำเนินต่อไปในช่วงระยะเวลาระหว่างการชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้อันนี้ และเมื่อหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้อาจสามารถซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์

นอกจากนี้ เนื่องจากตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยนั้น เป็นตลาดใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งอาจทำให้การซื้อขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมไม่มีสภาพคล่องและขาดอุปสงค์โดยทั่วไปของนักลงทุน รวมทั้งอาจส่งผลให้ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนไม่สะท้อนผลประกอบการที่แท้จริงของกองทุนรวมและทำให้ไม่สามารถประเมินผลการดำเนินงานของกองทุนรวมโดยการเปรียบเทียบกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ทั้งในประเทศไทยหรือต่างประเทศได้ บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า

ตลาดกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยจะมีการพัฒนาเป็นตลาดที่มีสภาพคล่องสูงสำหรับการซื้อขายหน่วยลงทุน

ราคาซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้

คณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อย่างเหมาะสมตามวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน (Book-building) โดยพิจารณาจากราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน สภาวะตลาดโดยรวม และกระแสการตอบรับจากผู้ลงทุน โดยคณะกรรมการลงทุนและบริษัทจัดการ จะหารือร่วมกับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) และผู้จัดการการจัดจำหน่าย เพื่อกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุน 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 อาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยลงทุนในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่าราคาเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทุนรวมมีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมมากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในกรณีที่ไม่มีการกันเงินกำไรไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยลงทุนเพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทุนรวมไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและเงินปันผลอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

หน่วยลงทุนไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น บริษัทจัดการไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยลงทุนจะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการยกเลิกกองทุนรวมหรือมีการชำระบัญชีกองทุนรวมนั้น มีความเป็นไปได้ที่นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมด นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยลงทุน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

กองทุนรวมอาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลในหน่วยลงทุนหรือไม่สามารถรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกิดขึ้น ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนและทรัพย์สินอื่น ๆ ที่กองทุนรวมอาจได้มาหรือถือครองในภายหลังไม่สามารถสร้างรายได้เพียงพอ และกองทุนรวมไม่สามารถหาแหล่งเงินกู้ได้ในเวลาและด้วยต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมแล้ว จะทำให้รายได้ กระแสเงินสด และความสามารถของกองทุนรวมในการจ่ายเงินปันผลได้รับผลกระทบในทางลบ

ดังนั้น บริษัทจัดการจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่า กองทุนรวมจะมีความสามารถจ่ายเงินปันผลหรือรักษาระดับของอัตราการจ่ายเงินปันผลตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าระดับของเงินปันผลจะเพิ่มขึ้นในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจะเพิ่มสูงขึ้น หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีให้เช่าจะสามารถให้เช่าได้อีก หรือขายรับจากค่าเช่าในส่วนของอสังหาริมทรัพย์หรือ

สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีการขยาย หรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะได้มาในอนาคตนั้นจะเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่กองทุนรวมซึ่งอาจนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนต่อไป

ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่สามารถขายคืนหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดการได้

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

มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยลงทุนที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุนก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม

ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนั้น กองทุนรวมอาจออกหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยมีราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุน ราคาเสนอขายที่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยลงทุนก่อนการเสนอขายนั้น อาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยลงทุนลดลง

การขายหน่วยลงทุนในอนาคตอาจส่งผลกระทบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

ผลกระทบ (ถ้ามี) ต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุนจากการขายหน่วยลงทุนในอนาคต หรือการมีหน่วยลงทุนเพื่อขายในอนาคตเป็นสิ่งที่ไม่สามารถคาดเดาได้ ภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนั้น เทสโก้ โลตัส จะถือหน่วยลงทุนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (ซึ่งเทสโก้ โลตัส และเจ้าของทรัพย์สินที่มีผู้ใช้ที่เกี่ยวข้องกับเทสโก้ โลตัส รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวสามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้ในส่วนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม) ถึงแม้ว่าสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน (Purchase Agreement) และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) มีข้อตกลงเรื่องห้ามการขายหน่วยลงทุนของเทสโก้ โลตัส แต่ไม่มีหลักประกันว่าจะไม่มีการขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญโดยบุคคลอื่นๆ หรือว่าเทสโก้ โลตัส (หรือบริษัทย่อยของเทสโก้ โลตัส) จะไม่จำหน่ายหน่วยลงทุนเมื่อข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุนดังกล่าวสิ้นสุดลง

การขายหน่วยลงทุนในจำนวนที่มีนัยสำคัญภายหลังการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนั้น โดยเทสโก้ โลตัส หรือผู้ถือหน่วยลงทุนอื่นใด ๆ หรือมีความเข้าใจว่าจะมีการขายดังกล่าวเกิดขึ้นนั้น อาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยลงทุน

การจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนอาจไม่ประสบความสำเร็จ

ในกรณีที่มีเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายเหตุการณ์ดังต่อไปนี้เกิดขึ้น อาจทำให้การจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนไม่ประสบความสำเร็จ

- ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Joint International Bookrunners) หรือผู้จัดการการจัดจำหน่าย ใช้สิทธิของตนตามสัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน (Purchase Agreement) และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการจัดจำหน่าย (Underwriting Agreement) เพื่อยกเลิกภาระหน้าที่ทั้งหลายของตนภายใต้สัญญาดังกล่าว หรือ
- จำนวนเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนในการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ ไม่เพียงพอต่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

เมื่อมีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น และบริษัทจัดการอาจไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนได้และต้องดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนทั้งจำนวนโดยไม่มีดอกเบี้ย

สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรมีความไม่แน่นอน และขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้อย่างมีนัยสำคัญ

ประมาณการตามที่ระบุในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรนั้น รวมถึงการคาดการณ์ผลประกอบการและการปันส่วนแบ่งผลกำไรของกองทุนรวม ในช่วงประมาณการสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ ซึ่งประมาณการทางการเงินของกองทุนรวมนั้นขึ้นอยู่กับข้อสมมติฐานที่ระบุไว้ในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานดังกล่าว แม้ว่าบริษัทจัดการได้จัดทำประมาณการดังกล่าวด้วยความตั้งใจและความระมัดระวัง ข้อสมมติฐานที่นำมาใช้ในการประมาณการมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน และอาจเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญได้ ความเสี่ยงและความไม่แน่นอนดังกล่าวหลายประการอยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทุนรวม นอกจากนี้ รายได้ของกองทุนรวมจะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ รวมถึงค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนที่อาจลดลงด้วยสาเหตุหลายประการ เช่น การเช่าพื้นที่และอัตราค่าเช่าที่ลดลง ความไม่สามารถชำระค่าเช่า หรือความล่าช้าในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในข้อ 4.13.1 "ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทุนรวมหรือการดำเนินงานของกองทุนรวม" ซึ่งปัจจัยเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทุนรวมในการมีผลการประกอบการและความสามารถจ่ายเงินปันผลตามที่ประมาณการไว้ เนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดไว้ ดังนั้นบริษัทจัดการจึงไม่อาจรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่วางไว้จะเกิดขึ้นและกองทุนรวมจะสามารถจ่ายเงินปันผลได้ตามที่ประมาณการไว้ หากผลประกอบการของกองทุนรวมไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ กองทุนรวมจะไม่สามารถจ่ายเงินปันผลตามที่ประมาณการไว้ได้ ซึ่งอาจส่งผลให้หน่วยลงทุนมีมูลค่าทางตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายหลักทรัพย์ในอนาคตเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Investment Trust: REIT) อาจมีผลกระทบต่อกองทุนรวม

กองทุนรวมอาจได้รับผลกระทบจากการออกกฎหมายหลักทรัพย์ใหม่ หรือการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ในขณะนี้ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน อยู่ในระหว่างการพิจารณาออกประกาศหรือกฎเกณฑ์เพื่อการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Investment Trust: REIT) ("กองทุนอสังหาริมทรัพย์") ในประเทศไทย หากมีการประกาศใช้บังคับกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งกองทุนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ประกาศ หรือกฎเกณฑ์นั้น อาจมีแนวทางที่สนับสนุนให้กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ซึ่งรวมถึงกองทุนรวมแปรสภาพเป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีนี้ บริษัทจัดการไม่สามารถรับรองได้ว่าเงื่อนไขเกี่ยวกับการแปรสภาพดังกล่าวจะเป็นคุณประโยชน์ต่อกองทุนรวม หรือระบียบ และกฎเกณฑ์ที่ใช้บังคับกับกองทุนอสังหาริมทรัพย์จะมีความเข้มงวดน้อยกว่าระบียบและกฎเกณฑ์ที่ใช้บังคับกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน หรือสิทธิประโยชน์ที่ให้แก่กองทุนอสังหาริมทรัพย์จะดีกว่าสิทธิประโยชน์ที่ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทจัดการไม่อาจให้หลักประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงแก้ไขกฎหมายหลักทรัพย์ดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อความสามารถของบริษัทจัดการในการปฏิบัติตามนโยบายด้านการลงทุน การดำเนินงาน และฐานะทางการเงินของกองทุนรวม

นอกจากนี้ หากกองทุนรวมแปรสภาพเป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอาจต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโอนไปยังกองทุนอสังหาริมทรัพย์ด้วย ซึ่งบริษัทจัดการไม่สามารถรับรองได้ว่าผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องจะให้ความยินยอม และหากผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ยินยอม สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่โอนไปยังกองทุนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทุนรวมภายหลังการแปรสภาพเป็นกองทุนอสังหาริมทรัพย์แล้ว

4.14 รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

(ก) รายงานดังต่อไปนี้เป็นรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของ (ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) และ (ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) รวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 ของ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ¹⁸ พันบาท	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 ของ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ¹⁹ พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	2,544,326	2,729,288
ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร	775,180	819,784
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุอัตราเช่าแบบคงที่	859,548	994,898
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่า แบบแปรผัน	494,230	526,002
ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว	402,821	425,463
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	12,547	13,141
รายได้อื่น	16,981	18,116
รายได้รวม	2,561,307	2,747,404
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์		
ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า	(41,262)	(42,853)
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	(52,911)	(56,787)
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	(382,549)	(412,656)
ค่าเช่าที่ดิน	(46,784)	(46,784)
กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์	2,037,801	2,188,324
รายได้ดอกเบี้ย	10,776	11,146
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(8,161)	(95,696)

¹⁸ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22 แห่ง (ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)) ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 2

¹⁹ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม (ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)) และอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)) ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 2

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 ของ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ²⁰	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 ของ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ²¹
	พันบาท	พันบาท
ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม		
ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม	(15,563)	(15,563)
ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน	(81,689)	(81,700)
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	(31,561)	(33,891)
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	(2,723)	(2,723)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	(4,084)	(4,085)
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทุนรวม	(16,965)	(17,339)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยลงทุนตัดจ่าย	(234,473)	(234,473)
กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน	1,653,358	1,714,000
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการ ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยลงทุน ²²	234,473	234,473
ค่าเช่าที่ดินตัดจำหน่าย	13,189	13,189
ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินกู้	-	4,194

²⁰ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22 แห่ง (ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)) ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

²¹ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม (ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)) และอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)) ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

²² ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ กองทุนรวมจะจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนโดยทำการลดเงินทุนจดทะเบียน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 ของ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม ²³ พันบาท	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 ของ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ²⁴ พันบาท
หักออก		
รายได้ค่าเช่าผู้เช่า		
พื้นที่ศูนย์การค้าที่มีได้จ่ายชำระ เป็นเงินสดจริง ²³		
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	(79,777)	(84,209)
พื้นที่ศูนย์อาหาร	(6,979)	(7,542)
ผู้เช่าอื่น	(2,067)	(2,067)
เงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน	1,812,197	1,872,038
จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	2,337,282,928	2,337,282,928
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน (ในอัตราร้อยละ 95²⁵):		
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร		
ต่อหน่วยลงทุน (บาทต่อหน่วยลงทุน)	0.7074	0.7333
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน		
(บาทต่อหน่วยลงทุน)	0.0292	0.0276
รวมจ่ายคืนต่อหน่วยลงทุน	0.7366	0.7609

²³ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 22 แห่ง (ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)) ซึ่งได้เปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 2

²⁴ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม (ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)) และอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ซึ่งได้แก่อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2)) ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 2

²⁵ จ่ายคืนสุทธิให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนในอัตราร้อยละ 95 นี้ คำนวณจากเงินจ่ายคืนสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน

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

ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 ข้างต้น ประมาณการรายได้รวมของกองทุนรวมเป็นจำนวน 2,544.3 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) และ 2,729.3 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ทั้งนี้ โครงสร้างรายได้ของกองทุนรวมในช่วงเวลาดังกล่าวเป็นดังต่อไปนี้

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราคงที่จาก เทสโก้ โลตัส (สำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร) เป็นจำนวน 775.2 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) และ 819.8 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 30.5 และร้อยละ 30.0 ของรายได้รวมตามลำดับ รายได้ดังกล่าวส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้ระยะยาวที่มั่นคง เนื่องจากสัญญาเช่าหลักระหว่าง เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมมีอายุสัญญา 10 ปี ต่อได้อีกสองคราว ๆ ละ 10 ปี ทั้งนี้ จะมีการปรับค่าเช่าและค่าบริการขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี เพื่อการเติบโตอย่างสม่ำเสมอของค่าเช่าและค่าบริการและลดความเสี่ยงจากค่าเงินเฟ้อ นอกจากนี้ คู่สัญญาอาจพิจารณาทบทวนค่าเช่าเมื่อสัญญาเช่าครบกำหนด 10 ปี เพื่อให้มั่นใจว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราคงที่จากผู้เช่าระยะยาวเป็นจำนวน 859.5 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) และ 944.9 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 33.8 และร้อยละ 34.6 ของรายได้รวมตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะมีการปรับเพิ่มอย่างต่อเนื่อง
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราแปรผันจากผู้เช่าระยะยาวเป็นจำนวน 494.2 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) และ 526.0 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 19.4 และร้อยละ 19.3 ของรายได้รวมตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนนี้จะแปรผันตามยอดขายของผู้เช่า และจะส่งผลให้กองทุนรวมได้รับส่วนแบ่งจากยอดขายที่เติบโตขึ้นของผู้เช่าที่น่าเชื่อถือและมีคุณภาพ
- รายได้ค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวเป็นจำนวน 402.8 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) และ 425.5 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 15.8 และร้อยละ 15.6 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยพื้นที่ให้บริการชั่วคราวเป็นพื้นที่ที่คิดอัตราค่าให้บริการสูง อันเนื่องมาจากระยะเวลาเช่าที่สั้นและพื้นที่เช่าที่มีขนาดเล็ก นอกจากนี้ กองทุนรวมมีความยืดหยุ่นสูงในการปรับค่าบริการ และความหลากหลายของผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว รวมทั้งสามารถใช้เป็นพื้นที่ดังกล่าวในการจัดแคมเปญสนับสนุนการขายต่าง ๆ ได้ด้วย
- รายได้อื่น ๆ ซึ่งรวมถึงรายได้จากสัญญาบริการป้ายโฆษณา และรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ เป็นจำนวน 29.5 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) และ 31.3 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 1.2 และร้อยละ 1.1 ของรายได้รวมตามลำดับ

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก 2 "รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรขาดทุนตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมร่วมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558" โดยบริษัท ไพร้ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด²⁶

²⁶ สำหรับรายงานประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 นั้น คำว่า "อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม" หมายถึง อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก จำนวน 17 แห่ง รวมกับ อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนภายหลังจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 จำนวน 5 แห่ง รวมทั้งสิ้น 22 แห่ง และ "อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่" หมายถึง อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในครั้งนี้อยู่จำนวน 1 แห่ง

- (ข) รายงานดังต่อไปนี้เป็นรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของ (ก) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ (ข) อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ²⁷ พันบาท	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ²⁸ พันบาท
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1,729,990	2,354,881
ผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร	562,077	775,234
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่ระบุดัดราคาเช่าแบบคงที่	610,306	792,768
ผู้เช่าพื้นที่ระยะยาวที่กำหนดอัตราค่าเช่า แบบแปรผัน	323,094	451,231
ผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว	225,609	323,470
ผู้เช่าป้ายและสื่อโฆษณา	8,904	12,178
รายได้อื่น	12,574	16,917
รายได้รวม	1,742,564	2,371,798
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	335,182	440,149
ค่านายหน้าจัดหาผู้เช่า	-	-
ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า	25,202	34,106
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์	275,915	357,254
ค่าเช่าที่ดิน	34,065	48,789
กำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์	1,407,382	1,931,649
รายได้ดอกเบี้ย	1,095	1,049

²⁷ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 2

²⁸ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 2

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ²⁹ พันบาท	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ³⁰ พันบาท
ค่าใช้จ่ายกองทุนรวม		
ค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวม	14,820	15,538
ค่าธรรมเนียมการบริหารทรัพย์สิน	59,407	80,941
ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจ	21,684	29,795
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,980	2,698
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน	2,971	4,047
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของกองทุนรวม	11,238	11,238
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขาย หน่วยลงทุนตัดจ่าย	168,512	251,700
กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน	1,127,865	1,536,741
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการ ตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยลงทุน ³¹ ค่าเช่าที่ดินตัดจำหน่าย ³²	168,512 9,430	251,700 14,412

²⁹ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

³⁰ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ครั้งที่ 1) ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป

³¹ ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ กองทุนรวมจะจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนโดยทำการลดเงินทุนจดทะเบียน

³² รายการดังกล่าวมีวิธีการลงบัญชีตามมาตรฐานบัญชี ซึ่งทำให้เกิดส่วนต่างระหว่างรายได้หรือรายจ่ายที่ลงบัญชี และเงินสดที่ได้รับจริง (กรณีของรายได้) หรือ เงินสดที่จ่ายออกจริง (กรณีของรายจ่าย) การนำส่วนต่างดังกล่าวมาคำนวณเพิ่มเติมตามตารางข้างต้นมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนเห็นภาพรวมว่ากองทุนรวมมีเงินสดที่สามารถจ่ายคืนให้แก่นักลงทุนเป็นจำนวนเท่าไร

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน (ต่อ)

	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ³³ พันบาท	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ³⁴ พันบาท
หักออก รายได้ค่าเช่าผู้เช่าไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์การค้าที่มีได้จ่ายชำระ เป็นเงินสดจริง ²³	(62,941)	(86,810)
เงินจ่ายคืนสิทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุน	1,242,866	1,716,043
จำนวนหน่วยลงทุน (หน่วย)	1,770,000,000	2,261,780,470 ³⁵
เงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน: กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร ต่อหน่วยลงทุน (อัตราการปันส่วนแบ่งกำไร ร้อยละ 100) (บาทต่อหน่วยลงทุน) ³⁶	0.64	0.68

³³ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 2

³⁴ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างอิงถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ครั้งที่ 1) ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 2

³⁵ จำนวนหน่วยลงทุนเพิ่มเติมทั้งหมด 491.8 ล้านหน่วย คำนวณจากเงินที่กองทุนรวมคาดว่าจะได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมประมาณ 6,885 ล้านบาท ซึ่งคำนวณจากราคาซื้ออสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอัตราร้อยละ 100 ของราคาประเมินต่ำสุดประมาณการเงินลงทุนสำรองเป็นเงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (Capital Expenditure Reserves) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ และที่ราคาเสนอขายหน่วยลงทุน 14.0 บาท ต่อหน่วยลงทุน

³⁶ จากข้อมูลของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นหลายกองทุนที่ลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินทั้งหมดสำหรับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ลงทุนพบว่า มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทุนรวมดังกล่าวยังไม่ได้รับผลกระทบจากการที่มูลค่าสิทธิการเช่าลดลงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่า เนื่องจากราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดไม่น้อยกว่ามูลค่าสิทธิการเช่าต้นงวด ทำให้กองทุนรวมไม่ต้องรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากมูลค่าสิทธิการเช่าลดลงจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (unrealized loss)

เพื่อให้เห็นตัวอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว บริษัทจัดการจึงทดลองคำนวณกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรในประมาณการงบกำไรขาดทุนของ TLGF สำหรับงวดวันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2557 ในกรณีสมมติ ที่ราคาประเมินของสิทธิการเช่าสั้นงวดลดลงแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาสิทธิการเช่า (มีการรับรู้ unrealized loss) ในทางสมมติ จากสมมติฐานในกรณีดังกล่าวนี้ กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วยลงทุนจะลดลงจากสมมติฐานเดิมเหลือ 0.53 บาทต่อหน่วย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม และ 0.58 บาทต่อหน่วย สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) อย่างไรก็ตาม unrealized loss จากกรณีสมมติดังกล่าวไม่ใช่ค่าใช้จ่ายที่มีการจ่ายเป็นเงินสด ทำให้ TLGF

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสเคไอ โกลด์ส รีเทล โกรท

	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ที่มีอยู่เดิม ³⁷ พันบาท	ประมาณการ ตามสมมติฐานสำหรับปี ตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2557 ของ อสังหาริมทรัพย์ ทั้งหมด ³⁸ พันบาท
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียน (บาทต่อหน่วยลงทุน)	0.06	0.08
รวมจ่ายคืนต่อหน่วยลงทุน	0.70	0.76

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

ตามรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ข้างต้น ประมาณการรายได้รวมของกองทุนรวมเป็นจำนวน 1,742.6 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 2,371.8 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ทั้งนี้ โครงสร้างรายได้ของกองทุนรวมในช่วงเวลาดังกล่าวเป็นดังต่อไปนี้

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราคงที่จาก เอสเคไอ โกลด์ส (สำหรับพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร) เป็นจำนวน 562.1 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 775.2 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) คิดเป็นร้อยละ 32 และร้อยละ 33 ของรายได้รวมตามลำดับ รายได้ดังกล่าวส่งผลให้กองทุนรวมมีรายได้ระยะยาวที่มั่นคง เนื่องจาก

ยังคงมีสภาพคล่องส่วนเกินที่สามารถจ่ายคืนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้ด้วยการลดเงินทุนจดทะเบียน ซึ่งจะให้ผู้ถือหน่วยลงทุนได้รับเงินจากการปันส่วนแบ่งกำไรและจากการลดเงินทุนจดทะเบียน รวมเป็น 0.70 บาทต่อหน่วย สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิม และ 0.76 บาทต่อหน่วย สำหรับอสังหาริมทรัพย์เดิม และอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ครั้งที่ 1) ตามสมมติฐานเดิม

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

³⁷ อสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมอ้างถึงอสังหาริมทรัพย์จำนวน 17 แห่งซึ่งได้เปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 2

³⁸ อสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดอ้างถึงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่เดิมและอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (ครั้งที่ 1) ซึ่งได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อ ก ข้อมูลทั่วไป ตามรายละเอียดที่ปรากฏในภาคผนวก 2

สัญญาเช่าหลักระหว่าง เทสโก้ โลตัส และกองทุนรวมมีอายุสัญญา 10 ปี ต่อได้อีกสองคราว ๆ ละ 10 ปี ทั้งนี้ จะมีการปรับค่าเช่าและค่าบริการขึ้นร้อยละ 10 ทุก ๆ 3 ปี เพื่อการเติบโตอย่างสม่ำเสมอของค่าเช่า และค่าบริการและลดความเสี่ยงจากค่าเงินเฟ้อ นอกจากนี้ คู่สัญญาอาจพิจารณาทบทวนค่าเช่าเมื่อ สัญญาเช่าครบกำหนด 10 ปี เพื่อให้มั่นใจว่าอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นอัตราที่สอดคล้องกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการในตลาด

- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราคงที่จากผู้เช่าระยะยาวเป็นจำนวน 610.3 ล้านบาท สำหรับ อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 792.8 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) คิดเป็นร้อยละ 35 และร้อยละ 33 ของรายได้รวมตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการจะมีการปรับเพิ่มอย่างต่อเนื่อง
- รายได้ค่าเช่าและค่าบริการอัตราแปรผันจากผู้เช่าระยะยาวเป็นจำนวน 323.1 ล้านบาท สำหรับ อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 451.2 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและ อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) คิดเป็นร้อยละ 19 และร้อยละ 19 ของรายได้รวมตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนนี้จะแปรผันตามยอดขายของผู้เช่า และจะส่งผลให้กองทุนรวมได้รับส่วนแบ่งจากยอดขายที่เติบโตขึ้นของผู้เช่าที่น่าเชื่อถือและมีคุณภาพ
- รายได้ค่าบริการจากผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวเป็นจำนวน 225.6 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 323.5 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) คิดเป็นร้อยละ 13 และร้อยละ 14 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยพื้นที่ให้บริการชั่วคราวเป็นพื้นที่ ที่คิดอัตราค่าให้บริการสูง อันเนื่องมาจากระยะเวลาเช่าที่สั้นและพื้นที่เช่าที่มีขนาดเล็ก นอกจากนี้ กองทุนรวมมีความยืดหยุ่นสูงในการปรับค่าบริการ และความหลากหลายของผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราว รวมทั้งสามารถใช้ เป็นพื้นที่ดังกล่าวในการจัดแคมเปญสนับสนุนการขายต่าง ๆ ได้ด้วย
- รายได้อื่น ๆ ซึ่งรวมถึงรายได้จากสัญญาบริการป้ายโฆษณา และรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ เป็น จำนวน 21.5 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และ 29.1 ล้านบาท สำหรับอสังหาริมทรัพย์ โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) คิดเป็นร้อยละ 1 และร้อยละ 1 ของรายได้รวม ตามลำดับ

นอกจากนี้ ตามข้อกำหนดสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะไม่ คิดค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าสำหรับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าสำหรับพื้นที่ไฮเปอร์ มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารสำหรับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดจนถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ดังนั้น ประมาณการรับ กำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งตามสมมติฐานข้างต้น จึงไม่ได้รวมค่านายหน้าและค่าธรรมเนียมที่ถูกยกเว้น ดังกล่าว ทั้งนี้ ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับค่านายหน้าจัดหาผู้เช่าและค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่าที่ถูก ยกเว้นสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2557 จะมีมูลค่าประมาณ 48.2 ล้านบาท³⁹ สำหรับ อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) หรือประมาณร้อยละ 2.0 ของรายได้รวม

³⁹ คำนวณจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง 28 กุมภาพันธ์ 2557

โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามภาคผนวก 2 "รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรขาดทุนตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557" โดยบริษัท ไพริซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด^{40,41}

4.15 ข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานที่สำคัญ

- (ก) ตารางต่อไปนี้ แสดงบทสรุปข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานที่สำคัญของกองทุนรวม สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2556

งบกำไรขาดทุน

	ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2556 บาท
รายได้จากการลงทุน	
รายได้ค่าเช่าและบริการ	1,206,989,020
รายได้ดอกเบี้ย	12,548,933
รายได้อื่น	8,483,323
รวมรายได้	1,228,021,276
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	7,889,124
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	1,416,357
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	2,124,535
ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์	75,529,444
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	848,771
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	151,674,826
ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย	29,065,556
ค่าใช้จ่ายในการจัดตั้งกองทุนตัดจ่าย	116,322,383
ค่าเช่าที่ดิน	23,584,155

⁴⁰ สำหรับรายงานประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 นั้น คำว่า "อสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม" หมายถึง อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งแรก จำนวน 17 แห่ง และ "อสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่" หมายถึง อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมเข้าลงทุนภายหลังจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 จำนวน 5 แห่ง

⁴¹ ประมาณการรายได้ค่าเช่าตามที่ปรากฏในประมาณการรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรขาดทุนตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 ได้รับการรับรองจากบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ค่าใช้จ่ายอื่น	4,395,721
รวมค่าใช้จ่าย	412,850,872
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	815,170,404
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน ขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(398,076)
รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	(398,076)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	814,772,328

งบดุล

	ยังไม่ได้ตรวจสอบ 31 สิงหาคม 2556 บาท
สินทรัพย์	
เงินลงทุนตามราคายุติธรรม (ราคาทุน ณ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2556 : 25,439 ล้านบาท)	25,448,438,586
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	510,728,014
ลูกหนี้ค่าเช่า	230,089,567
ค่าใช้จ่ายรอการตัดบัญชี	436,551,382
สินทรัพย์อื่น	5,025,467
รวมสินทรัพย์	<u>26,630,833,016</u>
หนี้สิน	
เจ้าหนี้อื่น	30,418,960
ค่าเช่ารับล่วงหน้า	56,457,744
เงินมัดจำรับจากลูกค้า	195,153,842
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	138,519,591
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระ	783,318
รวมหนี้สิน	<u>421,333,455</u>
สินทรัพย์สุทธิ	<u>26,209,499,561</u>
จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	2,337,282,928
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	11.2137

งบกระแสเงินสด

ยังไม่ได้ตรวจสอบ
สำหรับงวดตั้งแต่
วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึง
วันที่ 31 สิงหาคม 2556
บาท

กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	814,772,328
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(15,359,491)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(3,283,774,149)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	3,290,000,000
ลูกหนี้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น	(60,987,771)
ค่าใช้จ่ายรอดตัดบัญชีลดลง	101,311,910
สินทรัพย์อื่นลดลง	2,248,929
เจ้าหนี้อื่นลดลง	(31,709,576)
ค่าเช่ารับล่วงหน้าลดลง	(5,456,532)
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น	9,391,920
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	16,643,679
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระลดลง	(97,199)
หนี้สงสัยจะสูญ	1,401,474
รายได้ดอกเบี้ย	(12,548,933)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	6,221,888
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	398,076
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	832,456,553
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
ทุนที่ได้จากผู้ถือหุ้นหน่วย	-
จ่ายคืนทุน	(87,881,839)
จ่ายเงินปันผล	(836,513,562)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(924,395,401)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(91,938,848)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	602,666,862
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	510,728,014

- (ข) ตารางต่อไปนี้ แสดงบทสรุปข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงานที่สำคัญของกองทุนรวม สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555

งบกำไรขาดทุน

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

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

(2) เอสไอ โดดส์เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมจากกองทุนรวม ตั้งแต่วันที่ 14 มีนาคม 2555รายได้ค่าเช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหารที่กองทุนรวมได้รับจากเอสไอ โดดส์สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 13 มีนาคม 2555 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2555คิดเป็นจำนวน 262.6 ล้านบาท

งบดุล

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

งบกระแสเงินสด

	ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 13 มีนาคม 2555 ถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ⁽¹⁾ บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	529,655,371
รายการปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน ให้เป็นเงินสดรับ(จ่าย)สุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน	
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(17,784,010,383)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(1,922,184,456)
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	1,659,000,000
ลูกหนี้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น	(122,762,516)
ค่าใช้จ่ายรอดัดบัญชีเพิ่มขึ้น	(420,049,328)
สินทรัพย์อื่นเพิ่มขึ้น	(3,058,506)
เจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	82,083,590
ค่าเช่ารับล่วงหน้าเพิ่มขึ้น	75,843,582
เงินมัดจำรับจากลูกค้าเพิ่มขึ้น	139,443,800
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเพิ่มขึ้น	89,368,760
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างชำระเพิ่มขึ้น	6,531,358
หนี้สงสัยจะสูญ	685,400
รายได้ดอกเบี้ยจากเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(3,230,696)
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดค่าเงินลงทุน	(122,371)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(17,672,806,395)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	
ทุนที่ได้จากผู้ถือหุ้นหน่วย	18,408,000,000
จ่ายคืนทุน	(28,320,000)
จ่ายเงินปันผล	(238,242,000)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	18,141,438,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	468,631,605
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	468,631,605

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

5. การกู้ยืมเงิน

ในการจัดการกองทุนรวม กองทุนรวมอาจกู้ยืมเงินได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการให้หลักประกันไว้ด้วยหรือไม่ก็ตาม และต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) ปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมหรืออสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าให้อยู่ในสภาพดี และมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์
 - (ข) ต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นของกองทุนรวมหรือที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือ
 - (ค) ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม
- (2) เป็นการกู้ยืมเงินโดยค้ำประกันถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า หรือเพื่อต่อเติมหรือก่อสร้างอาคารเพิ่มเติมบนที่ดินที่มีอยู่แล้วซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่าตามที่ระบุในข้อ (1) ข้างต้น บริษัทจัดการต้องค้ำประกันถึงกำหนดเวลาเช่าที่เหลืออยู่ตามสัญญาเช่าด้วย และ
- (3) จำนวนเงินที่กู้ยืมต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และในกรณีที่ต่อมาภายหลังจำนวนเงินที่กู้ยืมเกินอัตราส่วนดังกล่าว แต่การเกินอัตราส่วนนั้นมิได้เกิดจากการกู้ยืมเงินเพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคงอัตราส่วนการกู้ยืมเงินไว้ต่อไปก็ได้ แต่จะกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอีกไม่ได้จนกว่าอัตราส่วนการกู้ยืมเงินจะลดลงจนน้อยกว่าร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

6. หลักเกณฑ์การลงทุน

6.1 การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ดังต่อไปนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นโดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว

- 6.1.1 ต้องวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุน รวมทั้งตรวจสอบและสอบถาม (การทำ due diligence) แล้ว และมีความเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) มีความเหมาะสมสำหรับการลงทุนของผู้ลงทุนทั่วไป
 - (2) มีศักยภาพในการก่อให้เกิดรายได้ เช่น ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีและมีทางเข้าออกที่เหมาะสมตามสภาพ ไม่มีลักษณะผูกติดกับการใช้งานของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงอันจะทำให้เปลี่ยนลักษณะการใช้งานเป็นประการอื่นได้ยาก และไม่มีข้อจำกัดในการจัดหาผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงรายใหม่ เป็นต้น ทั้งนี้ในการพิจารณาให้ความเห็นในเรื่องดังกล่าว บริษัทจัดการต้องจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา
 - (3) มีเอกสารสิทธิหรือเอกสารสัญญาที่ครบถ้วน ชัดเจน บังคับได้ตามกฎหมาย และเพียงพอต่อการที่กองทุนรวมจะใช้ดำเนินการหรือจัดหาผลประโยชน์ได้
- 6.1.2 อสังหาริมทรัพย์ต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย
- 6.1.3 ต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ในสภาพที่เหมาะสมต่อการจัดหาผลประโยชน์ได้ หรือในกรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จต้องมีการก่อสร้างไปแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของมูลค่าโครงการ ณ วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนุมัติให้บริษัทจัดการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งแรก หรือ ณ วันที่กองทุนรวมลงทุน กรณีเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม และในการคำนวณมูลค่าโครงการ มิให้นำมูลค่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการ ทั้งนี้ สัดส่วนความคืบหน้าของการก่อสร้างต้องได้รับการรับรองจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน
- 6.1.4 ต้องเป็นการลงทุนโดยการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการได้มาซึ่งสิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดินโดยผู้มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวยินยอมที่จะขาย ให้เช่า หรือให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้น
- 6.1.5 อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินของบุคคลภายนอกหรือมีข้อพิพาทใด ๆ เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่กองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.6 อสังหาริมทรัพย์ต้องไม่เป็นที่ดินว่างเปล่า เว้นแต่จะแสดงได้ว่าจะเป็นประโยชน์ที่จะส่งเสริมให้เกิดรายได้แก่อสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.7 ในการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหนี้ที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง หรือทำสัญญาเช่าช่วงเว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และต้องเป็นการเช่าจากบุคคลดังต่อไปนี้
- (1) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิที่จะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้นได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเป็นที่ดิน ที่ดินนั้นจะต้องมีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แล้ว

- (2) ในกรณีที่เป็นการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่เป็นการเช่าอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ให้เช่ามิได้เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินหรือผู้มิมีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ บริษัทจัดการต้องจัดให้มีสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยของสถาบันการเงินหรือบริษัทประกันภัยเป็นผู้รับประกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากการบอกเลิกสัญญาของบุคคลดังกล่าว หรือในกรณีที่มิได้จัดให้ผู้รับประกันความเสียหายเพื่อป้องกันความเสียหายเช่นนั้น บริษัทจัดการต้องเปิดเผยความเสี่ยงให้ผู้ลงทุนทราบโดยต้องระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับผลประกอบการของกองทุนรวม หากผู้มิมีกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดิน หรือผู้มิมีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์บอกเลิกสัญญา
- 6.1.8 บริษัทจัดการจะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่จดทะเบียนกองทุนเป็นกองทุนรวม หรือวันจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน สำหรับกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แล้วแต่กรณี และดำรงอัตราส่วนการลงทุนดังกล่าวทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้
- (1) รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีสุดท้ายก่อนสิ้นอายุโครงการ หรือ
 - (2) กรณีมีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.9 บริษัทจัดการจะถืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนไว้อย่างน้อย 1 ปี เว้นแต่มีเหตุจำเป็นและสมควรโดยได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- 6.1.10 บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประกันภัยดังต่อไปนี้
- (1) การประกันภัยอย่างเพียงพอและเหมาะสมกับส่วนได้เสียของกองทุนรวมที่มีต่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับกองทุนรวมอันเนื่องมาจากการเกิดวินาศภัยต่ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยกำหนดให้กองทุนรวมเป็นผู้รับประกันภัย ทั้งนี้ โดยได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์
 - (2) การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากความชำรุดบกพร่องของอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์แก่กองทุนรวม หรือผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมได้ทำประกันภัยนั้นไว้แล้ว บริษัทจัดการสามารถทำประกันภัยความรับผิดเฉพาะกรณีที่กองทุนรวมอาจถูกไล่เบี้ยให้ต้องรับผิด
 - (3) การประกันภัยตาม (1) และ (2) ให้เอาประกันตลอดระยะเวลาที่กองทุนรวมมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น

6.1.11 ราคาอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนหรือจำหน่าย

- (1) การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หากราคาที่จะลงทุนซึ่งระบุไว้ในโครงการสูงกว่าราคาต่ำสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะชี้แจงข้อเท็จจริงและเหตุผลของการลงทุนในราคาดังกล่าวในโครงการและหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (2) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุน บริษัทจัดการจะกระทำโดยเปิดเผย และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทุนรวมเป็นสำคัญ และในกรณีที่ราคาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลงทุนต่ำกว่าราคาสูงสุดที่ได้จากรายงานการประเมินค่าเกินกว่าร้อยละ 10 บริษัทจัดการจะแสดงข้อเท็จจริงและเหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลงทุนในราคาดังกล่าวไว้ในหนังสือสรุปข้อมูลสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (3) รายงานการประเมินค่าของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินตาม (1) และ (2) จะจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนวันลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวไม่เกิน 6 เดือน ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าทรัพย์สินที่ทำการประเมินค่ามีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายในระยะเวลาดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินใหม่

6.1.12 การทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการ บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ และบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) ในการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องยื่นคำรับรองของบุคคลที่จะแต่งตั้งให้เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ซึ่งได้รับรองว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ได้รับรายงานการประเมินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานเกี่ยวกับการตัดสินใจลงทุนของบริษัทจัดการ และรับรองว่าได้ทำการตรวจสอบการลงทุนตามโครงการแล้ว และเห็นว่าเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)
- (2) ในการลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายหลังจากการลงทุนครั้งแรก หากเป็นการทำธุรกรรมกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการหรือกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 29/2549 ซึ่งรวมถึงการได้รับความเห็นชอบหรือการรับรองจากผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือการได้รับมติอนุมัติจากผู้ถือหุ้นลงทุน นอกจากนี้ หากธุรกรรมดังกล่าวเป็นการลงทุนกับบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและรับรองเป็นลายลักษณ์อักษรแล้วว่าการ

ลงทุนดังกล่าวเป็นธุรกรรมในลักษณะที่เป็นทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับลูกค้าทั่วไป
ที่มีได้มีความเกี่ยวข้องกันเป็นพิเศษ (at arm's length transaction)

6.1.13 บริษัทจัดการจะนำอสังหาริมทรัพย์ไปแสวงหาผลประโยชน์ได้เฉพาะการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่
ผู้ประกอบการอื่นเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาประโยชน์หรือโดยวิธีการอื่นทำนองเดียวกันตาม
หลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และรวมถึงหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) หากเป็นการลงทุนในอาคารโรงแรม บริษัทจัดการจะนำอาคารดังกล่าวให้เช่าแก่ผู้ประกอบการ
กิจการโรงแรมเท่านั้น
- (2) หากเป็นการให้เช่าพื้นที่และมีการจัดหาผลประโยชน์โดยการให้บริการประกอบด้วย เช่น
เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
 - (ก) ดำเนินการให้กองทุนรวมมีรายได้จากการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเครื่องใช้อุปกรณ์
ตกแต่งที่เกี่ยวข้องโดยตรงจากการให้เช่าพื้นที่นั้น เช่น ชุดรับแขก ชุดครัว
เครื่องปรับอากาศ เป็นต้น รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 80 ของรายได้ทั้งหมดที่ได้จาก
การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีใด ๆ
 - (ข) รายงานผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการจัดหาผลประโยชน์ตาม (ก) ของแต่ละอาคารให้
สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 60 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
 - (ค) หากกองทุนรวมมีรายได้น้อยกว่าที่กำหนดตาม (ก) บริษัทจัดการจะดำเนินการให้
ผู้ประกอบการรายอื่นนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์ หรือจำหน่าย
อสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว หรือเลิกกองทุนรวม ภายใน
60 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ
ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ

6.1.14 ในกรณีที่กองทุนรวมลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะไม่จัดหาผลประโยชน์จาก
อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคล
ดังกล่าว เว้นแต่เป็นการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่มีนัยสำคัญและได้ระบุในโครงการ

6.1.15 บริษัทจัดการจะจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ให้เกิดรายได้ประจำไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของ
รายได้ทั้งหมดของกองทุนรวมในแต่ละรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

- (1) ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปีแรกและประจำปีสุดท้ายของปีที่ดินอายุโครงการ หรือ
- (2) เมื่อได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

6.1.16 ในกรณีที่กองทุนรวมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทจัดการประสงค์จะจัดหาผลประโยชน์
จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยการให้เช่าแก่เจ้าของเดิม บริษัทจัดการต้องกำหนดค่าเช่าที่เรียกเก็บจาก

เจ้าของเดิมในลักษณะที่เป็นธรรมเนียมทางค้าปกติเสมือนเป็นการทำธุรกรรมกับคู่ค้าทั่วไปที่เป็นบุคคลภายนอก

6.1.17 ในกรณีกองทุนรวมลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ มูลค่าของโครงการแต่ละแห่งในขณะที่ยกกองทุนรวมลงทุน ต้องไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการลงทุนในอาคารศูนย์การค้าหลายแห่ง กองทุนรวมอาจลงทุนในโครงการที่มีมูลค่าไม่ถึง 500 ล้านบาทก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 250 ล้านบาท และมูลค่าเงินลงทุนในโครงการดังกล่าวเมื่อรวมกันทุกโครงการต้องไม่เกินร้อยละ 15 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

โครงการตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า โครงการ (project) ของอาคารศูนย์การค้าหรือศูนย์จำหน่ายสินค้าขนาดใหญ่ แล้วแต่กรณี

6.2 การลงทุนในหลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่น หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น บริษัทจัดการอาจลงทุนหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม

- (1) พันธบัตรรัฐบาล
- (2) ตั๋วเงินคลัง
- (3) พันธบัตร หรือหุ้นกู้ที่สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ รัฐวิสาหกิจ หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ออก
- (4) เงินฝากในธนาคาร หรือบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
- (5) บัตรเงินฝากที่ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนเป็นผู้ออก ทั้งนี้ หากเป็นบัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปรต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (6) ตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่ธนาคาร บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สถาบันสินเชื่อเพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอวัล ผู้สลับหลังโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ หากเป็นตั๋วแลกเงินหรือตั๋วสัญญาใช้เงินที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับตัวแปร ต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อนการลงทุน
- (7) หน่วยลงทุนหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมตราสารแห่งหนึ่ง หรือกองทุนรวมอื่นที่มีนโยบายการลงทุนในตราสารแห่งหนึ่ง หรือเงินฝาก
- (8) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
- (9) หน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- (ก) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของหน่วยงานกำกับดูแลด้านหลักทรัพย์และตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกสามัญของ International Organizations of Securities Commission (IOSCO) หรือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมในต่างประเทศที่มีการซื้อขายในตลาดซื้อขายหลักทรัพย์ที่เป็นสมาชิกของ World Federations of Exchange (WFE)
 - (ข) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีทรัพย์สินเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์สามารถลงทุนหรือมีไว้ได้ และ
 - (ค) ต้องเป็นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่จัดตั้งขึ้นเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (10) สัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุน ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญาซื้อขายล่วงหน้ามีสินค้าหรือตัวแปรอื่นใดที่มีราคาหลักทรัพย์ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน อัตราดอกเบี้ย ดัชนีทางการเงิน ดัชนีกลุ่มหลักทรัพย์ หรืออันดับความน่าเชื่อถือของหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารแห่งนั้น สัญญาซื้อขายล่วงหน้าดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย และ
- (11) หลักทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นใดที่มีชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่น ตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ความเห็นชอบ

การลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งทรัพย์สินตาม (4) (5) (6) (7) (8) (9) (10) และ (11) ที่นิติบุคคลใดนิติบุคคลหนึ่งเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัด ผู้สืบทอดโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย ผู้ค้าประกัน หรือผู้รับฝากเงิน ต้องมีมูลค่ารวมกันทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เว้นแต่ในช่วงระยะเวลาดังต่อไปนี้

- (ก) ภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม
- (ข) ช่วงระยะเวลา 60 วัน ก่อนวันจ่ายเงินลดเงินทุนจดทะเบียนหรือวันจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน หรือ
- (ค) ช่วงระยะเวลา 1 ปี ก่อนวันครบกำหนดอายุโครงการหรือวันเลิกกองทุนรวม

การคำนวณอัตราส่วนการลงทุนตามวรรคสอง ไม่นับรวมตัวแลกเปลี่ยนหรือตัวสัญญาใช้เงินที่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเป็นผู้ออก ผู้รับรอง ผู้รับอ่าวัด ผู้สืบทอด ผู้ค้าประกันโดยต้องเป็นการรับอ่าวัดแบบไม่มีเงื่อนไข หรือสืบทอดโอนประเภทมีสิทธิไต่เบี่ย หรือค้าประกันเงินต้นและดอกเบี้ยเต็มจำนวนอย่างไม่มีเงื่อนไข

6.3 การลงทุนในหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงเป็นพิเศษ

ในกรณีที่กองทุนรวมนำอสังหาริมทรัพย์ให้เช่าแก่บริษัทใด ๆ เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ โดยบริษัทนั้นตกลงจ่ายค่าเช่าแก่กองทุนรวมในอัตราผันแปรตามผลประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่เช่า กองทุนรวมอาจลงทุนในหุ้นที่

ออกโดยบริษัทดังกล่าวไม่เกิน 1 หุ้น โดยหุ้นนั้นให้สิทธิพิเศษในการอนุมัติการดำเนินงานบางประการของบริษัทนั้น ทั้งนี้ ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทดังกล่าว

7. ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

7.1 ข้อกำหนด นโยบายและวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน

ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่จะมีสิทธิได้รับเงินปันผลต้องเป็นผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล โดยผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิได้รับเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหุ้นหน่วยลงทุนของตน

โครงการมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่เกินปีละ 4 ครั้ง โดยจะจ่ายเป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวมและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องดังนี้

- (1) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสุทธิในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (หรือในอัตราร้อยละใด ๆ ที่กฎหมายหลักทรัพย์อนุญาตให้ทำได้เป็นครั้งคราว) ของกำไรสุทธิประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น
- (2) ในกรณีที่กองทุนรวมมีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด บริษัทจัดการอาจจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

กำไรสุทธิและกำไรสะสม (1) และ (2) จะไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าประจำรอบระยะเวลาบัญชีนั้น การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นต้องไม่ทำให้กองทุนรวมเกิดขาดขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้นในรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายเงินปันผลนั้น

ในการจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะดำเนินการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี หรือในกรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ภายใน 90 วัน นับแต่วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนเพื่อการจ่ายเงินปันผล โดยกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ในระแวงดังกล่าว บริษัทจัดการจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน 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 บริษัท

จัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น และเมื่อบริษัทจัดการได้ดำเนินการให้เป็นไปตามนั้นแล้วจึงจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนได้ให้ความยินยอมแล้ว

7.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายเงินปันผลแก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

ภายใต้บังคับของข้อกำหนดตามข้อ 8

- (1) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีทีระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสิทธิการถือครองหน่วยลงทุนซึ่งเป็นผู้ที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามลำดับก่อนหลังของการบันทึกการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

- (2) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 8.1(1)

บริษัทจัดการจะไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในการพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่กลุ่มบุคคลเดียวกันใดตามกรณีทีระบุข้างต้น บริษัทจัดการจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสิทธิการถือครองหน่วยลงทุนซึ่งเป็นผู้ที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามลำดับก่อนหลังของการบันทึกการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าวในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน

- (3) ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 8.1(2) ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

- (4) บริษัทจัดการจะประกาศการจ่ายเงินปันผล วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราเงินปันผล โดย

(ก) ประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับ

- (ข) ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ
- (ค) ส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน ณ วันปิดสมุดทะเบียน ผู้ดูแลผลประโยชน์ และตลาดหลักทรัพย์
- (5) บริษัทจัดการจะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินโอนเข้าบัญชีเงินฝากของผู้ถือหน่วยลงทุน ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแจ้งต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนครั้งล่าสุด หรือเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้ถือหน่วยลงทุน ดราฟท์ หรือตัวแลกเงินโดยส่งทางไปรษณีย์ ตามชื่อและที่อยู่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการหักค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากเงินโอนนั้น
- บริษัทจัดการจะทำการหักภาษี ณ ที่จ่ายในอัตราร้อยละ 10 หรือในอัตราอื่นตามที่กฎหมายกำหนดสำหรับเงินปันผลที่จ่ายให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นบุคคลธรรมดาซึ่งได้แสดงความประสงค์ให้บริษัทจัดการดำเนินการหักภาษี ณ ที่จ่ายไว้ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นได้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรไปยังบริษัทจัดการให้ดำเนินการเป็นอย่างอื่นภายใน 5 วัน หลังจากปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน
- (6) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ใช่สิทธิขอรับเงินปันผลจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทจัดการจะไม่นำเงินปันผลจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- (7) ในกรณีที่กองทุนรวมไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้ เนื่องจากการถือหน่วยลงทุนเกินกว่าที่กำหนดตามข้อ 7.2 และข้อ 8 กองทุนรวมจะดำเนินการให้เงินปันผลส่วนที่ไม่สามารถจ่ายได้ให้เป็นของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว
- ในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมีได้ดำเนินการให้เงินปันผลส่วนที่ไม่สามารถจ่ายได้ให้เป็นของแผ่นดินตามที่กำหนดไว้ในวรรคแรก บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวม โดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

8. หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุน

หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือหน่วยลงทุนให้แก่บุคคลใด (รวมถึงกลุ่มบุคคลเดียวกันใด) จะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

- 8.1 บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้
- (1) เป็นบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันดังต่อไปนี้ ซึ่งถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือกองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
- (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
- (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็นและสมควร
- (2) เป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว
- 8.2 เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมรวมกันได้ไม่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- 8.3 ในการพิจารณาความเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันตามข้อ 8.1 และข้อ 8.2 ให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์และประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ ส.น. 25/2552
- 8.4 ภายใต้บังคับข้อ 8.5 และข้อ 8.6 ในกรณีที่น่าปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมใดเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้
- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
 - (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดรวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
 - (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นเฉพาะหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
 - (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนส่วนที่บุคคลดังกล่าวถือเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ในกรณีที่น่าปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกัน

ใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจเพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวม

8.5 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบุคคลตามข้อ 8.1(1) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ บริษัทจัดการต้องไม่นับคะแนนเสียงของบุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด รวมในจำนวนเสียงในการขอมติ
- (3) ไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันนั้นในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (4) แจ้งให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันจำหน่ายหน่วยลงทุนในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

8.6 ในกรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 8.1(2) บริษัทจัดการจะปฏิบัติดังต่อไปนี้ ในช่วงระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ตามสัญญารับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน แต่ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่รับหน่วยลงทุน

- (1) รายงานต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงเหตุดังกล่าว
- (2) ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนในเรื่องใด ๆ ให้บริษัทจัดการนับคะแนนเสียงของบุคคลดังกล่าวได้เฉพาะในส่วนที่ไม่เกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) จ่ายเงินปันผลให้แก่บุคคลดังกล่าวตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของบุคคลนั้น

นอกจากนี้ ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่า บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนตามข้อ 8.1(2) หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เมื่อพ้นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่รับหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 8.4 โดยอนุโลม

8.7 เนื่องจากกองทุนรวมนี้เป็นกองทุนรวมที่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะดังต่อไปนี้ กองทุนรวมจะมีผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (1) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ

- (2) มีการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ทั้งนี้ เมื่อคำนวณพื้นที่ห้องชุดที่กองทุนรวมจะลงทุนรวมกับพื้นที่ห้องชุดที่ถือกรรมสิทธิ์โดยผู้ลงทุนต่างด้าวในอาคารเดียวกันอยู่ก่อนแล้วคิดเป็นสัดส่วนเกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น

ดังนั้น ในการโอนหน่วยลงทุนภายหลังโดยผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้ลงทุนต่างด้าวจะไม่สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่าร้อยละ 49 ของหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- 8.8 ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่าผู้ที่เคยเป็นเจ้าของหรือผู้โอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ ผู้ให้เช่าหรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ และกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันเกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด แล้วแต่กรณี บริษัทจัดการจะปฏิบัติตามข้อ 8.4 โดยอัตโนมัติ
- 8.9 บริษัทจัดการจะแต่งตั้งนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยให้ปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการจัดการกองทุนรวม และตามหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ สน. 25/2552 เกี่ยวกับการควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง มิให้ถือหน่วยลงทุนเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยนายทะเบียนจะดำเนินการให้มีหนังสือถึงบริษัทหลักทรัพย์ทุกแห่งทราบถึงเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ในการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว และขอให้บริษัทหลักทรัพย์มีหนังสือแจ้งให้บริษัทจัดการและนายทะเบียนทราบในวันทำการถัดไปทุกครั้งหากมีผู้ลงทุนต่างด้าวซื้อหรือขายหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ เพื่อให้บริษัทจัดการและนายทะเบียนทราบสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวเมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงเป็นรายวัน นอกจากนี้ การโอนหน่วยลงทุนระหว่างผู้ลงทุนไทยให้ผู้ลงทุนต่างด้าวหรือผู้ลงทุนต่างด้าวโอนให้แก่ผู้ลงทุนไทย หรือระหว่างผู้ลงทุนต่างด้าวด้วยกัน จะต้องดำเนินการโอนหน่วยลงทุนที่นายทะเบียน เพื่อให้นายทะเบียนทราบสัดส่วนการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าวเช่นกัน ทั้งนี้ นายทะเบียนจะปฏิเสธการโอนหน่วยลงทุนที่จะมีผลทำให้กองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนเกินกว่าอัตราที่กำหนด โดยพิจารณาให้สิทธิการถือครองหน่วยลงทุนตามลำดับก่อนหลังของการถือครองหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างด้าว
- 8.10 เงินปันผลส่วนที่ไม่อาจจ่ายแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 8.4(3) ข้อ 8.5(3) ข้อ 8.6 วรรคท้าย และข้อ 8.8 บริษัทจัดการจะยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวให้เป็นรายได้ของแผ่นดิน โดยถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งปวงรับทราบและยินยอมให้ดำเนินการแล้ว และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังมิได้ดำเนินการดังกล่าว บริษัทจัดการจะจัดทำบัญชีและแยกเงินปันผลส่วนดังกล่าวออกจากทรัพย์สินอื่นของกองทุนรวมโดยไม่นำมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

9. การจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

ภายหลังจากบริษัทจัดการได้ดำเนินการจดทะเบียนกองทรัพย์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรียบร้อยแล้ว บริษัทจัดการได้ดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม สำหรับหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้นี้ บริษัทจัดการจะยื่นคำขอจดทะเบียนหน่วยลงทุนที่เสนอขายเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนเพิ่มเติมในตลาดหลักทรัพย์ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเนื่องจากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นี้

เมื่อนำหน่วยลงทุนไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์เรียบร้อยแล้ว ผู้ถือหน่วยลงทุนจะสามารถทำการซื้อ/ขายหน่วยลงทุนผ่านระบบ “การซื้อ/ขายหน่วยลงทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย” ได้ โดยปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์

10. การโอนหน่วยลงทุน

กองทุนรวมไม่มีข้อจำกัดการโอนหน่วยลงทุน เว้นแต่ที่เป็นไปตามข้อ 8 และหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์

วิธีการขอโอนหน่วยลงทุน

10.1 วิธีการโอนหน่วยลงทุนที่มีใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนจะต้องแจ้งความประสงค์การโอนหน่วยลงทุนไปยังนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยกรอกรายละเอียดให้ครบถ้วนในใบสำคัญการโอนหน่วยลงทุนที่ลงนามโดยผู้โอนและผู้รับโอน พร้อมทั้งแนบเอกสารการโอนหน่วยลงทุนตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะกำหนด การโอนหน่วยลงทุนให้มีผลบังคับและได้รับการรับรองเมื่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนทำการบันทึกรายชื่อผู้รับโอนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

10.2 วิธีการโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะโอนหน่วยลงทุนในระบบไร้ใบหน่วยลงทุนจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่ระบุโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ผู้โอนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน (ถ้ามี) ตามที่นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด กำหนด

11. การรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่น

หากมีการผิดนัดชำระหนี้หรือมีพฤติการณ์ว่าผู้ออกตราสารแห่งหนี้หรือลูกหนี้ตามสิทธิเรียกร้องของกองทุนรวมจะไม่สามารถชำระหนี้ได้ บริษัทจัดการจะรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นทั้งที่เป็นหลักประกันและมีใช่หลักประกันเพื่อกองทุนรวมตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการจัดการกองทุน ดังนี้

11.1 ก่อนการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินอื่นที่มีใช่หลักประกันในแต่ละครั้ง บริษัทจัดการต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือได้รับความเห็นชอบจากผู้ดูแลผลประโยชน์ โดยผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบและแสดงความเห็นพร้อมเหตุผลว่า ในขณะนั้นการรับชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินดังกล่าวเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหน่วยลงทุนมากกว่าการถือหรือมีไว้ซึ่งตราสารแห่งหนี้หรือสิทธิเรียกร้องนั้น

ในการขอความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะได้จากการรับชำระหนี้ มูลค่าของทรัพย์สิน ประมาณการค่าใช้จ่าย พร้อมเหตุผลและความจำเป็นในการรับชำระหนี้

11.2 เมื่อได้รับทรัพย์สินมาจากการรับชำระหนี้ บริษัทจัดการจะนำทรัพย์สินดังกล่าวมารวมคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม โดยจะกำหนดราคาทรัพย์สินนั้นเพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และจะดำเนินการกับทรัพย์สินที่ได้จากการรับชำระหนี้ดังนี้

- (1) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมสามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการอาจมีไว้ซึ่งทรัพย์สินดังกล่าวต่อไปเพื่อเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวมก็ได้
- (2) กรณีเป็นทรัพย์สินประเภทที่กองทุนรวมไม่สามารถลงทุนในหรือมีไว้ได้ บริษัทจัดการจะจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวในโอกาสแรกที่สามารถกระทำได้โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในระหว่างที่บริษัทจัดการยังไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทจัดการอาจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวก็ได้

ในกรณีที่มิได้ใช้จ่ายในการบริหารทรัพย์สิน บริษัทจัดการจะจ่ายจากทรัพย์สินของกองทุนรวม

12. คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการเห็นสมควร บริษัทจัดการอาจพิจารณาจัดให้มีคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม (Investment Committee) โดยคณะกรรมการลงทุนจะมีองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

12.1 องค์ประกอบคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมจะประกอบด้วยกรรมการ จำนวนไม่เกิน 6 คน ดังต่อไปนี้

- (1) กรรมการซึ่งเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ จำนวนไม่เกิน 3 คน
- (2) กรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน จำนวนไม่เกิน 3 คน ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาคัดเลือกจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากเทสโก้ โลตัส จำนวนไม่เกิน 2 คน โดยมีเงื่อนไขว่า เทสโก้ โลตัส และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเทสโก้ โลตัส ต้องเป็นผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 15 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม และจากผู้ถือหน่วยลงทุนรายอื่น ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม อีกไม่เกิน 1 คน

ในกรณีที่เทสโก้ โลตัส และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเทสโก้ โลตัส ถือหน่วยลงทุนรวมกันน้อยกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม กรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน จะมีจำนวนไม่เกิน 3 คน ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาคัดเลือกจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากเทสโก้ โลตัส จำนวนไม่เกิน 1 คน และจากผู้ถือหน่วยลงทุนรายอื่น ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม อีกไม่เกิน 2 คน

ในกรณีทีเทสโก้ โลตัส และ/หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของเทสโก้ โลตัส ถือหน่วยลงทุนรวมกันน้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม กรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน จะมีจำนวนไม่เกิน 3 คน ที่ได้รับการแต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ โดยบริษัทจัดการจะพิจารณาคัดเลือกจากผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อจากผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ทั้งนี้ กรรมการจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด เบื้องประชุมของกรรมการให้เป็นไปตามที่กำหนดในโครงการ

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาถอดถอนกรรมการที่แต่งตั้งโดยบริษัทจัดการ และพิจารณาถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุน ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการดังกล่าวมีการกระทำหรือพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่เป็นคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม หรือมีการกระทำที่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวม และบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงจำนวนกรรมการตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร โดยหากมีการถอดถอนกรรมการที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนหรือตัวแทนของผู้ถือหน่วยลงทุนดังกล่าว ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถเสนอชื่อบุคคลใหม่ตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 12.1(2) ได้อีก

ทั้งนี้ จำนวนกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการ จะต้องไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด

โดย ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2555 ข้อมูลเกี่ยวกับกรรมการที่บริษัทจัดการได้แต่งตั้งเพื่อเป็นคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม มีรายละเอียดดังนี้

	ชื่อ	อายุ (ปี)	ได้รับการเสนอชื่อจาก
1.	นายสมชัย บุญนำศิริ	58	บริษัทจัดการ
2.	นางชวินดา หาญรัตนกุล	50	บริษัทจัดการ
3.	นายไพรัช มิคะเสน	41	บริษัทจัดการ
4.	นายสุนทร อรุณานนท์ชัย	70	เทสโก้ โลตัส
5.	นายสมพงษ์ รุ่งนริตติชัย	47	เทสโก้ โลตัส
6.	นายธีระพงษ์ นิลวรรณกุล	43	ผู้ถือหน่วยลงทุนรายอื่น

12.2 รูปแบบการตัดสินใจ

(1) การเรียกประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนให้กรรมการคนใดคนหนึ่งเรียกประชุมคณะกรรมการลงทุนเพื่อพิจารณาและลงมติตามวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยบริษัทจัดการจะส่งหนังสือเชิญประชุม ซึ่งระบุถึง ระยะเวลา สถานที่ของการประชุม โดยทางจดหมาย หรือโทรสาร หรือทางจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ ตามควรแก่

กรณีให้แก่กรรมการทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 วันทำการ ก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีฉุกเฉิน ไม่จำเป็นต้องส่งหนังสือเชิญประชุม ในกรณีที่ไม่มีหนังสือเชิญประชุม หากกรรมการได้เข้าร่วมในการประชุมแล้ว ให้ถือว่ากรรมการดังกล่าวสละสิทธิในการได้รับหนังสือเชิญประชุม

(2) กำหนดการประชุมของคณะกรรมการลงทุน

คณะกรรมการลงทุนจะจัดให้มีการประชุมปีละ 1 ครั้งเป็นอย่างน้อย หรือตามที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุน

(3) วิธีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจประชุมโดยจัดให้มีการประชุมด้วยวิธีการใด ๆ ตามความเหมาะสมรวมถึงการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) หรือลงมติโดยไม่ต้องจัดประชุมก็ได้ โดยกรรมการคนหนึ่งคนใดอาจเสนอมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเวียนให้คณะกรรมการลงทุนพิจารณาและลงนามในมติดังกล่าว ทั้งนี้ จะแยกลงชื่อในแต่ละต้นฉบับของมติ หรือลงชื่อร่วมกันในต้นฉบับเดียวกันก็ได้

(4) องค์ประชุม

ในการประชุมคณะกรรมการลงทุนกรณีจัดให้มีการประชุม จะต้องมีการเข้าร่วมประชุมเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด และต้องมีกรรมการที่เป็นตัวแทนของบริษัทจัดการรวมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเข้าร่วมประชุมด้วย จึงจะครบเป็นองค์ประชุม ทั้งนี้ ในการประชุมนั้นอาจเป็นในลักษณะการนั่งประชุมร่วมกัน หรือการประชุมทางโทรศัพท์ (Telephone Conference) ก็ได้

(5) มติของที่ประชุม

กรณีจัดให้มีการประชุม

ในการพิจารณาลงมติใด ๆ จะต้องได้รับมติเสียงข้างมากจากจำนวนกรรมการที่เข้าประชุมทั้งหมด ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

กรณีไม่จัดให้มีการประชุม

คณะกรรมการลงทุนอาจลงมติโดยการเวียนลงนามในมติที่ทำขึ้นเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมติดังกล่าวจะต้องมีกรรมการลงนามรับทราบ และ/หรือให้ความเห็นชอบรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการ ทั้งนี้ กรรมการสามารถจัดส่งมติที่ได้ลงนามแล้วมายังบริษัทจัดการทางโทรสาร ซึ่งบริษัทจัดการจะถือเอาประโยชน์จากสำเนามติที่ลงลายมือชื่อโดยกรรมการซึ่งส่งทางโทรสารถึงบริษัทจัดการเป็นการลงมติที่มีผลสมบูรณ์ในทันที โดยกรรมการที่นำส่งมติทางโทรสารดังกล่าวจะต้องนำส่งต้นฉบับของมติให้บริษัทจัดการต่อไป เพื่อบริษัทจัดการจะเก็บรักษาต้นฉบับของมติที่ได้รับมาไว้เป็นหลักฐานที่บริษัทจัดการ ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานกรรมการมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ทั้งนี้ หากมติเสียงข้างมากดังกล่าวหรือการดำเนินการตามมติดังกล่าวอาจเป็นการขัดต่อกฎหมาย หลักทรัพย์ ระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนคำสั่งใด ๆ ตามที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด จรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้เกิดความเสียหาย หรือขัดหรือแย้งกับผลประโยชน์ ของกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิใช้สิทธิยับยั้งพิเศษ (veto right) และให้ถือว่ามติของคณะกรรมการลงทุนดังกล่าวไม่มีผลผูกพันกับบริษัทจัดการ

การลงทุนมติของคณะกรรมการลงทุนซึ่งมีส่วนได้เสีย

ในการขอมติจากคณะกรรมการลงทุนในเรื่องใด ๆ จะไม่นับคะแนนเสียงของกรรมการผู้มีส่วนได้เสียรวมใน จำนวนเสียงในการขอมติ

(6) ประธานที่ประชุม

ให้บริษัทจัดการแต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของบริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นประธาน กรรมการ และทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการ ประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อย และถูกต้องตามที่กำหนดไว้ในโครงการ

(7) รายงานการประชุม

บริษัทจัดการจะต้องทำรายงานการประชุมกรรมการให้ประธานในที่ประชุมครั้งนั้นลงนามรับรองและเก็บ รักษาไว้ รวมทั้งจัดให้มีสำเนาเพื่อให้กรรมการตรวจสอบได้ ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัทจัดการในวันและ เวลาทำการของบริษัทจัดการ

123. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวม

คณะกรรมการลงทุนมีหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการบริหารกองทุนรวม ดังนี้

- (1) พิจารณาตัดสินใจลงทุน ซื้อ เช่า เช่าช่วง ให้เช่า ให้เช่าช่วง จำหน่าย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (2) ดำเนินการอื่นใดตามมติของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดกับกฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่ เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้า
- (3) คณะกรรมการลงทุนทุกท่านจะต้องเก็บรักษาข้อมูลจากการประชุมเป็นความลับ และไม่นำไปเปิดเผยให้ บุคคลใด ๆ ทราบ และ/หรือใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นที่ไม่ใช่ประโยชน์ของกองทุนรวม เว้นแต่จะมีกฎหมาย กำหนดโดยชัดแจ้งให้เปิดเผย หรือข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ได้ถูกเปิดเผยให้ผู้ลงทุนทั่วไปทราบแล้ว
- (4) คณะกรรมการลงทุนจะต้องพิจารณาตัดสินใจในเรื่องใด ๆ ด้วยความโปร่งใส สุจริต และตั้งอยู่บนพื้นฐาน ของโครงการและกาปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งที่มีอยู่แล้วและจะมี ขึ้นในภายหน้า

13. ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์ และสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

13.1 ชื่อ ที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ของผู้ดูแลผลประโยชน์

ชื่อ : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ

ที่อยู่ : เลขที่ 986 อาคารอ็อบเจ็คทีฟเฮลียง ถนนพระราม 4 แขวงสาทร
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

โทรศัพท์ : 02 614 4000

โทรสาร : 02 632 4818

หรือบุคคลอื่นที่มีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วย
คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

13.2 เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์

บริษัทจัดการอาจเปลี่ยนผู้ดูแลผลประโยชน์เมื่อเกิดเหตุการณ์กรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง มีความประสงค์จะบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแล
ผลประโยชน์ ให้คู่สัญญาฝ่ายที่จะเลิกสัญญาบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร
ไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (2) ในกรณีที่บริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือความรับผิดชอบ
ตามที่ตกลงไว้ ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการอาจบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดย
บอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ไม่น้อยกว่า 30 วัน
- (3) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญในโครงการจัดการกองทุนรวม เนื่องจากมีการแก้ไข
เปลี่ยนแปลงกฎหมายหลักทรัพย์ หรือกรณีอื่นใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์
ไม่สามารถตกลงที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ให้สอดคล้องกับกฎหมาย
หลักทรัพย์ดังกล่าว ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่ผู้ดูแล
ผลประโยชน์ และผู้ดูแลผลประโยชน์ไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ดังกล่าวต่อไป ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ
บอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ โดยบอกกล่าวให้บริษัทจัดการทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์
อักษร ไม่น้อยกว่า 90 วัน
- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนที่มีมติโดยเสียงข้างมาก ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่ากึ่งหนึ่ง
ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม เรียกร้องให้มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแล
ผลประโยชน์

- (5) ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ขาดคุณสมบัติข้อใดข้อหนึ่งตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่อง คุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้ผู้ดูแลผลประโยชน์จัดการแก้ไขให้ถูกต้องภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่บริษัทจัดการตรวจพบเอง หรือ ปรากฏจากการตรวจสอบของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และบริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 3 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่แก้ไขเสร็จสิ้น

ในกรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์มิได้ทำการแก้ไขให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว บริษัทจัดการจะดำเนินการขออนุญาตเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดเวลาให้แก้ไข เมื่อได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว บริษัทจัดการจะแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่แทนผู้ดูแลผลประโยชน์เดิมโดยพลัน ทั้งนี้เว้นแต่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

- (6) หากผู้ดูแลประโชยณนำข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวม หรือข้อมูลอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทุนรวมไปเปิดเผยโดยมิชอบ บริษัทจัดการสามารถบอกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลประโชยณได้โดยทันที
- (7) เมื่อมีผู้ใดเสนอหรือยื่นคำร้องต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุน (ก) เพื่อเลิกกิจการหรือเพื่อการอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน หรือ (ข) เพื่อฟื้นฟูกิจการ ประณอมหนี้ หรือผ่อนผันการชำระหนี้ จัดการทรัพย์สิน ชำระบัญชีเลิกกิจการ หรือร้องขออื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ภายใต้กฎหมายปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือตามข้อบังคับต่าง ๆ
- (8) เมื่อหน่วยงาน หรือองค์กรของรัฐมีความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของผู้ดูแลประโชยณว่ามีความผิดหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงและแจ้งให้บริษัทจัดการหรือประกาศเป็นการทั่วไป และ
- (9) เมื่อผู้ชำระบัญชีได้จดทะเบียนเลิกกองทุนกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในทุกกรณีการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลประโชยณจะต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก่อน เนื่องจากกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้กองทุนรวมต้องมีผู้ดูแลประโชยณ ดังนั้นในกรณีที่ผู้ดูแลประโชยณหมดหน้าที่ลงตามข้อ 132. เงื่อนไขการเปลี่ยนผู้ดูแลประโชยณ ผู้ดูแลประโชยณนั้นต้องทำหน้าที่ผู้ดูแลประโชยณของกองทุนรวมต่อไปอย่างสมบูรณ์จนกว่าจะจัดการโอนทรัพย์สินและเอกสารหลักฐานทั้งหมดของกองทุนรวมให้แก่ผู้ดูแลประโชยณรายใหม่หรือตามคำสั่งของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงการดำเนินการอื่นใดที่จำเป็น เพื่อให้การโอนทรัพย์สินและเอกสารทั้งหลายเป็นไปโดยเรียบร้อยให้แก่ผู้ดูแลประโชยณรายใหม่จนเสร็จสิ้น และภายในเวลาอันสมควรที่สามารถทำงานได้ต่อเนื่อง

13.3 สถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม

ชื่อ : ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด สาขากรุงเทพฯ
 ที่อยู่ : เลขที่ 986 อาคารอ็อดจือเหลียง ถนนพระราม 4 แขวงสาทร
 เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
 โทรศัพท์ : 02 614 4000
 โทรสาร : 02 632 4818

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงสถานที่เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวม ผู้ดูแลผลประโยชน์จะแจ้งให้บริษัทจัดการทราบถึงการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทันที หรือในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้ดูแลผลประโยชน์รายใหม่ บริษัทจัดการจะจัดเก็บทรัพย์สินและเอกสารสำคัญของกองทุนรวมไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมรายใหม่

อย่างไรก็ตาม ในกรณีทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนเป็นอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการเก็บรักษาเอกสารสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน ได้แก่ โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่า หรือสัญญาโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หนังสือกรรมกรรมประกันภัยไว้ที่สำนักงานของผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม ยกเว้นในการเก็บทรัพย์สินที่โดยสภาพไม่สามารถเก็บรักษาไว้ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ หรือตามที่บริษัทจัดการและผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตกลงไว้เป็นอย่างอื่น

14. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สอบบัญชี

ชื่อ : นางอุณากร พุฒนิภาดา แห่งบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด
 ที่อยู่ : เลขที่ 179/74-80 อาคารบางกอกซิดีทาวเวอร์ ชั้น 14
 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
 โทรศัพท์ : 02 344 1000
 โทรสาร : 02 286 5050

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี โดยบริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

15. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของนายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
 ที่อยู่ : เลขที่ 195 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ชั้น 32
 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
 โทรศัพท์ : 02 686 6100
 โทรสาร : 02 670 0430

หรือบุคคลอื่นที่ได้รับอนุญาตให้บริการเป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์จากคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยบริษัทจัดการ จะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

16. ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่าย (Underwriter) และผู้ซื้อ หน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

16.1 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายและผู้จัดจำหน่าย (Underwriter)

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 นี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการการจัดจำหน่าย โดยจะมีหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) ให้คำปรึกษาในการวิเคราะห์มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ (2) ให้คำปรึกษาและดำเนินการเกี่ยวกับกลยุทธ์ทางการตลาดที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ (3) ช่วยจัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 นี้ ซึ่งรวมถึงหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนในประเทศไทยและในต่างประเทศ (4) ร่วมกับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศในการให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการลงทุนและบริษัทจัดการ ในการกำหนดราคาเสนอขายสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ (5) จัดจำหน่ายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันในประเทศไทย และ (6) ดำเนินกิจกรรมทางการตลาดในประเทศไทยที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)

ชื่อ : บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน)

ที่อยู่ : 6, 8-11 อาคารสำนักงานเมืองไทย-ภัทร 1
เลขที่ 252/6 ถนนรัชดาภิเษก แขวงห้วยขวาง
เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ : 02 305 9000

โทรสาร : 02 693 2537

นอกจากนี้ บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้จัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม โดยเมื่อมีการแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายเพิ่มเติมแล้ว บริษัทจัดการจะระบุข้อมูลของผู้จัดจำหน่ายในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ และแจ้งการแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบและจะติดประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

16.2 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 นี้ บริษัทจัดการได้แต่งตั้ง Merrill Lynch Far East Ltd., Citigroup Global Markets Limited, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited,

Singapore Branch และ CIMB Bank (L) Limited เป็นผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ โดยจะมีหน้าที่ดังต่อไปนี้ (1) ให้คำปรึกษาในการวิเคราะห์มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ (2) ให้คำปรึกษาและดำเนินการเกี่ยวกับกลยุทธ์ทางการตลาดที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ (3) ช่วยจัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ซึ่งรวมถึงหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนในต่างประเทศ (4) ร่วมกับผู้จัดการการจัดจำหน่ายในการให้คำปรึกษาแก่คณะกรรมการลงทุนและบริษัทจัดการ ในการกำหนดราคาเสนอขายสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุนครั้งนี้ และ (5) จัดจำหน่ายและจัดสรรหน่วยลงทุนในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่เหลือจากการจัดสรรในต่างประเทศ

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ

ชื่อ : Merrill Lynch Far East Ltd.

ที่อยู่ : 15/F Citibank Tower
3 Garden Road Central
Hong Kong

โทรศัพท์ : +852 2536 3888

โทรสาร : +852 2536 3281

ชื่อ : Citigroup Global Markets Limited

ที่อยู่ : Citigroup Centre
Canada Square
Canary Wharf, London E14 5LB
United Kingdom

โทรศัพท์ : +44 20 7986 2885

โทรสาร : +44 20 7986 2908

ชื่อ : The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch

ที่อยู่ : 21 Collyer Quay
#09-02 HSBC Building
Singapore 049320

โทรศัพท์ : +65 6472 2669

โทรสาร : +65 6222 5881

ชื่อ : CIMB Bank (L) Limited

ที่อยู่ : Commercial Square
Jalan Semantan
Damansara Heights
50490 Kuala Lumpur
Malaysia

โทรศัพท์ : +603 2084 8888

โทรสาร : +603 2093 8112

17. **ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน**

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมในภายหลัง ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้ให้ความเห็นชอบเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สนับสนุนการขายของกองทุนรวม และเมื่อมีการแต่งตั้งผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแล้ว บริษัทจัดการจะระบุข้อมูลของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนในหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ และแจ้งการแต่งตั้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบและจะตีประกาศไว้ ณ ที่เปิดเผยของบริษัทจัดการ

18. **ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน**

18.1 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินสำหรับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและโครงการใหม่

ชื่อ : บริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 87/2 ซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นเพลส ชั้น 46
ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02 654 1111

โทรสาร : 02 685 3301

ชื่อ : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 121 อาคารอาร์เอส ทาวเวอร์ ชั้น 8 ห้อง 36 ถนนรัชดาภิเษก
แขวงห้วยขวาง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ : 02 641 3800

โทรสาร : 02 641 3801

18.2 การประเมินค่าทรัพย์สินสำหรับการลงทุนภายหลังจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและโครงการใหม่

- (1) บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินของกองทุนรวมในครั้งต่อไป ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด โดยบริษัทจัดการจะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่งให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง
- (2) ในการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. จำนวน 2 ราย เพื่อทำการประเมินค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมจะลงทุน

19. ที่ปรึกษาของกองทุนรวม

19.1 ที่ปรึกษาซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการซื้อ ขาย เช่า หรือหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกที่ปรึกษาของกองทุนรวมโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งที่ปรึกษาให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

19.2 ที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้ง การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุนให้กับกองทุนรวม บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลง หรือยกเลิกโดยที่บุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

19.3 ที่ปรึกษาอื่นซึ่งมีหน้าที่ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทจัดการเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม หรือการจัดการกองทุนรวม เช่น ที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ที่ปรึกษากฎหมาย ที่ปรึกษาทางวิศวกรรม เป็นต้น

ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ของที่ปรึกษากฎหมาย

ชื่อ : บริษัท อัลเลน แอนด์ โอเวอร์รี่ (ประเทศไทย) จำกัด

ที่อยู่ : เลขที่ 130-132 อาคารสินธร 3 ชั้น 22 ถนนวิฑู
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์ : 02 236 7600

โทรสาร : 02 263 7699

20. เทสโก้ โลตัส

บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด เป็นผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์การค้าชั้นนำในประเทศไทย มีชื่อเสียงในด้านการมีสินค้าหลากหลายประเภทที่คุ้มค่าเงินและมีราคาที่น่าพึงพอใจ ภายใต้ชื่อ "เทสโก้ โลตัส" โดยเป็นผู้ประกอบธุรกิจค้าปลีกที่มีประเภทของรูปแบบของร้านค้าปลีกที่มากที่สุดในประเทศไทย ซึ่งรวมถึงรูปแบบศูนย์การค้า คอมมูนิตีมอลล์ ไฮเปอร์มาร์เก็ต และร้านสะดวกซื้อ (top-up convenience stores) ซึ่งดึงดูดลูกค้าทุกเพศทุกวัย โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เทสโก้ โลตัส มีร้านค้าปลีกในรูปแบบต่าง ๆ มากกว่า 1,000 แห่ง โดยในจำนวนดังกล่าว ประกอบไปด้วยร้านค้าปลีกในรูปแบบไฮเปอร์มาร์เก็ตจำนวน 138 แห่ง (ซึ่งรวมถึงศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่ในอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม) ซึ่งตั้งอยู่ในทุกภูมิภาคทั่วประเทศ โดยเป็นร้านค้าปลีกในเขตกรุงเทพมหานครและเมืองท่องเที่ยว ตลอดจนในจังหวัดต่าง ๆ ด้วยขนาดของเครือข่ายร้านค้าปลีกของเทสโก้ โลตัส ทำให้เทสโก้ โลตัส ได้ประโยชน์จากการประหยัดจากขนาดของธุรกิจ (economies of scale) ทั้งด้านการจัดจ้างผู้ให้บริการและการจัดให้มีระบบการกระจายสินค้า (distribution platform) ที่มีประสิทธิภาพ

เทสโก้ โลตัส มีสินค้าจำเป็นจำหน่ายหลากหลายประเภทซึ่งรวมถึง อาหารสด สินค้าอุปโภคบริโภค เครื่องใช้ไฟฟ้า สินค้าที่เกี่ยวกับความบันเทิง และเครื่องใช้ในครัวเรือน ตลอดจนเสื้อผ้าเครื่องนุ่งห่มที่มีราคาคุ้มค่า จากการที่เทสโก้ โลตัส มีสินค้าหลากหลายประเภทประกอบกับการให้บริการที่เป็นเลิศ เทสโก้ โลตัส จึงเป็นแหล่งจับจ่ายซื้อของที่พึงพอใจของลูกค้าทุกระดับ เทสโก้ โลตัส ให้บริการลูกค้าจำนวนมากกว่า 11 ล้านคน ต่อสัปดาห์ และมีพนักงานมากกว่า 42,000 คน ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีจำนวนผู้เข้าพื้นที่ร้านค้ามากกว่า 140,00 ราย โดยมีหลายรายที่เป็นลูกค้ากันมายาวนาน และมีเครือข่ายผู้จำหน่ายสินค้า (Supplier) จำนวนมากกว่า 9,000 ราย ซึ่งเกือบทั้งหมดเป็นบริษัทในประเทศไทย นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัส ได้ดำเนินโครงการบัตรสมาชิกในประเทศไทย ภายใต้ชื่อ "Tesco Clubcard" โดยมีจำนวนสมาชิกผู้ถือบัตรมากกว่า 9 ล้านคน ซึ่งทำให้เทสโก้ โลตัส มีความเข้าใจความต้องการ และการจับจ่ายใช้สอยของลูกค้าอย่างลึกซึ้ง และสามารถปรับปรุงประเภทสินค้าเพื่อตอบสนองของลูกค้าได้อย่างเหมาะสมต่อไป

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รายได้รวมของเทสโก้ โลตัส ได้ปรับเพิ่มสูงขึ้นอย่างมากจากประมาณ 17,000 ล้านบาทในปี 2541 เป็นประมาณ 158,000 ล้านบาท สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555

เทสโก้ โลตัส มุ่งมั่นที่จะเติบโตไปพร้อม ๆ กับการพัฒนาชุมชนที่มีศูนย์การค้าตั้งอยู่ โดยได้เข้าร่วมโครงการเพื่อสนับสนุนการพัฒนาของชุมชนต่าง ๆ ดังจะเห็นได้จากการมีส่วนร่วมในกิจการของชุมชนที่ส่งเสริมการสร้างนิสัยสุขภาพที่ดีให้กับประชาชนในการดำเนินชีวิต ด้านการศึกษา และการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม อาทิเช่น โครงการ "Get Healthy" ที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อช่วยให้ผู้เข้าร่วมโครงการที่มีจำนวนมากกว่า 16 ล้านคน ให้มีการเสริมสร้างนิสัยสุขภาพดีในการดำเนินชีวิตที่ดียิ่งขึ้น หรือโครงการส่งเสริมให้พนักงานในองค์กรมีส่วนร่วมในชุมชนของตนเอง เช่น โครงการ "One Million Hours Project" ซึ่งพนักงานได้สละเวลามากกว่า 2.3 ล้านชั่วโมงในการทำความสะอาดตึกอาคารในชุมชน และการอนุรักษ์พันธุ์สัตว์ป่าหายาก

ข้อมูลตามตารางดังต่อไปนี้แสดงสถิติที่สำคัญของเทสโก้ โลตัส สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันสุดท้ายของเดือนกุมภาพันธ์ของปี 2550 2551 2552 2553 2554 และ 2555

	รอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันสุดท้ายของเดือนกุมภาพันธ์ของปีตามที่ระบุ					
	2550	2551	2552	2553	2554	2555
รายได้รวม (พันล้านบาท)	92	108	124	127	137	158
จำนวนพนักงาน (คน)	29,538	35,269	38,166	34,775	38,395	42,996

เหตุการณ์ที่สำคัญของเทสโก้ โลตัส

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
2537	เปิดกิจการร้านค้าปลีกประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ตแห่งแรกของบริษัทในประเทศไทย
2544	เปิดเทสโก้ โลตัส เอ็กซ์เพรส สาขาแรก ที่สถานีบริการน้ำมันเอสโซ่ในกรุงเทพมหานคร
2546	เปิดซูเปอร์มาร์เก็ต (ตลาดโลตัส) แห่งแรก เปิดเทสโก้ โลตัส เอ็กซ์เพรส ในกรุงเทพมหานคร และคอมแพ็ค ไฮเปอร์มาร์เก็ตแห่งแรกที่จังหวัดร้อยเอ็ด
2551	เปิดคอมมูนิตี้มอลล์ แห่งแรกบนถนนสามัคคี กรุงเทพมหานคร
2552	เริ่มโครงการ "Tesco Clubcard" เปิดศูนย์การค้าในรูปแบบ "พลาซ่า ซุปเปอร์ มอลล์" แห่งแรกบนถนนศรีนครินทร์ จังหวัดสมุทรปราการ
2554	เปิดเทสโก้ โลตัส เอ็กซ์ตรา ซึ่งเป็นรูปแบบร้านค้าปลีกที่ใหญ่ที่สุดของเทสโก้ โลตัส และเป็นศูนย์การค้าปลีกระดับโลกซึ่งเปิดในประเทศไทย
2555	เปิดเทสโก้ สโตร์ ไร้คาร์บอน (Zero Carbon) แห่งแรกในประเทศไทยและภูมิภาคเอเชียที่บางพระ จังหวัดชลบุรี

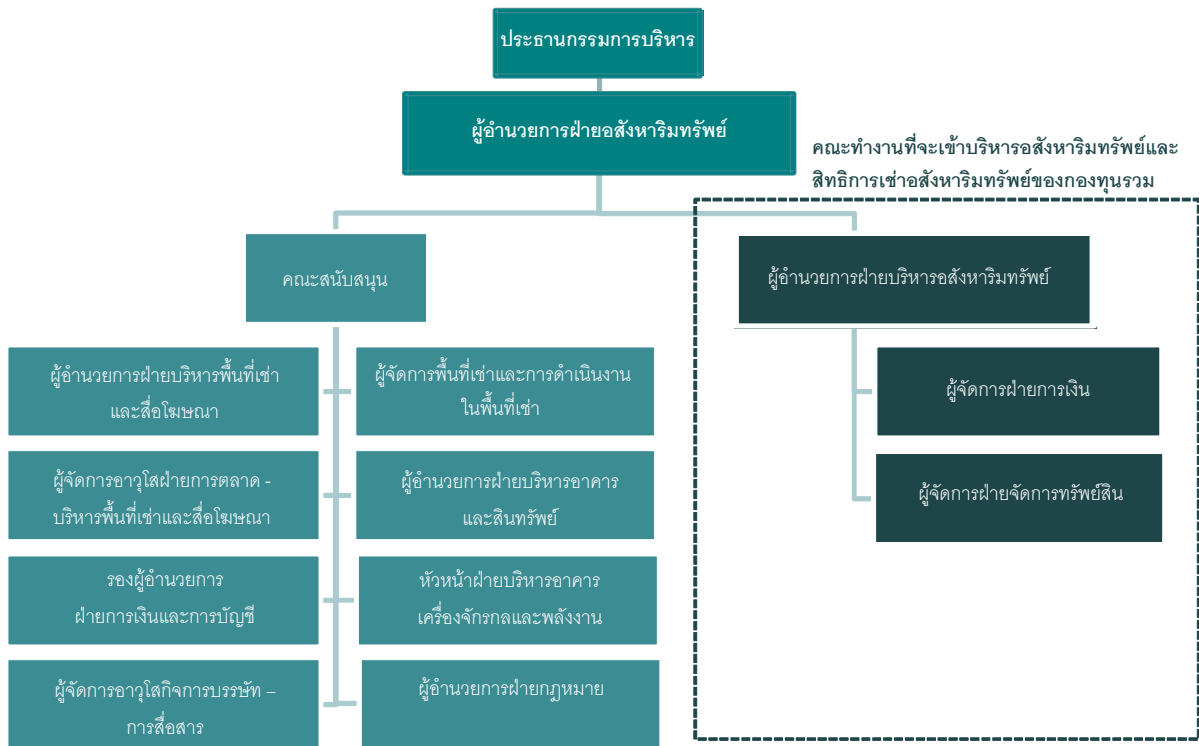
21. ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ	:	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
ที่อยู่	:	เลขที่ 629/1 ถนนนวมินทร์ แขวงนวลจันทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์	:	02 797 9000
โทรสาร	:	02 797 9829

ข้อมูลเบื้องต้นของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เทสโก้ โลตัส ได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม โดยเทสโก้ โลตัส ตั้งคณะทำงานขึ้นเป็นการเฉพาะเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินของกองทุนรวม ซึ่งได้รับความสนับสนุนจากเทสโก้ โลตัส บริษัทจัดการเชื่อว่าคณะทำงานนี้มีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการพื้นที่ของศูนย์การค้า การตลาด การบริหารความสัมพันธ์กับผู้เช่าและการบริหารพื้นที่เช่าอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนการบริหารรายรับ-รายจ่าย ซึ่งความเชี่ยวชาญดังกล่าวนี้เกิดจากประสบการณ์การทำงานให้กับเทสโก้ โลตัส และ/หรือจากประสบการณ์การทำงานในธุรกิจด้านนี้เป็นระยะเวลานาน นอกจากนี้ คณะทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ซึ่งทำงานอย่างใกล้ชิดกับเทสโก้ โลตัส ยังได้รับประโยชน์จากความรู้ความสามารถ และความเข้าใจในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนจากบุคลากรอื่นของเทสโก้ โลตัส อีกทั้งบุคลากรในคณะทำงานดังกล่าวทุกคนต่างมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

โครงสร้างของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์



โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับประสบการณ์การทำงานของบุคลากรหลักในคณะทำงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2555 ที่เข้าบริหารอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม ในภาคผนวก 6 "ประสบการณ์การทำงานของบุคลากรหลักในคณะทำงานของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์"

บริษัทจัดการอาจแต่งตั้งนิติบุคคลรายเดียวหรือหลายรายเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม โดยที่นิติบุคคลดังกล่าวจะต้องมีหน้าที่ คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่

เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พร้อมคำรับรองว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีคุณสมบัติถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

อนึ่ง เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง หรือกระทำผิดหน้าที่หรือข้อกำหนดในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะทำการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งการถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์นั้นต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ถอดถอน

ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มีการแต่งตั้งเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

22. การเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1

บริษัทจัดการจะดำเนินการเสนอขายหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนั้น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นำประสบความสำเร็จสูงสุด

อนึ่ง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมหรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะมีผลให้กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับอื่นใดเพิ่มเติมนอกเหนือไปจากกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามกฎหมายไทยที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามอยู่แล้ว

ตารางเวลาที่คาดหมายเกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยลงทุน

วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อกำหนด วันที่ 6 พฤศจิกายน 2555
รายชื่อผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิในการจองซื้อ
หน่วยลงทุนที่เพิ่มที่จะเสนอขายในครั้งนี้ ("ผู้ถือ
หน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ")

วันที่บริษัทจัดการจัดส่งหนังสือยืนยันสิทธิในการจอง วันที่ 12 พฤศจิกายน 2555
ซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มี
สิทธิจองซื้อซึ่งมีที่อยู่ในประเทศไทย

<p>วันที่กำหนดและประกาศราคาเสนอขายต่อหน่วย ลงทุน¹ รวมถึงจำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่จะเสนอขาย ในครั้งนี และอัตราส่วนหน่วยลงทุนเดิมต่อหน่วย ลงทุนที่เพิ่มสำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่เป็นผู้ถือ หน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ</p>	<p>วันที่ 23 พฤศจิกายน 2555</p>
<p>ระยะเวลาขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วย ลงทุน สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ</p>	<p>อย่างเร็วตั้งแต่วันที่ 19 พฤศจิกายน 2555 ถึงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ภายในเวลาทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขาย หน่วยลงทุน และในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 ระหว่าง เวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานใหญ่และ แต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึง เวลา 12.00 น.</p>
<p>ระยะเวลาจองซื้อสำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งเป็น ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ</p>	<p>ตั้งแต่วันที่ 26 พฤศจิกายน 2555 ถึงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ภายในเวลาทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานใหญ่และแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขาย หน่วยลงทุน และในวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 ระหว่าง เวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ สำนักงานใหญ่และ แต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน จนถึง เวลา 12.00 น. ยกเว้นผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์ (custodian) ที่ได้รับมอบอำนาจให้ดำเนินการจองซื้อ แทน หรือเทสโก้ โลตัส สามารถจองซื้อได้ถึงเวลา 17.00 น. ของวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555</p>
<p>วันประกาศผลการจัดสรรสำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุน</p>	<p>วันที่ 30 พฤศจิกายน 2555</p>

¹ คาดว่าราคาเสนอขายต่อหน่วยลงทุนซึ่งคณะกรรมการลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะกำหนดตามวิธีการสำรวจปริมาณความต้องการ
ซื้อหน่วยลงทุนของนักลงทุน (Book-building) โดยพิจารณาจากราคาตลาดของหน่วยลงทุนของกองทุนรวมซึ่งซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์
ราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามรายงานการประเมินราคาของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน สภาวะตลาดโดยรวม และกระแสการ
ตอบรับจากผู้ลงทุน โดยคณะกรรมการลงทุน และบริษัทจัดการ จะหารือร่วมกับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นใน
ต่างประเทศ (Initial Purchaser) เพื่อกำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งคาดว่าจะประกาศในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555 ทั้งนี้ ภายหลังจาก
การกำหนดราคาเสนอขายต่อหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการประกาศราคาเสนอขายต่อหน่วยลงทุน โดยคาดว่าจะดำเนินการผ่านสื่อ
อิเล็กทรอนิกส์ของตลาดหลักทรัพย์ ในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555 และผ่านสื่อสิ่งพิมพ์ สื่อวิทยุ สื่อโทรทัศน์ (เท่าที่จะสามารถดำเนินการได้)
สำนักงานของบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และสำนักงานใหญ่และสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ตามที่ระบุไว้ใน
หนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ รวมทั้งผ่านทาง website www.ktam.co.th และ www.tlcf-fund.com หรือโทรศัพท์สอบถามได้ที่บริษัท
จัดการ หมายเลขโทรศัพท์ 02 670 4900 หรือ KTB Call Center หมายเลขโทรศัพท์ 1551 หรือธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย หมายเลขโทรศัพท์
02 626 7777 ภายในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555

ซึ่งเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ระยะเวลาขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหน่วยลงทุน และระยะเวลาจองซื้อหน่วยลงทุน สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ (ซึ่งเป็นผู้ลงทุนสถาบันตามประเภทที่กำหนดไว้ในข้อ 22.1.1) และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน 2555 จนถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2555 ภายในเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่าย (สำหรับผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ) และบริษัทจัดการ (สำหรับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser))

ระยะเวลาจองซื้อหน่วยลงทุน สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ (ซึ่งเป็นผู้ลงทุนสถาบันตามประเภทที่กำหนดไว้ในข้อ 22.1.1) และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

ตั้งแต่วันที่ 3 ธันวาคม 2555 จนถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2555 ภายในเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่าย (สำหรับผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ) และบริษัทจัดการ (สำหรับผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser))

22.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยลงทุน และวันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

22.1.1 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวน และใบจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

บริษัทจัดการได้ดำเนินการจัดส่งหนังสือยืนยันสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่จะเสนอขายในครั้งนี้ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อแล้วเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2555

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

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

ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบันซึ่งเป็นผู้ลงทุนสถาบันภายในประเทศ สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนส่วนสรุปข้อมูลสำคัญ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน และใบจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุน และใบจองซื้อหน่วยลงทุน ได้ที่สำนักงานของบริษัทจัดการ ตั้งแต่วันที่ 30 พฤศจิกายน 2555 ถึงวันที่ 6 ธันวาคม 2555 ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือบริษัทจัดการ (แล้วแต่กรณี)

"ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน" ได้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

1. ธนาคารพาณิชย์
2. บริษัทเงินทุน
3. บริษัทหลักทรัพย์เพื่อเป็นทรัพย์สินของตนเอง หรือเพื่อการบริหารกองทุนส่วนบุคคล หรือเพื่อการจัดการโครงการลงทุนที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์
4. บริษัทเครดิตฟองซิเออร์
5. บริษัทประกันภัย
6. ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีงบประมาณ หรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
7. ธนาคารแห่งประเทศไทย
8. สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
9. กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน
10. กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ
11. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
12. กองทุนรวม

13. กองทุนประกันสังคม

14. ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตามข้อ 1. ถึง ข้อ 13. โดยอนุโลม ซึ่งรวมถึงผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

22.1.2 วันเวลาทำการเสนอขายหน่วยลงทุน

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

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

สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

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

22.2 การกำหนดราคาและวิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

22.2.1 การกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุน

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

22.2.2 วิธีการจองซื้อหน่วยลงทุน

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ สามารถแสดงความจำนงที่จะจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้อย่างใดก็ตามที่เกินกว่าสิทธิหรือน้อยกว่าสิทธิของตน หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ได้ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อแต่ละรายสามารถจองซื้อหน่วยลงทุนได้ที่บริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่และสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ได้ตามวันและเวลาที่ระบุไว้ในข้อ 22.1.2
- (2) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ ซึ่งจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้จะต้องชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครั้งเดียวเต็มตามจำนวนที่จองซื้อในวันจองซื้อ ให้แก่บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน โดยจะหักกลบหนี้กับบริษัทจัดการไม่ได้ พร้อมทั้งกรอกรายละเอียดต่าง ๆ ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน และยื่นเอกสารประกอบตามที่ระบุในข้อ 22.6 ให้ครบถ้วน

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

- (3) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อที่มีถิ่นฐานอยู่ในต่างประเทศ จะต้องเป็นผู้รับภาระในเรื่องของข้อกำหนด กฎระเบียบ และภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเอง
- (4) เนื่องจากจะมีการนำหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้อย่างใดก็ตามที่เกินกว่าสิทธิหรือน้อยกว่าสิทธิของตน หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้ได้ โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อจะต้องระบุในใบจองซื้อ แจ้งความประสงค์ว่าจะให้นำหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรจากการจองซื้อฝากไว้ ณ ที่ใด โดยผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อสามารถเลือกดำเนินการดังต่อไปนี้

- ฝากไว้ที่บริษัทนายหน้าค้าหลักทรัพย์ที่ตนมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ ซึ่งบริษัทจัดการจะดำเนินการให้หน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรเข้าฝากไว้กับบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อนั้น ๆ หรือ
- ฝากไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุน (ซึ่งปัจจุบันนี้ บริษัทจัดการทำหน้าที่เป็นนายทะเบียนหน่วยลงทุนด้วย) โดยกำหนดให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการออกไป

หน่วยลงทุน และจัดส่งใบหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อภายใน 30 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาจองซื้อ

อย่างไรก็ดี ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อไม่ระบุแจ้งความประสงค์เกี่ยวกับการนำฝากหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรในใบจองซื้อหน่วยลงทุน หรือข้อความที่ระบุไว้ไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน ไม่ชัดเจน หรือขาดข้อมูลต้องแจ้งในสาระสำคัญ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการฝากหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อดังกล่าวไว้กับนายทะเบียนหน่วยลงทุน โดยจะกำหนดให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการออกใบหน่วยลงทุน และจัดส่งใบหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อดังกล่าวต่อไป

สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน ในกรณีที่เพิ่มหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

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

22.3 การรับชำระ และการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

ในการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มในครั้งนี การรับชำระและการเก็บรักษาเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อจะต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อในวันที่จองซื้อที่ราคาเสนอขายสุดท้ายต่อหน่วยลงทุน ณ สถานที่จองซื้อหน่วยลงทุน ภายในระยะเวลาและวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนด ดังนี้

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

กรณีชำระด้วยเงินโอน: ให้โอนเงินโดยทำการหักบัญชีธนาคารผ่านเคาน์เตอร์ของผู้สนับสนุนการขาย หน่วยลงทุน (โดยในกรณีจองซื้อผ่านบริษัทจัดการ หรือธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จะรับเฉพาะเงิน โอนจากบัญชีที่เปิดกับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) เท่านั้น และกรณีจองซื้อผ่านธนาคาร ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) จะรับเฉพาะเงินโอนจากบัญชีที่เปิดกับธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) เท่านั้น) ในวันที่ 26, 27 และ 28 พฤศจิกายน 2555 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และวันที่ 29 พฤศจิกายน 2555 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วย ลงทุน ถึงเวลา 12.00 น. โดยให้หักบัญชีธนาคารเพื่อโอนเงินไปยังบัญชีจองซื้อหน่วยลงทุน ดังต่อไปนี้

- กรณีจองซื้อผ่านบริษัทจัดการ ชื่อบัญชี "บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุนกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท" เลขที่ 153-6-10706-9 ประเภทบัญชี กระแสรายวัน ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สาขาสวนมะลิ
- กรณีจองซื้อผ่านธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ชื่อบัญชี "บัญชีจองซื้อหน่วยลงทุนเพิ่มทุน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท" เลขที่ 981-1-87323-2 ประเภทบัญชีกระแสรายวัน ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานนาเหนือ
- กรณีจองซื้อผ่านธนาคารธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) ชื่อบัญชี "บัญชีจองซื้อหน่วย ลงทุนเพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท" เลขที่ 800-0-20784-3 ประเภทบัญชีกระแสรายวัน ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ (หลังสวน)

สำหรับเทสโก้ โลตัส สามารถชำระเงินโดยโอนเงินเข้าบัญชีรักษาทรัพย์สินสำหรับเงินค่าจองซื้อที่ได้รับจาก การเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มในครั้งนี้อย่างถูกต้องและเงื่อนไขที่บริษัทจัดการกำหนด

กรณีชำระด้วยเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค: ให้ขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่าย "บัญชีจองซื้อหน่วย ลงทุนเพิ่มทุนกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท" โดยเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวต้องสามารถเรียกเก็บได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันได้ภายในวันทำการถัดจาก วันที่จองซื้อ และลงวันที่ที่จองซื้อ โดยจะต้องไม่เกินวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 พร้อมระบุชื่อ นามสกุล ที่ อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ไว้ด้านหลังเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าว นอกจากนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อจะต้องส่งจ่ายเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คเพียง 1 ฉบับ ต่อใบจองซื้อหน่วยลงทุน 1 ใบ ต่อหมายเลขแจ้งสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนเท่านั้น

การชำระค่าจองซื้อหน่วยลงทุนด้วยเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าว สามารถดำเนินการได้ใน วันที่ 26 และ 27 พฤศจิกายน 2555 ระหว่างเวลาทำการของบริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละ สาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน และในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2555 ตั้งแต่เวลาเปิดทำการของ บริษัทจัดการ หรือสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ถึงเวลา 12.00 น.

หรือภายในเวลาเรียกเก็บเงิน (clearing) ของสำนักงานใหญ่หรือแต่ละสาขาของผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน

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

ทั้งนี้ รายละเอียดวิธีการรับชำระเงินที่บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายกำหนด อาจมีความแตกต่างกันบ้าง ขอให้ผู้จองซื้อทั่วไปปฏิบัติตามเงื่อนไขที่บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายแต่ละรายจะกำหนด

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

- (2) หลังจากที่บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนได้รับใบจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและเอกสารประกอบการจองซื้อจากผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อแล้ว บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจะออกสำเนาใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อไว้เป็นหลักฐาน
- (3) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเป็นเช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็ค ซึ่งไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ในวันที่ทำการถัดจากวันที่จองซื้อ ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตาม บริษัทจัดการจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อทำการจองซื้อหน่วยลงทุนในวันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้

ในกรณีที่วันทำการที่สามารถเรียกเก็บเงินได้นั้นเป็นวันและ/หรือเวลาที่ล่วงเลยจากช่วงระยะเวลาการเสนอขายไปแล้ว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อรายนั้น

ในกรณีที่เช็ค ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คดังกล่าวถูกปฏิเสธการจ่ายเงินจากธนาคารของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อรายนั้น

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

สำหรับผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้อยู่ เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ

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

22.4 เงื่อนไขการเสนอขายหน่วยลงทุน

- (1) ในระหว่างระยะเวลาก่อนเปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มในครั้งนี้อยู่ หากมีเหตุอันควรให้ยกเลิกการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่ม และบริษัทจัดการได้ตกลงร่วมกันกับผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) และเทสโก้ โลตัส บริษัทจัดการสามารถยกเลิกการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มในครั้งนี้ได้ โดยยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะรายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบถึงการยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนตามวรรคหนึ่งภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้น

- (2) บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธ และ/หรือระงับการจองซื้อหน่วยลงทุน ทั้งหมดหรือบางส่วน ในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

(ก) กรณีที่บุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดจองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเป็นจำนวนที่อาจเป็นเหตุให้บุคคลหรือกลุ่มบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับยกเว้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

(ข) กรณีที่เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว จองซื้อหน่วยลงทุนรวมกันเป็นจำนวนที่อาจเป็นเหตุให้เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน หรือ

กลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- (ค) กรณีที่ผู้ลงทุนต่างด้าวจองซื้อหน่วยลงทุนในจำนวนที่อาจเป็นเหตุให้ผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (ง) กรณีเอกสารหรือข้อมูลที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่ถูกต้องตามความเป็นจริงหรือไม่ครบถ้วน หรือผู้จองซื้อหน่วยลงทุนปฏิบัติผิดเงื่อนไขการจองซื้อหน่วยลงทุน หรือเนื่องจากไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อตามเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คที่ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้
- (จ) กรณีบริษัทจัดการเกิดข้อสงสัยว่าการซื้อหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อหน่วยลงทุนไม่โปร่งใส เช่น อาจเป็นการฟอกเงิน เป็นต้น
- (ฉ) บริษัทจัดการอาจขอสงวนสิทธิที่จะปฏิเสธการจองซื้อหน่วยลงทุนในบางกรณีตามที่บริษัทจัดการเห็นสมควร เช่น ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า เป็นประโยชน์ต่อกองทุนรวมหรือผู้ถือหน่วยลงทุน หรือกรณีที่การจองซื้อหน่วยลงทุนอาจก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารกองทุนรวมหรือก่อให้เกิดผลเสียหายแก่กองทุนรวม เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม ผู้ถือหน่วยลงทุน และชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายในอนาคตของบริษัทจัดการเป็นหลัก
- (ช) อนึ่ง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมหรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะมีผลให้กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับอื่นใดเพิ่มเติมนอกเหนือไปจากกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามกฎหมายไทยที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามอยู่แล้ว

22.5 การคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านตน และดำเนินการให้ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย ในกรณีต่าง ๆ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดดังต่อไปนี้

- (1) กรณีที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนถูกปฏิเสธการจองซื้อและไม่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเนื่องจากผู้จองซื้อหน่วยลงทุนปฏิบัติผิดเงื่อนไขการจองซื้อหน่วยลงทุน หรือไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อตามเช็คบุคคล ดราฟท์ หรือแคชเชียร์เช็คที่ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนได้ หรือได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ครบตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จองซื้อ

- (2) กรณีที่เงินที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยลงทุนไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.2 ของโครงการ
- (3) กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เพิกถอนการให้ความเห็นชอบเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมในครั้งนั้น
- (4) กรณีที่บริษัทจัดการประสงค์จะยกเลิกการเสนอขายหน่วยลงทุนที่เพิ่มในครั้งนั้นตามเงื่อนไขที่กำหนดในเอกสารฉบับนี้ และได้ยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบการยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนนั้น

บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อหน่วยลงทุนผ่านตน และดำเนินการให้ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย คืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่จองซื้อผ่านผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยจะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนดังกล่าวตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนซึ่งจองซื้อผ่านบริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย โดยการโอนเงินหรือชำระเป็นเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับผู้จองซื้อที่เป็นผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ หรือภายใน 14 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการได้รายงานให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบเกี่ยวกับการยุติการเสนอขายหน่วยลงทุนตาม ข้อ 22.5(4) โดยไม่มีดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายใด ๆ ทั้งนี้ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะนำดอกเบี้ยและหรือผลประโยชน์ใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากเงินที่ได้รับจากการจองซื้อหน่วยลงทุน (ถ้ามี) รวมเข้าเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

หากบริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนรายใดไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อ ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้อันเนื่องจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละรายเอง บริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนแต่ละราย (แล้วแต่กรณี) จะชำระดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่ชำระเงินค่าจองซื้อดังกล่าวจนครบถ้วน

ไม่ว่าในกรณีใด ๆ หากมีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มทางไปรษณีย์ให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อหน่วยลงทุนรายนั้น ๆ ได้รับคืนเงินค่าจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว และไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายใด ๆ ทั้งนี้ ผู้จองซื้อที่ได้รับเงินค่าจองซื้อคืนในรูปแบบของเช็คจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการเรียกเก็บเงินตามเช็คดังกล่าว (ถ้ามี)

22.6 เอกสารหลักฐานในการจองซื้อ

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้ เว้นแต่บริษัทจัดการจะยินยอมผ่อนผันให้เป็นกรณี ๆ ไป โดยบริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาเรียกเอกสารหลักฐานอื่น ๆ เพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

เอกสารประกอบการจองซื้อหน่วยลงทุน

1. กรณีบุคคลธรรมดา

- ใบจองซื้อหน่วยลงทุน
- หนังสือยืนยันสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือสำเนาบัตรประจำตัวข้าราชการที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (เฉพาะกรณีชาวต่างประเทศ)
- สำเนาสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนคืน โดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร
- เงินค่าจองซื้อ หรือ หลักฐานการชำระเงินค่าจองซื้อ และ
- แบบประเมินความเสี่ยง (เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ ไม่เคยจัดทำแบบประเมินความเสี่ยงไว้กับบริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่ตนเข้าดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้)

2. กรณีนิติบุคคล

- ใบจองซื้อหน่วยลงทุน
- หนังสือยืนยันสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (ถ้ามี)
- สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ อายุไม่เกิน 3 เดือน นับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อหน่วยลงทุน ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาถูกต้องและประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี)
- สำเนาหนังสือบริคณห์สนธิ ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาถูกต้องและประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี)
- ข้อบังคับของบริษัท ซึ่งกรรมการผู้มีอำนาจลงนามรับรองสำเนาถูกต้องและประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี)
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- หนังสือมอบอำนาจกระทำการ กรณีที่นิติบุคคลมีการมอบอำนาจให้ผู้อื่นกระทำการแทน พร้อมสำเนาบัตรประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนนิติบุคคล และผู้รับมอบอำนาจรับรองสำเนาถูกต้อง อนึ่ง หากหนังสือมอบอำนาจกระทำการเป็นฉบับสำเนา เอกสารฉบับสำเนาดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มอบอำนาจด้วย โดยในกรณีผู้จองซื้อ

มอบอำนาจให้ผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์ (custodian) ดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุนแทน ผู้รับฝากและดูแลหลักทรัพย์ (custodian) สามารถนำส่งหนังสือมอบอำนาจที่ตนมอบหมายให้ผู้อื่นกระทำการแทน จำนวน 1 ฉบับ

- บัตรตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม (ถ้ามี)
- สำเนาสมุดบัญชีธนาคาร กรณีผู้จองซื้อขอรับเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนคืน โดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร
- เงินค่าจองซื้อ หรือ หลักฐานการชำระเงินค่าจองซื้อ และ
- แบบประเมินความเสี่ยง (เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ ไม่เคยจัดทำแบบประเมินความเสี่ยงไว้กับบริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่ตนเข้าดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้)

3. กรณีนิติบุคคลต่างด้าว

- ใบจองซื้อหน่วยลงทุน
- หนังสือยืนยันสิทธิในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่ม (ถ้ามี)
- เอกสารหลักฐานการแสดงสถานภาพการเป็นต่างด้าว และถิ่นที่อยู่ และ/หรือเอกสารอื่นใดตามที่บริษัทจัดการจะเห็นสมควร เช่น หลักฐานการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล เป็นต้น
- เงินค่าจองซื้อ หรือ หลักฐานการชำระเงินค่าจองซื้อ และ
- แบบประเมินความเสี่ยง (เฉพาะกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ ไม่เคยจัดทำแบบประเมินความเสี่ยงไว้กับบริษัทจัดการ หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนที่ตนเข้าดำเนินการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้)

หมายเหตุ

- กรณีเป็นเอกสารที่มาจากต่างประเทศ จะต้องมีการรับรองสำเนาโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคล
- ผู้ลงทุนทุกรายจะต้องให้การรับรองว่ายินยอมที่จะผูกพันตามข้อตกลง และข้อกำหนดต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้ และ/หรือตามประกาศ คำสั่ง ระเบียบต่าง ๆ ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้ประกาศกำหนด ทั้งที่ได้มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้แก้ไขเพิ่มเติมในอนาคต

22.7 การจดทะเบียนหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์

บริษัทจัดการจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 7 วัน นับแต่วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

22.8 วัตถุประสงค์การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้

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

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

หมายเหตุ

- (1) ตัวเลขตามประมาณการจำนวนเงินจะใช้ในการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระซึ่งรวมถึงค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ โดยหากค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น จะมีผลทำให้ประมาณการเงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการลงทุนลดลง ในขณะที่ หากค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องลดลง จะมีผลทำให้ประมาณการเงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มขึ้น
- (2) ในการเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จริง ราคาเข้าลงทุนสุดท้ายจะอยู่ภายในช่วงราคาในการเข้าลงทุน และจะกำหนดภายหลังจากที่มีการกำหนดและประกาศราคาเสนอขายหน่วยลงทุนสุดท้ายซึ่งคาดว่าจะกำหนดและประกาศในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555

- (3) ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระแก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการลงทุน เช่น ค่าภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนเช่า
- (4) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาวิชาชีพรวมถึงค่าธรรมเนียมสำหรับผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษาทางกฎหมาย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายทางการตลาด

แผนการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้น เป็นไปตามประมาณการที่จัดทำอย่างดีที่สุดของบริษัทจัดการตามแผนงานและประมาณการรายจ่ายปัจจุบัน บริษัทจัดการจะใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนครั้งนี้ตามรายละเอียดที่ระบุในข้อ 4.2 "การลงทุนของกองทุนรวม" และข้อ 4.2.2 "รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน" นอกจากนี้เงินที่จะได้จากการเสนอขายหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 นี้ บริษัทจัดการอาจกู้ยืมจากสถาบันการเงินไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม เพื่อนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ด้วย

นอกจากนี้ ในปี 2554 เทสโก้ โลตัส ได้นำเสนอรูปแบบศูนย์การค้า "Extra" ซึ่งเป็นศูนย์การค้าที่จำหน่ายสินค้าหลากหลายประเภทมากขึ้น รวมถึงสินค้าที่มีคุณภาพสูง โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางจนถึงระดับสูง ในกรณีนี้ บริษัทจัดการมีแผนจะปรับรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการภูเก็ต ให้เป็นศูนย์การค้ารูปแบบ "Extra" ซึ่งคาดว่าจะมีการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าว ในระหว่างช่วงเดือนกุมภาพันธ์ถึงเดือนพฤษภาคม 2556 ทั้งนี้ ในส่วนโครงการพระราม 1 บริษัทจัดการมีแผนจะปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการพระราม 1 โดยการปรับรวมพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและสับเปลี่ยนพื้นที่ผู้เช่า ซึ่งบริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ร่วมกันพิจารณาและตรวจสอบพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตของโครงการพระราม 1 ประกอบกับการพิจารณาถึงความต้องการของลูกค้าแล้ว จึงตัดสินใจที่จะดำเนินการปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการพระราม 1 ด้วยวิธีการดังกล่าว แทนการปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าให้เป็น "Extra" ดังที่ได้วางแผนไว้เมื่อครั้งเสนอขายหน่วยลงทุนต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรก โดยคาดว่าจะมีการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวในระหว่างช่วงเดือนธันวาคม 2555 ถึงเดือนมกราคม 2556 โดยในทั้งสองโครงการดังกล่าว เทสโก้ โลตัส จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนเกี่ยวกับการปรับรูปแบบดังกล่าว สำหรับส่วนของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร (หรือพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส) และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับพื้นที่ที่เหลือนอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว การดำเนินการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวจะแบ่งดำเนินการที่ละพื้นที่และในช่วงเวลาต่าง ๆ กัน โดยศูนย์การค้าจะยังคงเปิดให้บริการในระหว่างที่มีการปรับรูปแบบ แต่อาจมีการปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าตามระยะเวลาที่กำหนดเพื่อการดำเนินการปรับเปลี่ยนรูปแบบดังกล่าว โดยการปรับเปลี่ยนรูปแบบดังกล่าวจะทำให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยมากขึ้นและสามารถดึงดูดลูกค้าได้ดีขึ้น เนื่องจากการดำเนินการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวจะยังไม่เริ่มดำเนินการหรือจะยังไม่แล้วเสร็จก่อนที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการภูเก็ตและโครงการพระราม 1 ดังนั้น บริษัทจัดการจึงจะจัดสรรเงินจำนวน 100.0 ล้านบาท และได้จัดสรรเงิน จำนวน 20.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในเงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับการดำเนินการปรับรูปแบบศูนย์การค้าโครงการภูเก็ต และโครงการพระราม 1 (ตามลำดับ)

อนึ่ง ภายหลังจากจัดตั้งกองทุนรวมนั้น กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนหรือการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายในงบกำไรขาดทุน โดยค่าใช้จ่ายตัดจ่ายดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายที่ไม่มีการจ่ายกระแสเงินสดจริง (non-cash) แต่ทำให้กำไรสุทธิสำหรับผู้ถือหน่วยลงทุนลดลงซึ่งจะลดทอนความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของกองทุนรวมและทำให้กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินได้ ดังนั้น ในช่วงเวลาที่มีค่าใช้จ่ายตัดจ่ายดังกล่าว บริษัทจัดการอาจดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามระยะเวลาที่เห็นสมควร เพื่อจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน ควบคู่ไปกับการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน

23. การจัดสรรหน่วยลงทุนสำหรับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1

บริษัทจัดการจะดำเนินการจัดสรรหน่วยลงทุนในการเสนอขายครั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ ทั้งนี้ ในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทจัดการเห็นว่า การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้อาจมีปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในโครงการตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้นำประสบความสำเร็จสูงสุด

อนึ่ง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมหรือผู้ลงทุนรายใด หากเป็นผลให้การเสนอขายหรือการจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวเป็นการกระทำอันขัดต่อกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะมีผลให้กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับอื่นใดเพิ่มเติมนอกเหนือไปจากกฎเกณฑ์ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการเสนอขายและการจัดสรรหน่วยลงทุนตามกฎหมายไทยที่กองทุนรวมมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามอยู่แล้ว

ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อนี้ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อที่จองซื้อและได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนเต็มตามจำนวนที่จองซื้อแล้ว ในกรณีที่จำนวนเงินค่าจองซื้อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุนไม่ตรงกับจำนวนเงินที่บริษัทจัดการได้รับชำระ บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนให้ตามจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ได้รับชำระเป็นเกณฑ์

23.1 วิธีการจัดสรรหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เสนอขายในครั้งนี้อย่างแบ่งการจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มเป็น 3 ส่วน และเป็นการจัดสรรให้แก่

- (1) ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อ จำนวนไม่เกิน 650,000,000 หน่วย โดยจะจัดสรรตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อแต่ละราย ในอัตราส่วนหน่วยลงทุนเดิมต่อหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่จะได้ประกาศให้ทราบ ในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2555 ซึ่งเป็นวันที่จะกำหนดและประกาศราคาเสนอขายสุดท้ายต่อหน่วย โดยในกรณีที่พิเศษของหน่วยลงทุนให้ปิดทิ้ง

- (2) ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนเหลือจากการเสนอขายและการจัดสรรตามข้อ 23(1) แล้ว บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เหลือดังกล่าว ให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อที่ได้แสดงความจำนงในการจองซื้อหน่วยลงทุนที่เพิ่มเกินกว่าสิทธิของตน ตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนจนกว่าหน่วยลงทุนที่เพิ่มที่เหลือดังกล่าวจะหมด หรือจนกว่าผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อทุกรายได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนที่จองซื้อครบจำนวนแล้ว
- (3) ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนประเภทผู้ลงทุนสถาบัน ในกรณีที่มีหน่วยลงทุนที่เพิ่มเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิมที่มีสิทธิจองซื้อตามข้อ 23(1) และ ข้อ 23(2) แล้ว โดยจะเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าวในประเทศผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย และจะเสนอขายในต่างประเทศให้แก่ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

ไม่ว่ากรณีใด ๆ จำนวนหน่วยลงทุนที่เพิ่มทั้งหมดที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายจะมีสิทธิได้รับจัดสรร จะไม่เกินจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนแต่ละรายระบุไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน และบริษัทจัดการได้รับชำระค่าจองซื้อโดยถูกต้องครบถ้วนแล้ว

อย่างไรก็ดี การจัดสรรหน่วยลงทุนดังกล่าวข้างต้นจะไม่ทำให้ผู้ถือหน่วยลงทุนรายใด หรือกลุ่มบุคคลใดเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนที่ถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

ในกรณีที่บริษัทจัดการพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทุนรวม หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวม หรือชื่อเสียงหรือความรับผิดชอบทางกฎหมายของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการสงวนสิทธิที่จะจัดสรรหรือไม่จัดสรรหน่วยลงทุนแต่บางส่วนหรือทั้งหมดก็ได้ โดยไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้า

สิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนจะเกิดขึ้นหลังจากที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนได้บันทึกข้อมูลการจัดสรรหน่วยลงทุนของผู้จองซื้อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนแล้วเท่านั้น โดยบริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนจะออกและจัดส่งหนังสือรับรองสิทธิในหน่วยลงทุนให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยทางไปรษณีย์ ภายใน 15 วันทำการ นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน

23.2 ข้อจำกัดการจัดสรรหน่วยลงทุน

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

- (1) ในการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ บริษัทจัดการจะไม่จัดสรรหน่วยลงทุนในลักษณะที่เป็นผลให้บุคคลใด หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เว้นแต่เป็นกรณีดังต่อไปนี้

- (1.1) เป็นการถือครองหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยบุคคลใดบุคคลหนึ่ง (รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกัน) ดังต่อไปนี้
- (ก) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ กองทุนประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ หรือ กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนทั่วไป
 - (ข) นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยซึ่งไม่อยู่ภายใต้บังคับต้องเสียภาษีเงินได้ นิติบุคคล เช่น ธนาคารออมสิน ตลาดหลักทรัพย์ มูลนิธิ หรือวัด เป็นต้น
 - (ค) บุคคลอื่นใดที่ได้รับการผ่อนผันจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เมื่อมีเหตุจำเป็น และสมควร
- (1.2) เป็นการจัดสรรหน่วยลงทุนให้แก่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนซึ่งรับหน่วยลงทุนไว้ตามสัญญา รับประกันการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน โดยบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน (รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกัน) จะถือหน่วยลงทุนที่รับไว้ในส่วนที่เกิน 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนรับหน่วยลงทุนดังกล่าว

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

- (2) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนในลักษณะที่เป็นผลให้เจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทุนรวมลงทุน หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว ถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่เกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
- (3) บริษัทจัดการจะจัดสรรหน่วยลงทุนในลักษณะที่เป็นผลให้ผู้ลงทุนต่างด้าวถือหน่วยลงทุนไม่เกินร้อยละ 49 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

23.3 ข้อตกลงเรื่องการห้ามขายหน่วยลงทุน

อนึ่ง ภายหลังจากการปิดการเสนอขายหน่วยลงทุนในครั้งนี้ และการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 ต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้ว เทสโก้ โลตัส จะเป็นผู้ถือหน่วยลงทุนประมาณร้อยละ 25 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด² โดย เทสโก้ โลตัส ได้ตกลงว่าจะไม่ขายหรือโอนหน่วยลงทุนที่เทสโก้ โลตัส ถืออยู่ทั้งหมด ในช่วงระยะเวลา 180 วัน นับแต่วันที่ตลาดหลักทรัพย์รับหน่วยลงทุนที่เสนอขายในครั้งนี้เป็น หลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่เป็นกรณีได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จัดการการจำหน่าย และผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นในต่างประเทศ (Initial Purchaser)

² เทสโก้ โลตัส และเจ้าของทรัพย์สินรายอื่น รวมทั้งกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว สามารถถือหน่วยลงทุนรวมกันได้เป็นจำนวนไม่เกินสัดส่วนตามที่กำหนดในกฎหมาย ประกาศ และระเบียบที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้แก่ สัดส่วนไม่เกินหนึ่งในสามของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

24. การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

241. บริษัทจัดการอาจเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนให้อยู่ในสภาพที่ดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์

242. ในการเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการปฏิบัติดังนี้

(1) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม จำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินลงทุนจดทะเบียนที่จะเพิ่ม วิธีการกำหนดราคาหน่วยลงทุนที่เสนอขาย และวิธีการเสนอขายหน่วยลงทุน โดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการส่งหนังสือขอมติไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนต้องได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงของกองทุนรวม

(ข) ในกรณีที่การขอมติกระทำโดยการเรียกประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนหน่วยลงทุนทั้งหมดของผู้ถือหน่วยลงทุนที่เข้าร่วมประชุมและมีสิทธิออกเสียง โดยในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติดังกล่าว ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 รายหรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนทั้งหมด ทั้งนี้ จำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนที่มาประชุมดังกล่าวต้องมีหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมดังกล่าว จึงจะเป็นองค์ประชุม

(2) ขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการให้สอดคล้องกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตาม (1) โดยได้รับคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

243. ในการขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 24.2 บริษัทจัดการจะระบุข้อมูลเกี่ยวกับการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดไว้ในหนังสือเชิญประชุมหรือหนังสือที่มีถึงผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นลายลักษณ์อักษร (แล้วแต่กรณี)

24.4 ในการนับคะแนนเสียงของผู้ที่มีสิทธิออกเสียงตามข้อ 24.2(1) บริษัทจัดการจะนับคะแนนเสียงของผู้ถือหน่วยลงทุนดังต่อไปนี้มิได้

(1) ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อซื้อ เช่า หรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

(2) ผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งเป็นเจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเช่า หรือผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์กองทุนรวม ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ให้อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาประโยชน์

- (3) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ได้รับสิทธิในการจัดสรรหน่วยลงทุนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนในส่วนที่เสนอขายให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง ในกรณีที่เสนอขายหน่วยลงทุนให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง
- (4) ผู้ถือหน่วยลงทุนที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกองทุนรวมในเรื่องที่ขอมติ
- (5) บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะการเป็นกลุ่มบุคคลเดียวกันกับบุคคลตาม (1) (2) (3) หรือ (4) แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่เป็นการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการเฉพาะเจาะจงให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเดิม บางราย หากผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติคัดค้านรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะไม่ดำเนินการให้มีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนในกรณีดังกล่าว

24.5 เมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนตามข้อ 24.2 แล้ว บริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ขอความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยต้องระบุข้อมูลตามข้อ 24.3 พร้อมทั้งจัดส่งร่างโครงการที่จะแก้ไขเพิ่มเติมและร่างหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณา
- (2) เมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามข้อ 24.5(1) แล้วบริษัทจัดการจะดำเนินการดังต่อไปนี้
 - (ก) เสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติม โดยจัดส่ง แจกจ่าย หรือจัดให้มีหนังสือชี้ชวนตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - (ข) จัดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ในกรณีที่บริษัทจัดการมิได้เสนอขายหน่วยลงทุนภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้การให้ความเห็นชอบให้เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนดังกล่าวเป็นอันสิ้นสุดลง

24.6 กรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม หากปรากฏว่ามูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมดังกล่าว หรือบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ และบริษัทจัดการยังไม่ได้ยื่นขอจดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว และคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนและผลประโยชน์ใด ๆ (ถ้ามี) ที่เกิดขึ้นจากเงินค่าจองซื้อที่ได้รับให้แก่ผู้จองซื้อหน่วยลงทุนโดยวิธีการโอนหรือออกเช็คขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อหน่วยภายใน 14 วัน นับแต่วันสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนเพิ่มเติมตามสัดส่วนของเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถคืนเงินและผลประโยชน์ (ถ้ามี) ภายในกำหนดเวลานั้นได้อันเนื่องมาจากความผิดพลาดของบริษัทจัดการเอง บริษัทจัดการจะชำระ

ดอกเบี้ยในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลานั้นจนถึงวันที่บริษัทจัดการชำระเงินค่าจองซื้อจนครบถ้วน

24.7 กรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม บริษัทจัดการจะคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน หากบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รับผิดชอบเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเพื่อคืนเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนโดยการลดจำนวนหน่วยลงทุนเฉพาะส่วนที่มีการเสนอขายเพื่อเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนโดยคำนวณตามสัดส่วนของราคาเสนอขายและเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุน พร้อมทั้งจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

24.8 จำนวนหน่วยลงทุนที่จะออกและจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่เพิ่มขึ้นในแต่ละครั้งอาจมีจำนวนและมูลค่าไม่เกินกว่าจำนวนหน่วยลงทุน และจำนวนเงินทุนจดทะเบียนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติให้เพิ่ม บริษัทจัดการจะกำหนดราคาเสนอขายหน่วยลงทุนที่สะท้อนมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติม โดยคำนึงถึงปัจจัยหลายประการ เช่น มูลค่าที่ซื้อขายของหน่วยลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ในช่วงเวลาที่มีการออกและเสนอขายหน่วยลงทุนดังกล่าว มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนเพิ่มเติมที่ประเมินโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภาวะตลาดโดยรวม และความสนใจของผู้ลงทุน เป็นต้น

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

- เนื่องจากตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กองทุนรวมจะเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนได้เมื่อมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าเพิ่มเติม หรือเพื่อดำเนินการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้อยู่ในสภาพดีและมีความพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์เท่านั้น ดังนั้นในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมได้ตามที่เห็นสมควร
- สำหรับเงื่อนไขของการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

25. การลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม

25.1 ในกรณีที่กองทุนรวมมีสภาพคล่องส่วนเกินจากกรณีใดกรณีหนึ่งหรือหลายกรณิดังต่อไปนี้ บริษัทจัดการจะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน โดยการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมเท่านั้น

- (1) กองทุนรวมมีเงินลงทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมกำไร)
- (2) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน
- (3) กองทุนรวมมีรายการทางบัญชีที่เป็นรายการค่าใช้จ่ายรายการตัดบัญชีซึ่งทยอยตัดจ่ายในบัญชีกำไรขาดทุน

25.2 ในการลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะลดมูลค่าของหน่วยลงทุนและปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- (1) ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุนและคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันปิดสมุดทะเบียนดังกล่าว
- (2) ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันปิดสมุดทะเบียนพักการโอนหน่วยลงทุน ทั้งนี้ เงินที่เฉลี่ยคืนดังกล่าวมิให้หักออกจากกำไรสะสมของกองทุนรวม
- (3) ยื่นคำขอจดทะเบียนลดเงินทุนของกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ดำเนินการเฉลี่ยเงินคืนแก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) จัดให้มีข้อมูลเกี่ยวกับการลดเงินทุนจดทะเบียนทุกครั้งของกองทุนรวมไว้ในเว็บไซต์ (Web Site) ของบริษัทจัดการและรายงานประจำปีของกองทุนรวม เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยมีข้อมูลตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับเงื่อนไขของการลดเงินทุนจดทะเบียนข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

26. การออกและส่งมอบเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน

26.1 รูปแบบของเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless) ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนอาจร้องขอต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการเพื่อให้ออกใบหน่วยลงทุน ตามข้อ 26.2(4)(ง)

26.2 เงื่อนไขในการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนและระยะเวลาการส่งมอบ

- (1) กองทุนรวมจะใช้ระบบไร้ใบหน่วยลงทุน (Scripless) โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการให้นายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการบันทึกชื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนที่ได้รับการจัดสรรหน่วยลงทุนเรียบร้อยแล้ว เป็นผู้ถือ

หน่วยลงทุนในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามรายละเอียดใน "ใบคำขอเปิดบัญชีกองทุนและ/หรือบัญชีผู้ถือหน่วยลงทุน" และ "ใบจองซื้อหน่วยลงทุน" เมื่อผู้จองซื้อหน่วยลงทุนได้ชำระเงินค่าจองซื้อหน่วยลงทุนครบถ้วนแล้ว

- (2) นายทะเบียนหน่วยลงทุนจะดำเนินการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อหรือของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อ ที่มีอยู่กับบริษัทสมาชิกของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ตามที่ผู้จองซื้อแสดงความจำนงไว้ในใบจองซื้อหน่วยลงทุน
- (3) ในกรณีของการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของผู้จองซื้อผ่านนายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์ (Broker) หรือการนำหน่วยลงทุนฝากเข้าบัญชีหลักทรัพย์ของบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทจัดการเพื่อผู้จองซื้อนั้น นายหน้าซื้อขายหลักทรัพย์หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งดังกล่าวจะเป็นผู้ออกหลักฐานต่าง ๆ เพื่อแสดงสิทธิในหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งจะเป็นไปตามระบบงานของแต่ละแห่ง
- (4) นายทะเบียนหน่วยลงทุนและ/หรือบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุนเฉพาะในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอให้ออกใบหน่วยลงทุน โดยผู้ร้องขอจะต้องดำเนินการ ดังนี้
 - (ก) กรอกรายละเอียดในใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุน ซึ่งขอรับได้จากนายทะเบียนหน่วยลงทุน
 - (ข) ยื่นใบคำขอให้ออกใบหน่วยลงทุนพร้อมชำระค่าธรรมเนียมในการออกใบหน่วยลงทุนต่อนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามที่ระบุไว้ในข้อ 28 "ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน และกองทุนรวม"
 - (ค) นายทะเบียนหน่วยลงทุนโดยได้รับมอบหมายจากบริษัทจัดการจะดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนให้กับผู้ถือหน่วยลงทุน ตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกในใบคำขอ สำหรับกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนกรอกจำนวนหน่วยลงทุนในใบคำขอมากกว่าจำนวนหน่วยลงทุนที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุน นายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือบริษัทจัดการจะถือว่าผู้ถือหน่วยลงทุนประสงค์จะให้ออกใบหน่วยลงทุนสำหรับหน่วยลงทุนจำนวนเท่าที่ปรากฏอยู่ในรายการที่บันทึกโดยนายทะเบียนหน่วยลงทุนนั้น
 - (ง) ใบหน่วยลงทุนที่ออกให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจะมีรายการตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดซึ่งจะระบุชื่อผู้ถือหน่วยลงทุน โดยในใบหน่วยลงทุนจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทจัดการและประทับตราสำคัญ หรือจะต้องมีลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนายทะเบียนหน่วยลงทุน และ/หรือใช้เครื่องจักรประทับ หรือโดยวิธีอื่นใดตามที่กฎหมายหลักทรัพย์จะอนุญาตให้ทำได้ จึงจะถือว่าใบหน่วยลงทุนถูกต้องและมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย

27. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวม ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

271. สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

271.1. สิทธิของบริษัทจัดการ

- (1) สิทธิในการดำเนินการบริหารจัดการกองทุนรวมเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์การลงทุน และข้อจำกัดการลงทุน ตลอดจนโครงการที่ได้รับอนุมัติ ทั้งนี้รวมถึงข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนกับบริษัทจัดการ และสัญญาต่าง ๆ ได้ทำขึ้น
- (2) สงวนสิทธิที่จะไม่อนุญาตให้มีการโอนหน่วยลงทุน ในกรณีที่มีการโอนหน่วยลงทุนนั้นเป็นการขัดต่อกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียนที่หน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมายได้ ประกาศ กำหนด และ/หรือกรณีที่เป็นการขัดต่อข้อกำหนดที่ได้ระบุไว้ในโครงการนี้
- (3) สิทธิในการลาออกจากการทำหน้าที่เป็นบริษัทจัดการให้กับกองทุนรวม และ/หรือเลิกโครงการตามข้อ 27.1.1(5) และข้อ 27.1.3(3)
- (4) สิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการดำเนินการหรือตัดสินใจใด ๆ ของคณะกรรมการลงทุน หรือการลงทุนใด ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุน เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือจรรยาบรรณ และ/หรือโครงการ หรือเป็นเหตุให้บริษัทจัดการอาจเสียชื่อเสียงหรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม
- (5) สิทธิในการดำเนินการจัดการในกรณีต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
 - สิทธิที่จะเลิกโครงการและ/หรือกองทุนรวม เฉพาะในกรณีที่บริษัทจัดการบอกกล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการให้แก่กองทุนรวมตามกำหนดและเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้จนครบถ้วน แต่กองทุนรวมไม่สามารถจัดหาบริษัทจัดการอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลา
 - สิทธิในการดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่อนผัน หรือสั่งการ
 - สิทธิในการแก้ไข เพิ่มเติม เปลี่ยนแปลงโครงการ กรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือหน่วยงานอื่นใด

ที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้มีการเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด อนุมัติ เห็นชอบ ผ่านฉันทน์ และ/หรือสั่งการเป็นอย่างอื่น

- สิทธิที่จะดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่นบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวมตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่กองทุนรวมเกิดปัญหาขาดสภาพคล่อง
 - ในกรณีที่สัญญาอนุญาตให้ใช้สิทธิเครื่องหมายการค้าของเทสโก้ โลตัสสิ้นสุดลง ทำให้กองทุนรวมไม่สามารถใช้เครื่องหมายการค้า "เทสโก้ (Tesco)" "โลตัส (Lotus)" หรือ "เทสโก้ โลตัส (Tesco Lotus)" ได้อีกต่อไป บริษัทจัดการสามารถเปลี่ยนชื่อกองทุนรวมได้ โดยถือว่าการแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงการ ที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว
 - สิทธิในการจัดการกองทุนรวม เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (6) สิทธิในการสั่งให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ แก้ไขคุณสมบัติของผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายประกาศกำหนด
- (7) บริษัทจัดการมีสิทธิได้รับค่าธรรมเนียมในการจัดการกองทุนรวมจากกองทุนรวม
- (8) สิทธิอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์

271.2. หน้าที่และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ

ในการจัดการกองทุนรวม บริษัทจัดการมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการและบริหารกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ รวมถึงหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- (1) การบริหารกองทุนรวม
- (ก) จัดการกองทุนรวมให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และข้อผูกพันระหว่างบริษัทจัดการและผู้ถือหน่วยลงทุน รวมทั้งสัญญาต่าง ๆ ที่กองทุนรวมเป็นคู่สัญญา ตลอดจนปฏิบัติตามหน้าที่ตามบทบัญญัติในมาตรา 125 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด
 - (ข) จัดให้มีข้อผูกพันระหว่างผู้ถือหน่วยลงทุนกับบริษัทจัดการ สัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ และหนังสือชี้ชวน โดยมีสาระสำคัญไม่ต่างจากร่างข้อผูกพัน ร่างสัญญา และร่างหนังสือชี้ชวนที่ผ่านการพิจารณาอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (ค) จัดส่ง แจกจ่าย และจัดให้มีหนังสือชี้ชวนและรายละเอียดของโครงการตามหลักเกณฑ์ และวิธีการดังต่อไปนี้
- ก่อนการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือชี้ชวนให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ไม่น้อยกว่า 1 วันทำการ ก่อนการเริ่มจัดส่งหรือแจกจ่ายหนังสือชี้ชวนให้แก่ผู้ลงทุน และจะจัดส่งเอกสารดังกล่าวผ่านระบบรับและเผยแพร่ข้อมูลหนังสือชี้ชวนและการรายงานของกองทุนรวม (Mutual Fund Report and Prospectus (MRAP)) ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ด้วย
 - ในการเสนอขายหน่วยลงทุน บริษัทจัดการต้องหรือดำเนินการให้บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน และผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุนจัดส่งหนังสือชี้ชวน ส่วนสรุปข้อมูลสำคัญพร้อมทั้งใบจองซื้อหน่วยลงทุนให้ผู้สนใจลงทุนและจัดให้มีหนังสือชี้ชวนส่วนข้อมูลโครงการไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน หรือผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ในช่วงระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุน
 - เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเสนอขายหน่วยลงทุนจนถึงก่อนการเลิกกองทุนรวม บริษัทจัดการจะจัดให้มีรายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวมไว้ ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ เพื่อให้ประชาชนสามารถตรวจดูได้ และจัดสำเนาให้เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนร้องขอ หากมีการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ บริษัทจัดการจะดำเนินการแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ตลาดหลักทรัพย์และผู้ถือหน่วยลงทุนโดยไม่ชักช้า และไม่เกิน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวันที่ได้มีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมโครงการ แล้วแต่กรณี
- (ง) ในกรณีที่บริษัทจัดการแต่งตั้งบริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนเป็นผู้ทำหน้าที่ในการจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดจำหน่ายหน่วยลงทุนดังกล่าวต้องไม่เป็นกลุ่มบุคคลกลุ่มเดียวกันกับเจ้าของ ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า และผู้ให้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน
- (จ) นำเงินของกองทุนรวมไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอื่น รวมทั้งการหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุน โดยการซื้อ เช่า โอน จำหน่าย โอนสิทธิการเช่า และเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมปรับปรุงทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือทรัพย์สินอื่นที่ลงทุนได้ตามนโยบาย วัตถุประสงค์ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ โดย

จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์ด้วย

- (ฉ) ในกรณีที่ปรากฏข้อเท็จจริงแก่บริษัทจัดการว่ามีบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ช) ดำเนินการเพิ่มหรือลดเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และ/หรือดำเนินการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด
- (ซ) จัดสรรผลกำไรของกองทุนรวมเพื่อจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในโครงการ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (ฌ) จัดให้มีการประเมินค่าทรัพย์สินตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (ญ) จัดให้มีการประกันภัยของกองทุนรวมตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (ฎ) จัดให้มีการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
- (ฏ) ส่งมอบเอกสารหลักฐานและข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นต้องใช้ในการประเมินค่าหรือสอบถามการประเมินค่าตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอ รวมถึงการอำนวยความสะดวกให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้
- บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินในการสำรวจอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนเพื่อการประเมินค่า
 - ผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากผู้ดูแลผลประโยชน์ในการเข้าตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมได้มาจากการลงทุนตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (ฐ) จัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หากปรากฏกรณีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน
- (ฑ) เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวิธีจัดการกองทุนรวมตามข้อกำหนดเงื่อนไข หลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการ

- (ตม) กระทำนิติกรรมสัญญาใด ๆ ในนามของกองทุนรวม ซึ่งบริษัทจัดการมีอำนาจกระทำได้ ภายในขอบเขตของกฎหมาย
- (ตณ) ปฏิบัติหรือดำเนินการอื่น ๆ เพื่อให้บรรลุซึ่งวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมและรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยรวมภายใต้ขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ทั้งนี้ จะต้องไม่ขัดต่อกฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใด ที่เกี่ยวข้อง
- (ตด) ดำเนินการเลิกกองทุนรวม ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- (2) การรับและจ่ายเงินของกองทุนรวม
- จัดให้มีการรับจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ และ/หรือเงินตอบแทนอื่นใด ตามที่กำหนดไว้ในโครงการ
- (3) การแต่งตั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องดังต่อไปนี้ เพื่อการจัดการกองทุนรวม
- (ก) จัดให้มีคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี)
- (ข) บุคคลที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อทำหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังต่อไปนี้
- ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - ผู้จัดการกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจลงทุนหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามข้อ 6.2 เพื่อการบริหารสภาพคล่องของกองทุนรวม
- ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะประกาศรายชื่อผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการของบริษัท
- (ค) ผู้ดูแลผลประโยชน์กองทุนรวม ซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยคุณสมบัติผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวม และผู้ดูแลประโยชน์อื่นแทนตามเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้ดูแลผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในโครงการ ทั้งนี้ โดยได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (ง) นายทะเบียนหน่วยลงทุน รวมถึงการเปลี่ยนตัวนายทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวม และนายทะเบียนหน่วยลงทุนอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่สำนักงานคณะกรรมการ

ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ

นายทะเบียนหน่วยลงทุนที่บริษัทจัดการจะแต่งตั้งต้องสามารถควบคุมการถือหน่วยลงทุนของผู้ลงทุนต่างดาว ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ภายหลังจากการเสนอขายหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งแรกให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนด

- (จ) บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน ทั้งนี้ บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวนั้นจะต้องอยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (ฉ) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว จะต้องมีความคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
 - (ช) ที่ปรึกษา (ถ้ามี) ที่ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาของบริษัทจัดการและ/หรือกองทุนรวม
 - (ฌ) ผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีดังกล่าวจะต้องมีความคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เรื่องหลักเกณฑ์การให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี รวมถึงการเปลี่ยนตัวผู้สอบบัญชีของกองทุนรวม และผู้สอบบัญชีอื่นที่มีความผิดครบถ้วนตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดแทน และแจ้งการแต่งตั้งดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบ
 - (ฉ) ผู้ชำระบัญชีกองทุนรวมเพื่อทำหน้าที่รวบรวม แจกจ่ายทรัพย์สินให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน และหน้าที่อื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น เมื่อเลิกกองทุนรวม
 - (ญ) บุคคลอื่นใดเพื่อทำหน้าที่ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับกองทุนรวม อาทิเช่น ผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ผู้เชี่ยวชาญต่าง ๆ ผู้จัดทำประมาณการ ผู้ตรวจรับอาคาร ผู้ดูแลรักษาความสะอาด สถานที่ ผู้รับเหมาก่อสร้าง เป็นต้น
- (4) การดำเนินการอื่น ๆ
- (ก) ยื่นคำขอจดทะเบียนทรัพย์สินซึ่งเป็นเงินได้จากการขายหน่วยลงทุนของโครงการเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันทำการ นับตั้งแต่วันที่ปิดการขายหน่วยลงทุน
 - (ข) ยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์ เพื่อขอให้พิจารณารับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันจดทะเบียนกองทุนรวม

- (ค) ขอรับใบแทนหลักฐานการรับจดทะเบียนกองทรัสต์สินเป็นกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยเสียค่าธรรมเนียมตามอัตราที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด ในกรณีที่หลักฐานดังกล่าวสูญหายหรือถูกทำลาย
- (ง) ดำเนินการแยกทรัสต์สินของกองทุนรวมไว้ต่างหากจากทรัสต์สินของบริษัทจัดการและนำทรัสต์สินของกองทุนรวมไปฝากไว้กับผู้ดูแลผลประโยชน์ และ/หรือบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด และ/หรือบุคคลอื่นซึ่งเห็นชอบโดยสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เว้นแต่ในกรณีที่ไม้อาจดำเนินการได้เนื่องจากสภาพหรือลักษณะของทรัสต์สิน
- (จ) จัดให้มีทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด และเก็บรักษาไว้ซึ่งทะเบียนของผู้ถือหน่วยลงทุน
- (ฉ) จัดทำบัญชีแสดงการลงทุนของกองทุนรวมไว้โดยถูกต้องและจัดทำรายงานการลงทุนของกองทุนรวมให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมทราบตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ช) คำนวณมูลค่าทรัสต์สิน มูลค่าทรัสต์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามประกาศว่าด้วยหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักเกณฑ์และวิธีการที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (ซ) แจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณมูลค่าทรัสต์สิน มูลค่าทรัสต์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนตามข้อ (ช) ข้างต้น อันมีผลกระทบต่อทรัสต์สินของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (ฌ) จัดทำงบการเงินของกองทุนรวม ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินรวมทั้งจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกสิ้นปีบัญชี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นปีบัญชี
- (ญ) จัดส่งสำเนารายงานการประเมินค่า หรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าพร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน และให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว
- (ฎ) จัดส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลัน เมื่อมีการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- กรณีการซื้ออสังหาริมทรัพย์ เอกสารที่แสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
- กรณีการจำหน่ายไปซึ่งอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขาย
- กรณีการเช่า เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสิทธิการเช่า (แล้วแต่กรณี) สัญญาเช่า สัญญาเช่าช่วง หรือสัญญาที่แสดงถึงการโอนสิทธิการเช่า

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะมีหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ดูแลผลประโยชน์ ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่เข้าครอบครองทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนด้วย

(ฎ) จัดส่งสำเนาสัญญาดังต่อไปนี้ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์

- สัญญาแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันทำสัญญา หรือนับแต่วันแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินก่อนการแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี
- สัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) และสัญญาแต่งตั้งที่ปรึกษา (ถ้ามี) ภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันทำสัญญาดังกล่าว

(จ) รวบรวม ติดตาม ดำเนินการ สั่งให้ผู้มีหน้าที่ต่าง ๆ ตามสัญญาแต่งตั้ง อาทิเช่น ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา ผู้คุมงานก่อสร้าง เป็นต้น จัดเตรียม จัดส่ง จัดทำ รายงานต่าง ๆ และ/หรือดำเนินการต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้ง และ/หรือตามที่คณะกรรมการลงทุน และ/หรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน และ/หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายร้องขอ ทั้งนี้ บริษัทจัดการไม่จำเป็นต้องรับรอง และ/หรือรับผิดชอบต่อความถูกต้องของข้อมูลที่จัดเตรียมโดยหรือต่อการกระทำใด ๆ ของบุคคลดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทจัดการรู้หรือควรรู้ถึงข้อผิดพลาดในรายงาน และ/หรือการดำเนินการที่ผิดพลาดของบุคคลดังกล่าว ให้บริษัทจัดการแจ้งบุคคลเช่นว่านั้น เพื่อให้แก้ไขข้อผิดพลาดหรือการดำเนินการที่ผิดพลาดนั้นโดยทันที

(ช) จัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่าย

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่เป็นอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถ
ตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลจะมีสาระสำคัญตามที่ประกาศสำนักงาน
คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาด
หลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรค
หนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการ
ถัดจากวันขึ้น เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือ
ภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

- (ต) ดำเนินการขาย จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
หรือทรัพย์สินอื่นที่กองทุนรวมลงทุนบางส่วนหรือทั้งหมดของกองทุนรวม ตามที่
เห็นสมควร
- (ถ) ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้เป็นหน้าที่ของบริษัทจัดการ

27.1.3 เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ

กองทุนรวมอาจเปลี่ยนบริษัทจัดการได้เมื่อเกิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ และ/หรือเมื่อได้รับการอนุมัติ
เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

- (1) เมื่อผู้ถือหน่วยลงทุนมีมติของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวน
หน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดให้เปลี่ยนบริษัทจัดการ และมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการ
รายใหม่
- (2) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขนโยบายในการจัดการโครงการตามมติที่ประชุมผู้ถือหน่วย
ลงทุนหรือมีการแก้ไขกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่น ๆ
ที่เกี่ยวข้อง อันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายดังกล่าว
ทั้งนี้ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมีผลให้เป็นการเพิ่มภาระหน้าที่แก่บริษัทจัดการ และ
บริษัทจัดการไม่ประสงค์จะรับหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการไม่รับหน้าที่ในการ
จัดการกองทุนรวมต่อไป โดยบริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุนล่วงหน้าเป็น
ลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป โดยบริษัทจัดการจะนำเสนอบริษัทจัดการ
รายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนด ต่อผู้ถือหน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือ
หน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหารายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะ
ดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนด
ภายใน 180 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (3) ในกรณีที่บริษัทจัดการถูกเพิกถอนใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทจัดการ
กองทุนรวม ซึ่งมีผลให้บริษัทจัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะบริษัทจัดการต่อไปได้

- (4) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยลงทุนมีความประสงค์ หรือมีมติเปลี่ยนแปลงนโยบาย วิธีในการจัดการ การดำเนินงาน การบริหารจัดการกองทุนรวม หรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหน่วย ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (การเปลี่ยนแปลงการถือหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคล เดียวกัน ในอัตราตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด) หรือกรณีอื่น ใดอันจะมีผลให้บริษัทจัดการไม่ประสงค์ที่จะปฏิบัติหน้าที่ต่อไป บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิใน การไม่รับหน้าที่ในการจัดการกองทุนรวมต่อไป ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะต้องแจ้งต่อผู้ถือหน่วยลงทุน ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรว่าไม่ประสงค์ที่จะรับหน้าที่ต่อไป (ลาออก) โดยบริษัทจัดการจะ นำเสนอบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายหลักทรัพย์กำหนด ต่อผู้ถือ หน่วยลงทุน เว้นแต่ผู้ถือหน่วยลงทุนแสดงความประสงค์ที่จะจัดหาบริษัทจัดการรายใหม่เอง ทั้งนี้ ผู้ถือหน่วยลงทุนจะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมาย กำหนด เพื่อจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการแทนบริษัทจัดการเดิม ภายใน 180 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการ
- (5) ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำการจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตาม หน้าที่ตามกฎหมายหลักทรัพย์

อย่างไรก็ดี บริษัทจัดการจะยังคงได้รับค่าธรรมเนียมการจัดการตามอัตราที่ระบุไว้ในโครงการจนถึงวัน สิ้นสุดท้ายของการปฏิบัติหน้าที่บริษัทจัดการ

ในการเปลี่ยนตัวบริษัทจัดการหากเป็นกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ต้องได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ก็ให้ดำเนินการขอความเห็นชอบดังกล่าวก่อน บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีที่บริษัทจัดการได้ทำการบอก กล่าวการลาออกจากการเป็นบริษัทจัดการตามข้อ (2) หรือข้อ (4) ข้างต้นนี้จนครบถ้วน ในกรณีที่ผู้ถือ หน่วยลงทุนไม่อนุมัติการแต่งตั้งบริษัทจัดการรายใหม่ตามที่เสนอ กองทุนรวม และ/หรือผู้ถือหน่วยลงทุนไม่ สามารถแต่งตั้งบริษัทจัดการกองทุนรวมอื่นใดมารับหน้าที่ได้ภายใน 180 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการได้ทำ การบอกกล่าว บริษัทจัดการสงวนสิทธิดำเนินการขอความเห็นชอบต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เพื่อเลิกกองทุนรวม โดยในกรณีดังกล่าวถือว่าได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายแล้ว

27.2 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ดูแลผลประโยชน์

ผู้ดูแลผลประโยชน์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบในโครงการดังต่อไปนี้

- (1) ได้รับค่าตอบแทนจากการทำหน้าที่เป็นผู้ดูแลผลประโยชน์ตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง ผู้ดูแล ผลประโยชน์ที่เข้าทำกับบริษัทจัดการ
- (2) ดูแลให้บริษัทจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายหลักทรัพย์ และข้อกำหนดของโครงการจัดการกองทุนรวมที่ ได้รับอนุมัติ ตลอดจนข้อผูกพันที่ทำไว้กับผู้ถือหน่วยลงทุนโดยเคร่งครัด หากบริษัทจัดการมิได้ปฏิบัติตาม ให้แจ้งบริษัทจัดการโดยทันที

ในกรณีที่บริษัทจัดการกระทำกรจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม หรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามกฎหมายหลักทรัพย์ ผู้ดูแลผลประโยชน์จะทำรายงานเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวโดยละเอียดและส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 5 วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รู้หรือมีเหตุอันควรที่จะรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) ดำเนินการฟ้องร้องบังคับคดีให้บริษัทจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ของตนหรือฟ้องร้องเรียกค่าสินไหมทดแทนความเสียหายจากบริษัทจัดการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายละเอียดยุทธศาสตร์ หรือเมื่อได้รับคำสั่งจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (4) ดำเนินการตรวจสอบตราสารหนี้ที่ได้รับแล้วเสร็จตามกำหนดเวลาดังต่อไปนี้
 - (ก) ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่รับแจ้งการเข้าครอบครองตราสารหนี้จากบริษัทจัดการ
 - (ข) ทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ตรวจสอบตราสารหนี้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการตรวจสอบตราสารหนี้จะถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวม
- (5) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ได้ตรวจสอบให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจสอบตราสารหนี้
- (6) แจ้งให้บริษัทจัดการทราบภายใน 5 วันทำการ นับแต่วันที่ผู้ดูแลผลประโยชน์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมชำรุดบกพร่องอย่างเป็นนัยสำคัญ
- (7) แจ้งให้บริษัทจัดการจัดให้มีการประเมินค่าใหม่โดยพลัน เมื่อผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่าเกิดเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้น อันมีผลกระทบต่อมูลค่าตราสารหนี้ของกองทุนรวมอย่างมีนัยสำคัญ
- (8) ตรวจสอบการลงทุน ชื่อ เจ้า จำหน่าย หรืออินทรีพียูสินที่กองทุนรวมลงทุนให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (9) พิจารณาให้ความเห็นชอบในวิธีการจำหน่ายทรัพย์สิน หรือวิธีการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์กำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ให้ความเห็นชอบ
- (10) จัดทำบัญชีและรับรองความถูกต้องของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนที่รับฝากไว้รวมทั้งจัดทำบัญชีแสดงการรับจ่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม
- (11) รับรองว่าการคำนวณมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวมถูกต้องและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด โดยผู้ดูแลผลประโยชน์สามารถใช้ข้อมูลที่ได้รับจากบริษัทจัดการ ซึ่งอาจเป็นข้อมูลจากรายงานที่บริษัทจัดการจัดทำและได้รับรองรายงานดังกล่าวเอง หรือที่บริษัทจัดการได้รับจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทจัดการว่าจ้างและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ลงนามรับรองความถูกต้องของรายงานดังกล่าว มาใช้ประกอบการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิได้

- (12) ดำเนินการรับและจ่ายเงินจากบัญชีของกองทุนรวมภายในกำหนดและตามคำสั่งของบริษัทจัดการ
- (13) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรายงานของกองทุนรวม
- (14) มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดในสัญญาแต่งตั้งผู้ดูแลผลประโยชน์
- (15) เก็บรักษาทรัพย์สินของกองทุนรวมแยกต่างหากจากทรัพย์สินของผู้ดูแลผลประโยชน์ หรือทรัพย์สินของบุคคลอื่นที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ดูแลรักษาอยู่ และ
- (16) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์

27.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของที่ปรึกษาและที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม (ถ้ามี)

- (1) ที่ปรึกษามีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบเกี่ยวกับกองทุนรวมดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนหรือการจำหน่าย หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทุนรวม
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาที่ได้ตกลงกัน
- (2) ที่ปรึกษาทางการเงินมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบเกี่ยวกับกองทุนรวมดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาทางการเงินจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดตั้งกองทุนรวม การระดมเงินทุน การวางแผนทางการเงินเพื่อการลงทุน รวมถึงการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน (หากได้รับเลือกเป็นที่ปรึกษาทางการเงิน)
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการให้คำปรึกษาทางการเงินที่ได้ตกลงกัน
- (3) ที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวมมีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบเกี่ยวกับกองทุนรวมดังต่อไปนี้
 - (ก) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่ที่ปรึกษาอื่นจากกองทุนรวม ตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
 - (ข) ให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเพื่อประโยชน์ในการจัดตั้งและจัดการกองทุนรวม
 - (ค) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาต้องไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม

27.4 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี)

ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นดังนี้

บริษัทจัดการและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ ("สัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์") ภายหลังจากจดทะเบียนจัดตั้งกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยภายใต้สัญญาดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะต้องปฏิบัติหน้าที่ในด้านต่าง ๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะหน้าที่ดังนี้

- การบริหารการเช่า การให้เช่า และการให้ผู้เช่าใช้พื้นที่ชั่วคราวให้บริการพื้นที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- การบริหารจัดการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม
- การจัดทำรายงานทางการเงิน และผลการดำเนินการ
- งานด้านการตลาด

สัญญาว่าจ้างผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มีกำหนดระยะเวลา 15 ปี โดยให้มีการต่อระยะเวลาออกไปโดยอัตโนมัติอีก 15 ปี เว้นแต่คู่สัญญาจะบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนด หรือตามที่คู่สัญญาของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์จะตกลงกันเป็นอย่างอื่นโปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วน "ข้อ 4.5.5 สรุปสาระสำคัญของสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์"

27.5 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

- (1) ได้รับค่าธรรมเนียมในการทำหน้าที่เป็นผู้ประเมินค่าทรัพย์สินตามสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน
- (2) ประเมินค่าหรือสอบทานการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์และ/หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมจะลงทุน
- (3) หน้าที่อื่นใดตามที่ระบุในสัญญาบริการที่ได้ตกลงกัน

28. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม

28.1 ค่าธรรมเนียมที่กองทุนรวมเรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุน

- (1) ค่าธรรมเนียมการขายหน่วยลงทุน
- ไม่มี

- (2) ค่าธรรมเนียมการโอนเงิน
ตามอัตราที่ธนาคารพาณิชย์กำหนด (ถ้ามี) ซึ่งจะหักจากจำนวนเงินที่โอนเข้าบัญชีนั้น
- (3) ค่าธรรมเนียมการโอนหน่วยลงทุน
ไม่เกินร้อยละ 0.5 ของมูลค่าหน่วยลงทุนที่โอน โดยปัจจุบันไม่เรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
- (4) ค่าธรรมเนียมการออกเอกสารแสดงสิทธิในหน่วยลงทุน
ตามอัตราที่นายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด โดยปัจจุบันไม่เรียกเก็บ เมื่อมีการเรียกเก็บจะแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 5 วันทำการ
- (5) อื่น ๆ
- (ก) ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนการจำหน่ายหน่วยลงทุนกับนายทะเบียนหน่วยลงทุนตามอัตราที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด
- (ข) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่ผู้ถือหน่วยลงทุนขอให้บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนดำเนินการให้ผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นกรณีพิเศษนอกเหนือจากกรณีปกติตามที่จ่ายจริง
- ค่าธรรมเนียมดังกล่าวในข้อ 28.1 เป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

28.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทุนรวม

- (1) ค่าธรรมเนียมการจัดการรายปี
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.16 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์
- (2) ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์รายปี
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.01 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์
- ทั้งนี้ อัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าว ไม่รวมค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (Out of Pocket Expenses) ที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ ดังต่อไปนี้ (ก) ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมในเขตกรุงเทพมหานคร ในอัตราครั้งละ 3,000 บาท นอกเขตกรุงเทพมหานคร ในอัตราครั้งละ 5,000 บาท (ข) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึง

แต่ไม่จำกัดเฉพาะ ค่าพาหนะสำหรับการเดินทาง ค่าน้ำมัน ค่าที่พัก ภาษีมูลค่าเพิ่ม อากร เป็นต้น โดยผู้ดูแลผลประโยชน์จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมตามที่เกิดขึ้นจริงและตามสมควร

(3) ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนรายปี

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.02 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ซึ่งคำนวณโดยบริษัทจัดการและรับรองโดยผู้ดูแลผลประโยชน์

ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมรายปีของผู้ดูแลผลประโยชน์จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือน โดยจะต้องชำระภายใน 5 วันทำการ นับแต่ได้รับใบแจ้งหนี้ค่าธรรมเนียมการจัดการ และค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุน จะเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนภายในวันที่ 30 ของเดือนถัดไป ภายหลังจากที่ผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม

การคำนวณค่าธรรมเนียมของผู้ดูแลผลประโยชน์ ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยลงทุนดังกล่าว จะใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมของวันสุดท้ายของแต่ละเดือนเป็นฐานการคำนวณ อย่างไรก็ตาม ในระหว่างเดือนที่กองทุนรวมเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนหรือลดเงินลงทุนจดทะเบียน หรือจ่ายเงินปันผล บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมดังกล่าวโดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมในช่วงเวลาก่อนหรือหลังการเพิ่มเงินลงทุนจดทะเบียนหรือลดเงินลงทุนจดทะเบียน หรือการจ่ายเงินปันผลโดยใช้ค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักเป็นรายวัน

(4) ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนในการทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวม โดยเรียกเก็บจากกองทุนรวมเป็นรายเดือนตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ที่ทำขึ้นระหว่างกองทุนรวมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ดังนี้

(ก) ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ได้รับค่าตอบแทนตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาว่าจ้างบริหารอสังหาริมทรัพย์ เช่น

- ค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าเช่า ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของรายได้สุทธิจากอสังหาริมทรัพย์รายเดือน (Net Property Revenue)
- ค่าธรรมเนียมการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.30 ต่อปี ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทุนรวมของเดือนก่อนหน้านั้นหารด้วย 12 โดยจะชำระเป็นรายเดือน
- ค่าธรรมเนียมพิเศษเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ชำระเป็นรายเดือน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 2.35 ของกำไรสุทธิจากอสังหาริมทรัพย์ (Net Property Income) รายเดือน

- ค่าคอมมิชชั่น (Commission Fees) จากการจัดหาผู้เช่า เมื่อมีการทำสัญญาเช่ากับผู้เช่ารายใหม่ หรือมีการต่อสัญญาเช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้
คำนวณจากอัตราค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนของผู้เช่ารายนั้น ๆ
 - (1) ในกรณีที่ผู้เช่ารายเดิมต่อสัญญาเช่า
 - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปี ขึ้นไป ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครั้งเดือน แต่ในกรณีที่ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการครั้งเดือนคูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปี ดังกล่าว
 - (2) ในกรณีที่ทำสัญญากับผู้เช่ารายใหม่ มี 3 อัตรา ขึ้นอยู่กับอายุของสัญญาเช่า
 - ระยะเวลาการเช่าไม่ถึง 1 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการไม่เกิน ครั้งเดือน คูณกับสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่ไม่ถึง 1 ปี ดังกล่าว
 - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 1 ปี แต่ไม่ถึง 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการไม่เกิน 1 เดือน
 - ระยะเวลาการเช่าเท่ากับหรือมากกว่า 3 ปี ค่าคอมมิชชั่นจะเท่ากับค่าเช่าและค่าบริการไม่เกิน 1.5 เดือน
- ค่าธรรมเนียมการซื้อและขายอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราดังต่อไปนี้
 - (1) ไม่เกินร้อยละ 1.5 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมมีการลงทุนเพิ่มเติม
 - (2) ไม่เกินร้อยละ 0.75 ของมูลค่าการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- (5) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากองทุนรวม
 - (ก) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษารายปี
ในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
 - (ข) ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาเพิ่มเติมกรณีที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง

ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าการซื้อ ขาย โอน หรือเปลี่ยนมือของอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้ง

- (ค) ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม เช่น ค่าที่ปรึกษาเฉพาะด้าน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าทนายความ ค่าที่ปรึกษาผู้คุมงานก่อสร้าง ค่าจ้างวิศวกรคุมงานก่อสร้าง และ/หรือประเมินคุณภาพงาน เป็นต้น ตามที่จ่ายจริง
- (6) ค่าที่ปรึกษาอื่นของกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงินสำหรับการเสนอขายหน่วยลงทุน ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม
- (7) ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่าย
- ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของจำนวนเงินที่จัดจำหน่าย ซึ่งจะ เป็นไปตามอัตราที่ตกลงกันตามสัญญาจัดจำหน่ายหน่วยลงทุน สัญญาซื้อขายหน่วยลงทุน และ สัญญาอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ระหว่างบริษัทจัดการ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย ผู้ซื้อหน่วยลงทุนเบื้องต้นใน ต่างประเทศ และเอสเคไอ โกลด์
- (8) ค่าเบี้ยประชุมคณะกรรมการลงทุน
- ในอัตราไม่เกิน 20,000 บาท ต่อครั้ง ต่อคน
- (9) ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย
- ในการเสนอขายครั้งแรก: ไม่เกิน 65 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดใน ทำนองเดียวกัน)
- ภายหลังการเสนอขายครั้งแรก: เมื่อกองทุนรวมมีการเพิ่มทุนในแต่ละครั้ง ไม่เกินร้อยละ 0.50 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา บัญชีของปีก่อนหน้านั้น (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีอื่นใดใน ทำนองเดียวกัน)
- (10) อื่น ๆ
- (ก) ค่าธรรมเนียมผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน
- ในการเสนอขายครั้งแรกและครั้งต่อไปในอัตราไม่เกินร้อยละ 1.00 ของจำนวนเงินที่ได้รับจากการ จัดจำหน่ายหน่วยลงทุน
- (ข) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม (ซึ่งไม่รวมค่าธรรมเนียมตามข้อ (ก))

- (1) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งกองทุนรวม เช่น ค่าธรรมเนียมในการจัดตั้งกองทุนรวม และจดทะเบียนกองทรัสต์สินของกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียน
- (2) ค่าธรรมเนียมรายปีและค่าใช้จ่ายในการดำรงสถานะเป็นหลักทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์
- (3) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการสอบบัญชีตามที่ตกลงกันโดยบริษัทจัดการและผู้สอบบัญชี
- (4) ค่านายหน้าในการลงทุน จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.00 ของมูลค่าซื้อขาย
- (5) ค่าธรรมเนียมในการวิเคราะห์ การศึกษาความเป็นไปได้ และความเหมาะสมในการซื้อเช่า หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ การโอนหรือรับการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายเพื่อการจัดหา ได้มา จำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือหลักทรัสต์ของกองทุนรวม ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนธุรกรรม เช่น ค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายหรือโอนสิทธิ ค่าธรรมเนียมการโอน เป็นต้น
- (6) ภาษีหรือค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ใด ๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ ตามที่จ่ายจริง เช่น ค่านายหน้าซื้อขายหลักทรัสต์ ซึ่งจะรวมอยู่ในต้นทุนของค่าซื้อขายหลักทรัสต์เมื่อมีการซื้อหลักทรัสต์ และจะถูกหักจากค่าขายหลักทรัสต์เมื่อมีการขายหลักทรัสต์ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการซื้อหรือขายอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการโอนหลักทรัสต์ หรืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น
- (7) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินค่าและ/หรือสอบทานการประเมินค่าทรัสต์สิน ตามที่ตกลงกันโดยบริษัทจัดการและบริษัทประเมินค่าทรัสต์สิน
- (8) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการประเมินระบบวิศวกรรม ค่าธรรมเนียมผู้สอบวิชาชีพทางบัญชีต่อการตรวจสอบรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุน ค่าใช้จ่ายจัดทำรายงาน หรือบทวิจัย
- (9) ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ เช่น ค่าใช้จ่ายทางการตลาด รวมถึงค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ การส่งเสริมการขาย ค่าสาธารณูปโภค ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าน้ำมัน เป็นต้น

- (10) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซ่อมแซม ดูแล บำรุงรักษา และ/หรือก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อปรับปรุงและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนรวมลงทุนไว้หรือมีไว้
- (11) ค่าใช้จ่ายในการประกันภัย ดูแล และ/หรือเก็บรักษาอสังหาริมทรัพย์และ/หรือทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องที่กองทุนรวมลงทุนไว้หรือมีไว้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการประกันวินาศภัย เป็นต้น
- (12) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับภาษี ค่าธรรมเนียมอื่นที่เกี่ยวข้องตามอัตราที่กฎหมายกำหนดและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหน่วยราชการ เช่น ภาษีโรงเรือน ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีป้าย เป็นต้น
- (13) ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างเพิ่มเติมเพื่อให้โครงการแล้วเสร็จ (ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง)
- (14) ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการติดตามทวงถามหรือการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อการรับชำระหนี้ใด ๆ หรือค่าใช้จ่ายด้านกฎหมายในการดำเนินคดีในศาล เพื่อรักษาสิทธิของผู้ถือหน่วยลงทุนโดยผู้ดูแลผลประโยชน์หรือบริษัทจัดการ
- (15) ค่าใช้จ่ายในการรับชำระเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียมเช็คสำหรับคืนเงินค่าซื้อหน่วยลงทุน
- (16) ค่าจัดทำ จัดพิมพ์ ใบจองซื้อหน่วยลงทุน ใบหน่วยลงทุน ใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี และแบบฟอร์มอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายในการจัดเตรียม พิมพ์ การแปลหนังสือชี้ชวน คำขอจัดตั้งกองทุนรวม เอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับกองทุนรวม และจัดส่งเอกสารดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุน
- (17) ค่าจัดทำและจัดพิมพ์หนังสือชี้ชวนหน่วยลงทุน รายงานผู้ถือหน่วยลงทุน รายงานประจำปี ตลอดจน ค่าแปลและจัดส่งเอกสารดังกล่าว
- (18) ค่าใช้จ่ายในการจัดทำ จัดพิมพ์ และจัดส่งหนังสือบอกกล่าว ประกาศและรายงานต่าง ๆ รวมถึงการลงประกาศในหนังสือพิมพ์รายวัน เช่น ประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ประกาศการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ ประกาศการปิดสมุดทะเบียนเพื่อจ่ายเงินปันผล เป็นต้น และ/หรือข่าวสารถึงผู้ถือหน่วยลงทุน
- (19) ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุมคณะกรรมการลงทุน และ/หรือจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน เช่น ค่าโทรศัพท์ ค่าจัดส่งจดหมายเชิญประชุม และ/หรือเอกสารการประชุม รายงานการประชุม เป็นต้น

- (20) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม ในการจ่ายเงินปันผล เพิ่มเงินทุนจดทะเบียน และ/หรือลดเงินทุนจดทะเบียน เช่น ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าอากรแสตมป์ ค่าบริการที่นายทะเบียนเรียกเก็บ ค่าไปรษณียากร ค่าโทรศัพท์ ค่าโทรสาร เป็นต้น
- (21) ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ และ/หรือที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือประกาศของคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน การลงโฆษณาหนังสือพิมพ์ เป็นต้น
- (22) ค่าเอกสารทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน ค่าเอกสารการลงบัญชีกองทุนรวม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดเตรียมทะเบียนผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (23) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายในการเลิกกองทุนรวมหรือเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ เช่น ค่าตอบแทนผู้ชำระบัญชี และผู้ดูแลผลประโยชน์ในระหว่างการทำดำเนินการจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (24) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการดำเนินงานและการบริหารทรัพย์สินของกองทุนรวม เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน สำนักงาน เครื่องใช้สำนักงาน การจัดเตรียมระบบการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการดำเนินการ ค่าธรรมเนียมการบำรุงรักษา ซ่อมแซม ปรับปรุง ต่อเติม สาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดและการประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่คล้ายคลึงกัน
- (25) ค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจากการทำหน้าที่ของบริษัทจัดการหรือผู้ดูแลผลประโยชน์เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน
- (26) ค่าใช้จ่ายสำหรับการตรวจสอบทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน
- (27) ค่าธรรมเนียม และ/หรือค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับการดำเนินงานของกองทุนรวม

อัตราค่าธรรมเนียมข้อ 28.2 เป็นอัตราตามที่จ่ายจริง และเป็นอัตราโดยเฉลี่ยที่เรียกเก็บทั่วไปของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งหมดของกองทุนรวม หากเป็นค่าใช้จ่ายที่มีภาระต้องเสียภาษีมูลค่าเพิ่ม หรือภาษีอื่นใดทำนองเดียวกัน จะถือเป็นภาระของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะคำนวณค่าธรรมเนียมข้อ 28.2(1) ถึง (3) ทุกเดือน โดยใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนเป็นฐานในการคำนวณ และจะเรียกเก็บจากกองทุนรวมโดยการตัดจ่ายจากบัญชีของกองทุนรวมเป็นรายเดือน หรือตามระยะเวลาที่บริษัทจัดการเห็นสมควร

บริษัทจัดการอาจจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในข้อ 28.2(4) ถึง (10) ในงวดเดียว หรือเฉลี่ยตัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายของกองทุนรวมตามระยะเวลาตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

ทั้งนี้ การตัดจ่ายค่าธรรมเนียมและ/หรือค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ของกองทุนรวม จะเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดไว้โดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

28.3 การเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

(1) กรณีเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

กรณีเพิ่มเติมอัตราค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย บริษัทจัดการจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับมติจากผู้ถือหน่วยลงทุนเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเมื่อได้รับมติแล้วจะดำเนินการแจ้งให้ผู้ถือหน่วยลงทุนทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 60 วัน ตามวิธีการดังต่อไปนี้

(1) ประกาศหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อยหนึ่งฉบับเป็นเวลา 3 วันติดต่อกัน และ

(2) ติดประกาศไว้ ณ สำนักงานของบริษัทจัดการทุกแห่ง

โดยบริษัทจัดการจะดำเนินการเรียกค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามที่ได้รับมติภายใน 60 วัน นับจากวันที่แจ้งมติกับผู้ถือหน่วยลงทุน

(2) กรณีที่บริษัทจัดการจะเปลี่ยนแปลงลดค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่าย

บริษัทจัดการจะติดประกาศค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอัตราใหม่ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานของบริษัทจัดการและสถานที่ติดต่อทุกแห่งของผู้สนับสนุนการขายหรือรับซื้อคืนที่ใช้เป็นสถานที่ในการซื้อขายหน่วยลงทุน

ทั้งนี้ การเปลี่ยนแปลงข้างต้น บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันเปลี่ยนแปลงค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่าย

29. วิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุน

291. บริษัทจัดการจะคำนวณและเปิดเผยมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ และมูลค่าหน่วยลงทุนของกองทุนรวม ณ วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคมให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันสุดท้ายของเดือนมิถุนายนและเดือนธันวาคม แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ มูลค่าที่คำนวณได้ดังกล่าวต้องมีผู้ดูแลผลประโยชน์รับรองว่าการคำนวณมูลค่าดังกล่าวเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

การคำนวณและประกาศมูลค่าตามข้อ 29.1 บริษัทจัดการจะดำเนินการดังนี้

- (1) จำนวนและประกาศมูลค่าทรัพย์สินสุทธิเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสองตำแหน่ง โดยใช้วิธีการพิเศษทศนิยมตามหลักสากล
- (2) จำนวนมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมห้าตำแหน่ง โดยใช้วิธีพิเศษทศนิยมตามหลักสากล และประกาศมูลค่าหน่วยลงทุนเป็นตัวเลขโดยมีทศนิยมสี่ตำแหน่ง โดยตัดทศนิยมตำแหน่งที่ห้าทิ้ง

ในกรณีที่มีผลประโยชน์เกิดขึ้นจากการคำนวณตามวรรคหนึ่ง บริษัทจัดการจะนำผลประโยชน์นั้นรวมเป็นทรัพย์สินของกองทุนรวม

29.2 การเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 29.1 บริษัทจัดการจะเปิดเผยในหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับและปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการ และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ พร้อมทั้งเปิดเผยชื่อประเภทและที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน หรือรายละเอียดอื่นใดตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

29.3 ในกรณีที่มีเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่คำนวณตามข้อ 29.1 อันมีผลกระทบต่อมูลค่าทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ บริษัทจัดการจะเปิดเผยเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวไปพร้อมกับการเปิดเผยข้อมูลตามข้อ 29.2 และหากเหตุการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเกิดขึ้นภายหลังจากวันที่มีการเปิดเผยตามข้อ 29.2 บริษัทจัดการจะเปิดเผยเรื่องดังกล่าวโดยพลัน

29.4 ในการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะคำนวณตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (1) ในกรณีของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด แล้วแต่กรณี (กองทุนรวมจะไม่รับรู้ค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่ายของการลงทุนดังกล่าวในงบดุลหรืองบกำไรขาดทุนของกองทุนรวม ทั้งนี้ เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวกับการลงทุนโดยกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน) เว้นแต่การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวมครั้งแรก บริษัทจัดการจะใช้ราคาที่สูงทุนในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน
- (2) ในกรณีทรัพย์สินอื่น บริษัทจัดการจะกำหนดมูลค่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุน กำหนด โดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

เงื่อนไขเพิ่มเติม:

สำหรับวิธีการคำนวณ กำหนดเวลาในการคำนวณและการประกาศมูลค่าทรัพย์สิน มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อ 29 ข้างต้น เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือผ่อนผันเป็นอย่างอื่น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น

30. การจัดทำรายงานให้แก่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และผู้ถือหน่วยลงทุน

30.1 รายงานของกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานของกองทุนรวมทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวอย่างน้อยต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดดังต่อไปนี้

- (1) รายการแสดงอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้โดยแยกตามประเภททรัพย์สิน ทั้งนี้ หากเป็นทรัพย์สินประเภทเดียวกันแต่ในสาระสำคัญเป็นเครื่องมือทางการเงินที่แตกต่างกัน หรือมีความเสี่ยงของตราสารที่แตกต่างกันเนื่องจากมีสินค้าหรือตัวแปรที่แตกต่างกัน ให้แยกแสดงรายการออกจากกันด้วย เช่น อสังหาริมทรัพย์ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พันธบัตรรัฐบาล หุ้นกู้ทั่วไป ตัวเงินทั่วไป ตัวแลกเปลี่ยนที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือการชำระคืนเงินลงทุน อ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เงินฝาก บัตรเงินฝากทั่วไป บัตรเงินฝากที่มีการจ่ายผลตอบแทนหรือ การชำระคืนเงินลงทุนอ้างอิงกับสินค้าหรือตัวแปร เป็นต้น พร้อมทั้งมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ มูลค่าทรัพย์สินตามราคาตลาดหรือราคายุติธรรม พร้อมอัตราส่วนต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทุนรวม และมูลค่าหน่วยลงทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี
- (2) รายละเอียดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ทุกรายการ โดยแยกตามทรัพย์สินซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยเกี่ยวกับชื่อ ที่ตั้ง ลักษณะ ประเภทการใช้งาน ขนาดพื้นที่ อายุ การเช่าหรือได้สิทธิ ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุด รายได้ในรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และภาระผูกพันต่าง ๆ เป็นต้น
- (3) รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และผู้ขาย ผู้ให้เช่า ผู้โอนสิทธิการเช่า หรือผู้ให้สิทธิในทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน แล้วแต่กรณี
 - (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินค่า วิธีที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น และ
 - (ค) ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- (4) รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) วันที่ ราคา เหตุผลที่จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
 - (ข) รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินค่าก่อนการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองราย เช่น วันที่ทำการประเมินค่า ราคาที่ได้รับจากการรายงานการประเมินค่า วิธีการที่ใช้ในการประเมินค่า ชื่อบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน เป็นต้น
 - (ค) กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และ
 - (ง) ราคาที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย
- (5) ข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี) ของกองทุนรวม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีของกองทุนรวม ซึ่งต้องระบุสาระสำคัญอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (ก) ระยะเวลาการกู้ยืมเงิน วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดสัญญากู้ยืมเงิน
 - (ข) จำนวนเงินกู้ยืม ณ วันทำสัญญา จำนวนเงินกู้ยืมคงเหลือ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี และสัดส่วนการกู้ยืมเงินของกองทุนรวม
 - (ค) หลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน (ถ้ามี)
- (6) รายงานของบริษัทจัดการที่แสดงถึงภาพรวมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้มของธุรกิจดังกล่าว
- (7) ข้อมูลเกี่ยวกับการประกันรายได้และผู้รับประกันรายได้ของกองทุนรวม (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึง ชื่อ และที่อยู่ของผู้รับประกันรายได้ และสาระสำคัญของการประกันรายได้
- (8) งบดุลและงบกำไรขาดทุนที่ได้รับการตรวจสอบ และแสดงความคิดเห็นโดยผู้สอบบัญชี
- (9) ค่าใช้จ่ายที่บริษัทจัดการเรียกเก็บจากผู้ซื้อหรือผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนหรือกองทุนรวม ซึ่งต้องมีรายละเอียดตามแบบที่จัดไว้ในระบบงานอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- (10) ความเห็นของผู้ดูแลผลประโยชน์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทุนรวมในรอบระยะเวลาหนึ่งปีที่ผ่านมา
- (11) ข้อมูลการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี)

(12) ชื่อและที่อยู่ของที่ปรึกษา และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมทุกราย (ถ้ามี) และ

(13) รายการอื่นที่ระบุโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

30.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนใน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของบริษัทจัดการและสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมได้รับอนุมัติให้เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญตามวรรคหนึ่งให้ตลาดหลักทรัพย์แทนการจัดส่งให้ผู้ถือหน่วยลงทุน ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ลงทุน หรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวม หรือภายในกำหนดเวลาอื่นตามที่ตลาดหลักทรัพย์กำหนด

30.3 รายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่ยังสร้างไม่เสร็จ

กรณีที่กองทุนรวมลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จเพิ่มเติมตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด บริษัทจัดการจะจัดทำรายงานความคืบหน้าของการก่อสร้างในรอบระยะเวลา 6 เดือน นับแต่วันที่ลงทุนจนกว่าการก่อสร้างดังกล่าวจะแล้วเสร็จ และจัดส่งให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ครบระยะเวลา 6 เดือนดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะเปิดเผยความคืบหน้าผ่านทางเว็บไซต์ (Web Site) ของบริษัทจัดการด้วย

เมื่อหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว บริษัทจัดการจะแจ้งความคืบหน้าข้างต้นต่อตลาดหลักทรัพย์ด้วย

31. การประเมินค่าทรัพย์สินและการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน

311. บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 2 ราย เพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ก่อนที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ก่อนที่จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

312. บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อประเมินค่าทรัพย์สินในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ทุก 2 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

- (2) ผู้ดูแลผลประโยชน์เห็นว่ามีความเสี่ยงหรือการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกิดขึ้นอันมีผลกระทบต่อมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทุนรวมลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการได้รับการแจ้งจากผู้ดูแลผลประโยชน์
313. บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินจำนวน 1 ราย เพื่อทำการสอบทานการประเมินค่าทุก 1 ปี นับแต่วันที่มีการประเมินค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว
314. ในการแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินค่าหรือทำการสอบทานการประเมินค่า บริษัทจัดการจะแต่งตั้งบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายใดรายหนึ่ง ให้ทำการประเมินค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เดียวกันที่กองทุนรวมลงทุนติดต่อกันเกิน 2 ครั้งไม่ได้
315. บริษัทจัดการจะส่งสำเนารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สิน พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องให้ผู้ดูแลผลประโยชน์โดยพลันและให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานดังกล่าว ในกรณีที่ตลาดหลักทรัพย์รับหน่วยลงทุนของกองทุนรวมเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนแล้ว บริษัทจัดการจะต้องเปิดเผยรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินและรายงานการสอบทานการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ด้วย
32. **รอบระยะเวลาบัญชีประจำปีของกองทุนรวม**
- วันที่สิ้นสุดรอบบัญชี วันสุดท้ายของเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี โดยวันสิ้นสุดรอบบัญชีครั้งแรกคือ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556
33. **สิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน**
- 33.1 สิทธิในการรับเงินปันผล
- ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่อในสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนในวันที่มีการปิดสมุดทะเบียนเพื่อการจ่ายเงินปันผลมีสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรผลกำไรในรูปแบบของเงินปันผลจากกองทุนรวมตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ
- 33.2 สิทธิในการลงมติเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวมหรือแก้ไขวิธีการจัดการ
- ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายมีสิทธิลงมติเพื่อทำการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนรวม หรือแก้ไขวิธีการจัดการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการ
- ทั้งนี้ การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการจะเป็นไปตามข้อ 34 “การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ”
- 33.3 สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อเลิกโครงการ
- ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการ โดยบริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชี เพื่อทำการจำหน่ายทรัพย์สินและชำระหนี้

ของกองทุนรวม และจำหน่ายเงิน และ/หรือทรัพย์สินอื่นให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนตามสัดส่วนการถือหน่วยลงทุน โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

33.4 สิทธิในการโอนหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนสามารถโอนหน่วยลงทุนได้ แต่ทั้งนี้จะต้องเป็นไปตามและไม่ขัดต่อเงื่อนไข และหลักเกณฑ์ที่ระบุไว้ในโครงการนี้

33.5 สิทธิประโยชน์อื่น ๆ

(1) สิทธิในการจำหน่ายหน่วยลงทุน

ผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวมสามารถจำหน่ายหน่วยลงทุนไปจำหน่ายได้ตามกฎหมาย ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บริษัทจัดการ และ/หรือนายทะเบียนหน่วยลงทุนกำหนด

ผู้ถือหน่วยลงทุนที่ประสงค์จะจำหน่ายหน่วยลงทุนจะต้องนำใบหน่วยลงทุนมาแสดง และยื่นคำขอออกใบหน่วยลงทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายที่บริษัทจัดการหรือนายทะเบียนหน่วยลงทุน สำหรับการดำเนินการออกใบหน่วยลงทุนที่จะใช้ในการจำหน่าย

นายทะเบียนหน่วยลงทุนอาจจะรับการซื้อขายหน่วยลงทุนไว้จนกว่าจะได้มีการจดทะเบียนการจำหน่ายแล้ว

(2) สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติเกี่ยวกับการดำเนินกิจการของกองทุนรวม

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติเกี่ยวกับการบริหารจัดการกองทุนรวมตามที่กำหนดไว้ในโครงการ โดยเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในโครงการนี้ และการนับมติดังกล่าว จะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการนี้

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิลงมติในเรื่องดังต่อไปนี้

- การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ
- เพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 24 “การเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวม”
- การแต่งตั้งหรือถอดถอน ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจัดการ หรือผู้ดูแลผลประโยชน์
- การควบรวมกับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์อื่นตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
- การเลิกกองทุนรวม
- เรื่องอื่น ๆ เกี่ยวกับการดำเนินงาน หรือการบริหารจัดการกองทุนรวม

เมื่อมีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน นอกจากนี้ บริษัทจัดการจะดำเนินการให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน หรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติในเรื่องต่อไปนี โดย (เว้นแต่จะมีการระบุไว้เป็นอย่างอื่นตามโครงการนี้ หรือกฎหมายหลักทรัพย์) ต้องได้รับมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม

- การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจัดการ
- พิจารณาเรื่องอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการลงทุนของกองทุนรวมหรือบริษัทจัดการเห็นสมควร

หากผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยลงทุนมีส่วนได้เสียพิเศษในเรื่องใด บริษัทจัดการต้องไม่นับจำนวนหน่วยลงทุนของผู้ถือหน่วยลงทุนหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของผู้ถือหน่วยลงทุนนั้นในการนับคะแนนเสียงในการขอมติ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน ต้องมีผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะมาประชุมไม่น้อยกว่า 25 ราย หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทั้งหมด และจำนวนผู้ถือหน่วยลงทุนหรือผู้รับมอบฉันทะที่มาประชุมดังกล่าวต้องถือหน่วยลงทุนนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมจะต้องเข้าประชุมจึงจะเป็นองค์ประชุม

(3) สิทธิในการได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนจดทะเบียน

ผู้ถือหน่วยลงทุนมีสิทธิที่จะได้รับเงินคืนเมื่อมีการลดเงินทุนจดทะเบียนตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ระบุไว้ในโครงการ

34. การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือแก้ไขวิธีการจัดการ

34.1 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีมีการเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย หรือระเบียบหรือคำสั่ง

ในการดำเนินการและบริหารจัดการใด ๆ ของกองทุนรมนั้น บริษัทจัดการจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในโครงการและหนังสือชี้ชวน

อย่างไรก็ตามในกรณีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ออกกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผัน หรือ เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติม กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน และ บริษัทจัดการมีหน้าที่ต้องดำเนินการให้เป็นกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่งที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว บริษัทจัดการขอสงวนสิทธิในการแก้ไข เปลี่ยนแปลง เพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการตามที่เห็นสมควรเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน คำผ่อนผันที่เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว โดยกระบวนการแก้ไขโครงการดังกล่าวจะเป็นไปตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

คณะกรรมการ ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ประกาศกำหนด

34.2 การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการกรณีอื่น ๆ

หากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมโครงการ หรือวิธีการจัดการกองทุนรวมเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ต่อกองทุนรวม และผู้ถือหน่วยลงทุน ให้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทจัดการ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การลงทุนของกองทุนรวม โดยหากมิได้กระทำโดยมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของ จำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม ก็จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในกรณีที่มติดังกล่าวของผู้ถือหน่วยลงทุนเกี่ยวข้องกับสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบตามข้อ 27 “สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ ที่ปรึกษาของกองทุนรวมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์และบริษัท ประเมินค่าทรัพย์สิน” หรือเกี่ยวข้องกับค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 28 “ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากผู้จองซื้อหรือผู้ถือหน่วยลงทุนและกองทุนรวม” ของบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม การดำเนินการตามมตินั้น ๆ อาจไม่ประสบผลสำเร็จหากไม่ได้รับความเห็นชอบจากบริษัทจัดการ ผู้ดูแลผลประโยชน์ นายทะเบียนหน่วยลงทุน ผู้สนับสนุนการขายหน่วยลงทุน ที่ปรึกษา หรือผู้อื่นที่ให้บริการแก่กองทุนรวม (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ การดำเนินการตาม มติความเห็นชอบของผู้ถือหน่วยลงทุนจะต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ จรรยาบรรณ และ/หรือ โครงการ หรือข้อตกลงประโยชน์ของกองทุนรวม

ในกรณีที่การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวม ได้กระทำโดยมีมติเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะแจ้งให้สำนักงาน คณะกรรมการ ก.ล.ต. ทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่มีมติให้แก้ไข

ทั้งนี้ บริษัทจัดการจะแจ้งการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือวิธีการจัดการกองทุนรวมไปยังผู้ถือหน่วยลงทุนทุกรายและ ตลาดหลักทรัพย์ และจะประกาศทางหนังสือพิมพ์รายวันอย่างน้อย 1 ฉบับภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือวันที่ได้มีมติแก้ไข แล้วแต่กรณี

การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการ ให้สามารถกระทำได้เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือ หน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม หรือต้องได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. อนึ่ง บริษัทจัดการสงวนสิทธิในการยับยั้งพิเศษ (Veto Right) สำหรับการลงมติใด ๆ ของผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมโครงการหรือแก้ไขวิธีการจัดการที่ขัดต่อกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ และ/หรือ จรรยาบรรณ หรือได้รับความเสียหาย หรือขัดต่อประโยชน์ของกองทุนรวม หรือมีผลกระทบต่อสิทธิหน้าที่และความ รับผิดชอบของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผู้สัญญาของกองทุนรวม

การนับมติในการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการตามข้อนี้ อยู่ภายใต้บังคับความในข้อ 8 “หลักเกณฑ์และข้อจำกัดการถือ หน่วยลงทุน”

35. การเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

บริษัทจัดการจะเลิกโครงการเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ดังนี้

- 35.1 เมื่อกองทุนรวมมีผู้ถือหน่วยลงทุนน้อยกว่า 35 ราย ทั้งนี้ ภายในวันทำการถัดจากวันที่ทราบเหตุดังกล่าว
- 35.2 เมื่อจำนวนเงินทุนจดทะเบียนต่ำกว่า 500 ล้านบาท เมื่อคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้ของหน่วยลงทุนโดยเลิกกองทุนรวมในวันทำการถัดไป เว้นแต่เป็นกองทุนรวมที่ลงทุนเฉพาะในทรัพย์สินที่เป็นสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
- 35.3 เมื่อบริษัทจัดการไม่สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในโครงการ เว้นแต่ในกรณีที่บริษัทจัดการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม แต่มูลค่าหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้ไม่เพียงพอที่จะลงทุนเพิ่มเติม หรือไม่สามารดดำเนินการลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าวได้ตามเงื่อนไขข้อ 24.6 และข้อ 24.7 (แล้วแต่กรณี)
- 35.4 เมื่อได้รับมติโดยเสียงข้างมากจากผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
- 35.5 เมื่อครบอายุโครงการ (ในกรณีที่โครงการมีกำหนดอายุ)
- 35.6 ในกรณีที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนเป็นกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์กับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. แล้วเมื่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. มีคำสั่งให้เพิกถอนการอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทุนรวมเนื่องจาก
 - (1) บริษัทจัดการแก้ไขเพิ่มเติมโครงการที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. โดยไม่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.
 - (2) บริษัทจัดการเสนอขาย จำหน่าย และจัดสรรหน่วยลงทุนโดยฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องการจัดสรรหน่วยลงทุนครั้งแรกให้แก่ผู้ลงทุนทั่วไป หรือให้แก่เจ้าของทรัพย์สินที่กองทุนรวมลงทุน ซึ่งได้แก่ เอสไอ โลดส์ และเจ้าของทรัพย์สินที่มีผู้ใช้ผู้ที่เกี่ยวข้องกับเอสไอ โลดส์ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันของบุคคลดังกล่าว หรือผู้ลงทุนต่างดาว หรือเป็นการฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องการจัดสรรหน่วยลงทุนในกรณีการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียน
 - (3) ในกรณีที่ปรากฏพฤติการณ์ว่าบริษัทจัดการดำเนินการใด ๆ หรือบุคคลใดถือหน่วยลงทุนโดยรู้เห็นหรือตกลงกับบุคคลอื่น อันเป็นการปกปิดหรืออำพรางลักษณะที่แท้จริงในการถือหน่วยลงทุนของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลเดียวกันใดที่ประสงค์จะถือหน่วยลงทุนเกินกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวม
 - (4) เมื่อมีกรณีเป็นที่สงสัยว่า กองทุนรวมอาจถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อแสวงหาผลประโยชน์จากการลงทุนโดยบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดโดยเฉพาะหรือเพื่อเป็นเครื่องมือในการบริหารทรัพย์สินของบุคคลใดหรือกลุ่มบุคคลใดโดยบริษัทจัดการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องไม่สามารถทำการชี้แจง แสดงเหตุผลข้อเท็จจริงและหลักฐาน หรือชี้แจงแล้วแต่ไม่อาจพิสูจน์หรือทำให้เชื่อได้ว่าการจัดตั้งกองทุนรวมดังกล่าวเป็นการจัดตั้งกองทุนรวมที่มี

การเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง หรือบริษัทจัดการไม่สามารถทำการแก้ไขหรือดำเนินการใดภายในระยะเวลาตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนดเพื่อให้กองทุนรวมนั้นมีการเสนอขายหน่วยลงทุนเป็นการทั่วไปอย่างแท้จริง

- (5) บริษัทจัดการกระทำการหรือไม่กระทำการใด ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทุนรวม

เงื่อนไขเพิ่มเติมของการเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม:

- เมื่อเกิดกรณีต่าง ๆ จนเป็นเหตุให้มีการเลิกกองทุนรวม ตามที่ระบุไว้ในข้อ 4.2(1) และข้อ 4.2(2) (แล้วแต่กรณี)
- บริษัทจัดการลาออกและไม่สามารถหาบริษัทจัดการอื่นมารับหน้าที่แทนได้ภายในระยะเวลา 180 วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากบริษัทจัดการที่ระบุในข้อ 27.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ” และ/หรือในกรณีที่หากปรากฏเหตุการณ์ตามข้อ 27.1.1 “สิทธิของบริษัทจัดการ” หรือข้อ 27.1.3 “เงื่อนไขการเปลี่ยนบริษัทจัดการ” เป็นต้น
- ในกรณีที่บริษัทจัดการได้รับคำสั่งให้เลิกกองทุนรวม จากหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย อาทิเช่น สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือคำสั่งศาล เป็นต้น

36. การชำระบัญชีของกองทุนรวม และวิธีการเฉลี่ยเงินและ/หรือทรัพย์สินอื่นคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเมื่อเลิกโครงการจัดการกองทุนรวม

เมื่อเลิกกองทุนรวมแล้ว บริษัทจัดการจะจัดให้มีผู้ชำระบัญชีที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เห็นชอบเป็นผู้ชำระบัญชีเพื่อทำหน้าที่จำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวม ชำระภาระหนี้สินของกองทุนรวม รวบรวมและแจกจ่ายเงินหรือทรัพย์สินคืนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนเฉลี่ยตามจำนวนหน่วยลงทุนที่ผู้ถือหน่วยลงทุนแต่ละรายถืออยู่ตามสมุดทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุนตามที่กำหนดโดยบริษัทจัดการ รวมทั้งทำการอย่างอื่นที่จำเป็นเพื่อให้การชำระบัญชีเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด เมื่อชำระบัญชีเสร็จสิ้นแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะขอจดทะเบียนเลิกกองทุนรวมต่อสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. และหากปรากฏว่ามีทรัพย์สินคงค้างอยู่ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต.

ในการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีจะจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมเพื่อรวบรวมเป็นเงินสด เงินฝากธนาคาร หรือตัวสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารพาณิชย์หรือบริษัทเงินทุน ทั้งนี้ ผู้ชำระบัญชีอาจมอบหมายให้บริษัทจัดการเป็นผู้ดำเนินการได้

อนึ่ง ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและสมควรซึ่งทำให้ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินของกองทุนรวมได้ ผู้ชำระบัญชี บริษัทจัดการ และผู้ดูแลผลประโยชน์ของกองทุนรวมจะร่วมกันพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ที่กองทุนรวมจะได้รับเป็นสำคัญ

37. การระงับข้อพิพาทโดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการ

ไม่มี

38. การดำรงความเพียงพอของเงินทุน

ในกรณีที่บริษัทจัดการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินทุนตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนและการทำประกันภัยความรับผิดชอบของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเปลี่ยนให้บริษัทจัดการรายอื่นเข้าจัดการกองทุนรวมแทนด้วยวิธีขอรับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือขอมติโดยเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งคิดตามจำนวนหน่วยลงทุนรวมกันเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของกองทุนรวมภายใน 15 วัน นับแต่วันที่บริษัทจัดการรู้หรืออาจรู้ถึงการไม่สามารถดำรงความเพียงพอของเงินกองทุนดังกล่าว ทั้งนี้ หากมีเหตุจำเป็นและสมควร บริษัทจัดการอาจขอให้สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. พิจารณาขยายระยะเวลาออกไปได้ โดยการคัดเลือกบริษัทจัดการรายใหม่จะคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุนเป็นสำคัญ และในกรณีที่มูลค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงบริษัทจัดการ บริษัทจัดการจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว หากบริษัทจัดการไม่สามารถดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทจัดการจะดำเนินการเลิกกองทุนรวมต่อไป

39. การประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

ในการจัดให้มีประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนของกองทุนรวม บริษัทจัดการจะต้องดำเนินการ ดังนี้

39.1 เหตุในการจัดให้มีการประชุม

(1) เมื่อบริษัทจัดการเห็นสมควร

ในกรณีที่การบริหารจัดการกองทุนรวมในเรื่องใด ๆ ที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหน่วยลงทุน

(2) เมื่อมีผู้ถือหน่วยลงทุนซึ่งถือหน่วยลงทุนรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหน่วยลงทุนที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดร้องขอให้มีการจัดประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

39.2 วิธีการในการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุน

บริษัทจัดการอาจจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยลงทุนหรือมีหนังสือแจ้งผู้ถือหน่วยลงทุนเพื่อขอมติก็ได้

สำหรับองค์ประชุม วิธีการลงมติ และผลการนับมติ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในโครงการหรือตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด

40. อื่น ๆ

401. การรับผลประโยชน์ตอบแทน

บริษัทจัดการอาจรับผลประโยชน์ตอบแทนเพื่อกองทุนรวมจากบุคคลที่เป็นผู้ให้บริการอันเนื่องมาจากการใช้บริการของบุคคลดังกล่าวในการจัดการกองทุนรวมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (1) ผลประโยชน์ตอบแทนที่รับไว้ซึ่งต้องเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าในทางเศรษฐกิจ และต้องเกี่ยวกับบทบาทโดยตรงของความเป็นกองทุนรวมตามกฎหมายหลักทรัพย์
- (2) ต้องไม่มีพฤติกรรมที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทจัดการใช้บริการของบุคคลนั้นบ่อยครั้งเกินความจำเป็นเพื่อให้กองทุนรวมได้รับประโยชน์จากบุคคลดังกล่าว (Churning)

ในการจัดสรรผลประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้แก่กองทุนรวมที่อยู่ภายใต้การจัดการของบริษัทจัดการ บริษัทจัดการต้องกระทำด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงลักษณะและประเภทหลักทรัพย์ที่อาจมีไว้ได้ของกองทุนรวมนั้นด้วย ทั้งนี้บริษัทจัดการจะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการรับผลประโยชน์ดังกล่าวไว้ในรายงานรอบปีบัญชี

402. การลงทุนใน หรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และการหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

กองทุนรวมมีหลักเกณฑ์การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตลอดจนการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.1 ข้อ 6.2

โดยในการบริหารจัดการ และหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ที่กองทุนรวมลงทุนในหรือมีไว้ซึ่งนั้น กองทุนรวมอาจปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนา เพิ่มศักยภาพในทรัพย์สินต่าง ๆ ดังกล่าวได้ไม่ว่าจะเป็นเพื่อการให้เช่าพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าแก่ผู้ประกอบการเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไปหาผลประโยชน์ ทั้งนี้ รวมถึงการดำเนินธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อวัตถุประสงค์ต่าง ๆ และ/หรือเพื่อการจำหน่าย จ่าย โอน ทั้งโครงการ และ/หรือเพื่อการแบ่งจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้กับบุคคลทั่วไป นอกจากนี้ กองทุนรวมอาจดำเนินการก่อสร้างหรือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการขอหรือรับโอนใบอนุญาตก่อสร้าง หรือใบอนุญาตอื่นใดที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เช่น ใบอนุญาตต่อเติมอาคาร เป็นต้น ดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่บริษัทจัดการ หรือคณะกรรมการลงทุน (ถ้ามี) จะเห็นสมควรได้อีกด้วย แต่ทั้งนี้จะต้องไม่เป็นการขัดต่อข้อกำหนด กฎเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

40.3 สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายที่ดินของไทย

การถือกรรมสิทธิ์และการครอบครองที่ดินในประเทศไทยอยู่ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ("ประมวลกฎหมายที่ดิน") และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ("ประมวลกฎหมายแพ่งฯ") ที่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิทธิอื่นที่

เกี่ยวข้องกับที่ดิน อย่างไรก็ตาม ประมวลกฎหมายที่ดินเป็นกฎหมายหลักของประเทศที่กำกับดูแลการบริหารจัดการที่ดิน เช่น การแบ่งประเภทและการออกเอกสารสิทธิในที่ดิน ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินหรือที่เกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเกี่ยวกับการถือครองที่ดินในประเทศของบุคคลต่างด้าว

(1) ประเภทของที่ดิน

ที่ดินในประเทศไทยแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก ๆ ดังนี้

(ก) ที่ดินของรัฐ

ที่ดินโดยส่วนใหญ่ในประเทศไทยเป็นของรัฐ และมีหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเป็นผู้ควบคุมดูแล รวมถึงที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อให้ประชาชนใช้ร่วมกัน (เช่น ถนน แม่น้ำ) ที่ดินที่ปล่อยให้รกร้างว่างเปล่าหรือไม่ทำประโยชน์ ที่ดินที่รัฐใช้เพื่อประโยชน์ทางราชการ และที่ดินที่รัฐสงวนไว้เพื่อการสำรวจทรัพยากรธรรมชาติและการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

(ข) ที่ดินของเอกชน

ที่ดินของเอกชนสามารถแบ่งออกได้เป็นสองประเภท คือ ที่ดินที่เอกชนมีกรรมสิทธิ์กับที่ดินที่เอกชนมีสิทธิครอบครอง ที่ดินทั้งสองประเภททั้งที่เป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองสามารถโอนขาย จำหน่ายและจำนองได้ รวมถึงสิทธิบางประการในที่ดิน (เช่น ภาระจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน และภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์) นิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดิน (ยกเว้นสัญญาเช่าที่มีอายุไม่เกินสามปี) จะต้องจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้อง

- ที่ดินที่เอกชนมีกรรมสิทธิ์: ที่ดินที่เอกชนเป็นเจ้าของโดยมีโฉนดที่ดินเป็นเอกสารแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นเอกสารสิทธิที่ซื้อขายได้ การออกโฉนดที่ดินจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดเท่านั้น
- ที่ดินที่เอกชนมีสิทธิครอบครอง: ที่ดินประเภทนี้จะแสดงสิทธิโดยหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ("น.ส. 3 ก." และ "น.ส. 3") ความแตกต่างระหว่าง น.ส. 3 ก. กับ น.ส. 3 คือวิธีการออกเอกสารสิทธิ เจ้าของที่ดินที่ถือเอกสารสิทธิได้รับอนุญาตให้ใช้หรือครอบครองที่ดินเพื่อวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้เป็นการเฉพาะและภายใต้เงื่อนไขบางประการที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยทั่วไปเอกสารสิทธิประเภทนี้สามารถซื้อขายได้และมีสิทธิประโยชน์เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน และสามารถขอแปลงเป็นโฉนดที่ดินได้

(2) การจัดหาที่ดินของภาครัฐ

ในการจัดหาที่ดิน (ทั้งที่ดินของรัฐและที่ดินของเอกชน) เพื่อนำไปใช้ในงานราชการของรัฐสามารถทำได้หลายวิธีขึ้นอยู่กับหน่วยงานของรัฐที่ประสงค์จะใช้ที่ดิน และประเภทของที่ดินที่ต้องการใช้

(ก) การจัดหาที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดกลไกไว้หลายวิธีให้รัฐสามารถจัดหาที่ดินเพื่อใช้ในทางราชการได้ ดังนี้

- การยกเลิกสถานะของที่ดินที่เป็น "ที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อให้ประชาชนใช้ร่วมกัน" โดยการออกพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกาว่าที่ดินดังกล่าวไม่ใช่ที่ดินสาธารณประโยชน์เพื่อให้ประโยชน์ใช้ร่วมกันอีกต่อไป ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบและเป็นการดำเนินการโดยรัฐ และ
- การยกเลิกสถานะที่ดินที่กำหนดให้ใช้เป็นการโดยเฉพาะ หรือที่สงวนโดยหน่วยงานของรัฐ โดยการออกพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา และโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบและเป็นการดำเนินการโดยรัฐ

(ข) การจัดหาที่ดินโดยการเวนคืน

ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รัฐเป็นผู้มีอำนาจในการเวนคืนที่ดินที่จำเป็นเพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยในทางปฏิบัติ เมื่อหน่วยงานของรัฐ (เช่น กรมทางหลวง การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย เป็นต้น) ประสงค์จะเวนคืนที่ดินใด ๆ หน่วยงานดังกล่าวจะต้องดำเนินการตามที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์กำหนด

(3) สิทธิเกี่ยวกับที่ดิน

ประมวลกฎหมายแพ่งฯ มีบทบัญญัติที่ได้จำแนกประเภทของสิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินไว้ ดังนี้

(ก) ทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหรือสิทธิเหนือทรัพย์สิน หมายถึง สิทธิเกี่ยวกับที่ดินที่ยังคงติดอยู่กับที่ดินแม้จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปยังบุคคลอื่นแล้วก็ตาม โดยทั่วไป การบังคับ ใถ่ถอน หรือปลดเปลื้องทรัพย์สินดังกล่าวจะต้องจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน โดยทั่วไป ทรัพย์สินได้มีการกำหนดและเป็นไปตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งฯ ดังนี้

- ภาระจำยอม: ที่ดินแปลงหนึ่ง (ภาระทรัพย์สิน) มีภาระติดพันเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินอีกแปลงหนึ่ง (สวามยทรัพย์สิน) เช่น ทางเข้า-ออกถนนสู่ถนนสาธารณะ เป็นต้น
- สิทธิเหนือพื้นดิน: เจ้าของที่ดินให้สิทธิผู้อื่นเป็นเจ้าของอาคารซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินของตน

- สิทธิเก็บกิน: เจ้าของที่ดินให้สิทธิผู้ครอบครองหรือเก็บเกี่ยวผลประโยชน์จากที่ดินของตน
- ภาระที่ดินในอสังหาริมทรัพย์: ที่ดินมีภาระที่ดินซึ่งให้สิทธิแก่ผู้รับผลประโยชน์ในอันที่จะใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ที่กำหนด หรือเพื่อดำเนินการตามที่กำหนดหรือเพื่อผลประโยชน์ต่าง ๆ

(ข) สิทธิการเช่า

มาตรา 540 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งฯ กำหนดว่าบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลสามารถให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ไม่เกิน 30 ปี

การเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลาเช่าเกินสามปีต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือและจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดินเพื่อให้การเช่านั้นมีผลบังคับตามกฎหมาย หากไม่ได้จดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน การเช่านั้นจะมีผลบังคับเพียงแค่สามปีและไม่สามารถใช้กล่าวอ้างสิทธิกับผู้รับโอนสิทธิของผู้ให้เช่าได้ (กล่าวคือ การเช่าดังกล่าวเป็นบุคคลสิทธิระหว่างผู้ให้เช่ากับผู้เช่า มิใช่ทรัพย์สิน) หากมีการจดทะเบียนการเช่ากับสำนักงานที่ดิน และผู้ให้เช่าขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เช่านั้นให้แก่บุคคลภายนอก การเช่าดังกล่าวจะมีผลผูกพันผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวด้วย ผู้รับโอนจะต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของผู้ให้เช่า และกลายเป็นผู้ให้เช่ารายใหม่แทนผู้ให้เช่าเดิม

คู่สัญญาอาจตกลงกันให้ขยายอายุการเช่าออกไปได้อีกสูงสุดไม่เกิน 30 ปี นับแต่วันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเดิม คู่สัญญายังอาจกำหนดระยะเวลาการเช่าให้เริ่มมีผลเป็นวันใดวันหนึ่งในอนาคตได้อีกด้วย อย่างไรก็ตาม ข้อตกลงเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน (หรือการซื้อที่ดินในอนาคต) ไม่ถือเป็นสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายไทย และไม่สามารถนำไปจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดินได้

การเช่าที่จดทะเบียนสามารถโอนสิทธิ (กรณีการโอนสิทธิโดยผู้เช่า) แปลงหนี้ใหม่ (กรณีการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา) และให้เช่าช่วงได้เท่าที่สัญญาเช่ากำหนดให้ทำได้เท่านั้น หากสัญญาเช่าไม่ได้กำหนดข้อสัญญาเรื่องการโอนหรือให้เช่าช่วง ผู้เช่าไม่สามารถโอนหรือให้เช่าช่วงได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าก่อน

(ค) การจำนอง

ประมวลกฎหมายแพ่งฯ มีบทบัญญัติที่ใช้บังคับกับการจำนอง การจำนองจะยังคงติดอยู่กับทรัพย์สินแม้จะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจำนองให้แก่บุคคลภายนอกแล้วก็ตาม การบังคับหรือไถ่ถอนจำนองจะต้องจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน

(4) ข้อจำกัดการถือครองที่ดินในประเทศไทยโดยคนต่างด้าว

หากไม่มีบทบัญญัติอื่นใดในประมวลกฎหมายที่ดินอนุญาตให้คนต่างด้าวเป็นเจ้าของที่ดิน คนต่างด้าวจะได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินหรือเป็นเจ้าของที่ดินในประเทศไทยได้ 3 กรณี กล่าวคือ (ก) กรณีคนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมภายใต้ประมวลกฎหมายที่ดิน โดยกำหนดว่าจำนวนที่ดินทั้งหมดที่จะได้มาหรือเป็นเจ้าของ (เมื่อรวมกับที่มีอยู่แล้วและที่ยังมิได้รับมา) จะต้องไม่เกิน 1 ไร่ และต้องใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น (ข) กรณีคนต่างด้าวนำเงินเข้ามาลงทุนในประเทศไทยไม่น้อยกว่า 40 ล้านบาท ตามกฎเกณฑ์ที่ออกตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด โดยกำหนดว่าที่ดินที่จะได้มาจะต้องมีจำนวนไม่เกิน 1 ไร่ และต้องใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้นและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยด้วย และ (ค) กรณีคนต่างด้าวได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

การกำหนดว่า นิติบุคคลใดถือเป็นคนต่างด้าวนั้น สำนักงานที่ดินได้มีการออกประกาศหลายฉบับภายใต้ประมวลประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และแนวทาง ทั้งนี้ ประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดว่านิติบุคคลที่มีโครงสร้างการเป็นเจ้าของดังต่อไปนี้ ให้ถือว่าเป็น "นิติบุคคลต่างด้าว"

บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีคนต่างด้าวถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน และเป็นบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีจำนวนผู้ถือหุ้นต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนผู้ถือหุ้น (บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือหุ้นให้ถือว่ามีใบหุ้นนั้นถือโดยผู้ถือหุ้นต่างด้าว เพื่อประโยชน์ในการตีความการเป็นเจ้าของตามประมวลกฎหมายที่ดิน)

ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียนที่มีคนต่างด้าวลงทุนมากกว่าร้อยละ 49 ของทุนทั้งหมด หรือหุ้นส่วนมากกว่ากึ่งหนึ่งเป็นคนต่างด้าว

สมาคม (รวมถึงสหกรณ์) ที่มีสมาชิกเกินกว่ากึ่งหนึ่งเป็นคนต่างด้าว หรือดำเนินกิจการเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าวโดยเฉพาะหรือเป็นส่วนใหญ่ หรือ

มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์โดยส่วนใหญ่เพื่อประโยชน์คนต่างด้าว

40.4 สรุปสาระสำคัญเกี่ยวกับกฎหมายอาคารในไทย

(1) กรรมสิทธิ์ในอาคาร

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 144 และ 146 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งฯ อาคารที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินของผู้ใด ให้ถือว่าเจ้าของที่ดินผู้นั้นเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารนั้นด้วย เว้นแต่การปลูกสร้างอาคารโดยบุคคลอื่นได้กระทำโดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดิน ในทางปฏิบัติ การถือใบอนุญาตก่อสร้างอาคารสามารถใช้เป็นหลักฐานเบื้องต้นอันแสดงถึงการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารดังกล่าว นอกจากนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งฯ การโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งรวมถึงอาคาร) จะต้องทำเป็นหนังสือ

และจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดิน ดังนั้น สัญญาซื้อขายอาคารที่ได้จดทะเบียนกับสำนักงานที่ดินก็ถือได้ว่าเป็นหลักฐานเบื้องต้นที่แสดงถึงการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารกรณีเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กันในภายหลัง

นอกจากนี้ ตามกฎหมายไทย จะไม่มีการออกเอกสารแสดงการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารแต่อย่างใด และไม่มีทะเบียนส่วนกลางของทางราชการที่รวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในอาคาร (ซึ่งแตกต่างกับการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน) อย่างไรก็ตาม สำนักงานที่ดินอาจตรวจสอบภาวะผูกพันหรือการทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวกับอาคารที่ตั้งอยู่บนที่ดิน (เช่น การจดทะเบียนโอน เช่า หรือจำนองอาคาร) ได้ หากมีการจดทะเบียนภาวะผูกพันหรือนิติกรรมที่เกี่ยวกับอาคารดังกล่าวไว้กับสำนักงานที่ดิน

(2) การก่อสร้างอาคาร

พระราชบัญญัติควบคุมอาคารรวมถึงกฎระเบียบและข้อบังคับที่ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร เป็นกฎหมายหลักที่ใช้ควบคุมการก่อสร้างอาคาร โดยกำหนดแนวทางสำหรับการก่อสร้างอาคารในประเทศ ทั้งนี้ กฎระเบียบข้อบังคับดังกล่าวได้วางข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดในเชิงสถาปัตยกรรม ความมั่นคงปลอดภัยของอาคาร และปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม เป็นต้น

นอกจากนี้ หน่วยงานราชการส่วนท้องถิ่นยังมีอำนาจในการออกข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารบางประเภทด้วย ดังนั้น เงื่อนไขเกี่ยวกับการควบคุมอาจแตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับเขตที่ตั้งของอาคารที่จะก่อสร้าง รวมถึงวัตถุประสงค์ในการใช้อาคาร เนื่องจากการก่อสร้างอาคารบางประเภทจะอยู่ภายใต้กฎ ระเบียบ ข้อบังคับที่ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร และนอกจาก พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร แล้ว การก่อสร้างยังอาจต้องดำเนินการตามกฎหมายอื่นด้วย

กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายการผังเมือง และกฎกระทรวงที่ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ได้กำหนดข้อจำกัดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารในบางเขตพื้นที่ตามที่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกำหนด เช่น เขตพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม เขตควบคุมมลพิษ หรือเขตอื่นใดที่ห้ามมิให้ทำการก่อสร้างหรือตัดแปลงอาคาร เป็นต้น

นอกจากนี้ ในการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคาร ผู้ยื่นคำขอจะต้องคำนึงถึงข้อกำหนดตามกฎหมายเฉพาะอื่นที่ใช้บังคับภายในเขตพื้นที่นั้น ๆ ด้วย เนื่องจากบางกรณีกฎหมายอาจกำหนดให้ผู้ขออนุญาตต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องก่อนการยื่นขอใบอนุญาตตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร เช่น หากการก่อสร้างอาคารจะเกิดขึ้นภายในเขตรักษาความปลอดภัยของทหาร เขตพื้นที่ราชพัสดุ หรือเขตรักษาความปลอดภัยด้านการบิน ก็จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร

(3) ผังเมือง

โดยทั่วไป พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร จะใช้บังคับเฉพาะในพื้นที่ที่ได้ประกาศไว้ในพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามความใน พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร เท่านั้น อย่างไรก็ตาม หากพื้นที่ใดตกอยู่ภายใต้บังคับของประกาศผังเมือง

รวม ก็จะต้องนำเงื่อนไขตาม พ.ร.บ. ควบคุมอาคารมาปรับใช้ในพื้นที่ดังกล่าวด้วย โดยไม่ต้องพิจารณาว่า ได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาสำหรับพื้นที่ดังกล่าวหรือไม่ นอกจากนี้ หากกฎหมายการผังเมืองมี บทบัญญัติใดที่ขัดกับกฎกระทรวงที่ออกตามความในมาตรา 8 แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร หรือข้อบัญญัติ ท้องถิ่นใดที่ออกตามความในมาตรา 9 หรือมาตรา 10 แห่ง พ.ร.บ. ควบคุมอาคารให้นำบทบัญญัติตาม กฎหมายการผังเมืองมาบังคับใช้

ผังเมืองรวมจะมีผลบังคับใช้หลังจากที่ได้ประกาศในกฎกระทรวง โดยผังเมืองรวมแต่ละฉบับจะมี ระยะเวลาการบังคับได้ไม่เกินห้าปี กฎกระทรวงว่าด้วยการผังเมืองรวมจะระบุข้อกำหนดสิทธิในการใช้ที่ดิน โดยจะแบ่งเขตที่ดินออกเป็นประเภทต่าง ๆ ตามความในกฎหมายควบคุมอาคาร เช่น ข้อห้ามไม่ให้ ก่อสร้างอาคารบางประเภท ในบางเขตพื้นที่ (เช่น อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง ตึกแถว ห้องแถว ทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น) หรือข้อห้ามไม่ให้ก่อสร้างอาคารเพื่อใช้ในกิจกรรมบางประเภท โดยพิจารณาตาม วัตถุประสงค์ในการใช้งาน (เช่น โรงงาน อาคารพาณิชย์ตามประเภทที่กำหนด โรงแรม เป็นต้น) และใน ส่วนท้ายของกฎกระทรวงว่าด้วยการผังเมืองรวมแต่ละฉบับจะกำหนดให้มีหน่วยงานที่มีอำนาจรับผิดชอบ ควบคุมหรือพิจารณาอนุญาตเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร หรือการประกอบกิจการบนที่ดินเพื่อให้เป็นไป ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ตามกฎกระทรวง ดังนั้น บุคคลใดที่ประสงค์จะใช้ที่ดินโดยก่อสร้างอาคารลงบน ที่ดินจึงต้องพิจารณาถึงหน่วยงานที่มีอำนาจรับผิดชอบควบคุมตามกฎหมายและจะต้องปฏิบัติตาม กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องด้วย โดยในการขออนุญาตก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคาร มีเงื่อนไขที่ต้องพิจารณา โดยสรุปดังนี้

- (ก) ที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ที่อยู่ภายใต้บังคับของกฎกระทรวงว่าด้วยการผังเมืองรวมหรือไม่
- (ข) ที่ดินดังกล่าวตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท (เขตสี) ใดและจะต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่ เกี่ยวข้องหรือไม่
- (ค) มีข้อกำหนดหรือข้อจำกัดใด ๆ เกี่ยวกับประเภทของอาคารหรือการใช้อาคารในเขตพื้นที่ดังกล่าว หรือไม่

ภาคผนวก

1. รายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์โครงการโครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ที่กองทุนรวมจะลงทุนอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1) ที่กองทุนรวมได้ลงทุนจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมได้ลงทุน
2. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 และสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558 โดยบริษัท ไพร์ชวอเตอร์ เอ็นวีเอส เอช จำกัด
3. รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 24 สิงหาคม 2555
4. รายงานสรุปการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
5. รายงานสรุปการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
6. ประสพการณ์การทำงานของบุคลากรหลักในคณะทำงานของบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2555

ภาคผนวก 1

รายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์โครงการโครงการใหม่ (ครั้งที่ 2) ที่กองทุนรวมจะลงทุน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ (ครั้งที่ 1)
ที่กองทุนรวมได้ลงทุนจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1
และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมได้ลงทุน

ภาคผนวก 2

รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
ของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมและอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557
และสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2557 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558
โดยบริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮ้าส์คูเปอร์ส เอบีเอเอส จำกัด

ภาคผนวก 3

รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก
โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 24 สิงหาคม 2555

ภาคผนวก 4

รายงานสรุปการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
โดยบริษัท ซีบี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ภาคผนวก 5

รายงานสรุปการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน
โดยบริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด สำหรับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

ภาคผนวก 6

ประสบการณ์การทำงานของบุคลากรหลักในคณะทำงานของ
บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์
ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2555

นายสมพงษ์ รุ่งนิริติศัย

นายสมพงษ์ รุ่งนิริติศัย ดำรงตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการฝ่ายอสังหาริมทรัพย์ของเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และได้ร่วมงานกับเทสโก้ โลตัส มาเป็นเวลา 22 ปี ปัจจุบันได้รับมอบหมายให้ดูแลงานด้านอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งรวมถึงการวิจัยทำเลพื้นที่ การจัดหาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการให้บริการด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ นายสมพงษ์ยังดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการมูลนิธิ "Tesco for Thais" ด้วย

ในช่วงสิบปีแรกที่ร่วมงานกับเทสโก้ โลตัส นายสมพงษ์มีบทบาทในฐานะผู้บริหารระดับสูงหลายตำแหน่ง รวมถึงตำแหน่งผู้จัดการฝ่ายการขายและผู้อำนวยการฝ่ายธุรกิจการค้า ทั้งยังเป็นผู้บุกเบิกริเริ่มการค้าปลีกในรูปแบบใหม่ของเทสโก้ โลตัสเพื่อรองรับธุรกิจค้าปลีกในประเทศซึ่งมีหลากหลายรูปแบบ เช่น ธุรกิจค้าปลีกประเภทซูเปอร์มาร์เก็ต (Supermarket) ธุรกิจค้าปลีกประเภทไฮเปอร์มาร์เก็ต (Hypermarket) และธุรกิจค้าปลีกประเภทร้านสะดวกซื้อ (Convenience Store) เป็นต้น ในช่วง 12 ปีต่อมา นายสมพงษ์มีบทบาทเพิ่มขึ้นโดยได้ดูแลรับผิดชอบงานด้านการตลาด และได้รับแต่งตั้งเป็นผู้อำนวยการฝ่ายกลยุทธ์ด้านการตลาด ควบคู่กับการดูแลด้านการจัดและตกแต่งพื้นที่วางขายสินค้า โดยมีบทบาทสำคัญในการกำหนดขั้นตอนวิธีการพัฒนารูปแบบของการจัดร้านค้าเพื่อการวางขายสินค้า ปัจจุบันนายสมพงษ์เป็นผู้บริหารที่มีหน้าที่รับผิดชอบควบคุมดูแลพนักงานกว่า 300 คนในฝ่ายอสังหาริมทรัพย์

นายสมพงษ์สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

นายวรรณ เตชอัครกุล

นายวรรณ เตชอัครกุล เป็นผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอสังหาริมทรัพย์ของเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และเคยดำรงตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการใหญ่อาวุโสของบริษัท แคปปิตอล แอดไวเซอร์ ซีเอวีเอส (ประเทศไทย) จำกัด โดยรับผิดชอบสายงานด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ก่อนที่จะเข้ามาร่วมงานกับเทสโก้ โลตัส

นายวรรณมีประสบการณ์กว่า 15 ปี ในธุรกิจด้านการจัดการ การขาย การจัดหาและลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ สำหรับสถาบันการเงิน บริษัทจัดการทรัพย์สินและกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์หลายแห่งที่มีนโยบายลงทุนในทรัพย์สินเชิงพาณิชย์ โรงแรม และที่พักอาศัย

นายวรรณเริ่มต้นการทำงานกับบริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ (Jones Lang LaSalle) และธนาคารสแตนดาร์ด ชาร์เตอร์ด ภายหลังจากนั้นได้ทำงานให้กับบริษัท แคปปิตอล แอดไวเซอร์ ซีเอวีเอส (ประเทศไทย) จำกัด ตำแหน่งรองกรรมการผู้จัดการใหญ่ และได้รับการเลื่อนตำแหน่งเป็นรองกรรมการผู้จัดการใหญ่อาวุโส ในสายงานด้านการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นายวรรณมีความรู้ความสามารถด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์อย่างกว้างขวาง และมีประสบการณ์ทั้งในด้านการจัดการและการพิจารณารายงานการตรวจสอบสถานะทรัพย์สินในโครงการจัดซื้อจัดหาทรัพย์สิน (due diligence of asset acquisition) การวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการควบคุมดูแลงานด้าน

การบัญชี ทั้งในระดับของบริษัทที่เป็นผู้ถือหุ้นและบริษัทที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจ ตลอดจนทำหน้าที่เป็นผู้ประสานงานการจัดการที่เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สิน เป็นต้น

นายวรพจน์สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านบริหารธุรกิจจากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจจากมหาวิทยาลัยเมอร์เซอร์ (Mercer University) ประเทศสหรัฐอเมริกา และปริญญาโทด้านอสังหาริมทรัพย์จากมหาวิทยาลัยนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา

นางพัทธนันท์ ดาซิลวา

นางพัทธนันท์ ดาซิลวา เป็นผู้จัดการฝ่ายการเงินของเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผู้ที่มีความเชี่ยวชาญด้านการบริหารทางการเงินด้วยประสบการณ์ทำงานในสายงานดังกล่าวมากกว่า 14 ปี

นางพัทธนันท์ ได้ร่วมทำงานกับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด มาเป็นเวลา 6 ปี ซึ่งในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา มีหน้าที่รับผิดชอบเป็นหัวหน้าฝ่ายการเงินของฝ่ายศูนย์การค้าและสื่อโฆษณาของอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดที่ตั้งในประเทศไทย โดยนอกเหนือจากการกำหนดนโยบายการควบคุมภายในและกรอบโครงสร้างการควบคุมของฝ่ายศูนย์การค้าและสื่อประชาสัมพันธ์แล้ว นางพัทธนันท์ยังมีบทบาทในการวางกลยุทธ์ทางการเงินเกี่ยวกับรายได้รวมทั้งหมดของศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงการกำหนดกำไรเป้าหมาย ควบคุมค่าใช้จ่าย กำหนดงบประมาณ การประมาณการ วางแผน และการบริหารความเสี่ยง

ในช่วงก่อนที่นางพัทธนันท์ได้เข้ามาร่วมงานกับบริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด นางพัทธนันท์ทำงานด้านการเงินสำหรับกลุ่มธุรกิจขนาดใหญ่ (Corporate Banking) โดยมีบทบาทการทำงานที่เพิ่มขึ้นตามลำดับ ก่อนที่จะมาทำงานด้านที่ปรึกษา ซึ่งนางพัทธนันท์ได้ให้บริการเป็นที่ปรึกษาด้านการเงินเชิงลึกแก่องค์กรต่าง ๆ เป็นจำนวนมาก

นางพัทธนันท์สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านเศรษฐศาสตร์จากมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจจากมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ

นางสาวธีรา ธีระนิทัศน์

นางสาวธีรา ธีระนิทัศน์ เป็นผู้จัดการฝ่ายจัดการทรัพย์สินของเทสโก้ โลตัส ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ มีประสบการณ์กว่า 20 ปี ทั้งในธุรกิจพัฒนาทรัพย์สินและธุรกิจจัดการห้างสรรพสินค้า

นางสาวธีรามีประสบการณ์กว้างขวางครอบคลุมงานหลายด้าน อาทิเช่น การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การพัฒนาแนวความคิด การวางแผนและกลยุทธ์ด้านการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การศึกษาการจัดทำแบบแปลนแผนผังของชั้นต่าง ๆ ในอาคาร (floor plan) และการวางแผนจัดโครงสร้างความหลากหลายของผู้เช่า การวางแผนการตลาด และการจัดการด้านการปฏิบัติการส่วนกลางสำหรับห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ ขนาดกลางและขนาดย่อม ผลงานที่โดดเด่นเป็นที่รู้จัก ได้แก่ การพัฒนาโครงการเซ็นทรัล ซิตี้ พระราม 2 โครงการเซ็นทรัล ซิตี้ บางนา โครงการเซ็นทรัล รามอินทรา (ซึ่งเป็นโครงการที่ได้รับรางวัล Infrastructure Cleaning and Green Concept จากกรุงเทพมหานคร) รวมถึงการพัฒนาแผนการต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่าทุกรายเพื่อลดต้นทุนการดำเนินงาน

และการจัดทำโครงการ ISO 900 ให้กับห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล ลาดพร้าว ซึ่งเป็นห้างสรรพสินค้าที่มีรายได้สูงสุดในบรรดาห้างสรรพสินค้าทั้งหมดของบริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน)

นางสาววีรสาสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านการตลาดจากมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ และปริญญาโทด้านบริหารธุรกิจสำหรับผู้บริหารจากมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

นายโยธิน ทวีกุลวัฒน์

นายโยธิน ทวีกุลวัฒน์ เป็นผู้อำนวยการฝ่ายการบริหารพื้นที่เช่าและสื่อโฆษณาของเทสโก้ โลดส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยทำงานกับเทสโก้ โลดส์ มาเป็นเวลา 18 ปี และมีประสบการณ์ด้านการจัดการศูนย์การค้ามากกว่าสิบปี รวมถึงประสบการณ์ด้านการก่อตั้งและพัฒนา "ซูเปอร์เซ็นเตอร์" ควบคู่กับศูนย์การค้าครบวงจรแห่งแรกในประเทศไทย นอกจากนี้ ยังมีประสบการณ์หลายปีในธุรกิจด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์จากการที่เคยดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบในการวางกลยุทธ์เกี่ยวกับทำเลที่ตั้งให้กับเทสโก้ โลดส์ เพื่อดำเนินการจัดสร้างซูเปอร์มาร์เก็ตแห่งแรกในประเทศไทยของเทสโก้ โลดส์ นอกจากนี้ นายโยธินยังได้เข้าไปมีบทบาทในการร่วมสร้างความสำเร็จให้กับโครงการพัฒนาซูเปอร์มาร์เก็ตของเทสโก้ โลดส์ ใน 40 ทำเลที่ตั้งตามกลยุทธ์ภายในระยะเวลาสองปี

เมื่อไม่นานมานี้ นายโยธินได้มีบทบาทการทำงานเพิ่มขึ้นโดยดำรงตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการฝ่ายบริหารพื้นที่เช่าของเทสโก้ ประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน ซึ่งมีสำนักงานสาขาอยู่ที่เมืองกวางโจว โดยรับหน้าที่ในการพัฒนาหลายศูนย์การค้าในภูมิภาคใต้ ของประเทศสาธารณรัฐประชาชนจีน รวมถึงศูนย์การค้าชุมชนอีกหลายแห่งที่มีพื้นที่เฉลี่ยกว่า 40,000 ตารางเมตร รวมถึงรับหน้าที่เป็นตัวแทนประสานงานกับ JLL, Colliers และ CBRE เป็นต้น และปัจจุบันนี้ ได้กลับมาทำงานในประเทศไทย โดยปัจจุบันดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการฝ่ายบริหารพื้นที่เช่าและสื่อโฆษณาของเทสโก้ โลดส์

นายโยธินสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านการตลาดจากมหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ และปริญญาโทด้านธุรกิจระหว่างประเทศจาก American Graduate School of International Management รัฐอริโซนา ประเทศสหรัฐอเมริกา

นายรอสส์ แคมป์เบล

นายรอสส์ แคมป์เบล เป็นผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอาคารและสินทรัพย์ของเทสโก้ โลดส์ ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นายแคมป์เบลมีประสบการณ์มากกว่า 19 ปี ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านต่าง ๆ รวมถึงธุรกิจด้านที่พักอาศัย ธุรกิจการพัฒนาด้านการค้าและอุตสาหกรรม

นายแคมป์เบลเป็นสมาชิกคนสำคัญของคณะทำงานหลักของเทสโก้ (Tesco) มาเป็นเวลา 8 ปี และในขณะนี้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้จัดการด้านการบริการเกี่ยวกับทรัพย์สินของเทสโก้ โลดส์ ประเทศไทย ก่อนหน้านี้นายแคมป์เบลดำรงตำแหน่งในฐานะหัวหน้าแผนกพัฒนาให้กับเทสโก้ ในประเทศอังกฤษ ซึ่งรวมถึงการพัฒนาพื้นที่พักอาศัยและสำนักงาน โครงการเกี่ยวกับคลังเก็บสินค้าและศูนย์กระจายสินค้า และ Express Programme ตลอดจนโครงการที่ตรวจสอบดูแลด้านสุขภาพ และความปลอดภัยสำหรับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ผลงานหลักของนายแคมป์เบลรวมถึง

การเปิดตัวโครงการ organic convenience growth ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศอังกฤษ และโครงการเปิดตัวคลังเก็บสินค้าและศูนย์กระจายสินค้าของกลุ่มเทสโก้ รวมถึงการก่อสร้างศูนย์กระจายสินค้าและห้องเย็นสำหรับเก็บสินค้าอีก 2 ห้องที่ใหญ่ที่สุดในยุโรป

นายแคมป์เบลยังได้ให้ความช่วยเหลือในการพัฒนาศูนย์การค้าแห่งแรกที่สำคัญด้านสิ่งแวดล้อมของกลุ่มเทสโก้ ในเมืองวิก สกอตแลนด์ ในปี 2549 โดยศูนย์การค้าดังกล่าวเป็นศูนย์การค้าแรกในประเทศอังกฤษที่ใช้โครงไม้แทนการใช้โครงเหล็ก นอกจากนี้ยังมีส่วนในการพัฒนาออกแบบพิมพ์เขียวแรกของศูนย์การค้าที่ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อม (the first blueprint environmental store) ซึ่งตั้งอยู่ที่ซีแทมฮิลล์ เมืองแมนเชสเตอร์ โดยศูนย์การค้าดังกล่าวสามารถลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนได้ประมาณร้อยละ 50 ทั้งนี้ ศูนย์การค้าดังกล่าวยังเป็นเพียงศูนย์การค้าต้นแบบของศูนย์การค้าของเทสโก้สำหรับรูปแบบในการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมในประเทศอังกฤษ

นายแคมป์เบลสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรีด้านวิศวกรรมและการจัดการอาคาร (เกียรตินิยม) และปริญญาโทด้านการจัดการ