

ภาคผนวก

1. รายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1 และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมได้ลงทุน
2. รายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม และอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมรวมกับอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2556 ถึงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557 โดยบริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอเอส จำกัด
3. รายงานสรุปอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าปลีก โดยบริษัท ซีพี ริชาร์ด เอลลิส (ประเทศไทย) จำกัด ลงวันที่ 24 สิงหาคม 2555
4. รายงานสรุปการประเมินค่าทรัพย์สินของผู้ประเมินค่าทรัพย์สิน โดยบริษัท ซีพี 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

รายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุนจากการเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนครั้งที่ 1
และอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิมที่กองทุนรวมได้ลงทุน

รายละเอียดเกี่ยวกับข้อมูลของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ที่กองทุนรวมจะลงทุน และโครงการเดิมที่กองทุนรวมลงทุน

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่

1. โครงการภูเก็ต

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการภูเก็ต ตั้งอยู่ที่เลขที่ 104 หมู่ 5 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ตำบลรัชฎา อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต มีเนื้อที่ดินรวม 44 ไร่ 2 งาน หรือ 71,200 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่เลียบทางหลวง หมายเลข 402 ในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นจังหวัดชายฝั่งทะเลทางภาคใต้ และห่างจากตัวเมืองภูเก็ต ไปทางทิศตะวันตกเฉียงเหนือเป็นระยะทาง 4 กิโลเมตร และห่างจากหาดป่าตองเป็นระยะทาง 10 กิโลเมตร นอกจากนี้ ที่ตั้งของโครงการภูเก็ตยังเป็นศูนย์กลางทางการค้าสำหรับลูกค้าในระดับท้องถิ่นและระดับภูมิภาค กองทุนรวมจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับโครงการภูเก็ต

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการภูเก็ตนี้อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ที่เอสไอ โกลด์ส เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวน 1 หลัง ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการภูเก็ต ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2542 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบ สาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 2 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสาร จำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 1 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบ โทรศัพท์ กองทุนรวมจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการ ภูเก็ต

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการภูเก็ตมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 10,871 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 22,299 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 79 ราย และพื้นที่เช่า สำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 5,750 ตารางเมตร และมี ขนาดมีฐานของพื้นที่เช่า 50 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และ ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.6 และร้อยละ 98.4 ตามลำดับ

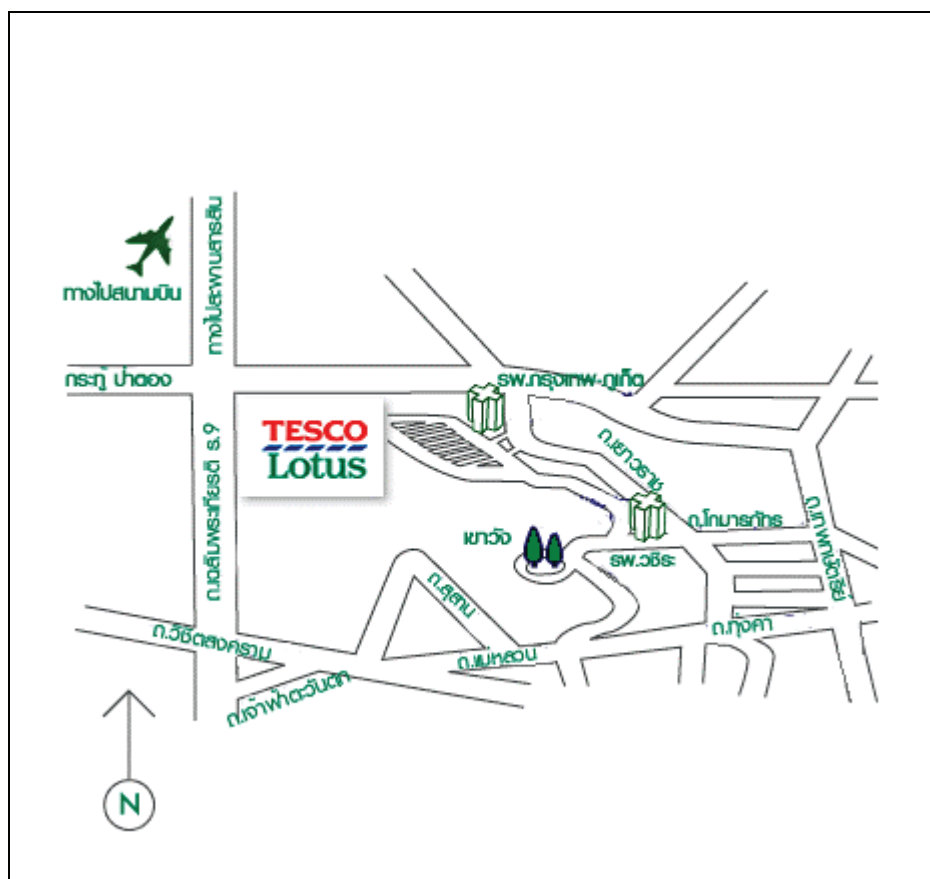
อนึ่ง บริษัทจัดการมีแผนจะปรับรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการภูเก็ต ให้เป็นศูนย์การค้ารูปแบบ "Extra" ซึ่งคาดว่าจะมีการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวในระหว่างช่วงเดือนกุมภาพันธ์ถึง เดือนพฤษภาคม 2556 โดยเอสไอ โกลด์ส จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนเกี่ยวกับการ ปรับรูปแบบดังกล่าวสำหรับส่วนของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร (หรือพื้นที่ให้เช่า

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โกลด์ส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

แก่เอสโก๊ โลตัส) และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับพื้นที่ที่เหลือ นอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่าแก่เอสโก๊ โลตัส และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว การดำเนินการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวจะแบ่งดำเนินการเป็นพื้นที่และในช่วงเวลาต่าง ๆ กัน โดยศูนย์การค้าจะยังคงเปิดให้บริการในระหว่างที่มีการปรับรูปแบบ แต่อาจมีการปิดพื้นที่บางส่วน ของศูนย์การค้าตามระยะเวลาที่กำหนดเพื่อการดำเนินการปรับเปลี่ยนรูปแบบดังกล่าว บริษัทจัดการคาดว่าจะ การปรับรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการภูเก็ต เป็น "Extra" นั้น จะทำให้ศูนย์การค้า มีความทันสมัยมากขึ้นและสามารถดึงดูดลูกค้าได้ดีขึ้น เนื่องจากการดำเนินการปรับรูปแบบ ศูนย์การค้าดังกล่าวจะยังไม่เริ่มดำเนินการในวันที่กองทุนรวมจะเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โครงการภูเก็ต ดังนั้น บริษัทจัดการจึงจะจัดสรรเงินจำนวน 100.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งใน เงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการ ลงทุนสำหรับการดำเนินการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการภูเก็ตที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	44 ไร่ 2 งาน หรือ 71,200 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 402
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 13 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	ปี 2551
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	10,547 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	881 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	10,871 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	4,011 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	4,952 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	0 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	31,262 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	10,871 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	22,299 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	107.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 122.3 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 136.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 68.2 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	79 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 994 คัน รถจักรยานยนต์ 674 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	2,718 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 2,613 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาสูงสุดในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (ล้านบาท)	2,874.3

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุ

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

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

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

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

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการภูเก็ต สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	95.8	97.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.9	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.6	99.8
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	98.4	99.2

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) **ลักษณะของผู้เช่า**

โครงการภูเก็ตมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 79 ราย

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

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	HOME PRO	สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	5,750	52.9
บริษัท ไมเนอร์ ฟู้ด กรุ๊ป จำกัด	The Pizza Company	อาหารและเครื่องดื่ม	310	2.9
บริษัท แกล็คซี่ เอ็ดดูไฮเทค จำกัด	Galaxy Etc.	บริการด้านความบันเทิง	292	2.7
บริษัท ฟิวเจอร์ เอ.วี. จำกัด	FUTURE AV	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	249	2.3
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองด์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	242	2.2
บริษัท แมคไทย จำกัด	Mc Donald's	อาหารและเครื่องดื่ม	236	2.2
บริษัท พีน่า เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	PENA HOUSE	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	215	2.0
บริษัท ซุกิชิ อินเตอร์ กรุ๊ป จำกัด	Sukishi	อาหารและเครื่องดื่ม	200	1.8
บริษัท ยัม เรสเทอรองต์ส อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	192	1.8
บริษัท เล็งโฮ ภูเก็ต จำกัด	ร้านหนังสือเล็งโฮ	บริการต่าง ๆ	158	1.5

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการภูเก็ต สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	47.3
อาหารและเครื่องดื่ม	15.9	11.7
บริการด้านความบันเทิง	4.6	2.3
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	7.0	3.4
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	8.2	4.0
สินค้าสุขภาพและความงาม	5.2	2.5
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	57.8	28.2
พื้นที่ว่าง	1.2	0.6
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 โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 513 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการภูเก็ต ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	20	806	7.4	3.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	23	1,534	14.1	6.9

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดส์ รีเทล โกรท

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	22	1,126	10.4	5.0
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	14	7,276	66.9	32.6
สัญญาเช่าหลักกับเอสโก โลดส์ ⁽²⁾	1	11,428	0.0	51.2
พื้นที่ว่าง	3	129	1.2	0.6
รวม	83	22,299	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเอสโก โลดส์มีอายุการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี) (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเอสโก โลดส์จะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเอสโก โลดส์

2. โครงการศาลายา

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการศาลายาตั้งอยู่ที่เลขที่ 99/14 หมู่ที่ 1 ตำบลบางเตย อำเภอสามพราน จังหวัดนครปฐม มีเนื้อที่รวม 38 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา หรือ 62,396 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่บนทางหลวงหมายเลข 338 (ถนนบรมราชชนนี) ซึ่งเป็นถนน 10 ช่องทางเดินรถ ในอำเภอพุทธมณฑล จังหวัดนครปฐม พื้นที่โดยรอบเทศบาลตำบลศาลายาขยายตัวขึ้นในช่วงที่ผ่านมา ส่วนหนึ่งมาจากการก่อตั้งมหาวิทยาลัยขนาดใหญ่ 2 แห่งและศูนย์สุขภาพ โดยเฉพาะมหาวิทยาลัยมหิดล (วิทยาเขตศาลายา) ซึ่งตั้งอยู่ห่างจากศูนย์การค้าไปทางทิศตะวันออกประมาณ 2.5 กิโลเมตร ทั้งนี้ พื้นที่บริเวณใกล้เคียงศูนย์การค้าที่กำลังขยายตัว เป็นผลมาจากการพัฒนาพื้นที่อยู่อาศัยและพื้นที่อุตสาหกรรมจำนวนมาก โดยที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโครงการศาลายาบางส่วน (ส่วนพื้นที่ลานจอดรถ) เป็นกรรมสิทธิ์ของนางละออ นิมอนงค์ (เจ้าของที่ดิน) และบางส่วนเป็นกรรมสิทธิ์ของเอสโก โลดส์ (ส่วนที่ตั้งอาคารศูนย์การค้า) ทั้งนี้ กองทุนรวมจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินทั้งหมดดังกล่าวสำหรับโครงการศาลายา

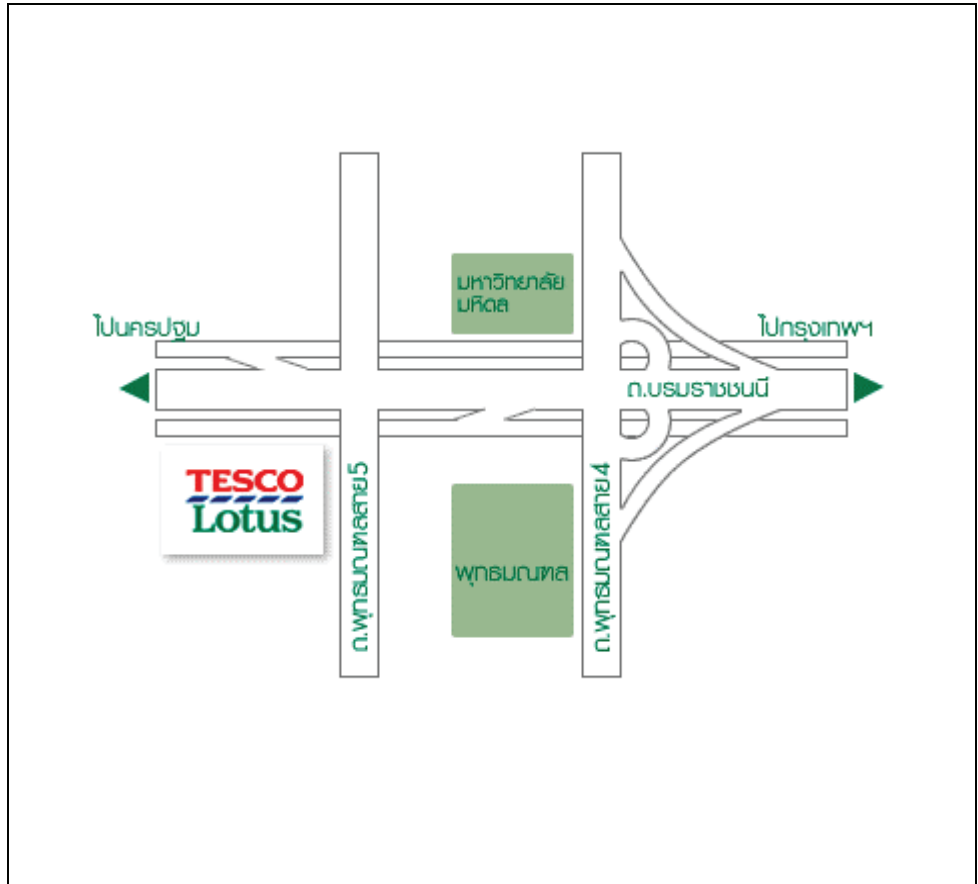
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการศาลายานี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เอสโก โลดส์ ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 2 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น และ (2) อาคารอนุรักษ์พลังงาน อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการศาลายา ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์ กองทุนรวมจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการศาลายา

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการศาลายา มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว 18,396 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 17,471 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 87 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 2,546 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 46 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ ประมาณร้อยละ 99.5 และร้อยละ 100.0 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยก้นำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการสาขาที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	38 ไร่ 3 งาน 99 ตารางวา หรือ 62,396 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 338
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 5 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,090 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	985 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	8,396 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	4,740 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,554 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	0 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	25,765 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	8,396 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	17,471 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	84.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 90.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 78.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 56.3 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	87 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 1,096 คัน รถจักรยานยนต์ 380 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,776 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิ) และ 1,615 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิ) และ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการสาขาที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

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

หมายเหตุ

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

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	3772	375	173	21-0-29	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
2.	3773	376	174	1-2-88	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
3.	6034	13	440	12-3-25	นางละออ นิมอนงค์
4.	6036	17	442	3-1-57	นางละออ นิมอนงค์

หลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนกับสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว กองทุนรวมจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวจากนางละออ นิมอนงค์โดยตรง และภายหลังการรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว กองทุนรวม และเทสโก้ โลตัส จะดำเนินการจดทะเบียนเลิกสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 6034 และ 6036 ซึ่งเทสโก้ โลตัส มีอยู่เดิมกับนางละออ นิมอนงค์

นอกจากนี้ เทสโก้ โลตัสจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวม

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการศาลายา สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

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

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการศาลายา มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 87 ราย

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

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า ของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	2,546	30.3
บริษัท วี.เอ็ม.วี.เค .เซอร์วิส จำกัด	Z-Zone	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	535	6.4
นางสาวศรี ตรีสิริสัตยวงศ์	โรงเรียนดนตรีสยามกลการ ศาลายา	บริการต่าง ๆ	469	5.6

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท อีราชัยมาเสะ จำกัด	อีราชัยมาเสะ	อาหารและเครื่องดื่ม	230	2.7
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	217	2.6
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER, Mother & Child by His & Her	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	212	2.5
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	210	2.5
บริษัท เดอะ บาร์บีคิว พลลาซ่า จำกัด	Bar-B-Q Plaza & Joom Zap Hut	อาหารและเครื่องดื่ม	195	2.3
นายอมฤต ปานกลาง	Echo KARAOKE & GAME	บริการด้านความบันเทิง	170	2.0
นายวิรัช ต่อเทียนชัย	ECC	บริการต่าง ๆ	162	1.9

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการศาลายา สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	46.3
อาหารและเครื่องดื่ม	20.6	15.6
บริการด้านความบันเทิง	34.5	16.6
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	14.4	6.9
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	22.2	10.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	5.1	2.4
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	3.2	1.5

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เอสเคไอ โกลด์ส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้นซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 255 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการศาลายา ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	11	473	5.6	2.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	59	4,627	55.1	26.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	10	365	4.3	2.1
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	7	2,931	34.9	16.8
สัญญาเช่าหลักกับเอสเคไอ โกลด์ส ⁽²⁾	1	9,075	0.0	51.9
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	88	17,471	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี) (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

3. โครงการนครศรีธรรมราช

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการนครศรีธรรมราช ตั้งอยู่ที่เลขที่ 15 ถนนพัฒนาการ-คูขวาง ตำบลในเมือง อำเภอเมือง จังหวัดนครศรีธรรมราช มีเนื้อที่ดินรวม 26 ไร่ 33.6 ตารางวา หรือ 41,734 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางหลวงหมายเลข 4012 (ถนนพัฒนาการคูขวาง) ในสายหลักของจังหวัดนครศรีธรรมราช ซึ่งเป็นจังหวัดชายฝั่งทะเลทางภาคใต้ของประเทศไทย โดยที่ตั้งของโครงการนครศรีธรรมราชตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของตัวเมืองนครศรีธรรมราช นอกจากนี้ ที่ตั้งของโครงการนครศรีธรรมราชยังเป็นศูนย์กลางทางการค้าสำหรับลูกค้าในระดับท้องถิ่นและระดับภูมิภาค กองทุนรวมจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับโครงการนครศรีธรรมราช

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการนครศรีธรรมราชนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น และยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลัง ที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าจากเทสโก้ โลตัส ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการนครศรีธรรมราช ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2540 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 4 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์ กองทุนรวมจะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการนครศรีธรรมราช

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการนครศรีธรรมราชมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 2,885 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 15,106 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 40 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 460 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 59 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 100 และร้อยละ 100 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการนครศรีธรรมราชที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	26 ไร่ 33.6 ตารางวา หรือ 41,734 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 4012 (ถนนพัฒนาการคูขวาง)
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 15 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	11,557 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	664 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	2,711 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,838 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	4,454 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	0 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	21,225 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	2,885 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	15,106 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	31.9 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 34.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 36.6 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 21.0 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	40 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 461 คัน รถจักรยานยนต์ 200 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,069 (บจ. ซีบี วิชาการ เฮลลิส) และ 1,075 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 (บจ. ซีบี วิชาการ เฮลลิส) และ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาสูงสุดในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (ล้านบาท)	1,175.9

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก้ โลดส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก้ โลดส์
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก้ โลดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เอสโก้ โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการลงทุนของกองทุนรวม เอสโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่ซึ่งไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ
- (6) ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินต่ำสุดที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	78474	765	8468	26-0-33.6	บริษัท เอก-ชัย ดีสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด

เอสโก้ โลดส์ จะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เอสโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนกับสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการนครศรีธรรมราช สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	100.0	100.0
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการนครศรีธรรมราชมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 40 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการนครศรีธรรมราชที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด และบริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนการเช่าของผู้เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	501	17.4
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	257	8.9
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	245	8.5
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์และ Karaoke)	บริการด้านความบันเทิง	200	6.9
บริษัท กู๊ดเซนส์ จำกัด	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	196	6.8
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	190	6.6
ห้างหุ้นส่วนสามัญ คลีน สแควร์	KLEAN SQUARE	บริการต่าง ๆ	174	6.0
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริการต่าง ๆ	171	5.9
บริษัท เอส.ที. สวีทตี้ จำกัด	Swensen's	อาหารและเครื่องดื่ม	112	3.9
นางดวงกมล สว่างเนตร	Oriental Beauty Center	สินค้าสุขภาพและความงาม	100	3.5

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการนครศรีธรรมราช สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	76.5
อาหารและเครื่องดื่ม	21.8	8.6
บริการด้านความบันเทิง	17.7	3.4
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	27.1	5.2
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	3.4	0.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	10.0	1.9
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	20.0	3.8
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้นซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 654 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการนครศรีธรรมราช ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	9	148	5.1	1.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	11	953	33.0	6.3

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	10	858	29.8	5.7
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	10	925	32.1	6.1
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	12,222	0.0	80.9
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	41	15,106	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี) (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

4. โครงการรังสิต-นครนายก

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการรังสิต-นครนายกตั้งอยู่ที่เลขที่ 90 หมู่ 2 ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลบึงยี่โถ อำเภอดัญบุรี จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 33 ไร่ 2 งาน หรือ 53,600 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่เลียบทางหลวงหมายเลข 305 ซึ่งเชื่อมระหว่างจังหวัดปทุมธานีที่อยู่ในตอนกลางของประเทศไทยกับจังหวัดฉะเชิงเทราและจังหวัดนครนายกที่อยู่ทางตะวันออก นอกจากนี้พื้นที่บริเวณนี้ยังมีโครงการอาคารที่พักอาศัยขนาดเล็ก รวมถึงโรงงานอุตสาหกรรม ตลอดจนฝั่งของถนนรังสิต-นครนายก ซึ่งกองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับโครงการรังสิต-นครนายก

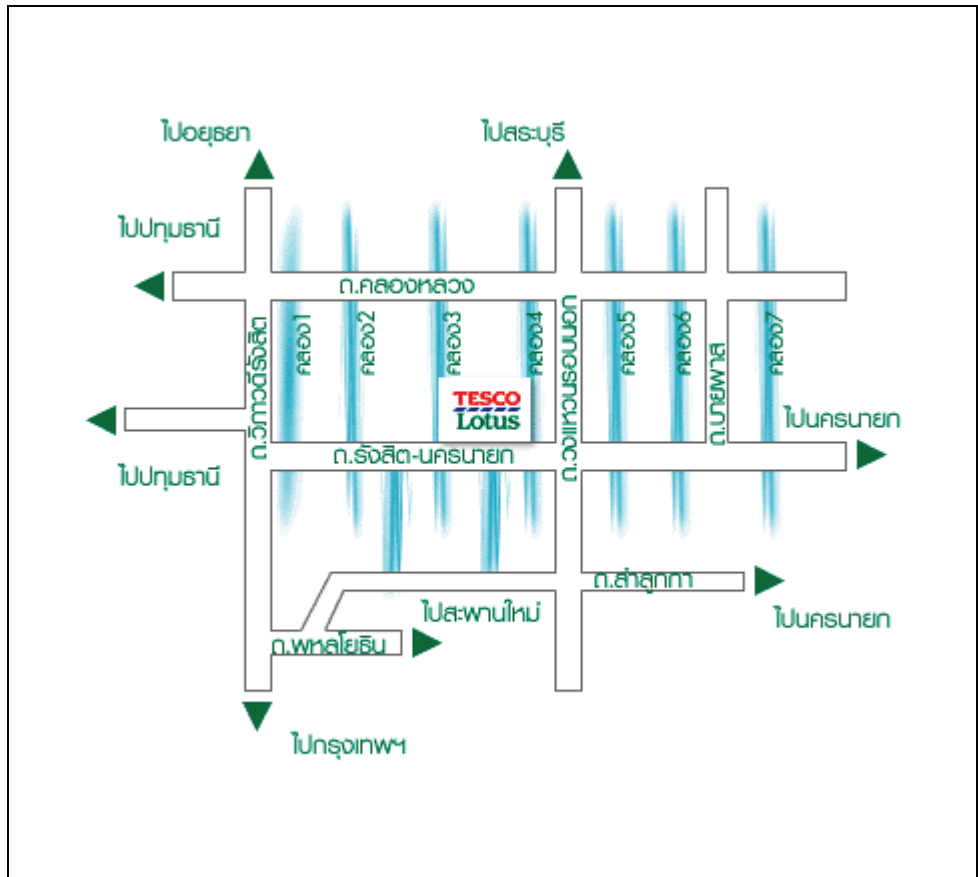
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการรังสิต-นครนายกนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการรังสิต-นครนายก ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2548 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง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

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการรังสิต นครนายกมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 3,066 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 12,137 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 61 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 380 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 17 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.8 และร้อยละ 99.7 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการรังสิต-นครนายกที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า
เนื้อที่ดิน	33 ไร่ 2 งาน หรือ 53,600 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 305
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 7 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	7,956 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,115 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	2,586 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,647 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,344 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	5,938 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	22,586 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	3,066 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	12,137 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	50.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 50.9 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 44.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 26.0 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	61 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 863 คัน รถจักรยานยนต์ 368 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	593 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 638 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการรังสิต-นครนายกที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาสูงสุดในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (ล้านบาท)	652.3

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โลดส์
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โลดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เอสไอ โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการลงทุนของกองทุนรวม เอสไอ โลดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ
- (6) ราคาสูงสุดที่กองทุนรวมจะลงทุนจะต้องไม่สูงกว่าราคาประเมินค่าสูงสุดที่ได้จากผู้ประเมินค่าทรัพย์สินทั้งสองรายเกินกว่าร้อยละ 10

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	46094 (บางส่วน)	200	3824	33-2-71.5 โดยเอสไอ โลดส์เช่าที่ดินแต่เพียงบางส่วน จำนวน 33-2-0	บริษัท เฉลิมนคร จำกัด	23

เอสไอ โลดส์ จะโอนสิทธิการเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เอสไอ โลดส์ เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมกับสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการรังสิต-นครนายก สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	98.1	99.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.1	99.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.8	100.0
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.7	99.9

หมายเหตุ

(1) อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการรังสิต-นครนายก มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 61 ราย

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

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

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

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการรังสิต นครนายก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	65.5
อาหารและเครื่องดื่ม	36.5	18.4
บริการด้านความบันเทิง	6.0	1.5
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	27.2	6.9
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	14.2	3.6
สินค้าสุขภาพและความงาม	11.8	3.0
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	4.4	1.1
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 688 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการรังสิต-นครนายก ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	17	245	8.0	2.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	7	162	5.3	1.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	21	2,164	70.6	17.8
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	16	496	16.2	4.1
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	9,071	0.0	74.7
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	62	12,137	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 คราว ๆ ละ 10 ปี) (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

5. โครงการบางปู

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการบางปูตั้งอยู่ที่เลขที่ 2502 หมู่ที่ 3 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินรวม 55 ไร่ 80 ตารางวา หรือ 88,320 ตารางเมตร ตั้งอยู่เลยคลองชลประทาน (คลองชายทะเล) ซึ่งขนานกับทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท) โดยตั้งอยู่ห่างจากนิคมอุตสาหกรรมบางปูไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะทาง 1.2 กิโลเมตร และห่างจากเขตตัวเมืองสมุทรปราการเป็นระยะทาง 13 กิโลเมตร เขตพื้นที่พัฒนาที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการบางปูประกอบด้วยอาคารที่อยู่อาศัย และอาคารเชิงพาณิชย์ต่าง ๆ ซึ่งกองทุนรวมจะลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดินสำหรับโครงการบางปู

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

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการบางปูมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 3,225 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 12,531 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 50 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 580 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 26 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 98.0 และร้อยละ 98.6 ตามลำดับ

อนึ่ง ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินโครงการบางปูอยู่ติดกับที่ดินที่เจ้าของที่ดินปัจจุบันได้ยกให้เป็นทางสาธารณะ โดยทางสาธารณะดังกล่าวเชื่อมต่อกับที่ราชพัสดุที่ได้รับสิทธิการใช้พื้นที่โดยประมาณ 2 งาน 31.2 ตารางวา ซึ่งอยู่ในการกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ กรมธนารักษ์ได้อนุญาตให้เจ้าของที่ดินเดิมใช้ที่ดินดังกล่าวโดยไม่มีกำหนดระยะเวลาการใช้ที่ดิน เพื่อก่อสร้างสะพานข้ามคลองสาธารณะ (คลองชายทะเล) เพื่อเชื่อมต่อกับพื้นที่ชุมชนฝั่งทิศเหนือ รวมทั้งทรัพย์สินส่วนโครงการบางปูกับถนนสุขุมวิท ภายใต้เงื่อนไขว่า จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในสะพานดังกล่าวให้กระทรวงการคลังเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

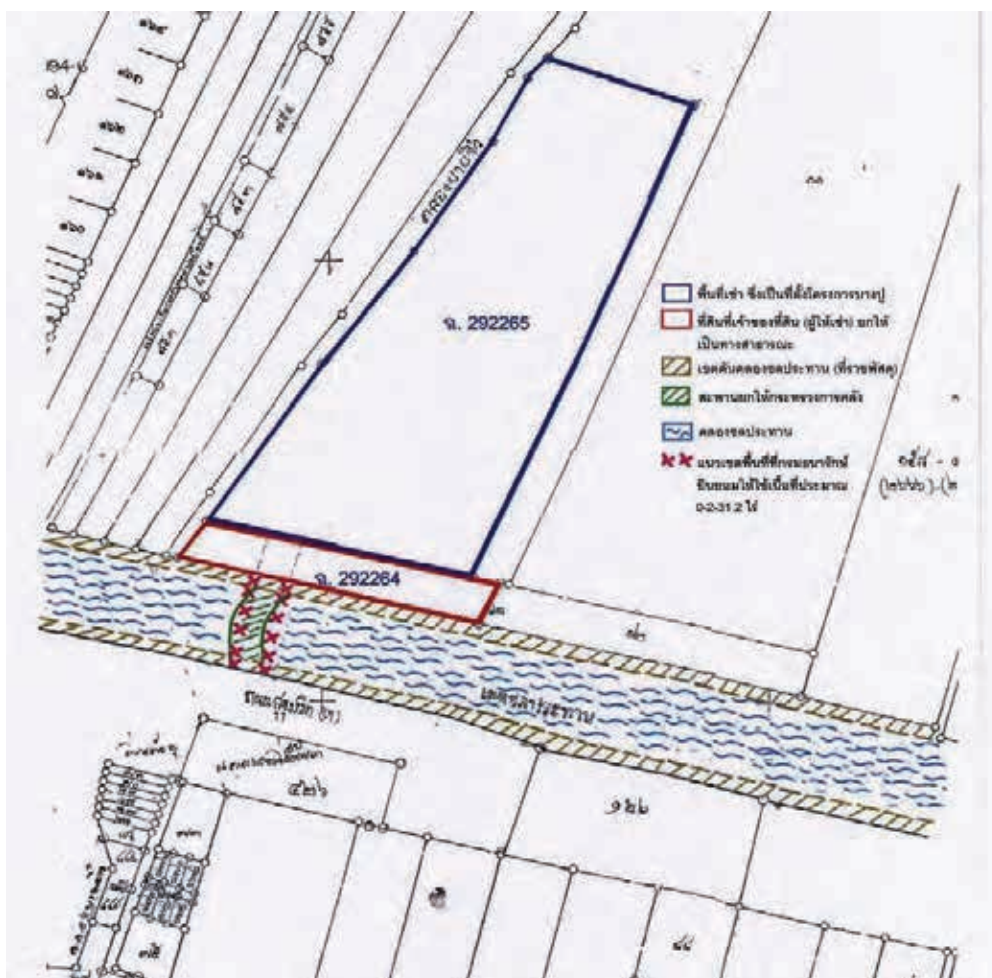
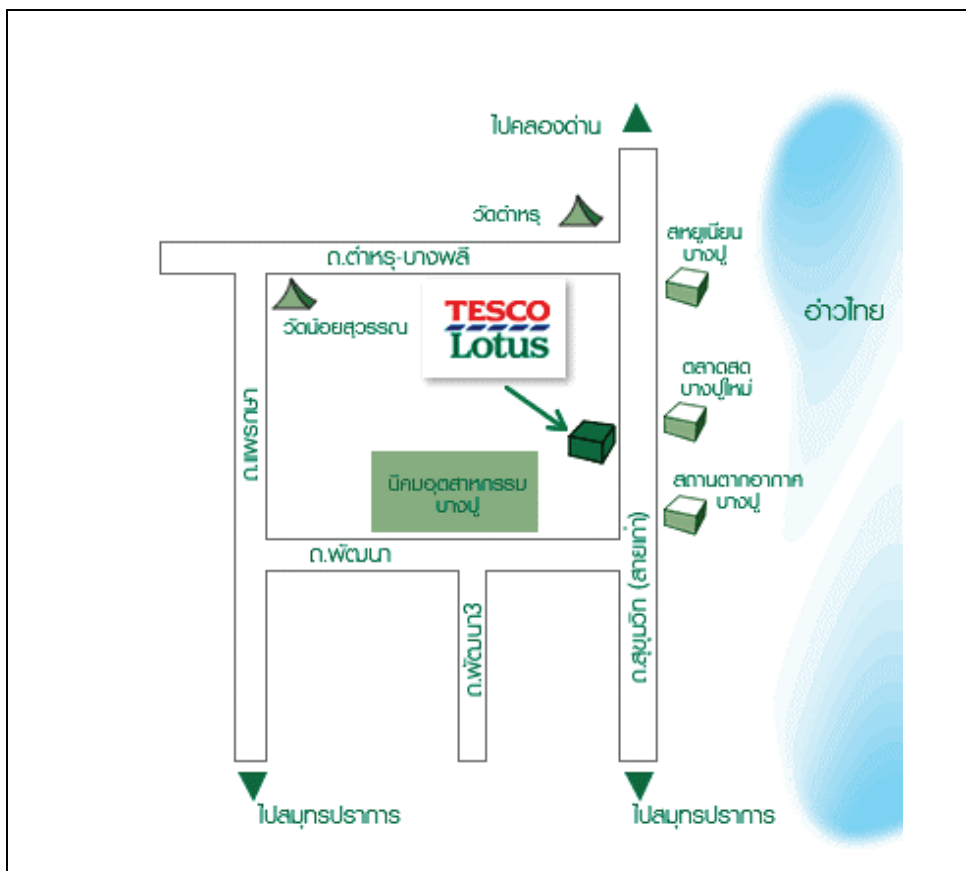
² อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ในการนี้ เอสโก โลดส์ (ในฐานะผู้ก่อสร้างสะพาน) จะได้โอนกรรมสิทธิ์ในสะพานข้ามคลองให้แก่กระทรวงการคลังภายในเดือนพฤศจิกายน 2555 ตามเงื่อนไขการให้สิทธิใช้ที่ดินระหว่างเจ้าของเดิมกับกรมธนารักษ์

ทั้งนี้ เจ้าของที่ดินปัจจุบันได้มีการชำระค่าธรรมเนียมการใช้ที่ดินให้แก่กรมธนารักษ์สำหรับการใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวแล้ว และเจ้าของที่ดินปัจจุบันมีภาระหน้าที่ต่อกรมธนารักษ์ในการดูแลรักษาสะพานข้ามคลองดังกล่าว นอกจากนี้ ภายหลังจากที่เอสโก โลดส์ โอนสิทธิการเช่าที่ดินให้แก่กองทุนรวมแล้ว กองทุนรวมจะมีภาระหน้าที่ในการดูแลรักษาสะพานข้ามคลองดังกล่าวตามที่จะได้กำหนดไว้ในบันทึกแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งจะมีการจดทะเบียนบันทึกฉบับดังกล่าวกับสำนักงานที่ดินในวันโอนกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ คลองสาธารณะ (คลองชายทะเล) ดังกล่าว คั่นระหว่างชุมชนทางฝั่งทิศเหนือของคลองและถนนสุขุมวิท โดยประชาชนที่อาศัยในชุมชนดังกล่าวต้องเดินทางเข้าออกระหว่างชุมชนและถนนสุขุมวิทโดยอาศัยสิทธิการใช้สะพาน ซึ่งเป็นทางเข้าออกที่สำคัญเพื่อข้ามคลองตามจุดต่าง ๆ ในลักษณะเช่นเดียวกับกับสิทธิที่กองทุนรวมจะได้รับในการเข้าออกทรัพย์สินส่วนโครงการบางปู

ที่ตั้งของโครงการ



รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการบางปูที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า
เนื้อที่ดิน	55 ไร่ 80 ตารางวา หรือ 88,320 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 3 (ถนนสุขุมวิท)
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 5 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,288 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,018 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	3,105 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,692 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,325 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	0 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	18,429 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	3,225 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	12,531 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	36.0 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 36.4 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 42.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) 21.8 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	50 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 675 คัน รถจักรยานยนต์ 816 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	585 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 644 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 3 กรกฎาคม 2555 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิ) และ วันที่ 29 มิถุนายน 2555 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาสูงสุดในการเข้าลงทุน ⁽⁶⁾ (ล้านบาท)	643.5

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุ

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

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

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

อนึ่ง พื้นที่ภายใต้สัญญาเช่าที่ดินบางส่วนยังไม่ได้รับการพัฒนา เนื่องจากเป็นบริเวณที่ต้องสงวนไว้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร คิดเป็นเนื้อที่ประมาณ 13.7 ไร่

เทสโก้ โลตัส จะโอนสิทธิการเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้จดทะเบียนเพิ่มเงินทุนจดทะเบียนของกองทุนรวมกับสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการบางปู สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	93.5	98.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	96.2	99.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	98.0	99.5
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	98.6	99.6

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการบางปู มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 50 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการบางปูที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท วิเอ็มวีเค เซอร์วิส จำกัด และ บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่าและสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ลำดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท วิ.เอ็ม.วี.เค. เซอร์วิส จำกัด	Z-Zone	เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	580	18.0
บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	286	8.9
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	220	6.8
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองด์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	218	6.8
ห้างหุ้นส่วนจำกัด อนุสรณ์ โกลบ	ปานึก เขาสวนกวาง	อาหารและเครื่องดื่ม	188	5.8
นางสาวลาวัลย์ วิรัตน์มาลี	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	179	5.5
บริษัท ไทยอะซิบบิ่ง จำกัด	อะซิบบิ่งราเมน	อาหารและเครื่องดื่ม	150	4.7
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบูคเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	131	4.1
ห้างหุ้นส่วนสามัญ โปลิ เคมี โลดส์	POLI-CHEM	บริการต่าง ๆ	120	3.7
บริษัท ยูนิค เทรดิง (ไทยแลนด์) จำกัด	D'ARTE Shoes & Bags	เสื้อผ้าและเครื่องประดับ	103	3.2

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการบางปู สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	66.1
อาหารและเครื่องดื่ม	30.7	16.0
บริการด้านความบันเทิง	7.4	1.9
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	14.9	3.8
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	31.6	8.1
สินค้าสุขภาพและความงาม	3.0	0.8
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	12.2	3.1
พื้นที่ว่าง	0.3	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว เทสโก้ โลตัส ยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุด วันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 461 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการบางปู ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	4	78	2.4	0.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	38	2,698	83.7	21.5

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	6	117	3.6	0.9
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	2	323	10.0	2.6
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	9,306	0.0	74.3
พื้นที่ว่าง	1	9	0.3	0.1
รวม	52	12,531	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี (โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี) (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการเดิม

1. โครงการศรีนครินทร์

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการศรีนครินทร์ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 9 หมู่ 6 ตำบลบางเมืองใหม่ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ มีเนื้อที่ดินรวม 48 ไร่ 1 งาน 74.3 ตารางวา หรือ 77,497 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของถนนศรีนครินทร์ และตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองสมุทรปราการประมาณ 4 กิโลเมตร เขตพื้นที่พัฒนาที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการศรีนครินทร์ประกอบไปด้วยอาคารที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ นอกจากนี้ โครงการศรีนครินทร์ยังเป็นศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส ที่มีรูปแบบเป็น "เทสโก้ โลตัส พลัส" และมีการออกแบบร้านค้าปลีกในศูนย์การค้าให้มีขนาดที่เหมาะสมกับพื้นที่และลักษณะธุรกิจของผู้เช่า โดยเป็นศูนย์กลางสำหรับศูนย์อาหารและความบันเทิง และเป็นศูนย์การค้าที่เป็นแหล่งรวมสินค้า และบริการครบวงจรให้กับลูกค้า (one-stop shopping location)

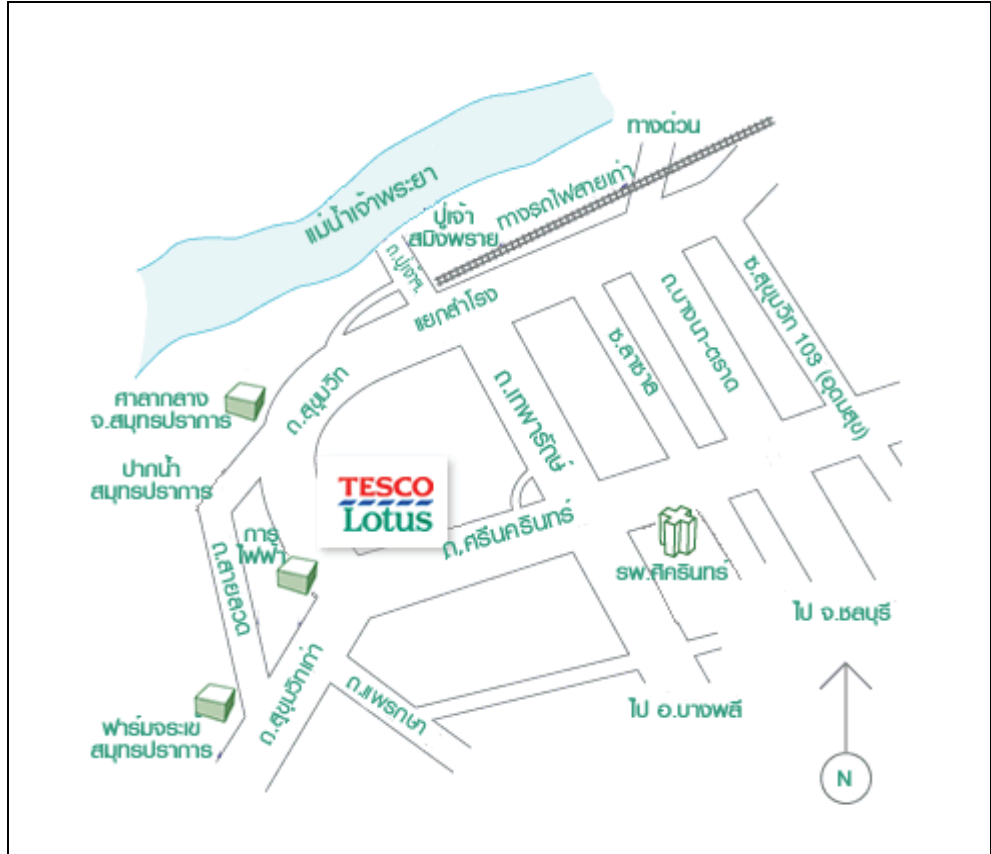
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการศรีนครินทร์นี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 5 หลัง ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ อาคารขายสินค้าเกี่ยวกับสัตว์เลี้ยง อาคารมินิพลาซ่า อีกจำนวน 4 หลังที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดิน โดยผู้เช่าเช่าจากกองทุนรวมภายใต้ชื่อทางการค้า B-Quik Doodee Glass Drive และ Poli-Chem และ Pet Perfect และ Outdoor mini plaza Mobile Zone ตามลำดับ ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการศรีนครินทร์ดังกล่าว ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2542 และมีการปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารในปี 2551 สำหรับบริการด้านบันเทิงและร้านอาหาร รวมถึงการปรับรูปแบบเป็น "เทสโก้ โลตัส พลัส" โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 6 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 2 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 4 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 8 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการศรีนครินทร์มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 18,903 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 29,480 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 163 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 3,393 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 49 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.0 และร้อยละ 98.5 ตามลำดับ

ที่ตั้งของโครงการ



² อัตราเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการศรีนครินทร์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	48 ไร่ 1 งาน 74.3 ตารางวา หรือ 77,497 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนศรีนครินทร์
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 13 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	ปี 2551
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,909 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,668 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	14,360 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	8,806 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	6,898 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	16,733 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	57,374 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	18,903 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	29,480 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	158.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 174.2 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 199.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 107.6 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	163 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 1,419 คัน รถจักรยานยนต์ 870 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	3,040 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 2,930 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการศรีนครินทร์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	3,011,369,500 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โลดส์
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โลดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เอสไอ โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เอสไอ โลดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	96	28	98	1-1-0	กองทุนรวม
2.	514	27	324	31-0-74	กองทุนรวม
3.	268221	8207	33663	16-0-0.3	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เอสไอ โลดส์ ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เอสไอ โลดส์ เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการศรีนครินทร์ สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.3	99.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.5	99.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.0	99.4
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	98.5	99.0

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการศรีนครินทร์ มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 163 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการศรีนครินทร์ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่าคือ บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พาณิชย์ จำกัด และบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ เช่าของผู้เช่า เทียบกับพื้นที่ ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท มั่นคง มั่งคั่ง พาณิชย์ จำกัด	Outdoor mini plaza, Mobile Zone	สินค้าแฟชั่นและ เครื่องประดับ	3,585	19.0
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้าน ความบันเทิง	3,393	17.9
บริษัท บี-ควิก จำกัด	B-Quik	บริการต่าง ๆ	456	2.4
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	His & Her, Mother & Child by His & Her	สินค้าแฟชั่นและ เครื่องประดับ	445	2.4

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
นางสาวอุบลวรรณ จางวิบูลย์	โรงเรียนดนตรี สยามกลการ ศรีนครินทร์	บริการต่าง ๆ	414	2.2
นายวิรัช ต่อเทียนชัย	โรงเรียนภาษา และคอมพิวเตอร์ อีซีซี ศรีนครินทร์	บริการต่าง ๆ	385	2.0
บริษัท ฟุจิ ศรีนครินทร์ แอสปี้มีล จำกัด	ภัตตาคารอาหาร ญี่ปุ่น ฟุจิ	อาหารและเครื่องดื่ม	350	1.9
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	315	1.7
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	260	1.4
บริษัท อมรินทร์ บุ๊ค เซ็นเตอร์ จำกัด	ร้านนายอินทร์	บริการต่าง ๆ	250	1.3

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการ ศรีนครินทร์ สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	30.2
อาหารและเครื่องดื่ม	19.1	17.9
บริการด้านความบันเทิง	21.5	13.8
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	17.2	11.0
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	29.2	18.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.4	4.1
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	5.3	3.4

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง	1.3	0.8
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาสั้นกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 688 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่ศรีนครินทร์ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	54	3,120	16.5	10.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	33	950	5.0	3.2
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	53	8,763	46.4	29.7
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	23	5,828	30.8	19.8
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	10,577	0.0	35.9
พื้นที่ว่าง	11	242	1.3	0.8
รวม	175	29,480	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก" ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส เริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

2. โครงการกระเป๋

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการกระเป๋ที่ตั้งอยู่ที่เลขที่ 191 หมู่ 12 ตำบลกระเป๋น้อย อำเภอเมือง จังหวัดกระบี่ มีเนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 1 งาน 51.8 ตารางวา หรือ 48,607 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่บนทางหลวงสายหลักของจังหวัดกระบี่ ซึ่งเป็นจังหวัดชายฝั่งทะเลทางภาคใต้ และเป็นหนึ่งในจังหวัดท่องเที่ยวหลักของประเทศไทย และมีจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วในช่วงหลายปีที่ผ่านมา รวมถึงเป็นจังหวัดที่ดึงดูดความสนใจทั้งนักท่องเที่ยวชาวไทยและชาวต่างชาติ โดยที่ตั้งของโครงการกระเป๋อยู่ห่างจากทางแยกหลักของตัวเมืองกระบี่มาทางทิศตะวันออกเป็นระยะทางประมาณ 4 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากสนามบินกระบี่มาทางทิศตะวันตกเป็นระยะทางประมาณ 5 กิโลเมตร นอกจากนี้ ที่ตั้งของโครงการกระเป๋ยังเป็นศูนย์กลางทางการค้าสำหรับลูกค้าในระดับท้องถิ่นและระดับภูมิภาค

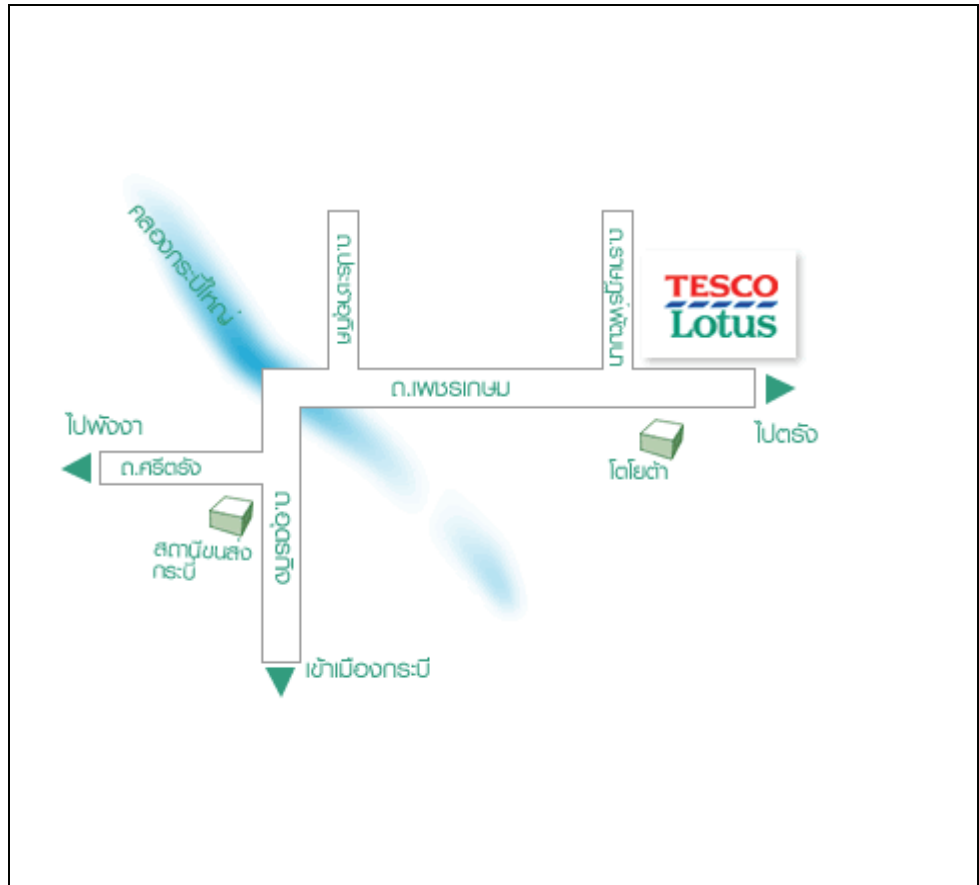
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการกระเป๋นี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลังที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าจากกองทุนรวมภายใต้ชื่อทางการค้า B-Quik ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการกระเป๋ ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2550 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 3 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการกระเป๋มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 7,902 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 16,609 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 77 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 3,065 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 40 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.7 และร้อยละ 99.7 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการประจำปีที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	30 ไร่ 1 งาน 51.8 ตารางวา หรือ 48,607 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 4 (ถนนเพชรเกษม)
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 5 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	7,887 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	820 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	7,438 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	3,791 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	4,428 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	12,756 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	37,120 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	7,902 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	16,609 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	71.6 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 78.9 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 89.3 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 47.1 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	77 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 800 คัน รถจักรยานยนต์ 787 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,639 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,476 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	1,516,990,300 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เอสโก โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เอสโก โลดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	4185	14	452	16-2-78	กองทุนรวม
2.	21202	73	1367	2-2-58.2	กองทุนรวม
3.	21203	74	1368	1-2-21.6	กองทุนรวม
4.	21204	75	1369	1-0-16.8	กองทุนรวม
5.	21205	76	1370	1-2-54.5	กองทุนรวม
6.	21206	77	1371	0-3-12.4	กองทุนรวม
7.	21207	78	1372	2-3-11.4	กองทุนรวม
8.	21208	79	1373	3-0-98.9	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เอสโก โลดส์ ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ เอสโก โลดส์ เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการประจำปี สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	97.4	98.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	98.4	99.3

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.7	99.9
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.7	99.9

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนระหว่างช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาดังกล่าว

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการกระเป๋มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 77 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการกระเป๋มีไม่ใช่เอสไอ โดดส์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท ทีจี เซลลูลาร์เวิลด์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	3,065	38.8
บริษัท ทีจี เซลลูลาร์เวิลด์ จำกัด	TG Zone	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	484	6.1
บริษัท บี-ควิก จำกัด	B-Quik	บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา	364	4.6
บริษัท เอ็ม เค เวสโตรองด์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	258	3.3
บริษัท ยัม เวสเทอรองด์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	255	3.2
บริษัท นิตพล การแพทย์ จำกัด	นิตพล คลินิก	สินค้าสุขภาพและความงาม	200	2.5

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบูคเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	181	2.3
บริษัท รีโน (ประเทศไทย) จำกัด	AIIZ	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	172	2.2
บริษัท รองเท้าบาจาแห่งประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	BATA	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	169	2.1
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	138	1.7

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการกระบี่ สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	47.5
อาหารและเครื่องดื่ม	10.8	10.1
บริการด้านความบันเทิง	42.2	20.1
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	16.2	7.7
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	20.7	9.9
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.6	3.2
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	3.3	1.6
พื้นที่ว่าง	0.3	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 1,109 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าที่โครงการกระบี่ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	11	383	4.9	2.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	57	3,741	47.3	22.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	5	338	4.3	2.0
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	4	3,420	43.3	20.6
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	8,707	0.0	52.4
พื้นที่ว่าง	2	20	0.3	0.1
รวม	80	16,609	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง 7 ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส เริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

3. โครงการประชาชน

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการประชาชนตั้งอยู่ที่ เลขที่ 829 ถนนประชาชน 2 เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินรวม 15 ไร่ 11.70 ตารางวา หรือ 24,047 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือของทางแยกระหว่างถนนประชาราษฎร์สาย 2 กับถนนประชาชนซึ่งตั้งอยู่เลยคลองประปา มีคลองเปรมประชากรตั้งเลียบขนานอยู่ทางเขตทิศตะวันออกของโครงการประชาชน ที่ดินบริเวณทั้งสองฝั่งของคลองประปาถูกใช้เพื่อวัตถุประสงค์ทางการค้าและที่อยู่อาศัยเป็นหลัก พื้นที่บริเวณนี้ยังเป็นที่ตั้งของหน่วยงานราชการทหาร รวมถึงทรัพย์สินทางทหาร นอกจากนี้ สถานที่ตั้งของสำนักงานใหญ่บริษัท ปูนซีเมนต์ไทย จำกัด (มหาชน) อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับโครงการประชาชน โดยโครงการนี้อยู่ห่างจากสถานีรถไฟใต้ดินบางซื่อไปทางทิศตะวันตกประมาณ 0.7 กิโลเมตร และอยู่ห่างจากสถานีรถไฟฟ้ามหานครไปทางทิศตะวันตกประมาณ 3.4 กิโลเมตร

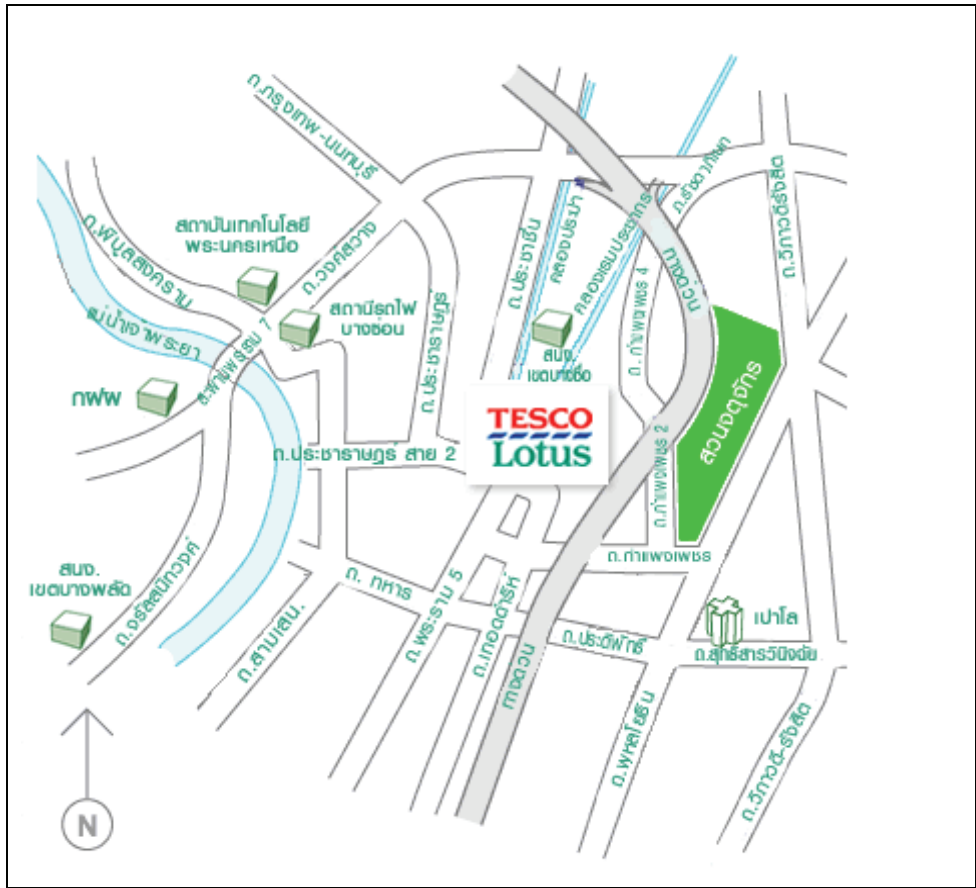
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการประชาชนนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการประชาชน ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2544 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 3 ตัว บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการประชาชนมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 2,791 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 12,206 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 52 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 1 ตารางเมตร ถึง 319 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 26 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 100.0 และร้อยละ 99.7 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โลดส์

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการประชาชนที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	15 ไร่ 11.70 ตารางวา หรือ 24,047 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนประชาชน
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 11 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,447 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	969 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	2,790 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,765 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	5,976 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	14,267 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	34,213 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	2,791 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	12,206 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	59.2 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 63.3 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 67.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 33.7 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	52 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 503 คัน รถจักรยานยนต์ 120 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,496 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,471 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	1,511,851,400 บาท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุ

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

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	26931	859	2080	0-0-25	กองทุนรวม
2.	26932	860	2081	0-0-25	กองทุนรวม
3.	26933	861	2082	0-0-25	กองทุนรวม
4.	26934	862	2083	0-0-25	กองทุนรวม
5.	26935	863	2084	0-0-25	กองทุนรวม
6.	26936	864	2085	0-0-25	กองทุนรวม
7.	26937	865	2086	0-0-25	กองทุนรวม
8.	26938	866	2087	0-0-25	กองทุนรวม
9.	26939	867	2088	0-0-25	กองทุนรวม
10.	26940	868	2089	0-0-25	กองทุนรวม
11.	26941	869	2090	0-0-26	กองทุนรวม
12.	26942	870	2091	0-0-26	กองทุนรวม
13.	26943	871	2092	0-0-26	กองทุนรวม
14.	26944	872	2093	0-0-26	กองทุนรวม
15.	26945	873	2094	0-0-26	กองทุนรวม
16.	26946	6	2095	0-0-26	กองทุนรวม
17.	26947	7	2096	0-0-26	กองทุนรวม
18.	26948	831	2097	0-0-17	กองทุนรวม

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ
19.	26949	832	2098	0-0-17	กองทุนรวม
20.	26950	831	2099	0-0-17	กองทุนรวม
21.	26951	830	2100	0-0-17	กองทุนรวม
22.	155019	500	14608	15-0-86 ⁽¹⁾	กองทุนรวม

หมายเหตุ

(1) ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้ได้ดำเนินการจดทะเบียนหักแบ่งเวนคืนเนื้อที่จำนวน 1 ไร่ 1 งาน 92.3 ตารางวา ให้กับการรถไฟฟ้านครหลวงแห่งประเทศไทย เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการประชารัฐ สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.5	99.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	100.0	100.0
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.7	99.9

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการประชารัฐมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 52 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการประชารัฐที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด และ บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย)

จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	319	11.4
บริษัท ยัม เรสเทอรองต์ส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	273	9.8
บริษัท แมคไทย จำกัด	Mc Donald's	อาหารและเครื่องดื่ม	261	9.4
บริษัท สูดาวัลย์ จำกัด	โรงเรียนดนตรีสยามกลการ ประชาชื่น	บริการต่าง ๆ	258	9.2
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	255	9.1
บริษัท ไทย สะจิบัง จำกัด	HACHIBAN	อาหารและเครื่องดื่ม	153	5.5
บริษัท สี่ฟ้าลูมฟินี จำกัด	ภัตตาคารสี่ฟ้า	อาหารและเครื่องดื่ม	136	4.9
บริษัท เซ็นทรัล วัตสัน จำกัด	Watson's	สินค้าสุขภาพและความงาม	110	4.0
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	90	3.2
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	SE-ED Book Center	บริการต่าง ๆ	87	3.1

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการประชาชื่น สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	69.2
อาหารและเครื่องดื่ม	52.8	20.0
บริการด้านความบันเทิง	12.1	2.8
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	19.2	4.4
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	4.7	1.1
สินค้าสุขภาพและความงาม	7.0	1.6
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	4.1	0.9
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 980 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าที่โครงการประจำขึ้นวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	14	641	23.0	5.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	27	1,471	52.7	12.1
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	5	84	3.0	0.7
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	6	594	21.3	4.9
สัญญาเช่าหลักกับเอสไอ โลดส์ ⁽²⁾	1	9,416	0.0	77.1

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	53	12,206	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส เริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

4. โครงการรังสิต คลอง 7

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการรังสิต คลอง 7 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 41/2 หมู่ 2 ตำบลลำผักกูด อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 144 ไร่ 1 งาน 71 ตารางวา หรือ 231,084 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศเหนือของ ถนนรังสิต-นครนายก (ทางหลวงหมายเลข 305) ซึ่งตัดผ่านภาคตะวันออกเฉียงเหนือของ กรุงเทพมหานคร ซึ่งเชื่อมระหว่างจังหวัดปทุมธานีที่อยู่ทางตะวันตกกับจังหวัดฉะเชิงเทราและจังหวัดนครนายกที่อยู่ทางตะวันออก โครงการรังสิตคลอง 7 ตั้งอยู่ห่างจากถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออก (ทางหลวงหมายเลข 9) ประมาณ 7 กิโลเมตร นอกจากนี้พื้นที่บริเวณนี้ยังมีโครงการอาคารที่พักอาศัยขนาดเล็ก รวมถึงโรงงานอุตสาหกรรม ตลอดทั้งสองฝั่งของถนนรังสิต-นครนายก

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการรังสิต คลอง 7 นี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลังที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าจากกองทุนรวมภายใต้ชื่อทางการค้า Bridgestone A.C.T Auto Care & Tire ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการรังสิต คลอง 7 ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2550 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

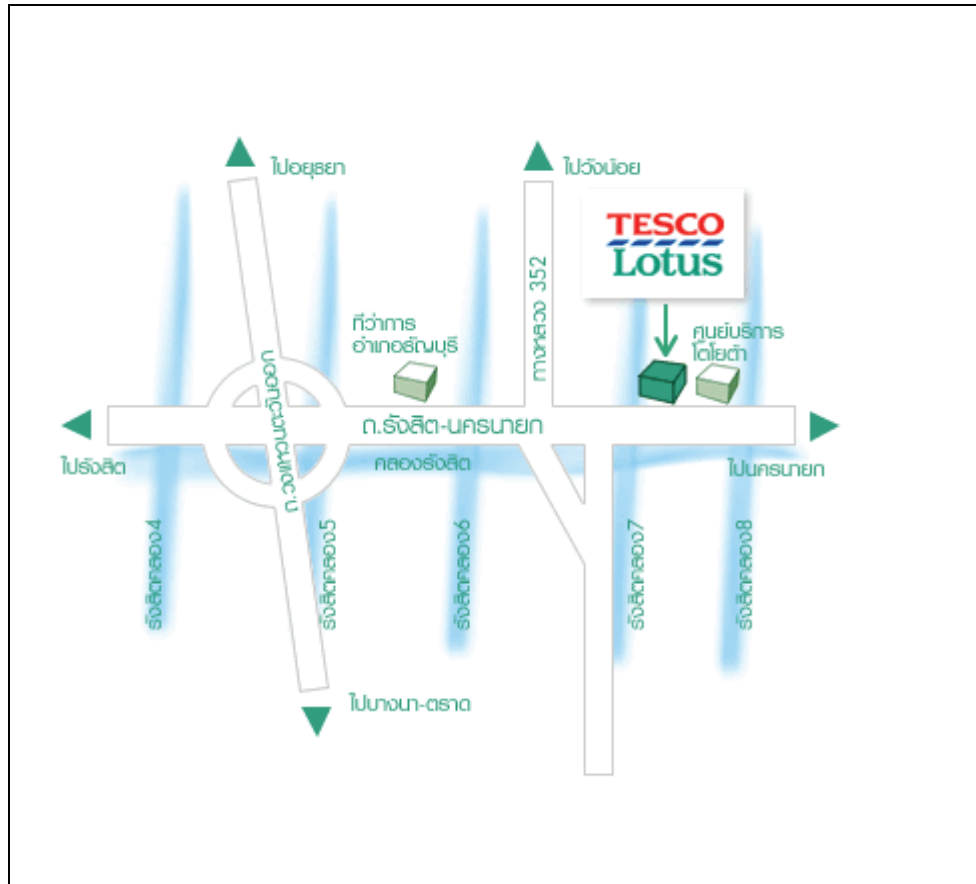
โครงการรังสิต คลอง 7 ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงเดือนกันยายน 2554 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 โดยพื้นที่ลานจอดรถของโครงการรังสิต คลอง 7 ได้รับความเสียหายเล็กน้อยและมีส่วนของผนังด้านนอกที่ต้องทาสีใหม่และทำความสะอาด แต่ไม่ต้องเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม โครงการรังสิต คลอง 7 ได้เปิดให้บริการตามปกติตลอดระยะเวลาที่มีเหตุการณ์น้ำท่วม ปัจจุบันการซ่อมแซมฟื้นฟูความเสียหายดังกล่าวได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้เช่าส่วนใหญ่ได้กลับเข้าพื้นที่และเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2554 แม้ว่ายังคงมีผู้เช่าบางรายที่อาจชำระค่าเช่าล่าช้าอันเนื่องมาจากเหตุการณ์น้ำท่วมก็ตาม

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการรังสิต คลอง 7 มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 3,394 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 12,274 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 65 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 380 ตารางเมตร และมีขนาดมีฐานของพื้นที่เช่า 25 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์

และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 95.3 และร้อยละ 99.9 ตามลำดับ

ที่ตั้งของโครงการ



² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการรังสิต คลอง 7 ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	144 ไร่ 1 งาน 71 ตารางวา หรือ 231,084 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 305
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 6 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,098 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	782 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	3,014 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,451 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,513 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	17,859 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	3,394 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	12,274 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	44.0 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 47.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 52.2 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 28.1 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	65 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 712 คัน รถจักรยานยนต์ 210 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,028 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,053 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	1,056,548,700 บาท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลดส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุ

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

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	234	344	234	99-3-8	กองทุนรวม
2.	64465	345	64465	44-2-63	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลดส์ ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลดส์เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการรังสิต คลอง 7 สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	93.8	98.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	92.7	98.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	95.3	98.7
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.9	100.0

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการรังสิต คลอง 7 มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 65 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการรังสิต คลอง 7 ที่ไม่ใช่เอสไอ โดดส์ เมื่อพิจารณาพื้นที่ที่เช่า คือ บริษัท บริดจสโตน เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เอ็ม เค เวสต์โรด จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
บริษัท บริดจสโตน เอเชีย (ประเทศไทย) จำกัด	Bridgestone A.C.T Auto Care & Tire	บริการต่าง ๆ	380	11.2
บริษัท เอ็ม เค เวสต์โรด จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	280	8.2
บริษัท ยัม เวสต์โรด อินเทอร์เน็ต (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	220	6.5
นายปฐม วิรัตน์มาลี	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	181	5.3
บริษัท อมรศูนยรวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศูนยรวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	176	5.2
บริษัท เชสเตอร์ ฟู๊ด จำกัด	Chester's Grill	อาหารและเครื่องดื่ม	169	5.0
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบูคเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	116	3.4
บริษัท เซ็นทรัล วัตสัน จำกัด	Watson's	สินค้าสุขภาพและความงาม	116	3.4
บริษัท รองเท้าบาจาแห่งประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	BATA	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	103	3.0
บริษัท เอ็ม เค อินเทอร์เน็ต จำกัด	Yayoi	อาหารและเครื่องดื่ม	100	2.9

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการรังสิต คลอง 7 สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	66.0
อาหารและเครื่องดื่ม	30.7	14.9
บริการด้านความบันเทิง	8.8	2.4
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	23.8	6.6
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	12.3	3.4
สินค้าสุขภาพและความงาม	14.8	4.1
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	9.4	2.6
พื้นที่ว่าง	0.1	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 360 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการรังสิต คลอง 7 ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	35	1,462	43.1	11.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	11	725	21.4	5.9

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	16	956	28.2	7.8
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	3	247	7.3	2.0
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	8,880	0.0	72.3
พื้นที่ว่าง	2	4	0.1	0.0
รวม	68	12,274	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส เริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

5. โครงการทุ่งสง

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการทุ่งสงตั้งอยู่ที่ เลขที่ 144 หมู่ 2 ตำบลหนองหงส์ อำเภอทุ่งสง จังหวัดนครศรีธรรมราช มีเนื้อที่ดินรวม 30 ไร่ 2 งาน 85.7 ตารางวา หรือ 49,143 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ด้านตะวันตกเฉียงเหนือของทางหลวงหมายเลข 41 ซึ่งเป็นทางหลวงสายหลักของภูมิภาคเหนือ-ใต้ที่เชื่อมต่อระหว่างจังหวัดชุมพรและจังหวัดพัทลุง และตั้งอยู่ห่างจากแยกใจกลางเมืองไปทางตะวันตกประมาณ 1 กิโลเมตร อำเภอทุ่งสงเป็นอำเภอหลักในจังหวัดนครศรีธรรมราชในภาคใต้ของประเทศไทย โดยตั้งอยู่บนถนนเครือข่ายในภูมิภาคและกำลังพัฒนาเป็นศูนย์กลางทางการค้าที่สำคัญ และยังมีการพัฒนาในด้านเกษตรกรรม อุตสาหกรรมเกษตร รวมถึงโรงงานอุตสาหกรรมหนัก

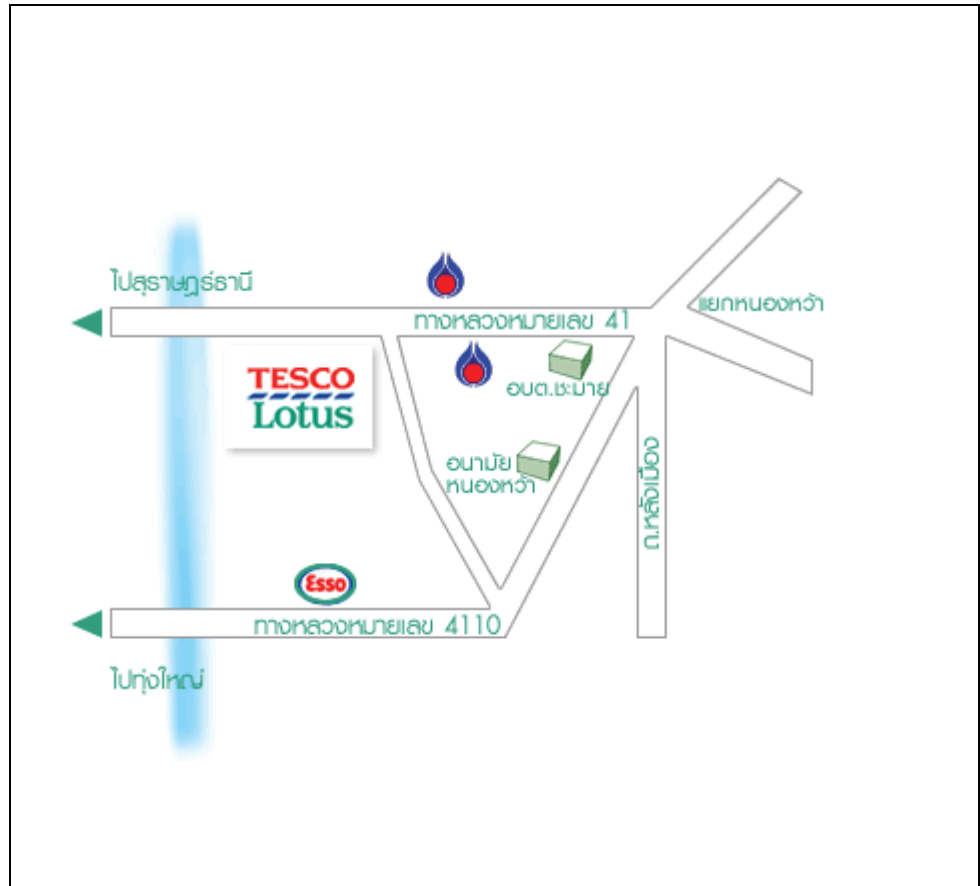
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการทุ่งสงนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวนทั้งสิ้น 2 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น และ (2) อาคารเก็บอุปกรณ์เครื่องจักร ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการทุ่งสงปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการทุ่งสงมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 3,799 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 10,562 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 70 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 325 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 33 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.6 และร้อยละ 99.8 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโกโลดส์

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการที่ส่งที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	30 ไร่ 2 งาน 85.7 ตารางวา หรือ 49,143 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 41
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	6,037 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	727 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	3,619 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,746 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,995 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	8,851 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	24,975 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	3,799 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	10,562 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	43.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 45.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 54.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 27.4 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	70 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 700 คัน รถจักรยานยนต์ 630 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	879 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 866 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	890,049,800 บาท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลดส์ รีเทล โกรท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลดส์
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	6394	1	1	0-0-57.5	กองทุนรวม
2.	10998	20	20	19-1-43.8	กองทุนรวม
3.	13318	6	34	2-0-0	กองทุนรวม
4.	13319	7	35	1-0-40.3	กองทุนรวม
5.	13320	8	36	1-0-6	กองทุนรวม
6.	13321	9	37	1-0-2.3	กองทุนรวม
7.	13322	10	38	1-0-39.5	กองทุนรวม
8.	13323	11	39	1-0-63.5	กองทุนรวม
9.	30911	97	760	0-3-14.4	กองทุนรวม
10.	30912	98	1761	3-0-18.4	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลดส์ ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลดส์เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการฟุ้งสง สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	97.5	99.1
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	93.7	97.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.6	99.8
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.8	99.9

หมายเหตุ

(1) อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการทุ่งสงมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 70 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการทุ่งสงที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด และบริษัท มีเดีย เซ็นเตอร์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่าและสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	325	8.6
บริษัท มีเดีย เซ็นเตอร์ จำกัด	Happy Zone.BZ	บริการด้านการบันเทิง	241	6.3
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER, Mother & Child by His & Her	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	206	5.4
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	186	4.9

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
ห้างหุ้นส่วนจำกัด เรา คาร์ เอ็กซ์เพรส	เรอ คาร์ เอ็กซ์เพรส	บริการต่าง ๆ	180	4.7
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	173	4.6
บริษัท เล็งโฮ ภูเก็ต จำกัด	ร้านหนังสือเล็งโฮ	บริการต่าง ๆ	170	4.5
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	116	3.1
บริษัท บีจีที คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	BODY GLOVE	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	106	2.8
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land	บริการด้านความบันเทิง	103	2.7

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการทุ้งสง สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	57.2
อาหารและเครื่องดื่ม	17.1	13.0
บริการด้านความบันเทิง	9.6	3.5
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	19.4	7.0
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	32.3	11.6
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.1	2.2
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	15.4	5.5
พื้นที่ว่าง	0.2	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 1,325 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการทุ่งสง ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	10	362	9.5	3.4
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	5	124	3.3	1.2
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	51	2,966	78.1	28.1
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	4	340	9.0	3.2
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	6,764	0.0	64.0
พื้นที่ว่าง	3	6	0.2	0.1
รวม	74	10,562	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

6. โครงการสิงห์บุรี

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการสิงห์บุรีตั้งอยู่ที่ เลขที่ 189 หมู่ 7 ตำบลบางงา อำเภอท่าอุ้ง จังหวัดลพบุรี มีเนื้อที่ดินรวม 24 ไร่ 2 งาน 9 ตารางวา หรือ 39,236 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ห่างจากเมืองสิงห์บุรีไปทางเหนือ ประมาณ 4 กิโลเมตร และตั้งอยู่บนทางหลวงหมายเลข 32 อันเป็นถนนสายหลักของภูมิภาคในภาคเหนือของประเทศไทย โครงการสิงห์บุรีให้บริการในลักษณะของศูนย์กลางทางการค้าสำหรับประชากรในพื้นที่และประชากรในภูมิภาค

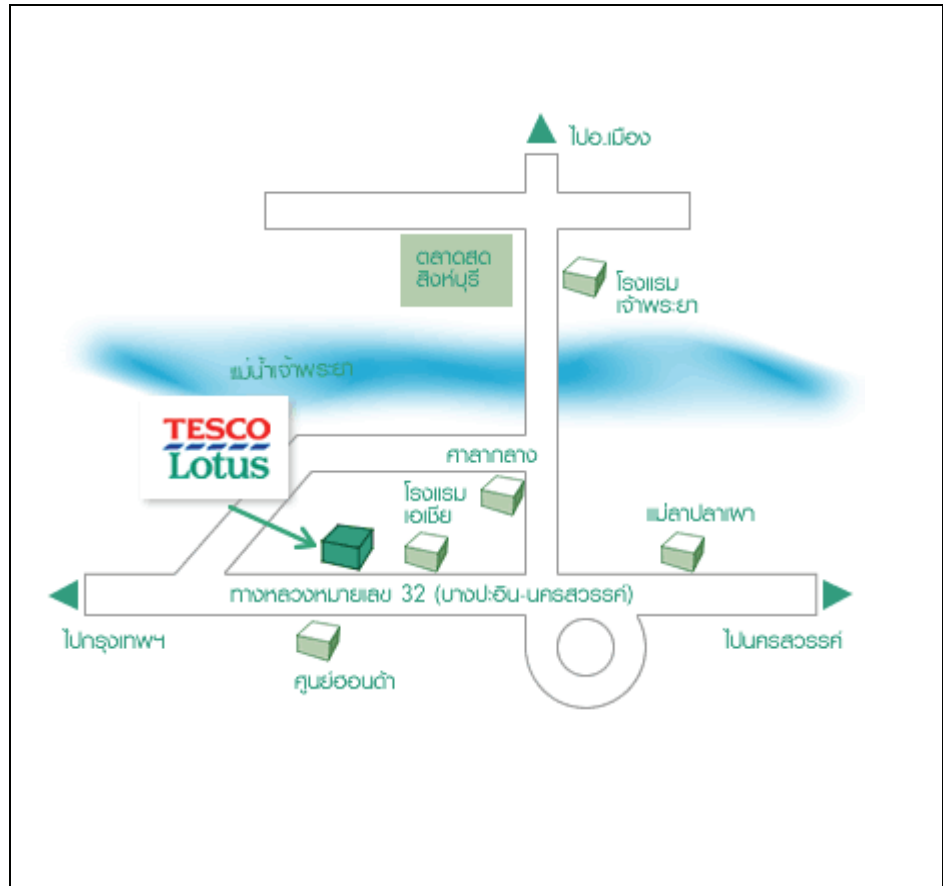
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการสิงห์บุรีนี้ มีอาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวน 1 หลัง ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการสิงห์บุรี ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 2 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการสิงห์บุรีมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 2,473 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 11,170 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 46 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 230 ตารางเมตร และมีขนาดมีฐานของพื้นที่เช่า 30 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.8 และร้อยละ 96.2 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการสิ่งบุรีที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	24 ไร่ 2 งาน 9 ตารางวา หรือ 39,236 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 32
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,100 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	598 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	2,473 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,956 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,631 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	9,291 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	26,048 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	2,473 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	11,170 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	28.0 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 30.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 35.4 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 18.6 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	46 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 830 คัน รถจักรยานยนต์ 356 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	714 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 729 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	733,828,600 บาท

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

หมายเหตุ

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

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	3694	1	393	4-3-48	กองทุนรวม
2.	3695	2	394	5-0-54	กองทุนรวม
3.	5893	16	445	2-0-74	กองทุนรวม
4.	5985	13	446	10-3-51	กองทุนรวม
5.	9794	15	1297	1-1-82	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการสิงห์บุรี สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	93.2	98.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	95.9	99.1
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.8	99.9
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	96.2	99.2

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการสิงห์บุรีมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 46 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการสิงห์บุรีที่ไม่ใช่เอสไอ โลดส์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท วิชาเอนทร์ ฟู้ดส์ (สิงห์บุรี) จำกัด และบริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนการเช่าของผู้เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท วิชาเอนทร์ ฟู้ดส์ (สิงห์บุรี) จำกัด	The Pizza Company	อาหารและเครื่องดื่ม	230	9.3
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	180	7.3
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	165	6.7
นายพันธุ์ทวี วิรัตน์มาลี	Play Land (ตู้เกมส์)	บริการด้านความบันเทิง	144	5.8
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบุ๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	130	5.3
บริษัท รองเท้าบาจาแห่งประเทศไทย จำกัด (มหาชน)	BATA	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	129	5.2
ห้างหุ้นส่วนจำกัด เบ็ดเตล็ดโปร	Daiso	บริการต่าง ๆ	120	4.9
บริษัท พามา ฟู้ดส์ (สิงห์บุรี) จำกัด	Swensen's	อาหารและเครื่องดื่ม	93	3.8
บริษัท พี.เค. การ์เม้นท์ (อิมพอร์ตเอ็กซ์พอร์ต) จำกัด	Mc Jeans	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	68	2.8

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	57	2.3

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการสิงห์บุรี สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	72.5
อาหารและเครื่องดื่ม	31.4	12.3
บริการด้านความบันเทิง	8.1	1.8
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	12.8	2.8
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	19.0	4.2
สินค้าสุขภาพและความงาม	10.5	2.3
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	11.0	2.4
พื้นที่ว่าง	7.2	1.6
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 207 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการสิงห์บุรี ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	3	178	7.2	1.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	5	188	7.6	1.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	34	1,631	65.9	14.6
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	4	297	12.0	2.7
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	8,697	0.0	77.9
พื้นที่ว่าง	5	179	7.2	1.6
รวม	52	11,170	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส เริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

7. โครงการปรมาณบุรี

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการปรมาณบุรีตั้งอยู่ที่ เลขที่ 706 หมู่ 7 ตำบลเขาน้อย อำเภอปรมาณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มีเนื้อที่ดินรวม 22 ไร่ 3 งาน 58.6 ตารางวา หรือ 36,634 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของชายฝั่งทะเลอ่าวไทย เป็นเมืองที่กำลังเติบโต ล้อมรอบไปด้วยพื้นที่ใกล้ชายฝั่งที่ได้รับการพัฒนาตลอดสิบปีที่ผ่านมา ส่งผลให้เป็นแหล่งดึงดูดนักท่องเที่ยว รวมถึงยังมีการก่อสร้างโรงแรมใหม่ โครงการปรมาณบุรีตั้งอยู่ระหว่างแยกทางหลวงหมายเลข 4 และถนนท้องถิ่นตรงข้ามกับฐานทัพทหาร

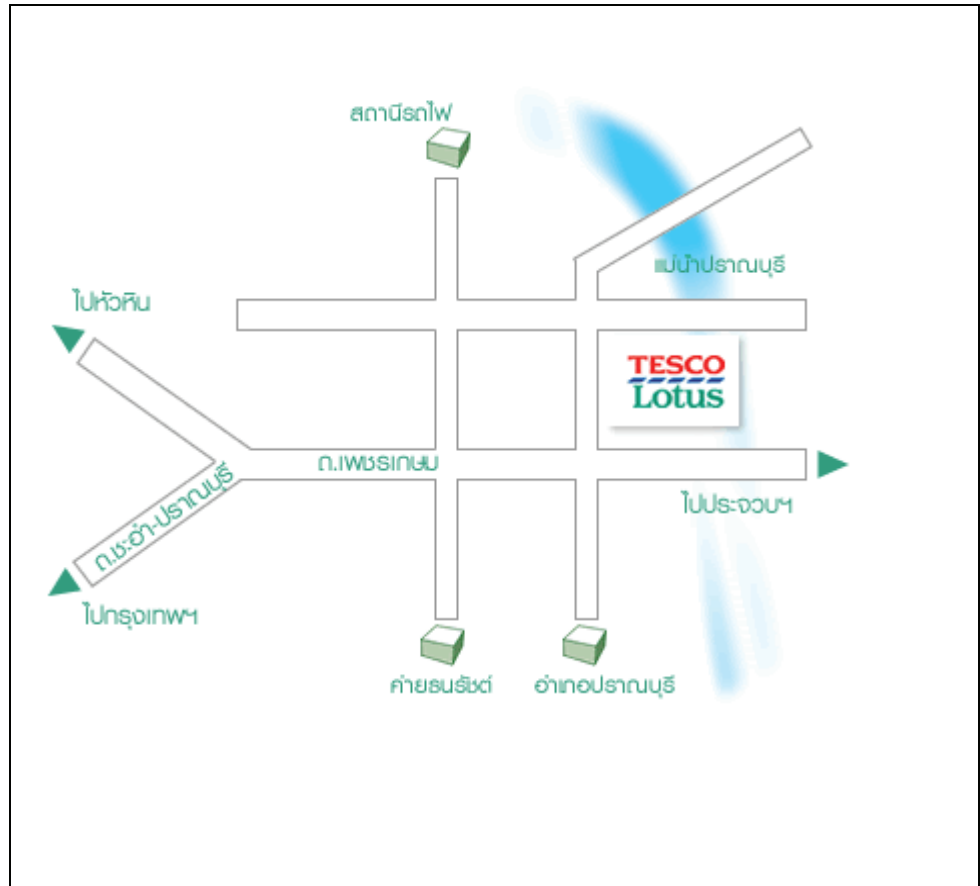
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการปรมาณบุรีนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการปรมาณบุรี ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการปรมาณบุรีมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 2,592 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 8,444 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 42 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าหลักและผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 249 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 40 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย² ประมาณร้อยละ 98.2 และร้อยละ 98.8 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการปรมาณบุรีที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	22 ไร่ 3 งาน 58.6 ตารางวา หรือ 36,634 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนเพชรเกษม
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	5,282 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	570 ตารางเมตร
พื้นที่ให้แก่ผู้เช่าระยะยาวเช่าภายในอาคาร ⁽¹⁾	2,592 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,512 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,317 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	12,273 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้แก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	2,592 ตารางเมตร
พื้นที่ให้แก่เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	8,444 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ ล้านบาท	35.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 37.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 42.3 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 21.6 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่า	42 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 500 คัน รถจักรยานยนต์ 340 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	700 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 714 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการปรมาณูรีที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	719,439,800 บาท

หมายเหตุ

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

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	704	621	200	11-2-10	กองทุนรวม
2.	3356	132	1570	0-1-5.1	กองทุนรวม
3.	7311	358	2880	0-1-1	กองทุนรวม
4.	39200	617	11295	8-0-94	กองทุนรวม
5.	39604	632	11367	3-1-31.5	กองทุนรวม
6.	41993	650	12017	6-1-43	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการปรมาณูรี สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	93.3	98.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	89.5	96.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	98.2	99.4
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	98.8	99.6

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการปรมาณบุรีมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 42 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการปรมาณบุรีที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาพื้นที่เช่า คือ นางสาวอุไร ทองอินทร์ และห้างหุ้นส่วนจำกัด เดอะพิซซ่าปรมาณบุรี ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภท ธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ เช่าเทียบกับ พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้ เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
นางสาวอุไร ทองอินทร์	Fun Music	บริการ ด้านความบันเทิง	260	10.0
ห้างหุ้นส่วนจำกัด เดอะพิซซ่าปรมาณบุรี	The Pizza Company	อาหารและ เครื่องดื่ม	249	9.6
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER, Mother & Child by His & Her	สินค้าแฟชั่นและ เครื่องประดับ	200	7.7
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและ เครื่องดื่ม	196	7.6
บริษัท ยัม เรสเทอรองต์ส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและ เครื่องดื่ม	170	6.6

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบุ๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	140	5.4
บริษัท พี.เค. การ์เม้นท์ (อิมพอร์ตอิเล็กทรอนิกส์) จำกัด	Mc Jeans	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	115	4.4
บริษัท ปรานบุรี สวีท แอนด์ คูล จำกัด	Swensen's	อาหารและเครื่องดื่ม	101	3.9
บริษัท ทีจี เซลลูลาร์เวิลด์ จำกัด	I Connect	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	98	3.8
บริษัท ที. ดับบลิว. กรุป อิมพอร์ต-อิเล็กทรอนิกส์ โยลด์ิง จำกัด	TAYWIN Fit for Foot	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	72	2.8

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการปรานบุรี สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	62.6
อาหารและเครื่องดื่ม	30.1	16.0
บริการด้านความบันเทิง	11.3	3.5
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	13.1	4.0
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	23.6	7.2
สินค้าสุขภาพและความงาม	8.8	2.7
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	7.6	2.3
พื้นที่ว่าง	5.6	1.7
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 315 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับพื้นที่เช่าที่โครงการปรางมูร์ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	6	205	7.9	2.4
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	2	24	0.9	0.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	29	1,739	67.1	20.6
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	5	479	18.5	5.7
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	5,852	0.0	69.3
พื้นที่ว่าง	4	144	5.6	1.7
รวม	47	8,444	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส เริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

8. โครงการมหาชัย

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการมหาชัยตั้งอยู่ที่ เลขที่ 119 หมู่ 7 ตำบลท่าทราย อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรสาคร มีเนื้อที่ดินรวม 20 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา หรือ 33,484 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของถนนเศรษฐกิจในเขตอำเภอเมือง ซึ่งเป็นเขตพื้นที่จัดสรรทางอุตสาหกรรมภายในจังหวัดสมุทรสาคร โดยตัวโครงการตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองออกมาประมาณ 3 กิโลเมตร พื้นที่ดังกล่าวยังเป็นที่ตั้งของอาคารขนาดเล็กและขนาดกลางที่ใช้ในทางอุตสาหกรรมและเป็นที่อยู่อาศัย รวมถึงโครงการที่อยู่อาศัยและโรงงานจำนวนมากทั้งสองฝั่งของถนนเศรษฐกิจ

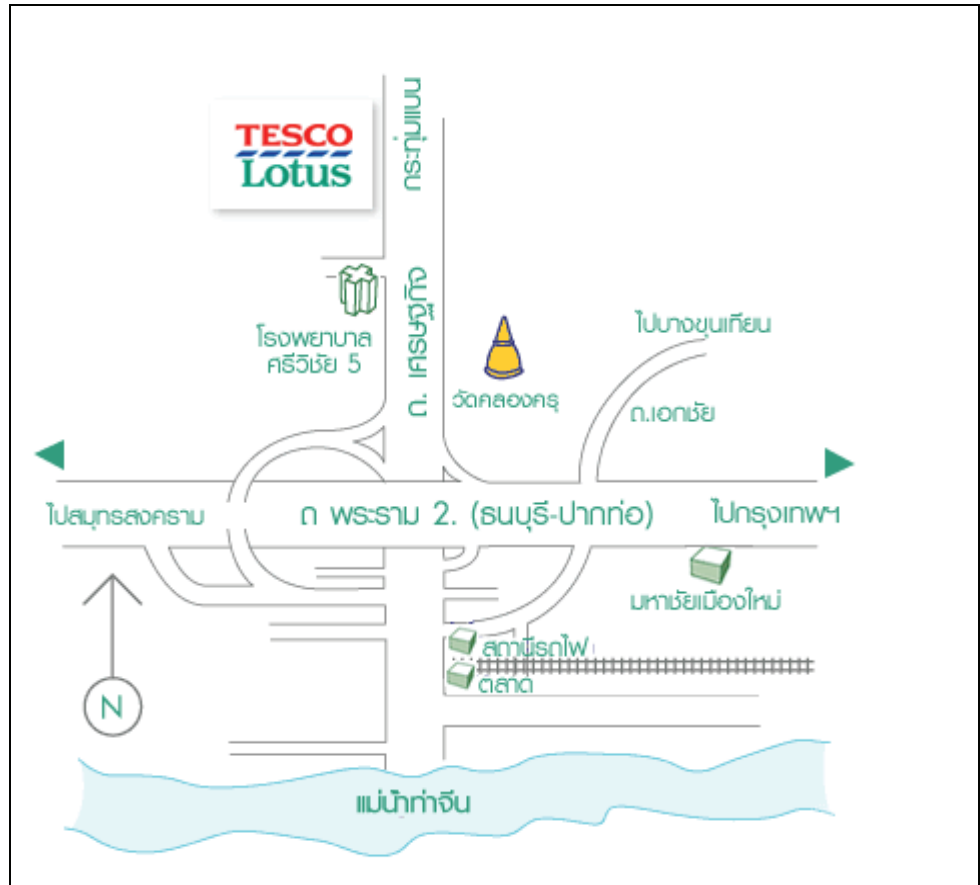
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการมหาชัยนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 6 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวม เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวน 5 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่จอดรถ (3) อาคารอุปกรณ์เครื่องจักร (4) อาคารคลังสินค้า และ (5) ห้องทำความสะอาด นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลัง ที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าช่วงจากกองทุนรวม ภายใต้ชื่อทางการค้า วันเค ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการมหาชัย ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2538 และมีการปรับปรุงในปี 2545 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการมหาชัยมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 1,029 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 8,784 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 28 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 345 ตารางเมตร และมีขนาดมัยฐานของพื้นที่เช่า 20 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ย² ประมาณร้อยละ 100.0 และร้อยละ 100.0 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการมหาชัยที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	20 ไร่ 3 งาน 71 ตารางวา หรือ 33,484 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนเศรษฐกิจ
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 16 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	7,200 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	554 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	919 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	107 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,557 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	11,646 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	22,983 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	1,029 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	8,784 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	27.3 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 27.1 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 27.0 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 14.5 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	28 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 567 คัน รถจักรยานยนต์ 180 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	583 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 788 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการมหาชัยที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	599,190,600 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เอสโก โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เอสโก โลดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	2008	13	137	20-3-71	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เอสโก โลดส์ ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ เอสโก โลดส์ เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการมหาชัย สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.8	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	100.0	100.0

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนระหว่างช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง สำหรับสถานที่ที่เกี่ยวข้อง หาดด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการมหาชัยมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 28 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการมหาชัยที่ไม่ใช่เอสโก้ โลดส์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด และบริษัท วันเค จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ลำดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	345	33.5
บริษัท วันเค จำกัด	วันเค	บริการต่าง ๆ	110	10.7
บริษัท ทีที ซุป แมเนจเม้นท์ จำกัด	TSUTAYA, POINTO	บริการด้านความบันเทิง	94	9.1
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	81	7.9
บริษัท ยัม เรสเทอรองต์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	75	7.3
ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	38	3.7
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	38	3.7

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท จีเอ็มเอ็ม แกรมมี่ จำกัด (มหาชน)	Imagine	บริการด้านความบันเทิง	36	3.5
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์และKaraoke)	บริการด้านความบันเทิง	35	3.4
บริษัท บลิส-เทล จำกัด (มหาชน)	BLISS-TEL	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	35	3.4

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการมหาชัย สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	82.0
อาหารและเครื่องดื่ม	44.0	11.5
บริการด้านความบันเทิง	16.0	1.9
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	28.0	3.3
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	7.8	0.9
สินค้าสุขภาพและความงาม	0.0	0.0
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	4.2	0.5
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 425 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการมหาชัย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	10	280	27.2	3.2
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	5	38	3.7	0.4
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	10	625	60.7	7.1
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	3	87	8.5	1.0
สัญญาเช่าหลักกับเอสโก โลดส์ ⁽²⁾	1	7,754	0.0	88.3
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	29	8,784	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเอสโก โลดส์มีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง 7 ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเอสโก โลดส์เริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเอสโก โลดส์

9. โครงการแม่สาย

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการแม่สายตั้งอยู่ที่เลขที่ 156 หมู่ 6 ตำบลเวียงพางคำ อำเภอแม่สาย จังหวัดเชียงราย มีเนื้อที่ดินรวม 32 ไร่ 3 งาน หรือ 52,400 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของถนนพหลโยธิน (ทางหลวงหมายเลข 1) ซึ่งเป็นทางหลวงสายหลักของภูมิภาคเหนือ-ใต้ โครงการตั้งอยู่ใกล้กับชายเขตแดนใต้ของอำเภอแม่สาย ระยะห่างประมาณ 5 กิโลเมตร จากจุดผ่านแดนประเทศพม่า ตัวเมืองและพื้นที่โดยรอบของโครงการนี้เป็นจุดดึงดูดนักท่องเที่ยวจำนวนมาก เนื่องจากอยู่ในบริเวณใกล้ชิดกับสามเหลี่ยมทองคำ อีกทั้งยังมีสถานียขนส่งมวลชนอยู่ติดกับโครงการแม่สาย

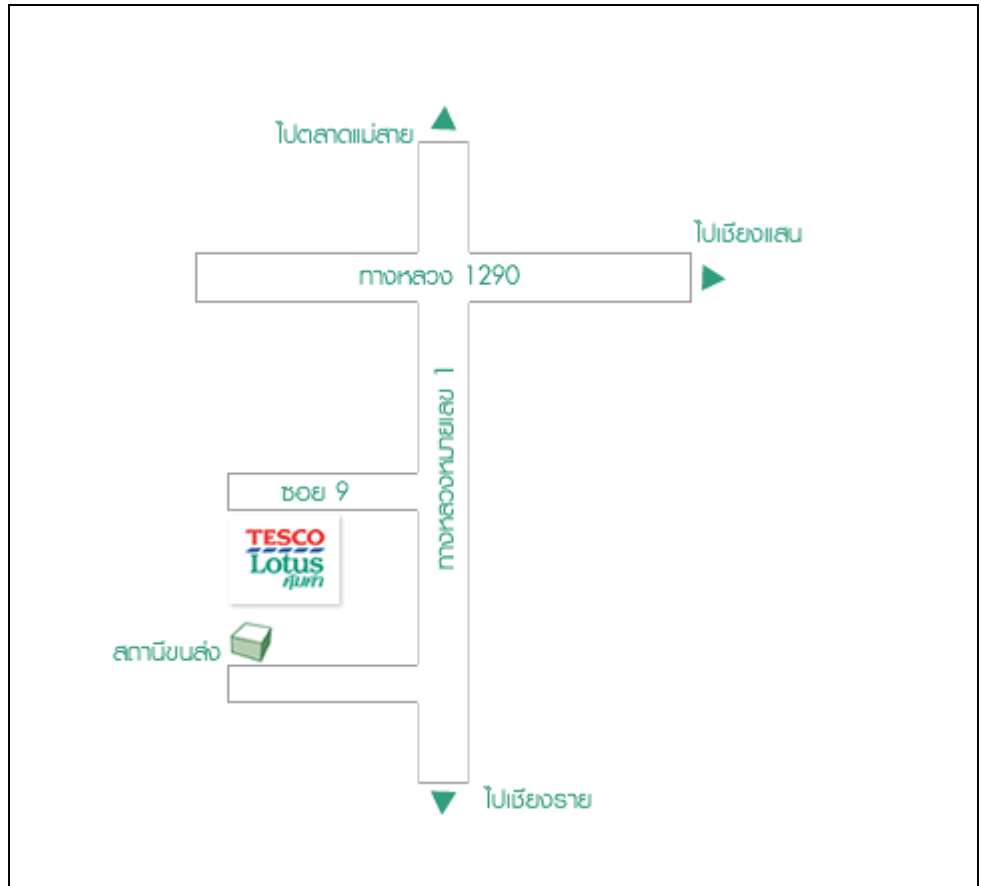
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการแม่สายนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 2 หลัง ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้นที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง นอกจากนั้น ยังมี อาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลังที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าจากกองทุนรวม ภายใต้ชื่อทางการค้า N.P. Clean & Wax ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการแม่สาย ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2548 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการแม่สายมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 1,332 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 7,695 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 28 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 250 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 29 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 100.0 และร้อยละ 100.0 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการแม่ข่ายที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	32 ไร่ 3 งาน หรือ 52,400 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 1
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 5 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	5,994 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	370 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	1,232 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	729 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,931 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	11,255 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	1,332 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	7,695 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁴⁾ (ล้านบาท)	14.6 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 17.0 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 20.3 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 10.0 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	28 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 578 คัน รถจักรยานยนต์ 177 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	613 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 564 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการแม่สายที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	579,662,900 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โกลด์ส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสไอ โกลด์ส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เอสไอ โกลด์ส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เอสไอ โกลด์ส เป็นเจ้าของพื้นที่ซึ่งไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว ไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	7464	372	-	3-3-50	กองทุนรวม
2.	15988	1401	1172	14-1-75	กองทุนรวม
3.	15989	1402	1173	14-1-75	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เอสไอ โกลด์ส ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ เอสไอ โกลด์ส เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการแม่สาย สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.7	99.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.5	99.9

รายละเอียดโครงการจัดการกองทุนรวม

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	100.0	100.0
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการแม่สายมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 28 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการแม่สายที่ไม่ใช่เทสโก้ โลดส์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ เช่าเทียบกับ พื้นที่ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและ เครื่องดื่ม	250	18.8
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและ เครื่องดื่ม	230	17.2
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบูคเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	119	8.9
นายธนทีสิทธิ์ งามวิถึ	Fun Music Station	บริการ ด้านความบันเทิง	105	7.9
นายอัฐพล จัดแจง	N.P. Clean & Wax	บริการต่าง ๆ	100	7.5
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์ และ Karaoke)	บริการ ด้านความบันเทิง	83	6.3

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
นางโชษิตา ใจพอดี	โชษิตา คอลเลคชั่น	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	62	4.6
ห้างหุ้นส่วนจำกัด เชียงรายเทคโนโลยี	เชียงรายเทคโนโลยีคอม	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	61	4.6
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	50	3.8
บริษัท เซ็นทรัล เรสตอรองส์ กรุ๊ป จำกัด	Mister Donut	อาหารและเครื่องดื่ม	40	3.0

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการแม่สาย สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	77.9
อาหารและเครื่องดื่ม	41.1	11.9
บริการด้านความบันเทิง	14.1	2.4
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	21.1	3.7
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	9.7	1.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	6.7	1.2
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	7.2	1.3
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 99 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการแม่สาย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	6	81	6.1	1.1
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	3	54	4.1	0.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	18	947	71.1	12.3
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	1	250	18.8	3.2
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	6,363	0.0	82.7
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	29	7,695	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง 7 ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

10. โครงการระนอง

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการระนองตั้งอยู่ที่ 25/15 หมู่ 1 ถนนเพชรเกษม ตำบลบางรี อำเภอเมือง จังหวัดระนอง มีเนื้อที่ดินรวม 26 ไร่ 50.8 ตารางวา หรือ 41,803 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันตกของ ถนนเพชรเกษม และตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองระนองประมาณ 1.5 กิโลเมตร เขตพื้นที่พัฒนาที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการระนองประกอบไปด้วยโรงแรม และโชว์รูมรถ

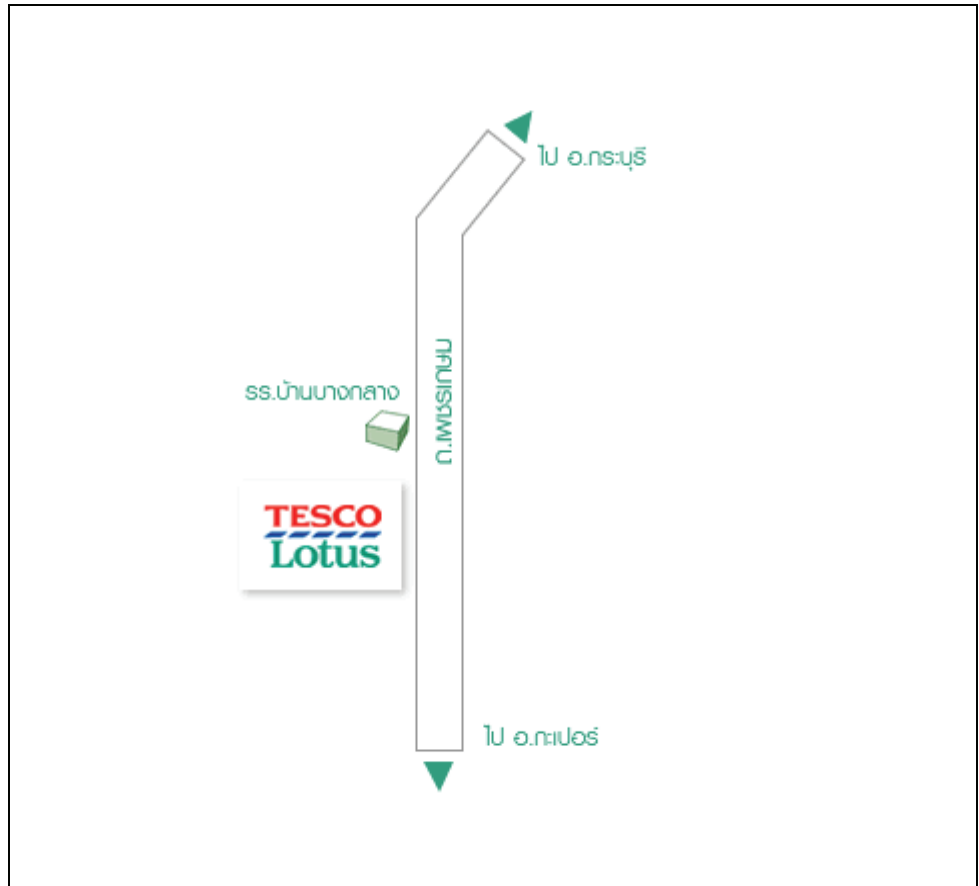
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการระนองนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 1 หลัง ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น จำนวน 1 หลังที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการระนองดังกล่าว ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 มีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการระนองมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 1,802 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 7,553 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 37 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 227 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 29 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.8 และร้อยละ 99.9 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการระนองที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
เนื้อที่ดิน	26 ไร่ 50.8 ตารางวา หรือ 41,803 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนเพชรเกษม
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	5,180 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	571 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	1,802 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,258 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,508 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	11,320 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	1,802 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	7,553 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	24.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 28.9 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 30.6 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 14.9 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	37 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 500 คัน รถจักรยานยนต์ 350 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	544 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 567 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการระนองที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	559,107,500 บาท

หมายเหตุ

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

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	2847	20	1074	26-0-50.8	กองทุนรวม

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลดส์ ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลดส์เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการระนอง สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.9	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.5	99.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.8	99.9
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.9	100.0

หมายเหตุ

- (1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการระนอง มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 37 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการระนองที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด และ บริษัท เซ็นทรัล เวสต์ออรองส์ กรุ๊ป จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	227	12.6
บริษัท เซ็นทรัล เวสต์ออรองส์ กรุ๊ป จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	198	11.0
บริษัท เอ็ม เค เวสต์ออรองส์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	146	8.1
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบุ๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	129	7.2
บริษัท มีเดีย เซ็นเตอร์ จำกัด	Happy Zone.BZ	บริการด้านความบันเทิง	111	6.2
บริษัท เอ็ม ที ทองพินซิ่ง กรุ๊ป จำกัด	Swensen's	อาหารและเครื่องดื่ม	98	5.4
บริษัท รีโน (ประเทศไทย) จำกัด	A I I Z	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	97	5.4
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	83	4.6
ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	78	4.3
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	56	3.1

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าโดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่า ระยะเวลาในโครงการระนอง สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	68.6
อาหารและเครื่องดื่ม	25.7	13.7
บริการด้านความบันเทิง	7.2	1.7
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	19.4	4.6
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	18.2	4.3
สินค้าสุขภาพและความงาม	8.0	1.9
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	21.5	5.1
พื้นที่ว่าง	0.0	0.0
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 465 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการระนอง ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	5	71	3.9	0.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	2	51	2.8	0.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	27	1,385	76.8	18.3

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	3	296	16.4	3.9
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	5,751	0.0	76.1
พื้นที่ว่าง	0	0	0.0	0.0
รวม	38	7,553	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

11. โครงการสมุย

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการสมุยตั้งอยู่ที่ เลขที่ 1/7 หมู่ 6 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีเนื้อที่ดินรวม 48 ไร่ 30 ตารางวา หรือ 76,920 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ที่เกาะสมุย ซึ่งเป็นเกาะที่ใหญ่เป็นอันดับ 3 และเป็นหนึ่งในแหล่งท่องเที่ยวที่มีชื่อเสียงของประเทศไทย ในระยะเวลา 2 ทศวรรษที่ผ่านมา ธุรกิจท่องเที่ยวในเกาะสมุยเติบโตขึ้นอย่างรวดเร็ว จึงดึงดูดนักท่องเที่ยวท้องถิ่นและต่างชาติ นอกจากนี้ เกาะสมุยมีการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยที่กำลังเติบโตอย่างรวดเร็ว โครงการสมุยตั้งอยู่ทางหลวงหมายเลข 4169 ซึ่งเป็นถนนวงแหวนสายหลักตัดผ่านทั่วเกาะสมุย โดยมีสนามบินตั้งห่างจากโครงการเกาะสมุยไปทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือประมาณ 4 กิโลเมตร และมีท่าเรือตั้งห่างจากโครงการเกาะสมุยไปทางทิศตะวันออกประมาณ 20 กิโลเมตร

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการสมุยนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 8 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวน 5 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และมีส่วนของอาคารบางส่วนที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่าดังกล่าว คือ บริษัท โยม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ (2) อาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าจำนวน 4 หลัง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทั้งหมด นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ อาคารร้านหนังสือ และอาคารบริการด้านสุขภาพและความงามอีกจำนวน 3 หลัง โดยผู้เช่าแต่ละรายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าจากกองทุนรวมภายใต้ชื่อทางการค้า SAMUI CAR CARE ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินในส่วนของกองทุนรวมถือสิทธิการเช่า และ BOOKAZINE และวุฒิ-ศักดิ์ คลินิก ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการสมุย ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2545 และมีการปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารในปี 2549 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการสมุยมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 11,706 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 20,616 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 72 ราย พื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าหลักและผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 4,538 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 35 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตรา

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลดส์

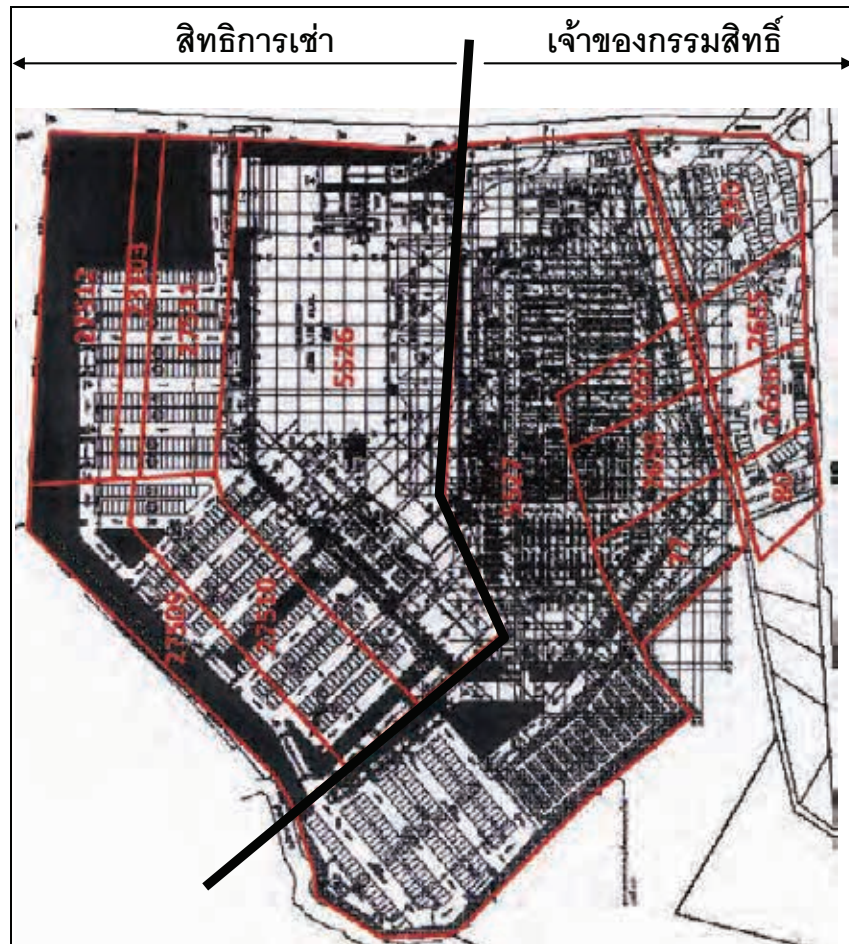
การเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.9 และร้อยละ 99.7 ตามลำดับ

ที่ตั้งของโครงการ



² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ผังที่ดินของโครงการที่แสดงส่วนที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่า



ที่ดินของโครงการสมุยที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และมีสิทธิการเช่ามีขนาดเท่ากับ 37,008 ตารางเมตร และ 39,912 ตารางเมตร ตามลำดับ โดยที่ดินที่มีสิทธิการเช่าคิดเป็นส่วนใหญ่ของพื้นที่ดินในโครงการสมุย คือคิดเป็นร้อยละ 51.9 ของพื้นที่ดินทั้งหมด ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ส่วนอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว คือ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการสมุย ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	48 ไร่ 30 ตารางวา หรือ 76,920 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนวงแหวนสมุย
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 10 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	ปี 2549
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	7,900 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,010 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	11,317 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,656 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,849 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	25,732 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	11,706 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	20,616 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	74.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 75.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 79.9 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 42.1 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	72 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 726 คัน รถจักรยานยนต์ 750 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,180 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,318 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการสมุย ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	1,212,770,000 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลด์ส์
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลด์ส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เอสโก โลด์ส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เอสโก โลด์ส์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	19421	29	3368	1-1-90	กองทุนรวม
2.	19422	30	3369	0-2-33	กองทุนรวม
3.	19425	26	3365	14-2-11	กองทุนรวม
4.	19426	31	3370	1-2-95	กองทุนรวม
5.	19499	24	3329	0-3-67	กองทุนรวม
6.	19500	25	3330	0-3-84	กองทุนรวม
7.	19501	27	3366	1-1-55	กองทุนรวม
8.	19502	28	3367	0-3-17	กองทุนรวม

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

สัญญาเช่าฉบับที่หนึ่ง

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	23103	10	4220	0-2-7.4	นายการุณ บรมธนรัตน์	24

สัญญาเช่าฉบับที่สอง

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	27509	33	6505	3-2-13.6	นางสาวดวงฤดี บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นายการุณ บรมธนรัตน์	24

สัญญาเช่าฉบับที่สาม

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	27510	34	6506	3-2-13.4	นางสาวเมตตา บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นายการุณ บรมธนรัตน์	24

สัญญาเช่าฉบับที่สี่

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	27511	35	6507	3-2-13.4	นายวิชรพงษ์ บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นายการุณ บรมธนรัตน์	24

สัญญาเช่าฉบับที่ห้า

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	27512	36	6508	3-2-13.5	นายคณิต บรมธนรัตน์ นางจรี บรมธนรัตน์ นายการุณ บรมธนรัตน์	24

สัญญาเช่าฉบับที่หก

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	34113	53	7876	5-0-58.4	นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ นายจักรกฤษณ์ ศิวะเดชาเทพ	19
2.	34114	54	7877	5-0-58.3	นางชอบจิตต์ ศิวะเดชาเทพ นายฤทธิรงค์ ศิวะเดชาเทพ	19

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เอสโก้ โลดส์ ได้โอนสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วน และกรรมสิทธิ์ในที่ดินอีกบางส่วน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เอสโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการสมุย สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.6	99.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.5	99.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.9	99.9
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.7	99.8

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการสมุยมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 72 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการสมุยที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่ารวม (ร้อยละ)
บริษัท โฮม โปรดักส์ เซ็นเตอร์ จำกัด (มหาชน)	HOME PRO	สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง	4,538	38.8
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	2,046	17.5
บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด	Major Bowl Hit	บริการด้านความบันเทิง	1,715	14.7
บริษัท พูจี กรุ๊ป จำกัด	ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่นฟูจิ	อาหารและเครื่องดื่ม	281	2.4
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	263	2.2
บริษัท ยัม เรสเทอรองต์ส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	253	2.2
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์และ Karaoke)	บริการด้านความบันเทิง	205	1.8
บริษัท รีโน (ประเทศไทย) จำกัด	A I I Z	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	123	1.1
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบูค เซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	103	0.9
บริษัท บอดี้เซฟ คอร์ปอเรชั่น กรุ๊ป จำกัด	บอดี้เซฟ	สินค้าสุขภาพและความงาม	100	0.9

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการสมุย สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	38.3
อาหารและเครื่องดื่ม	10.0	10.6
บริการด้านความบันเทิง	34.8	19.7
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	3.5	2.0
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	5.5	3.1
สินค้าสุขภาพและความงาม	4.2	2.4
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	41.6	23.6
พื้นที่ว่าง	0.4	0.3
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 194 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการสมุย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่จะระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	14	267	2.3	1.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	19	906	7.7	4.4
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	13	439	3.8	2.1

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเทสโก้ โลตัส รีเทล โกรท

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	26	10,041	85.8	48.7
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	8,910	0.0	43.2
พื้นที่ว่าง	2	53	0.4	0.3
รวม	75	20,616	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสจะเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

12. โครงการพิษณุโลก

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการพิษณุโลกตั้งอยู่ที่ เลขที่ 909 หมู่ 3 ตำบลรัษฎา อำเภอมะนัง จังหวัดพิษณุโลก มีเนื้อที่ดินรวม 32 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา หรือ 51,724 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางตะวันออกเฉียงใต้ของทางหลวงหมายเลข 12 ซึ่งเป็นทางหลวงสายหลักของภูมิภาคเหนือ-ใต้ และอยู่ห่างจากสี่แยกอินโดจีนไปทางตะวันออกเฉียงใต้ประมาณ 3.2 กิโลเมตร พื้นที่ของโครงการพิษณุโลกนี้รวมถึงตึกขนาดเล็กและขนาดกลางที่มีวัตถุประสงค์ทางการค้าและที่อยู่อาศัย

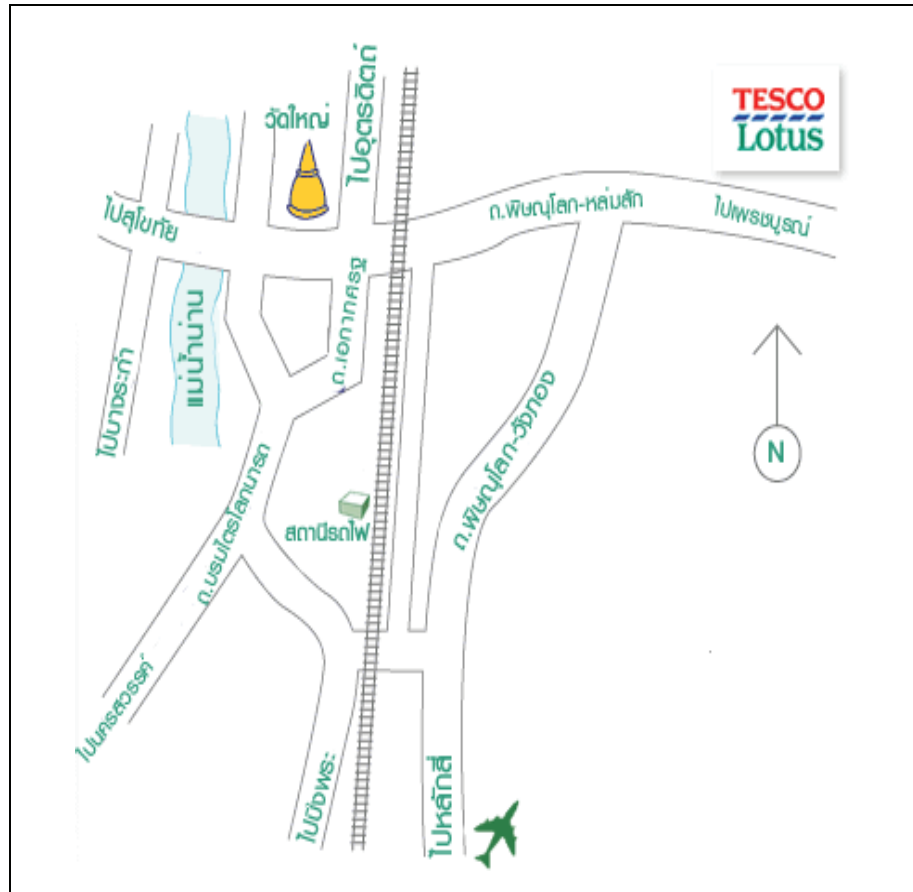
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการพิษณุโลกนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 1 หลัง ได้แก่ อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์ และอาคารสำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกจำนวน 2 หลังที่ผู้เช่าแต่ละรายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าต่อจากกองทุนรวมภายใต้ชื่อทางการค้า KLEAN SQUARE และ The Park ตามลำดับ อาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้ง 3 หลังนี้ล้วนตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วน โครงการพิษณุโลกปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2539 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 1 ตัว บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการพิษณุโลกมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 7,236 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 16,864 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 40 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าหลักและผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 2,950 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 54 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 100.0 และร้อยละ 99.8 ตามลำดับ

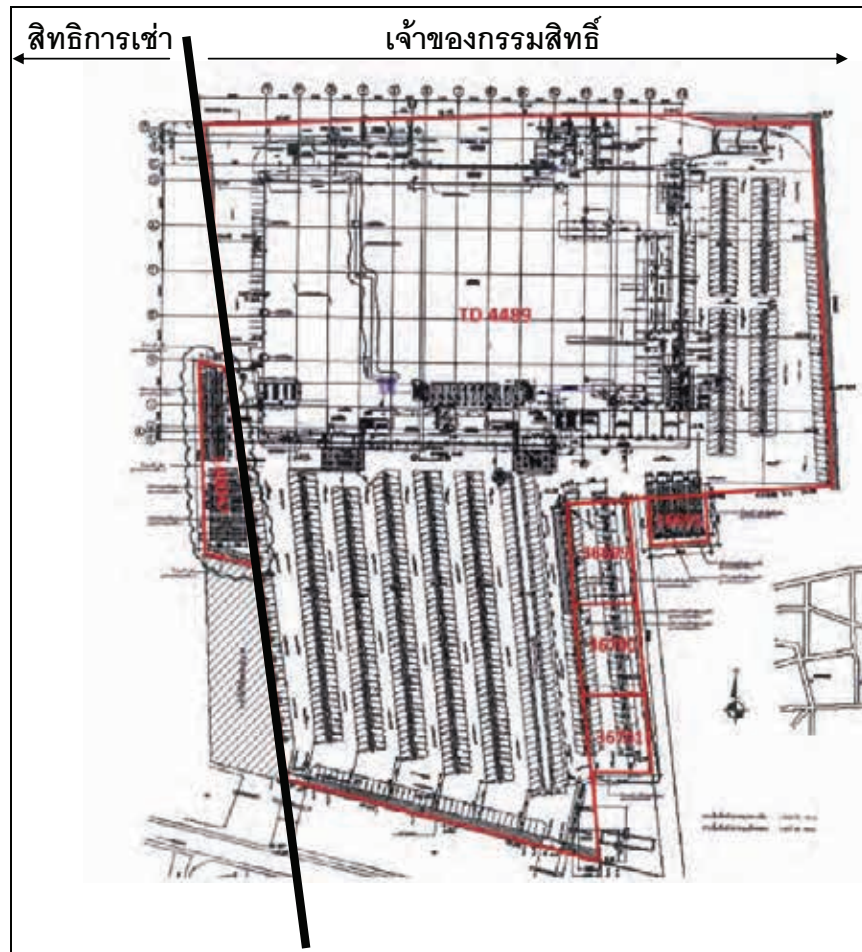
¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เอสโก โลดส์

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ผังที่ดินของโครงการที่แสดงส่วนที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และมีสิทธิการเช่า



ที่ดินโครงการพิษณุโลกที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และมีสิทธิการเช่ามีขนาดเท่ากับ 50,686 ตารางเมตร และ 1,038 ตารางเมตร ตามลำดับ โดยที่ดินที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์คิดเป็นส่วนใหญ่ของพื้นที่ดินในโครงการพิษณุโลก คือคิดเป็นร้อยละ 98.0 ของพื้นที่ดินทั้งหมด ทั้งนี้ โครงสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินที่กองทุนรวมมีสิทธิการเช่า คือ ที่จอดรถ

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการพิษณุโลกที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	32 ไร่ 1 งาน 31 ตารางวา หรือ 51,724 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 12
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร (โดยประมาณ)	ประมาณ 16 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,840 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	789 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	5,810 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,613 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,959 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	22,010 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	7,236 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	16,864 ตารางเมตร
รายได้รวม ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	32.6 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 36.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 43.4 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 19.3 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	40 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 838 คัน รถจักรยานยนต์ 625 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,099 (บจ. ซีบี วิชาการ เอลลิส) และ 1,077 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี วิชาการ เอลลิส) และ

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการพิษณุโลกที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

	วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	1,106,909,500 บาท

หมายเหตุ

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

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ
1.	4489	1	512	29-3-53.4	กองทุนรวม
2.	36695	199	6593	0-1-7	กองทุนรวม
3.	36699	197	6597	0-2-13	กองทุนรวม
4.	36700	229	6598	0-2-0	กองทุนรวม
5.	36701	230	6599	0-1-98	กองทุนรวม

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	140047	223	16204	0-2-59.5	นายสุพจน์ วิจิตรเวียงรัตน์	24

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนสิทธิการเช่าในที่ดินบางส่วนและกรรมสิทธิ์ในที่ดินอีกบางส่วน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการพิษณุโลก สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.0	99.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	100.0	100.0
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.8	99.9

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการพิษณุโลกมีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 40 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการพิษณุโลกที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท เอ็ม.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	2,950	40.8
บริษัท เอ็ม.ซี. พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	The Park	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	1,284	17.7
บริษัท เมเจอร์ โบว์ล กรุ๊ป จำกัด	Major Bowl Hit	บริการด้านความบันเทิง	874	12.1

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	401	5.5
บริษัท ฮอท พอต จำกัด (มหาชน)	Hot Pot Buffet Value	อาหารและเครื่องดื่ม	230	3.2
ห้างหุ้นส่วนสามัญ คลีน สแควร์	KLEAN SQUARE	บริการต่าง ๆ	196	2.7
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบูค เซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	181	2.5
บริษัท อีออน ธนสินทรัพย์ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	อีออน ธนสินทรัพย์	บริการทางการเงิน	116	1.6
บริษัท ไทย สะจิบัง จำกัด	HACHIBAN	อาหารและเครื่องดื่ม	97	1.3
บริษัท แบล็ค แคนยอน (ประเทศไทย) จำกัด	Black Canyon Coffee	อาหารและเครื่องดื่ม	97	1.3

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการ พิชญโลก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	52.4
อาหารและเครื่องดื่ม	11.6	9.7
บริการด้านความบันเทิง	55.3	23.7
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	10.3	4.9
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	17.9	7.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	2.3	1.0
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	2.3	1.0

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง	0.3	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 73 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการพิษณุโลก ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	9	188	2.6	1.1
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	17	2,210	30.5	13.1
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	7	384	5.3	2.3
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	7	4,429	61.2	26.3
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	9,629	0.0	57.1
พื้นที่ว่าง	1	25	0.3	0.1
รวม	42	16,864	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั่นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

13. โครงการออมตะนคร

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการออมตะนครตั้งอยู่ที่เลขที่ 700/75 หมู่ที่ 5 ตำบลคลองตำหรุ อำเภอเมือง จังหวัดชลบุรี มีเนื้อที่ดินรวม 45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา หรือ 72,542 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของถนนบางนา-ตราด บริเวณด้านหน้าของนิคมอุตสาหกรรมออมตะนคร และตั้งอยู่ห่างจากตัวเมืองชลบุรีประมาณ 5 กิโลเมตร เขตพื้นที่พัฒนาที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการออมตะนครประกอบด้วยโรงงานอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่ตั้งอยู่ทั้งภายในนิคมอุตสาหกรรมออมตะนคร และริมถนนบางนา-ตราด นอกจากนี้ โครงการออมตะนครยังเป็นศูนย์การค้าของเทสโก้ โลตัส ที่มีรูปแบบเป็น "เทสโก้ โลตัส พลัส" และมีการออกแบบร้านค้าปลีกในศูนย์การค้าให้มีขนาดที่เหมาะสมกับพื้นที่และลักษณะธุรกิจของผู้เช่า โดยเป็นศูนย์กลางสำหรับศูนย์อาหารและความบันเทิง และเป็นศูนย์การค้าที่เป็นแหล่งรวมสินค้าและบริการครบวงจรให้กับลูกค้า (one-stop shopping location)

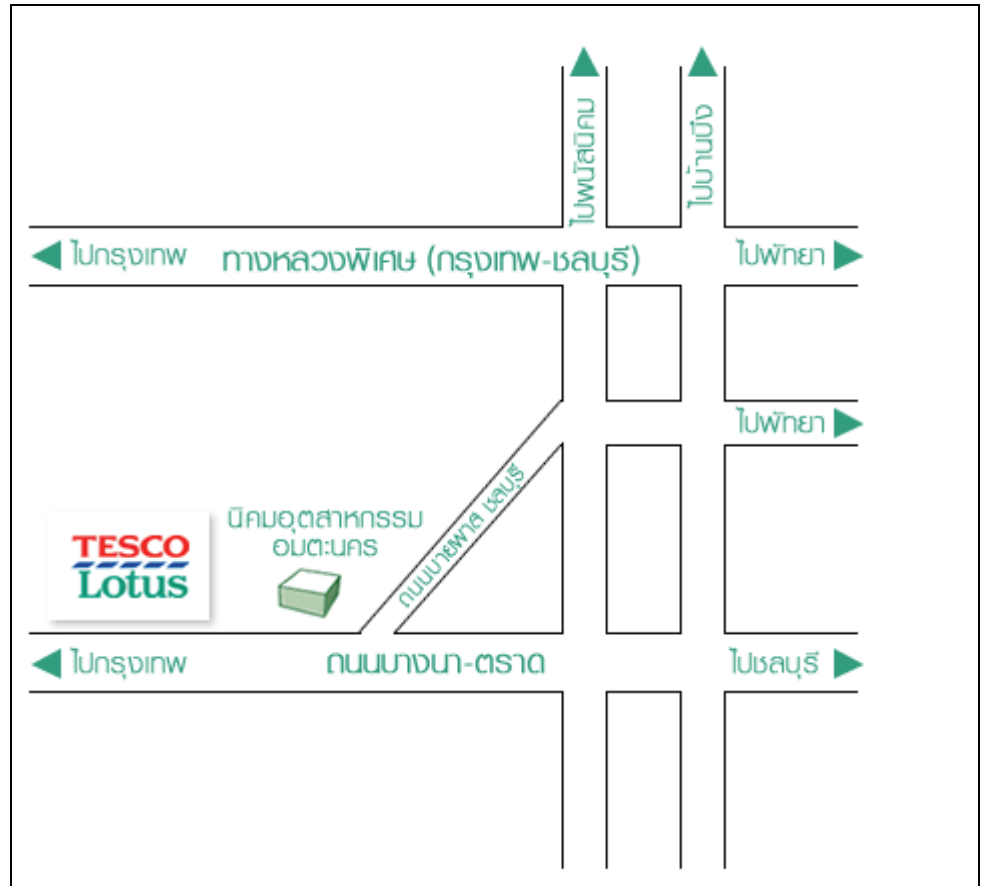
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการออมตะนครนี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 4 หลัง ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า 2 ชั้น จำนวน 1 หลัง และอาคารมินิมอลซ่า 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง ที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 2 หลังที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดิน โดยผู้เช่าเช่าจากกองทุนรวมภายใต้ชื่อทางการค้า Poli-Chem และ COCKPIT ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการออมตะนครดังกล่าว ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2552 มีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 3 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 1 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 2 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 3 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 2 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการออมตะนครมีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 13,604 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 23,355 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 130 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 1 ตารางเมตร ถึง 3,348 ตารางเมตร และมีขนาดมาตรฐานของพื้นที่เช่า 38 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 85.5 และร้อยละ 87.1 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เทสโก้ โลตัส

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	45 ไร่ 1 งาน 35.6 ตารางวา หรือ 72,542 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนบางนา-ตราด
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 3 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,334 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,417 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	11,167 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	5,398 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,804 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	1,901 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	32,021 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	13,604 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	23,355 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	37.9 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 100.2 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 124.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 66.9 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	130 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 900 คัน รถจักรยานยนต์ 500 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,620 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,475 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	1,515,962,400 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	156531	1855	6023	45-1-35.6	บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)	28

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนสิทธิการเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการอสังหาริมทรัพย์ สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.0	99.4
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	96.5	98.0

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	85.5	91.5
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	87.1	92.5

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการอมตะนคร มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 130 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการอมตะนครที่ไม่ใช่เทสโก้ โลดส์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่าคือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และ บริษัท บริดจสโตนเชลล์ (ประเทศไทย) จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า ของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการด้านความบันเทิง	3,348	24.6
บริษัท บริดจสโตนเชลล์ (ประเทศไทย) จำกัด	COCKPIT	บริการต่าง ๆ	487	3.6
บริษัท วีร่า พรีเมียม ทูลส์ จำกัด	Factory Gear	บริการต่าง ๆ	340	2.5
บริษัท ป็อบเวย์ จำกัด	Nokia, Samsung, Sony Ericsson, i-mobile, Mobile Zone	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยีและบริการเครือข่าย	330	2.4
บริษัท ฟุจิ อีสเทิร์น โปรโมท จำกัด	ภัตตาคารอาหารญี่ปุ่นฟูจิ	อาหารและเครื่องดื่ม	304	2.2
บริษัท จีดี อินโนเวชั่น กลาส จำกัด	Glass Drive	บริการต่าง ๆ	301	2.2

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท สามมิตรมอเตอร์ส์ แมนูแฟคเจอร์ส จำกัด	สามมิตร	บริการต่าง ๆ	297	2.2
บริษัท แมคไทย จำกัด	Mc Donald's	อาหารและเครื่องดื่ม	293	2.2
บริษัท มิตซู คาร์ส แอนด์ เซอร์วิส จำกัด	Mitsubishi	บริการต่าง ๆ	290	2.1
บริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	275	2.0

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการอมตะนคร สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	35.7
อาหารและเครื่องดื่ม	18.7	17.0
บริการด้านความบันเทิง	29.0	16.9
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	21.7	12.6
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	10.3	6.0
สินค้าสุขภาพและความงาม	8.0	4.7
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	7.0	4.1
พื้นที่ว่าง	5.3	3.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 717 ตารางเมตร

ในปี 2554 มีพื้นที่ว่างในโครงการอมตะนคร เนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าและบริการของพื้นที่ภายนอกอาคารซึ่งมีจำนวนพื้นที่เท่ากับ 1,800 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 8 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมดของโครงการอมตะนคร อย่างไรก็ตาม จากข้อมูล ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดให้กองทุนรวมเช่าทำสัญญาเช่ากับบรรดาผู้เช่ารายใหม่สำหรับพื้นที่ว่างภายนอกอาคารดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 68 ของพื้นที่ว่างภายนอกอาคารนั้น ซึ่งสัญญาเช่าใหม่ได้เริ่มสร้างรายได้ให้แก่กองทุนรวมตั้งแต่วันที่ 2 ของรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการอมตะนคร ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	96	6,716	49.4	28.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	14	1,068	7.9	4.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	3	18	0.1	0.1
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	17	5,087	37.4	21.8
สัญญาเช่าหลักกับเอสโก โลดส์ ⁽²⁾	1	9,751	0.0	41.8
พื้นที่ว่าง	10	715	5.3	3.1
รวม	141	23,355	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเอสโก โลดส์มีอายุการเช่าได้ 2 คราว ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเอสโก โลดส์เริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเอสโก โลดส์

14. โครงการเพชรบูรณ์

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการเพชรบูรณ์ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 929 หมู่ 2 ตำบลสะเตียง อำเภอเมืองเพชรบูรณ์ จังหวัดเพชรบูรณ์ มีเนื้อที่ดินรวม 43 ไร่ 2 งาน 5.4 ตารางวา หรือ 69,622 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางฝั่งตะวันออกของทางหลวงหมายเลข 21 ซึ่งเป็นทางหลวงสายหลักของภูมิภาคเหนือ-ใต้ โครงการตั้งอยู่ในทิศตะวันตกเฉียงใต้ของจังหวัดเพชรบูรณ์ อยู่ตรงข้ามกับฐานทัพทหารขนาดใหญ่ และมีระยะห่างจากใจกลางเมืองประมาณ 3.5 กิโลเมตร ทั้งนี้ จุดเด่นของโครงสร้างเศรษฐกิจของจังหวัดเพชรบูรณ์ คือ เกษตรกรรม

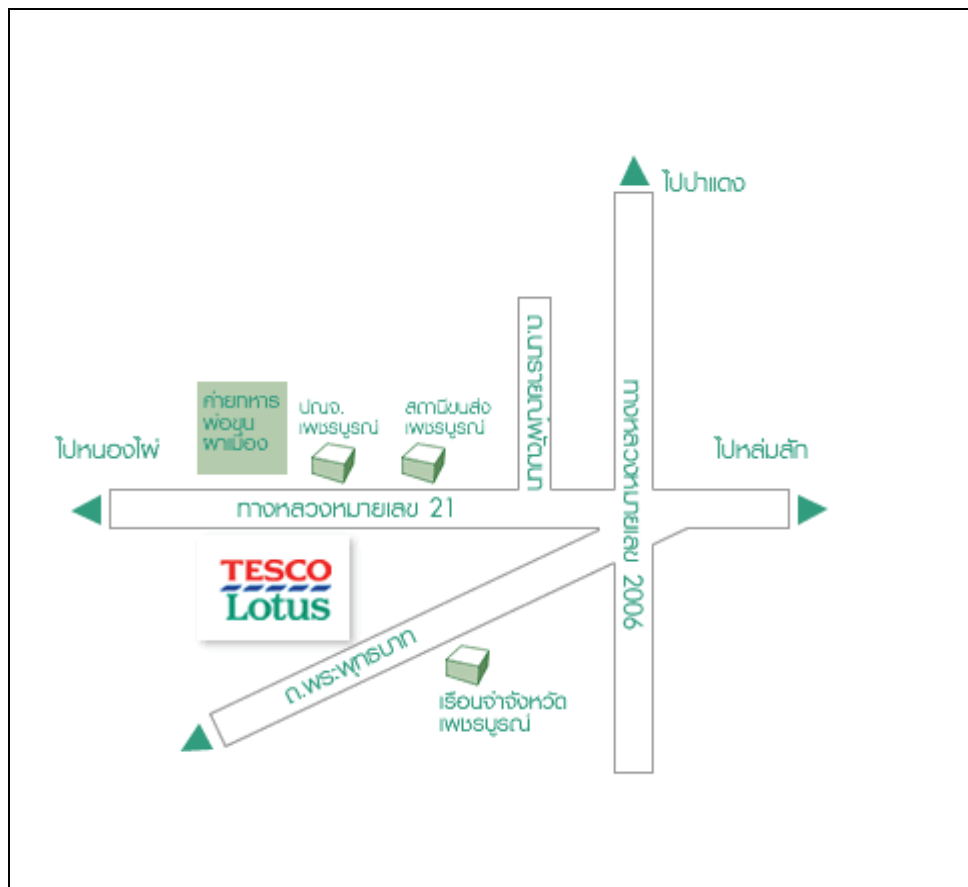
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการเพชรบูรณ์นี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 4 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเอง จำนวน 3 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น (2) อาคารที่ติดตั้งเครื่องสูบน้ำดับเพลิง และ (3) อาคารที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และให้เช่าแก่ผู้เช่า นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลัง ที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าช่วงจากกองทุนรวมภายใต้ชื่อทางการค้า Car Care ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการเพชรบูรณ์ ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการเพชรบูรณ์มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 6,498 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 13,686 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 54 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 2,650 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 48 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.1 และร้อยละ 99.8 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เอสโก โลดส์

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเพชรบูรณ์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	43 ไร่ 2 งาน 5.4 ตารางวา หรือ 69,622 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 21
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	6,391 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	797 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	6,348 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,561 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,887 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	18,984 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	6,498 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	13,686 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	44.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 50.5 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 57.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 30.1 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	54 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 650 คัน รถจักรยานยนต์ 350 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	860 (บจ. ซีบี รัชาร์ด เอลลิส) และ 682 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี รัชาร์ด เอลลิส) และ

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเพชรบูรณ์ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

	วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	700,939,900 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก้ โลดส์
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่า ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก้ โลดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เอสโก้ โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เอสโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

สัญญาเช่าฉบับที่หนึ่ง

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	102347	711	14106	30-0-0	นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์ นายไชยยศ เพชรบูรณ์	26

สัญญาเช่าฉบับที่สอง

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	2158	246	868	10-1-50.4	นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์ นายไชยยศ เพชรบูรณ์	26
2.	4356	256	1810	2-2-55	นางสาวพัชรภรณ์ เพชรบูรณ์ นายไชยยศ เพชรบูรณ์	26

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
3.	14849	221	5438	0-2-0	นางสาวพัชราภรณ์ เพชรบูรณ์	26

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนสิทธิการเช่าในที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) **อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย**

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการเพชรบูรณ์ สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	100.0	100.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.7	99.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.1	99.6
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.8	99.9

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือน หารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) **ลักษณะของผู้เช่า**

โครงการเพชรบูรณ์มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 54 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการเพชรบูรณ์ที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เมเจอร์ ซินีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) และบริษัท อมรศูนย์รวมอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเอสโก โลดัส รีเทล โกรท

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภท ธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่ เช่าเทียบกับ พื้นที่ให้เช่าแก่ ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เมเจอร์ ซีนีเพล็กซ์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	Major Cineplex	บริการ ด้านความบันเทิง	2,650	40.8
บริษัท อมร ศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมร ศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการ ด้านเทคโนโลยี	318	4.9
นายชยานันต์ รอดชื่น	Karaoke	บริการ ด้านความบันเทิง	288	4.4
ห้างหุ้นส่วนจำกัด ที.เค.แอล ฟู้ด (2008)	The Pizza Company	อาหารและ เครื่องดื่ม	210	3.2
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและ เครื่องดื่ม	181	2.8
บริษัท ซีอีดียูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีอีดีบู๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	177	2.7
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	HIS & HER, Mother & Child by His & Her	สินค้าแฟชั่นและ เครื่องประดับ	166	2.6
บริษัท วุฒิสักดิ์ คลินิก กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	วุฒิสักดิ์ คลินิก	สินค้าสุขภาพและ ความงาม	162	2.5
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land	บริการด้านความ บันเทิง	153	2.4
นายพันธกานต์ กาทาสาสม	Car Care	บริการต่าง ๆ	150	2.3

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการเพชรบูรณ์ สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	46.7
อาหารและเครื่องดื่ม	14.4	12.6
บริการด้านความบันเทิง	48.0	22.8
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	11.0	5.2
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	10.7	5.1
สินค้าสุขภาพและความงาม	5.3	2.5
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	10.4	4.9
พื้นที่ว่าง	0.3	0.1
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 1,004 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการเพชรบูรณ์ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	5	373	5.7	2.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	8	382	5.9	2.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	35	2,717	41.8	19.9
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	6	3,008	46.3	22.0

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	7,188	0.0	52.5
พื้นที่ว่าง	5	18	0.3	0.1
รวม	60	13,686	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไปนั้น
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

15. โครงการล้าลูกกา คลอง 6

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการล้าลูกกา คลอง 6 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 75 หมู่ 5 ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอล้าลูกกา จังหวัดปทุมธานี มีเนื้อที่ดินรวม 33 ไร่ 1 งาน หรือ 53,200 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศเหนือของถนนล้าลูกกา (ทางหลวงหมายเลข 3312) เป็นทางหลวงที่เชื่อมจังหวัดปทุมธานีกับจังหวัดฉะเชิงเทราและจังหวัดนครนายก โครงการล้าลูกกา คลอง 6 อยู่ใกล้กับทางเข้าของหมู่บ้านจัดสรรที่ประกอบไปด้วยอาคารประมาณ 3,000 หลัง และมีระยะทางประมาณ 2.5 กิโลเมตรทางด้านตะวันออกของถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออก (ทางหลวงหมายเลข 9) ซึ่งมีโครงการที่อยู่อาศัยและพื้นที่อุตสาหกรรม ตั้งอยู่บริเวณสองข้างทางของถนนล้าลูกกา

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการล้าลูกกา คลอง 6 นี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างจำนวนทั้งสิ้น 3 หลัง ประกอบด้วย อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 2 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น และ (2) อาคารที่ติดตั้งระบบปรับอากาศแบบรวมศูนย์ (AHU) นอกจากนี้ ยังมีอาคารศูนย์บริการและซ่อมบำรุงรถยนต์อีกจำนวน 1 หลัง ที่ผู้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการบนที่ดินที่ผู้เช่าเช่าช่วงจากกองทุนรวมภายใต้ชื่อทางการค้า B-Quik ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการล้าลูกกา คลอง 6 ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2549 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

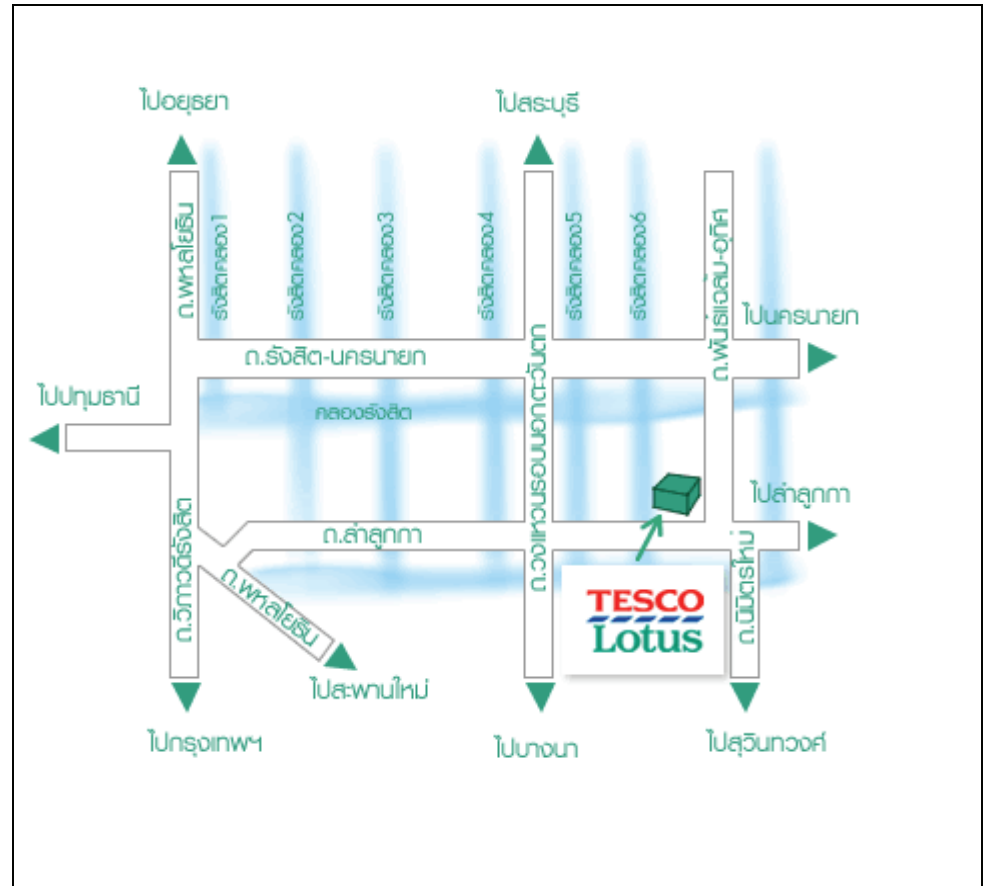
โครงการล้าลูกกา คลอง 6 ได้รับความเสียหายจากเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงเดือนกันยายน 2554 ถึงเดือนพฤศจิกายน 2554 โดยพื้นที่ลานจอดรถของโครงการล้าลูกกา คลอง 6 ได้รับความเสียหายและมีส่วนของผนังด้านนอกที่ต้องทาสีใหม่และทำความสะอาด แต่ไม่ต้องเปลี่ยนใหม่ทั้งหมด อย่างไรก็ตาม โครงการล้าลูกกา คลอง 6 ได้เปิดให้บริการตามปกติตลอดระยะเวลาที่มีเหตุการณ์น้ำท่วม ปัจจุบันการซ่อมแซมฟื้นฟูความเสียหายดังกล่าวได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยมีค่าใช้จ่ายประมาณ 2.9 ล้านบาท ซึ่งได้รับความคุ้มครองเต็มจำนวนจากการทำประกันภัยที่จะจ่ายให้แก่เอสโก โลดส์ ในฐานะผู้เอาประกันภัย ผู้เช่าส่วนใหญ่ได้กลับเข้าพื้นที่และเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่วันที่ 29 ธันวาคม 2554

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการล้าลูกกา คลอง 6 มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 2,179 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 10,977 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 39 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 300 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 27 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์

2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 88.2 และร้อยละ 89.8 ตามลำดับ

ที่ตั้งของโครงการ



² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการาลูกกา คลอง 6 ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	33 ไร่ 1 งาน หรือ 53,200 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 3312
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 6 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,177 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	621 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	1,879 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,754 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	3,474 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	15,905 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	2,179 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	10,977 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	26.4 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 28.0 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 28.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 16.0 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	39 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 765 คัน รถจักรยานยนต์ 268 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	500 (บจ. ซีบี วิชาการ เอลลิส) และ 516 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี วิชาการ เอลลิส) และ

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการาลูกกา คลอง 6 ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

	วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	513,885,600 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่า ที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าที่ให้เช่า ทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	128806 (บางส่วน)	2200	11621	34-2-54 (ให้เช่าบางส่วน 33-1-0 ไร่)	บริษัท ทรัพย์น่าชัยพัฒนา จำกัด	26

นอกจากสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวข้างต้น เจ้าของที่ดินยังได้ให้สิทธิเทสโก้ โลตัส ในการใช้ที่ดินเพิ่มเติมเพื่อก่อสร้างถนนเข้า-ออกโครงการาลูกกา คลอง 6 (ซึ่งมีได้เป็นทางเข้าออกหลัก)

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนสิทธิการเช่าในที่ดิน รวมถึงสิทธิในการใช้ที่ดินเพิ่มเติมตามที่ระบุข้างต้น และกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของ ให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการลำลูกกา คลอง 6 สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	87.6	97.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	84.8	97.0
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	88.2	97.7
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	89.8	98.0

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการลำลูกกา คลอง 6 มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 39 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการลำลูกกา คลอง 6 ที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท บี-ควิก จำกัด และบริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	หมวดกิจการย่อย	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท บี-ควิก จำกัด	B-Quik	บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา	300	13.8
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	241	11.1

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	หมวด กิจการย่อย	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า เทียบกับพื้นที่ ให้เช่าแก่ผู้เช่า ระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและ เครื่องดื่ม	207	9.5
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์และ Karaoke)	บริการด้าน ความบันเทิง	146	6.7
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบุ๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	108	5.0
นางสุทธินี วงศ์อนันต์	Kingmax	บริการต่าง ๆ	100	4.6
นางสาวพจนีย์ เรืองอารักษ์	รักษารักษา คลินิก	สินค้าสุขภาพ และความงาม	86	3.9
บริษัท ทูโตะกรุ๊ป จำกัด	2 Poto	สินค้าสุขภาพ และความงาม	85	3.9
ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	บริการ ทางการเงิน	68	3.1
นางธนินี สุานันทน์	Rich Club	สินค้าสุขภาพ และความงาม	65	3.0

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการลำลูกกา คลอง 6 สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับ พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับ พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	74.5
อาหารและเครื่องดื่ม	26.2	10.9
บริการด้านความบันเทิง	11.5	2.3
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	35.2	7.0
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	3.6	0.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	13.9	2.8
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	2.4	0.5

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง	7.1	1.4
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 702 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการลำลูกกา คลอง 6 ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	24	1,300	59.7	11.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	7	187	8.6	1.7
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	4	143	6.5	1.3
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	4	395	18.1	3.6
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	8,798	0.0	80.2
พื้นที่ว่าง	2	155	7.1	1.4
รวม	42	10,977	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

16. โครงการเสนา

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการเสนาตั้งอยู่ที่เลขที่ 49 หมู่ 1 ถนนทางหลวงหมายเลข 3263 ตำบลบางนมโค อำเภอเสนา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา มีเนื้อที่ดินรวม 24 ไร่ 2 งาน 96.0 ตารางวา หรือ 39,584 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศเหนือของทางหลวงหมายเลข 3263 ซึ่งเป็นเส้นทางสายตะวันออก-ตะวันตกที่สำคัญระหว่างจังหวัดพระนครศรีอยุธยาและจังหวัดสุพรรณบุรี โครงการตั้งอยู่ห่างจากใจกลางอำเภอเสนาประมาณ 3.5 กิโลเมตร พื้นที่ที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการเสนาส่วนใหญ่ประกอบด้วยที่ดินที่ผู้ประกอบการด้านเกษตรกรรม อีกทั้งยังมีการพัฒนาพื้นที่เป็นหมู่บ้านจัดสรร และอาคารพักอาศัยอีกด้วย

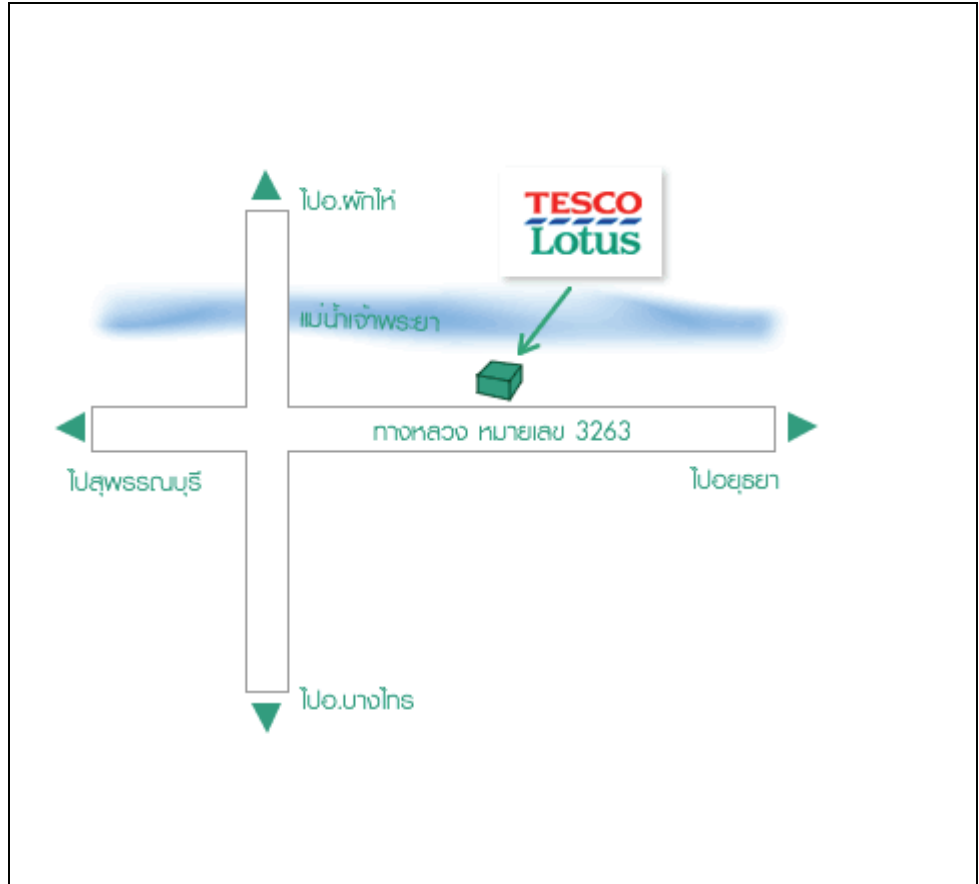
ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการเสนา มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่กองทุนรวมในฐานะเจ้าของทรัพย์สินเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และดำเนินการเองจำนวน 2 หลัง ได้แก่ (1) อาคารศูนย์การค้า 1 ชั้น และ (2) อาคารเก็บอุปกรณ์เครื่องจักร อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บนทรัพย์สินส่วนโครงการเสนาปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2551 โดยมีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิงภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการเสนามีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 1,641 ตารางเมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 7,684 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 34 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 195 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 26 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยของพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 96.8 และร้อยละ 97.6 ตามลำดับ

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์

² อัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการใช้พื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเสนาที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	24 ไร่ 2 งาน 96 ตารางวา หรือ 39,584 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ทางหลวงหมายเลข 3263
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	เจ้าของกรรมสิทธิ์
อายุของอาคาร	ประมาณ 4 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	5,360 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	683 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	1,641 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	1,110 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	2,486 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	-
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	11,281 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	1,641 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	7,684 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	19.4 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 19.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 21.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 10.9 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	34 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 500 คัน รถจักรยานยนต์ 360 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	388 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 380 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการเสนาที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 30 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	390,553,000 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้าซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปที่ไม่ใช่เทสโก้ โลตัส
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลตัส เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลตัส เป็นเจ้าของพื้นที่จึงไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีจีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

สัญญาเช่าฉบับที่หนึ่ง

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	25177	568	1480	8-2-55	นางสุวิทย์ กิตติเรืองทอง	26
2.	590	77/237	209	9-0-70	นางสุวิทย์ กิตติเรืองทอง	26

สัญญาเช่าฉบับที่สอง

ลำดับ ที่	โฉนด ที่ดิน เลขที่	เลข ที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่า ที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	591	81	210	6-3-71	นางบุญรอด สงวนทรัพย์ นางสาวบุญเรือน สิทธิภูมิ นางสาวจุรี สิทธิภูมิ นายสาโรจน์ สิทธิภูมิ นายโอภาส สิทธิภูมิ นางนพมาส กำเหนิดคุณ นายวิภาค สิทธิภูมิ	26

เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลตัส ได้โอนสิทธิการเช่าในที่ดิน และโอนกรรมสิทธิ์อาคาร และสิ่งปลูกสร้างที่เทสโก้ โลตัสเป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการเสนา สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของ พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	94.6	98.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	91.8	98.2
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	96.8	99.3
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	97.6	99.5

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนระหว่างช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้องหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการเสนามีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 34 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการเสนาที่ไม่ใช่เอสโก โลดส์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท มีเดีย เซ็นเตอร์ จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
บริษัท ยัม เรสเทอรองตส์ อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	195	11.9
บริษัท มีเดีย เซ็นเตอร์ จำกัด	Happy Zone.BZ	บริการด้านความบันเทิง	185	11.3
บริษัท อมร ศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด	อมร ศูนย์รวมอะไหล่ อิเล็กทรอนิกส์	สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี	169	10.3
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดยูเคชั่น	บริการต่าง ๆ	147	9.0
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและเครื่องดื่ม	118	7.2
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์และ Karaoke)	บริการด้านความบันเทิง	80	4.9
บริษัท ร่วมเจริญพัฒนา จำกัด	แวนทอปเจริญ	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	68	4.1
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริการทางการเงิน	66	4.0
นายสุรียา ภีสะระ	2U Fashion	สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	63	3.8
บริษัท โอเรียนทอล บิวตี้ จำกัด	Oriental Beauty	สินค้าสุขภาพและความงาม	61	3.7

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการเสนา สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	69.8
อาหารและเครื่องดื่ม	24.2	14.1
บริการด้านความบันเทิง	17.4	3.7
บริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	18.2	3.9
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	14.2	3.0
สินค้าสุขภาพและความงาม	11.3	2.4
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	13.1	2.8
พื้นที่ว่าง	1.6	0.3
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

(1) บริการต่าง ๆ หมายถึง บริการทางการเงิน บริการด้านรถยนต์และการบำรุงรักษา บริการด้านการศึกษา และบริการอื่น ๆ

(2) ธุรกิจประเภทอื่น ๆ หมายถึง สินค้าเฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง สินค้าและบริการด้านเทคโนโลยี และบริการเครือข่าย

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาน้อยกว่าหนึ่งปีกับผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้ใช้พื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 133 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่เช่าที่โครงการเสนา ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	2	36	2.2	0.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	5	49	3.0	0.6
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	24	1,164	70.9	15.1
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	3	366	22.3	4.8
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลด์ส์ ⁽²⁾	1	6,044	0.0	78.7

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
พื้นที่ว่าง	1	26	1.6	0.3
รวม	36	7,684	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส

17. โครงการพระราม 1

(ก) รายละเอียดทรัพย์สิน

โครงการพระราม 1 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 831 ถนนพระราม 1 แขวงวังใหม่ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ดินรวม 12 ไร่ 3 งาน 3.25 ตารางวา หรือ 20,413 ตารางเมตร โดยตั้งอยู่ทางทิศเหนือของ ถนนพระราม 1 และตั้งอยู่บริเวณย่านศูนย์กลางทางธุรกิจและการค้าของกรุงเทพมหานคร เขตพื้นที่พัฒนาที่ตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงโครงการพระราม 1 ประกอบด้วยศูนย์การค้า โรงแรม และอาคารที่อยู่อาศัย นอกจากนี้ รถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีสนามกีฬาแห่งชาติยังตั้งอยู่ ห่างจากโครงการพระราม 1 ไปทางทิศตะวันออกเป็นระยะทางประมาณ 400 เมตร

ในบริเวณทรัพย์สินส่วนโครงการพระราม 1 นี้ มีอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น 1 หลัง ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า 3 ชั้น จำนวน 1 หลังที่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และกองทุนรวมเป็นผู้เช่าเพื่อดำเนินการ ทั้งนี้ อาคารศูนย์การค้าที่ตั้งอยู่บน ทรัพย์สินส่วนโครงการพระราม 1 ดังกล่าว ปลูกสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2547 มีการติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ได้แก่ ระบบปรับอากาศ ลิฟต์จำนวน 6 ตัว (ประกอบด้วยลิฟต์โดยสารจำนวน 3 ตัว และลิฟต์ขนส่งสินค้าจำนวน 3 ตัว) บันไดเลื่อนจำนวน 4 ตัว ทางเลื่อนจำนวน 4 ตัว ระบบป้องกันอัคคีภัย (ซึ่งรวมถึงระบบหัวฉีดกระจายน้ำดับเพลิง ภายในตัวอาคาร) ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบโทรศัพท์

ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 โครงการพระราม 1 มีพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว¹ 4,095 ตาราง เมตร และมีพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด 14,151 ตารางเมตร โดยมีผู้เช่าระยะยาวจำนวน 70 ราย และพื้นที่เช่าสำหรับผู้เช่าระยะยาวภายในอาคารมีขนาดตั้งแต่ 2 ตารางเมตร ถึง 329 ตารางเมตร และมีขนาดมัธยฐานของพื้นที่เช่า 27 ตารางเมตร ซึ่งในรอบปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555 และระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 ทรัพย์สินนี้มีอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของ พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว² ประมาณร้อยละ 99.7 และร้อยละ 99.2 ตามลำดับ

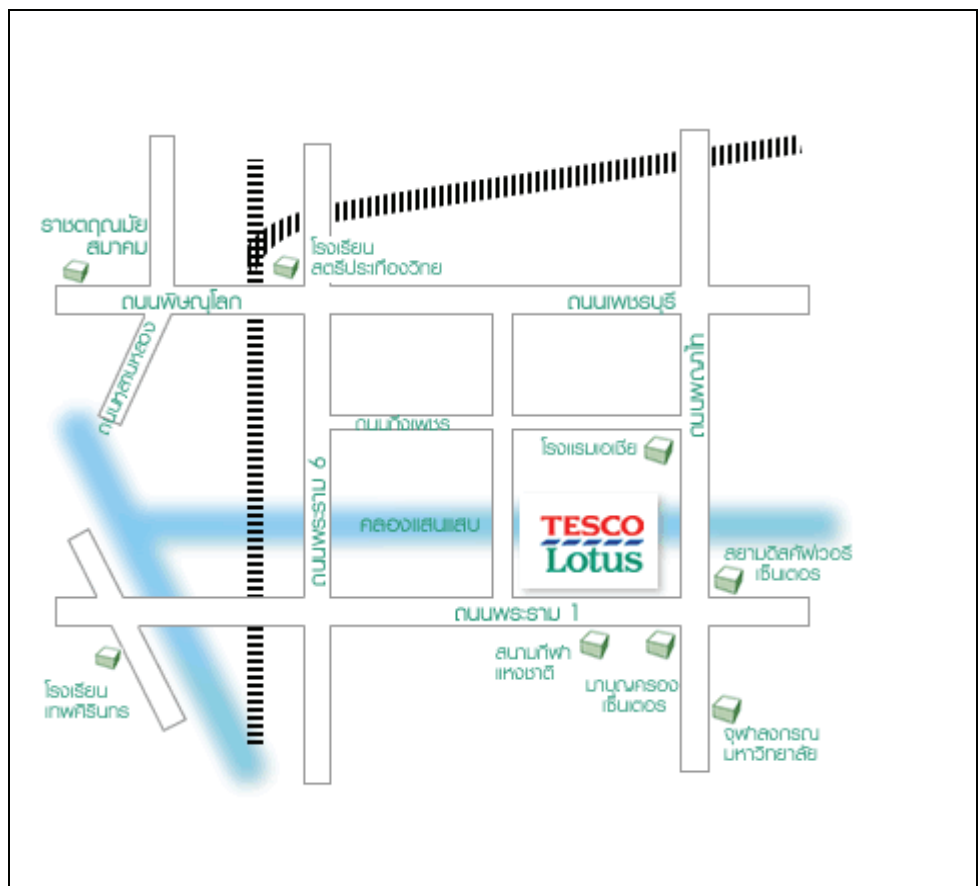
นอกจากนี้ บริษัทจัดการมีแผนจะปรับปรุงรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการพระราม 1 โดยการปรับ รวมพื้นที่ภายในศูนย์การค้าและสับเปลี่ยนพื้นที่ผู้เช่า ซึ่งบริษัทจัดการและผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ได้ร่วมกันพิจารณาและตรวจสอบพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตของโครงการพระราม 1 ประกอบกับการพิจารณาถึงความต้องการของลูกค้าแล้ว จึงตัดสินใจที่จะดำเนินการปรับปรุง รูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการพระราม 1 ด้วยวิธีดังกล่าวแทนการปรับรูปแบบศูนย์การค้าให้เป็น "Extra" ดังที่ได้วางแผนไว้เมื่อครั้งเสนอขายหน่วยลงทุนแก่ประชาชนทั่วไปครั้งแรก โดยคาดว่าจะ มีการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวในระหว่างช่วงเดือนธันวาคม 2555 ถึงเดือนมกราคม 2556

¹ "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เอสโก โลดส์

² อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนดแก่ผู้เช่าระยะยาว

โดยเทสโก้ โลตัส จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนเกี่ยวกับการปรับรูปแบบดังกล่าว สำหรับส่วนของพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ตและพื้นที่ศูนย์อาหาร (หรือพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส) และกองทุนรวมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับพื้นที่ที่เหลือนอกเหนือจากพื้นที่ให้เช่าแก่เทสโก้ โลตัส และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว การดำเนินการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวจะแบ่งดำเนินการเป็นพื้นที่และในช่วงเวลาต่าง ๆ กัน โดยศูนย์การค้าจะยังคงเปิดให้บริการในระหว่างที่มีการปรับรูปแบบ แต่อาจมีการปิดพื้นที่บางส่วนของศูนย์การค้าตามระยะเวลาที่กำหนดเพื่อการดำเนินการปรับเปลี่ยนรูปแบบดังกล่าว ซึ่งการปรับรูปแบบศูนย์การค้าที่โครงการพระราม 1 ดังกล่าว จะทำให้ศูนย์การค้ามีความทันสมัยมากขึ้นและสามารถดึงดูดลูกค้าได้ดีขึ้น และเนื่องจากการดำเนินการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าวไม่แล้วเสร็จก่อนที่กองทุนรวมเข้าลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โครงการพระราม 1 ดังนั้น บริษัทจัดการจึงได้จัดสรรเงินจำนวน 20.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในเงินทุนสำรองสำหรับเงินทุนหมุนเวียนและค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการลงทุนสำหรับการดำเนินการปรับรูปแบบศูนย์การค้าดังกล่าว

ที่ตั้งของโครงการ



ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการพระราม 1 ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

ที่ดิน	
ลักษณะการลงทุนในที่ดินของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า (โปรดพิจารณาสาระสำคัญของสัญญาเช่าที่โอนในข้อ 4.5.2)
เนื้อที่ดิน	12 ไร่ 2 งาน 57.07 ตารางวา หรือ 20,228 ตารางเมตร
ทางเข้า-ออกติดกับถนนสาธารณะ	ถนนพระราม 1
อาคารศูนย์การค้า	
ลักษณะการลงทุนในอาคารของกองทุนรวม	สิทธิการเช่า
อายุของอาคาร	ประมาณ 8 ปี
การปรับปรุงเพิ่มเติมอาคารที่สำคัญ	-
พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต	8,676 ตารางเมตร
พื้นที่ศูนย์อาหาร	1,380 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร ⁽¹⁾	3,975 ตารางเมตร
พื้นที่ส่วนกลาง	2,195 ตารางเมตร
พื้นที่บริการ	5,502 ตารางเมตร
พื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร	23,922 ตารางเมตร
พื้นที่อาคารรวม ⁽²⁾	45,651 ตารางเมตร
ข้อมูลทั่วไป	
พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว ⁽³⁾	4,095 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด ⁽⁴⁾	14,151 ตารางเมตร
รายได้ ⁽⁵⁾ (ล้านบาท)	63.2 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553) 65.7 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554) 69.8 (รอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555) และ 35.1 (ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555)
จำนวนผู้เช่าระยะยาว	70 ราย
ลานจอดรถ	รถยนต์ 683 คัน รถจักรยานยนต์ 155 คัน
การประเมินค่า (ทรัพย์สิน)	
ราคาประเมิน (ล้านบาท)	1,026 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ 1,005 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)

ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของโครงการพระราม 1 ที่สำคัญ (ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 เว้นแต่จะระบุเป็นอย่างอื่น)

วันที่ประเมินค่า	วันที่ 15 ธันวาคม 2554 (บจ. ซีบี ริชาร์ด เอลลิส) และ วันที่ 9 ธันวาคม 2554 (บจ. 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ)
หลักเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินค่า	วิธีคิดจากรายได้ (Income Capitalization Method)
ราคาในการเข้าลงทุน (บาท)	1,024,017,500 บาท

หมายเหตุ

- (1) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าภายในอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เทสโก้ โลดส์
- (2) "พื้นที่อาคารรวม" หมายถึง พื้นที่ทั้งหมดภายในอาคารศูนย์การค้า ซึ่งรวมถึงพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาวภายในอาคาร พื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่บริการ และพื้นที่ลานจอดรถภายในอาคาร
- (3) "พื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว" หมายถึง พื้นที่ให้เช่าทั้งภายในและภายนอกอาคารที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าที่มีระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 ปีขึ้นไปไม่ใช่เทสโก้ โลดส์
- (4) "พื้นที่ให้เช่าทั้งหมด" หมายถึง พื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต พื้นที่ศูนย์อาหาร และพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว
- (5) ไม่รวมรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับจากการให้เทสโก้ โลดส์ เช่าพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร เนื่องจากก่อนการจัดตั้งกองทุนรวม เทสโก้ โลดส์ เป็นเจ้าของพื้นที่ซึ่งไม่ต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในการใช้พื้นที่ดังกล่าว และไม่รวมรายได้ค่าธรรมเนียมจากวีซีไอ

รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นสิทธิการเช่า

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ที่ดิน (ไร่/งาน/ตารางวา)	เจ้าของ	ระยะเวลาเช่าที่เหลือ (โดยประมาณ) (ปี)
1.	2052 (บางส่วน)	543	342	12-2-57.07	สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	23

เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2555 เทสโก้ โลดส์ ได้โอนสิทธิการเช่าในที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ เทสโก้ โลดส์เป็นเจ้าของให้แก่กองทุนรวมหลังจากที่กองทุนรวมได้รับการจดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

โปรดพิจารณารายละเอียดการโอนสิทธิการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.2.1(ค) "สรุปสาระสำคัญของข้อกำหนดและเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่โอนของสิทธิการเช่ากลุ่มที่ 3 โครงการพระราม 1"

(ข) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย

ตารางดังต่อไปนี้ แสดงอัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยของโครงการพระราม 1 สำหรับระยะเวลาที่ระบุไว้

ระยะเวลา	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า แก่ผู้เช่าระยะยาว	อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ย ⁽¹⁾ (ร้อยละ) ของพื้นที่ให้เช่า ทั้งหมด
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2553	99.5	99.9
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554	99.4	99.8
ปีสิ้นสุดวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2555	99.7	99.9
ระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555	99.2	99.8

หมายเหตุ

(1) อัตราการเช่าพื้นที่เฉลี่ยคำนวณโดยการนำผลรวมของอัตราการเช่าพื้นที่ ณ วันสิ้นเดือนหารด้วยจำนวนเดือนในรอบระยะเวลาที่กำหนด

(ค) ลักษณะของผู้เช่า

โครงการพระราม 1 มีผู้เช่าที่เป็นผู้ประกอบการหลากหลายประเภทที่มีชื่อเสียงและมีผลประกอบการที่ชัดเจน โดย ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีผู้เช่าระยะยาวรวมทั้งสิ้น 70 ราย

ผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่ของโครงการพระราม 1 ที่ไม่ใช่เอสโก้ โลดส์ เมื่อพิจารณาตามพื้นที่เช่า คือ บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด และ บริษัท ฟุจิ พระราม 1 เอ็นเตอร์เทนเมนท์ แอนด์ ซูเปอร์วิชั่น จำกัด ข้อมูลพื้นที่เช่า และสัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าระยะยาวรายใหญ่สิบอันดับแรก สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 มีดังนี้

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภท ธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่า ของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่เช่า แก่ผู้เช่าระยะ ยาว (ร้อยละ)
บริษัท เอ็ม เค เรสโตรองต์ จำกัด	ภัตตาคารเอ็มเค	อาหารและ เครื่องดื่ม	329	8.0
บริษัท ฟุจิ พระราม 1 เอ็นเตอร์เทนเมนท์ แอนด์ ซูเปอร์วิชั่น จำกัด	ภัตตาคารอาหาร ญี่ปุ่นฟุจิ	อาหารและ เครื่องดื่ม	240	5.9
บริษัท เคียน หง มาร์เก็ตติ้ง จำกัด	Quin Hu The Pet Shop	บริการต่าง ๆ	210	5.1
บริษัท เดอะ บาร์บีคิว พลาซ่า จำกัด	Bar-B-Q Plaza & Joom Zap Hut	อาหารและ เครื่องดื่ม	196	4.8
บริษัท แป้งอ้อย จำกัด	The Pizza Company	อาหารและ เครื่องดื่ม	193	4.7

ผู้เช่า	ชื่อทางการค้า	ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	สัดส่วนพื้นที่เช่าของผู้เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)
คณะบุคคล เดอะแคนตัน เฮาส์ พระราม 1	ภัตตาคาร เดอะแคนตัน เฮาส์ พระราม 1	อาหารและเครื่องดื่ม	184	4.5
บริษัท เมจิกเวิลด์ จำกัด	Play Land (ตู้เกมส์และ Karaoke)	บริการด้านความบันเทิง	177	4.3
บริษัท ซีเอ็ดยูเคชั่น จำกัด (มหาชน)	ซีเอ็ดบุ๊คเซ็นเตอร์	บริการต่าง ๆ	172	4.2
บริษัท ยัมเรสเทอรองตส์อินเตอร์เนชั่นแนล (ประเทศไทย) จำกัด	KFC	อาหารและเครื่องดื่ม	169	4.1
บริษัท เจเอ็มเค เรสตอรองส กรุ๊ป จำกัด	มิสเตอร์โจว (เจริญผล)	อาหารและเครื่องดื่ม	138	3.4

ตารางด้านล่างนี้ แสดงข้อมูลสัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว และเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยจำแนกตามลักษณะประเภทธุรกิจของผู้เช่าระยะยาวในโครงการ พระราม 1 สำหรับระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555

ประเภทธุรกิจของผู้เช่า	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	สัดส่วนพื้นที่เช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ไฮเปอร์มาร์เก็ต	0.0	61.3
อาหารและเครื่องดื่ม	49.2	24.0
บริการด้านความบันเทิง	6.0	1.7
อบบริการต่าง ๆ ⁽¹⁾	21.4	6.2
สินค้าแฟชั่นและเครื่องประดับ	5.8	1.7
สินค้าสุขภาพและความงาม	11.2	3.2
ธุรกิจประเภทอื่น ๆ ⁽²⁾	5.2	1.5
พื้นที่ว่าง	1.2	0.3
รวม	100.0	100.0

หมายเหตุ

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

นอกจากการทำสัญญากับผู้เช่าระยะยาวแล้ว กองทุนรวมยังทำสัญญาบริการพื้นที่ระยะสั้น ซึ่งมีระยะเวลาสั้นกว่าหนึ่งปีกับผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวอีกด้วย โดยในระยะเวลาหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 สิงหาคม 2555 พื้นที่ที่มีการใช้โดยผู้เช่าพื้นที่ชั่วคราวมีพื้นที่เฉลี่ยประมาณ 211 ตารางเมตร

(ง) การสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า

ตารางด้านล่างนี้แสดงข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับการสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวกับผู้เช่าระยะยาวพื้นที่เช่าที่โครงการพระราม 1 ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2555 ซึ่งจะถึงกำหนดตามระยะเวลาที่ระบุ

ระยะเวลา ⁽¹⁾	จำนวนสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ฉบับ)	พื้นที่เช่ารวมของสัญญาเช่าที่จะครบกำหนดอายุ (ตารางเมตร)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าแก่ผู้เช่าระยะยาว (ร้อยละ)	พื้นที่เช่าที่จะครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเทียบกับพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด (ร้อยละ)
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2556	18	750	18.3	5.3
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2557	34	2,619	63.9	18.5
ปีสิ้นสุดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	12	492	12.0	3.5
ภายหลังวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2558	6	185	4.5	1.3
สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัส ⁽²⁾	1	10,056	0.0	71.1
พื้นที่ว่าง	3	49	1.2	0.3
รวม	74	14,151	100.0	100.0

หมายเหตุ

- (1) สำหรับสัญญาเช่าที่มีการต่ออายุสัญญาก่อนวันครบกำหนด จะถือว่าวันครบกำหนดอายุของสัญญาดังกล่าวเป็นไปตามระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญานั้นออกไป
- (2) รวมพื้นที่ไฮเปอร์มาร์เก็ต และพื้นที่ศูนย์อาหาร ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักของเทสโก้ โลตัสมีอายุการเช่า 10 ปี โดยอาจต่ออายุการเช่าได้ 2 ครั้ง ๆ ละ 10 ปี (โปรดพิจารณารายละเอียดการเช่าเพิ่มเติมในข้อ 4.5.3 "สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าหลัก") ทั้งนี้ สัญญาเช่าหลักกับเทสโก้ โลตัสเริ่มมีผลเมื่อกองทุนรวมได้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากเทสโก้ โลตัส